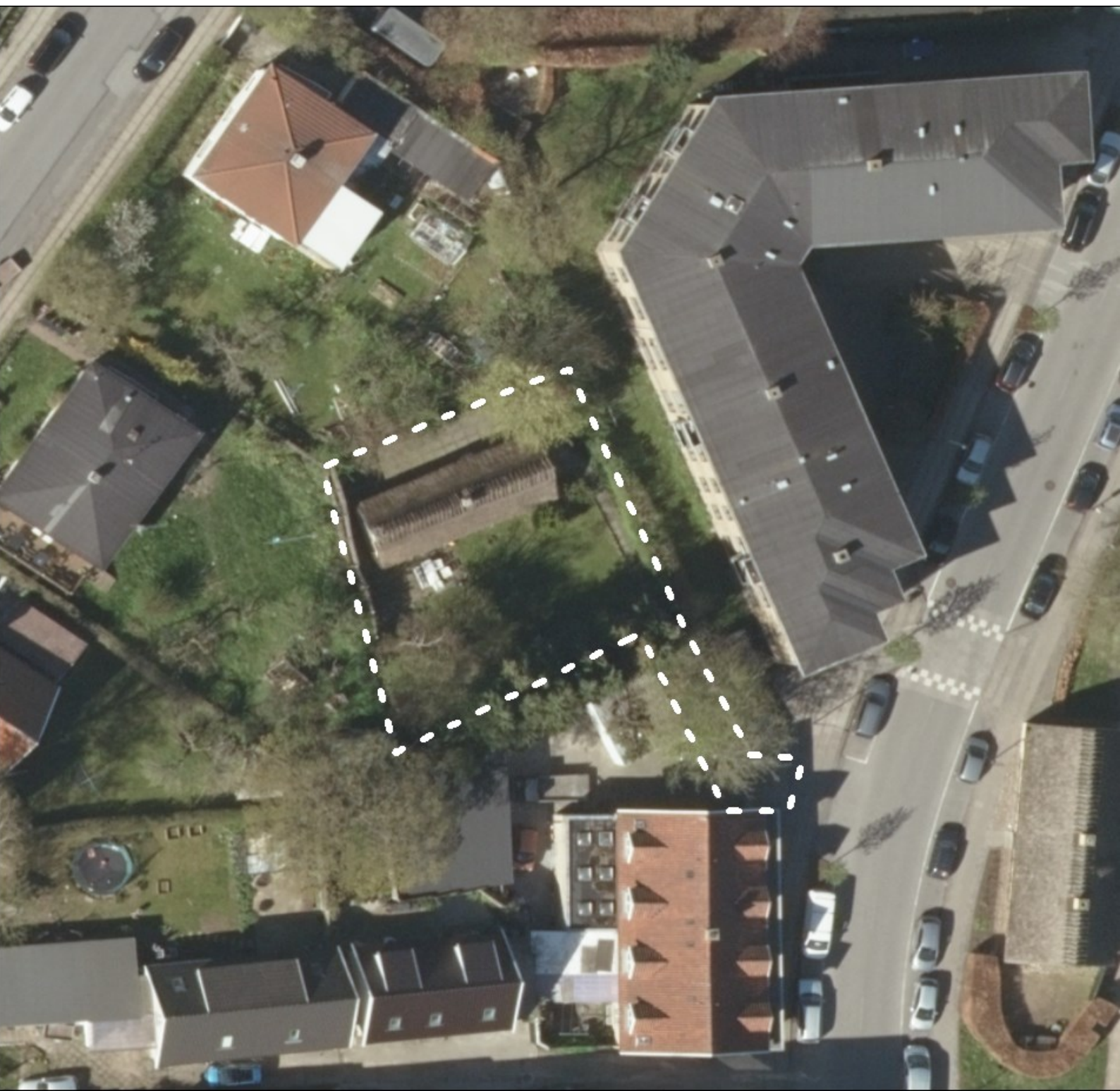




GENTOFTE KOMMUNE

Lokalplan 429 - forslag

For Vangede Bygade 52



Indholdsfortegnelse

Lokalplanens baggrund	1
Eksisterende forhold	2
Lokalplanens formål og indhold	3
Lokalplanbestemmelser	4
§ 1 Formål	5
§ 2 Område og zonestatus	6
§ 3 Anvendelse	7
§ 4 Udstykning	8
§ 5 Veje, stier og parkering	9
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering	10
§ 7 Bebyggelsens udseende	12
§ 8 Bevaringsbestemmelser	13
§ 9 Servitutter, byplanvedtægter og lokalplaner	14
§ 10 Retsvirkninger	15
Kort	16
Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning	17
Miljøvurdering	21
Lokalplanens midlertidige retsvirkninger	22
Status	23

Lokalplanens baggrund

På foranledning af en ansøgning om nedrivning af enfamiliehuset på Vangede Bygade 52 vedtog kommunen den 18. maj 2020 at nedlægge forbud mod nedrivning i henhold til planlovens § 14 begrundet i bygningens kulturhistoriske værdi.

Der har efterfølgende været dialog med ejendommens ejer om mulighederne for opførelse af en tilbygning til det eksisterende hus.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 213 for Vangede bydelscenter, der fastlægger, at der skal udarbejdes ny lokalplan ved ny bebyggelse.

På den baggrund er forslag til Lokaplan 429 udarbejdet. Lokalplanen vil gøre det muligt at opføre en tilbygning og en mellembygning til den bevarede bygning.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet ligger centralt i Vangede bydel og afgrænses mod nord og mod vest af villaer ved Vesterbyvej, mod øst og mod syd af etagebyggeri ved Vangede Bygade, som udgør en del af Vangede bydelscenter.

Området omfatter en enkelt ejendom, matrikel 33c, Vangede, på ca. 449 m² samt vejarealet 7000a, der fungerer som adgangsvej for Vangede Bygade nr. 52 og nr. 56.

På ejendommen ligger et bondehus, der har været en del af Vangedes Landsbys gårde. I dag er der i Vangede kun tre ejendomme med bebyggelse, der kan henføres til Vangede Landsby. Bygningen er på ca. 64 m² og opført i 1850. Den nuværende bebyggelsesprocent er ca. 14%.

Bygningen er et bondestuehus med fundament fra før udskiftningen i 1766, hvor gården, der senere fik navnet Fuglegården, lå. Dengang var huset på seks fag, og det er den østlige del, der er bevaret. Huset står på den gamle kampestenssokkel fra før 1766, men det lerklinede bindingsværk er senere sat i rigtigt murværk.

Ejendommen er tildelt en sammenfattende bevaringsværdi på 5. Den kulturhistoriske værdi og miljømæssige betydning for området er vægtet højere og tildelt en værdi på henholdsvis 4 og 3. På baggrund af bygningens betydning for områdets kulturhistorie og bygningens miljømæssige betydning har Kommunalbestyrelsen fundet bygningen bevaringsværdig og besluttet, at den ikke må nedrives.

Lokalplanens formål og indhold

Det er lokalplanens formål at sikre den bevaringsværdige bygning på ejendommen samt give mulighed for opførelse af ny bebyggelse, så der kan etableres en mere tidssvarende bolig.

Der fastlægges to byggefelter til den nye bebyggelse, hvoraf det ene felt er til en mellembygning, og det andet felt er til en tilbygning.

Lokalplanen fastsætter desuden bestemmelser vedrørende den bevaringsværdige bygning, bebyggelsesprocent og parkering.

Lokalplanbestemmelser

I henhold til lov om planlægning, lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 med senere ændringer, lov nr. 1833 af 8. december 2020, § 6, fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 beskrevne område.

§ 1 Formål

1.1

Det er lokalplanens formål:

- at fastlægge områdets anvendelse til bolig, helårsbeboelse
- at sikre den bevaringsværdige bygning for at fastholde områdets historiske og miljømæssige kvaliteter
- at give mulighed for opførelse af ny bebyggelse i tilknytning til den eksisterende bebyggelse.

§ 2 Område og zonestatus

2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på kortet.

2.2

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

33c og 7000a, begge Vangede.

2.3

Lokalplanens område ligger i byzone.

§ 3 Anvendelse

3.1

Lokalplanens område må kun anvendes til helårsbolig i form af villabebyggelse.

3.2

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

3.3

Eksisterende lovlig anvendelse vil kunne fortsætte i bygninger, der er genopført i overensstemmelse med § 6.13 efter brand, eksplosion eller lignende særlige tilfælde.

§ 4 Udstykning

4.1

Inden for lokalplanområdet må der ikke udstykkes nye ejendomme. Der kan ske arealoverførsel til ejendommen ved delvis nedlæggelse af vejareal 7000a, Vangede, for inddragelse i ejendommen matrikel 33c, Vangede.

§ 5 Veje, stier og parkering

5.1

Vejadgang fra Vangede Bygade skal opretholdes.

5.2

Der skal anlægges 2 parkeringspladser inden for lokalplanområdet.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

6.1

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40.

6.2

Der må højst opføres eller indrettes én beboelsesbygning.

6.3

Bebyggelse må opføres i højst 2 etager.

6.4

Bebyggelsens højde må ikke overstige 9 m.

6.5

Bebyggelsens facadehøjde må ikke overstige 7 m.

6.6

Bebyggelse må kun opføres inden for de viste byggefelter, jf. kortet.

- En tilbygning til det eksisterende hus må kun opføres inden for byggefelt 1.
- Ved opførelse af en tilbygning til det eksisterende hus skal der opføres en mindre mellebygning.
- En mellebygning mellem det eksisterende hus og ny tilbygning må kun opføres inden for byggefelt 2.

6.7

Der må kun opføres én mellebygning i én etage.

En mellebygning placeret op til facaden af den bevaringsværdige bygning må maksimalt dække over 3,5 m af facaden.

En mellebygning placeret op til gavlen af den bevaringsværdige bygning skal have en afstand på minimum 1,3 m til naboskel.

Placeres mellebygningen tættere end 2,5 m fra naboskel, må der ikke etableres vinduer i den facade, der vender mod naboen.

Kommentar til 6.7

Opføres en mellembygning tættere naboskel end 2,5 m, skal man særligt være opmærksom på, at bygningsreglementets regler for brandsikkerhed overholdes.

6.8

I byggefelt 1 må gavlen mod syd ikke ligge tættere naboskel end 1,3 m.

Denne gavl må have en maksimal facadehøjde på 7 m, og der må ikke etableres vinduer i den.

6.9

Uden for de i § 6.6 fastlagte byggefelter kan der opføres garager, carporte, udhuse, pavilloner og lignende småbygninger i 1 etage med op til 50 m² samlet areal.

Garager, carporte, skure og lignende småbygninger kan etableres med en taghøjde på maksimalt 2,8 m og en facadehøjde på maks. 2,5 m inden for en afstand af skel mod vej, sti og nabo på 2,5 m.

6.10

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

6.11

Der må kun opføres altaner på 2. etage og kun på facaden mod vest.

6.12

Inden for området må fritstående antenner og parabolantennener med en diameter over 1 m kun opstilles på terræn. Højden må ikke overstige 1,8 m, de skal placeres i en afstand af mindst 2,5 m fra skel mod naboejendom og mindst 10 m fra skel mod vej.

Tagantennener må ikke gives en højde på mere end 2,5 m over den enkelte ejendoms højeste bygningsdel.

Andre placeringer og udformninger af tagantennener og parabolantennener med en diameter over 1 m kræver Kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

6.13

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 eksisterende samt omkringliggende bebyggelse og udformes således, at der efter Kommunalbestyrelsens skøn opnås en god helhedsvirkning.

7.2

Mellembygningens tagmateriale skal være zink.

Enkelte dele af mellembygningens facader kan opføres i glas, blank mur eller som pudset eller malet facade.

Kommentar til 7.2

Mellembygningens form og udtryk bør tilpasses den bevaringsværdige bygning, således at der opnås en overgang mellem nyt og gammelt, der respekterer bevaringsværdierne.

7.3

Skiltning udover almindelig navne- og husnummerskilte må ikke finde sted.

Et orienteringsskilt ved liberalt erhverv i egen bolig må opsættes ved overkørslen eller/og på bygningen.

Størrelsen på et orienteringsskilt må ikke overstige 10 x 30 cm.

§ 8 Bevaringsbestemmelser

8.1

Bygningen, der på kortbilaget er markeret som værende bevaringsværdig, må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden Kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde. Dette gælder også dør-, vinduesudskiftninger, ændringer i materialevalg, farvesætning, vinduesformater og udformning i øvrigt.

§ 9 Servitutter og lokalplaner

9.1

Nærværende lokalplan er omfattet af Lokalplan 213, 364, 402, 405 og 423.

Lokalplan 213, 364 og 402 ophæves for de af lokalplanen omfattede ejendomme med følgende matrikelnumre: 33c, 7000a, begge Vangede, og de matrikler, der senere måtte udstykkes herfra.

§ 10 Retsvirkninger

10.1

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.

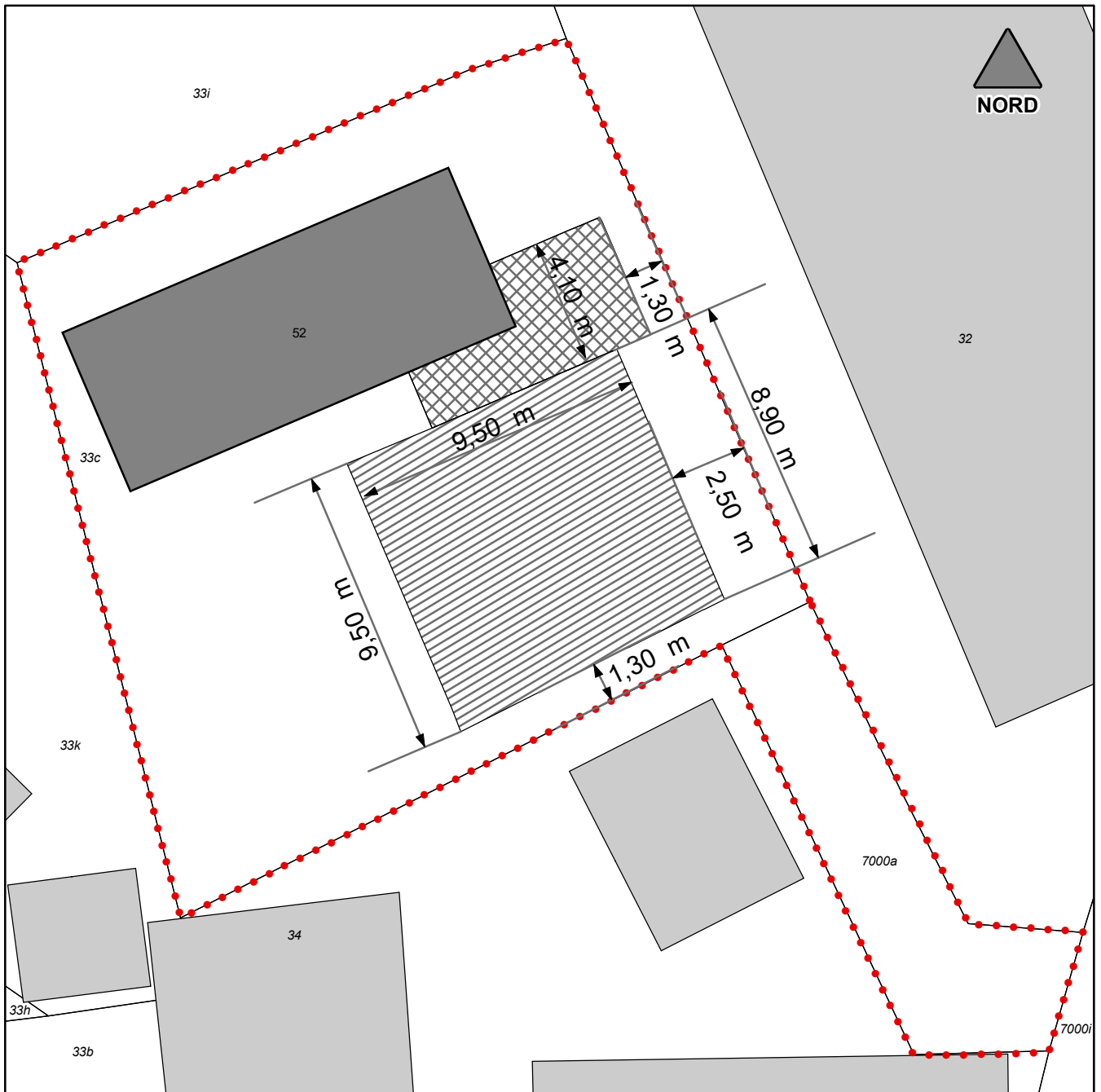
Dispensation kan kun ske efter en skriftlig orientering af naboer mfl., medmindre kommunalbestyrelsen skønner, at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende.

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 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
Lokalplan 429 for Vangede Bygade 52

MÅL 1:200

Signatur:

-  Lokalplanafgrænsning
-  Bevaringsværdig bygning
-  Byggefelt 1
-  Byggefelt 2
-  Eksisterende bygning

Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning

Kommuneplan 2017

Lokalplanområdet indgår i enkeltområde 6.C1 i Kommuneplan 2017 for Gentofte Kommune. Lokalplanen er i overensstemmelse med rammebestemmelserne i kommuneplanen.

Byplanvedtægter og lokalplaner

Nærværende lokalplanområde er ikke omfattet af byplanvedtægter.

Nærværende lokalplanområde er omfattet af Lokalplan 213, 364, 402, 405 og 423.

Lokalplan 213, 364 og 402 ophæves for de af lokalplanen omfattede ejendomme med følgende matrikelnumre: 33c, 7000a, begge Vangede, og de matrikler, der senere måtte udstykkes herfra.

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.

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.

Inden for lokalplanområdet er 1 bygning udpeget som bevaringsværdig med karakteren 5. Ejendommen blev i forbindelse med SAVE-registreringen tildelt denne sammenfattende bevaringsværdi 5. Den kulturhistoriske værdi er 4 og den miljømæssige værdi 3 begrundet i, at bygningen er en del af det gamle Vangede. Derfor har Kommunalbestyrelsen efterfølgende fundet bygningen bevaringsværdig.

Bygningen 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 ikke udpeget bevaringsværdige træer.

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

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 forurenet og jordflytninger skal derfor anmeldes til miljømyndigheden i Gentofte Kommune.

På ejendommen Vangede Bygade 52 er der ved lokalplanens vedtagelse ikke kendskab til kortlagt jordforurening. 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.

Naturbeskyttelse

Ejendommen er i det nordvestlige hjørne berørt af en beskyttelseslinje fra Vangede Batteri, jf. naturbeskyttelsesloven. Vangede Batteri har fredningsnr. 3030118. Opføres der sekundær bebyggelse inden for beskyttelseslinjen, vil det forudsætte dispensation.

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 fjernvarmeforsyning og delplan for naturgasforsyning.

Lokalplanområdet forsynes med naturgas, men Kommunalbestyrelsen i Gentofte Kommune har den 25. januar 2021 godkendt et projektforslag til udbygning af fjernvarmenettet i Gentofte, som vil omfatte nærværende lokalplanområde.

Kystnærhed

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

Tilladelser fra andre myndigheder

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

Ekspropriation

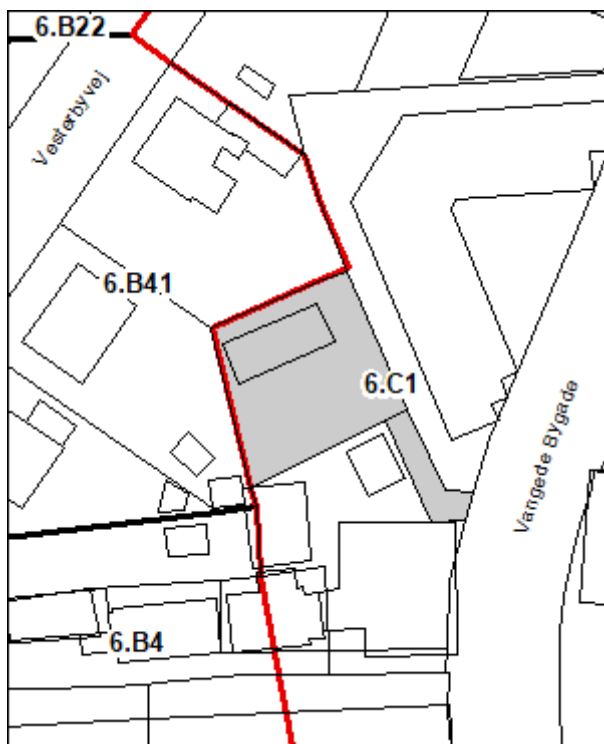
Ifølge planloven skal der i alle lokalplaner oplyses om betingelserne for ekspropriation i forbindelse med en lokalplan. Det følgende afsnit er udelukkende en oplysning om de gældende regler for ekspropriation og er ikke nødvendigvis et udtryk for, at der vil ske ekspropriation i forbindelse med lokalplanen.

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.

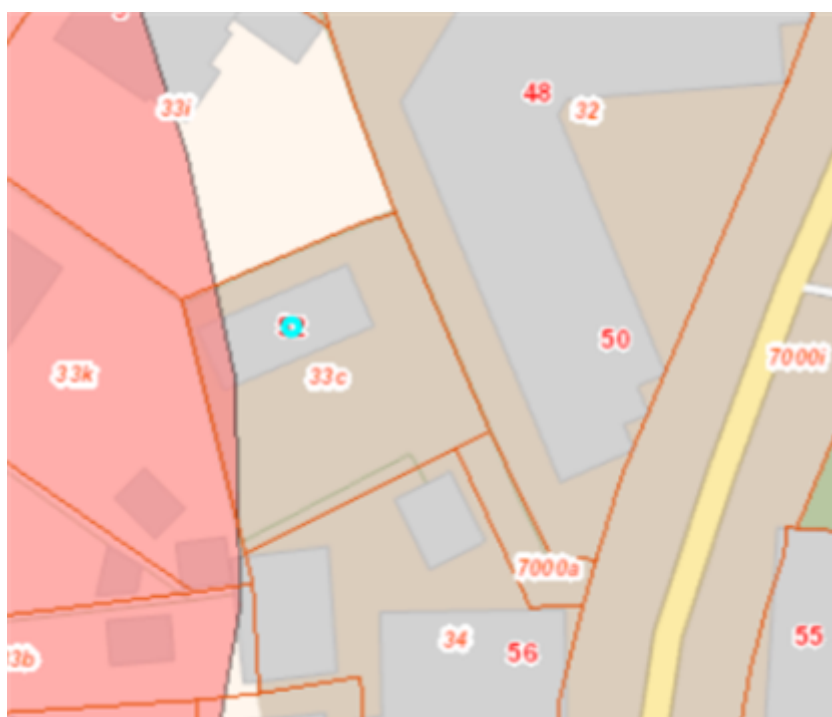
Ekspropriation er tvungen afståelse af ejendom og kan efter Grundlovens § 73 kun ske ifølge lov hvor almenvellet kræver det og mod fuldstændig erstatning.

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".



Rammekort, der viser ramme 6.C1, der gælder for lokalplanområdet.



Billedet viser en fortidsmindebeskyttelseslinje fra Vangede Batteri, der går ind over ejendommens nordvestlige hjørne.

Miljøvurdering

Der er i henhold til § 8, stk. 2 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (LBK nr. 973 25. juni 2020) 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 en enkelt villagrund og et mindre vejareal med de begrænsede byggemuligheder, som lokalplanen tillader.

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

Klagevejledning

I henhold til miljøvurderingslovens § 48, stk. 1 (LBK nr. 973 af 25. juni 2020) kan en afgørelse efter miljøvurderingslovens § 10 om ikke at gennemføre en miljøvurdering – i form af en miljørapport - af et planforslag, der er udarbejdet i henhold til planloven, påklages til Planklagenævnet. Der kan kun klages over retlige spørgsmål.

Klagen skal indgives skriftligt til Planklagenævnet ved brug af klageportalen, der kan findes på www.naevneneshus.dk

Klagefristen udløber 4 uger fra datoen for den offentlige bekendtgørelse.

Der kan i særlige tilfælde indgives klage udenom klageportalen. Ønsker du at blive undtaget for brug af klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning sammen med din klage til plan-byg@gentofte.dk eller med brev til Gentofte Kommune, Plan og Byg, Bernstorffsvej 161, 2920 Charlottenlund.

Det er en betingelse for nævnets behandling af klagen, at klager indbetaler et gebyr. Gebyret for at klage udgør for privatpersoner 900 kr. og for virksomheder og organisationer 1.800 kr.

Nævnet påbegynder behandlingen af klagen, når gebyret er modtaget. Betales gebyret ikke på den anviste måde og inden for den fastsatte frist, kan klagen afvises fra behandling. Vejledning om gebyrbetalingen kan findes på www.naevneneshus.dk

Søgsmål til prøvelse af afgørelser efter miljøvurderingsloven skal være anlagt ved domstolene inden 6 måneder efter den offentlige bekendtgørelse i henhold til miljøvurderingslovens § 54.

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

Når lokalplanforslaget er offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af forslaget ikke bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet i den endelige plan.

Eksisterende lovlig bebyggelse og eksisterende lovlig anvendelse af en ejendom vil kunne fortsætte som hidtil, også efter lokalplanens endelige vedtagelse.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan Kommunalbestyrelsen give tilladelse til, at en ejendom bebygges eller anvendes i overensstemmelse med forslaget, såfremt det er i overensstemmelse med kommuneplanen og der ikke er tale om at påbegynde et større bygge- eller anlægsarbejde.

Tilladelse kan dog ikke meddeles så længe en indsigelse fra Miljøministeren eller en nabokommune opretholdes.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den 04.06.2021 og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil den 04.06.2022.

Status

Forslag til lokalplan 429 for Vangede Bygade 52 er:

- vedtaget af Gentofte Kommunalbestyrelse den 31.05.2021,
- offentliggjort den 04.06.2021
- i høring frem til den 20.08.2021.