



Ordrup-Charlottenlund Grundejerforening
v. Risse Donsted Vintervej 5
2920 Charlottenlund

18. oktober 2010

Lokalplan 325 for et område mellem Bernstorffsvej, Jægersborg Allé, Rådhusvej og Ellevadsvej.

I anledning af Deres henvendelse vedrørende ovennævnte plan, skal det herved meddeles, at Gentofte Kommunalbestyrelse på møde den 27. september 2010, pkt. 2, enstemmigt har vedtaget lokalplan 325 for et område mellem Bernstorffsvej, Jægersborg Allé, Rådhusvej og Ellevadsvej.

1. I mail af 22. juni 2010 foreslår Ordrup-Charlottenlund Grundejerforening, at kommunen, for at fastholde områdets grønne vejbilleder, genindfører ”den gamle 5 meter regel”.
2. Grundejerforeningen har konstateret at flere bevaringsværdige huse i området er væsentligt ændret siden kommuneatlasset blev udarbejdet i 2004 og spørger, hvad kommunen gør for at oplyse tilflyttere om bevaringsværdige huse og træer.
3. Grundejerforeningen foreslår, at det i lokalplanen tydeligt skal beskrives, hvilke farver og materialer de forskellige ejendomme må benytte, således at der ikke sker en u hensigtsmæssig ændring af de bevaringsværdige bygninger.
4. Herudover foreslår grundejerforeningen, at der udpeges specifikke arealer til institutioner og offentlige formål eller, at muligheden for at opføre eller indrette institutioner og boliger til offentlige formål helt udgår. Baggrunden herfor er, at der ikke i lokalplanen gives oplysninger til borgerne om, hvordan området i fremtiden vil udvikle sig med hensyn til placering af institutioner. Det nævnes, at Bernstorffsvej 230, der er indrettet til privat børnehave, bør blive almindelig bolig igen, idet naboerne er udsat for bl.a. støjgener.
5. På grund af generende reflekser fra nye teglsten foreslår grundejerforeningen endvidere, at der i villa-lokalplaner indføres en ny paragraf:
” Blanke eller reflekterende tagsten med glanstal over 10 målt efter Teknologisk Instituts metode må ikke anvendes. Dog kan solfanger og solceller etableres efter nærmere godkendelse, disse skal etableres som en integreret del af tagfladen. Ovenlys kan etableres efter kommunens godkendelse, dog må max. 30 % af tagfladen udgøres af glas, heri medregnes ikke solfangere og solceller”.

Hertil kan det oplyses:

Ad 1. Tidligere var en række villaområder i Gentofte kommune omfattet af lokalplaner, der indeholdt bestemmelser om, at bebyggelse, herunder garager, carporte og udhuse ikke måtte placeres mellem pålagte byggelinjer og vejskel. Byggelinjerne lå som oftest 5 meter fra vejskel - den såkaldte 5 meter-regel.



Kommunalbestyrelsen besluttede på møde den 2. april 2002 at lempe denne regel - og samtidig ophæve hidtil gældende hegnsbestemmelser om krav til levende hegn i skel mod vej - for alle kommunens villaområder bortset fra nogle særligt udpegede områder. Denne beslutning blev udmøntet med vedtagelsen af tillæg til 28 lokalplaner i september 2004.

Herefter er der i lokalplaner for haveboligområder anført i § 1 (blandt flere formål), at det er lokalplanens formål at fastholde områdets grønne vejbillede.

Reguleringen sker ved, at der fastsættes bestemmelser i lokalplanerne om afstand til vejskel ved opførelse af beboelsesbygninger (nyt byggeri eller udvidelse af eksisterende byggeri). Afstandsbestemmelserne / byggelinjerne fastsættes typisk 5 meter fra vejskel. Det overvejes dog konkret i hvert enkelt tilfælde, om der er særlige forhold, der medfører, at der skal fastsættes byggelinjer med mere end 5 meters afstand.

Uden en sådan regulering i lokalplanerne ville beboelsesbygninger kunne opføres tæt op mod vejskel alene under overholdelse af bygningsreglementets bestemmelser. I zonen mellem byggelinje og vej er det - efter afskaffelsen af "5- meterreglen" - tilladt at opføre mindre bygninger, som garager, carporte, udhuse, drivhuse, skure og lignende under forudsætning af, at de almindelige bestemmelser i bygningsreglementet respekteres.

Med en zone på 5 meter eller mere fra beboelsesbygningen til vejskellet er der mulighed for at etablere forhaver med den frodighed som træer, buske og græs skaber.

Endvidere bliver der i forbindelse med udarbejdelsen af den enkelte lokalplan foretaget en registrering af områdets træer og en vurdering af disse i forhold til deres indvirkning på vejbilledet, dets indvirkning på omgivelserne i øvrigt, samt træernes sundhedstilstand.

De træer, der har positiv indvirkning på vejbilledet, og som i øvrigt er sunde, udpeges som bevaringsværdige i lokalplanen.

Ad 2.

Med "Gentofte - atlas over bygninger og bymiljøer" er der foretaget en kortlægning af bevaringsværdierne for de af kommunens bygninger, der er opført før 1970. I alt er 14.907 bygninger registreret. Hver bygning er vurderet på en værdiskala fra 1 - 9, hvor 1 er den højeste bevaringsværdi.

Af lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer fremgår det, at en bygning er bevaringsværdig, når den er optaget som bevaringsværdig i en kommuneplan eller er omfattet af et forbud mod nedrivning i en lokalplan.

Først når en bygning er udpeget som bevaringsværdig i en lokalplan vil den være omfattet af bestemmelser om, at bygningen ikke må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden kommunalbestyrelsens godkendelse.

I atlaset er ca. 4.500 bygninger tildelt bevaringsværdierne 1- 4, svarende til godt 30 % af de registrerede bygninger, dvs. alle bygninger i kommunen opført før 1970.

I atlaset er ca. 1.600 bygninger tildelt bevaringsværdierne 1- 3, svarende til 11 % af de registrerede bygninger.

Det store antal bygninger registreret med værdien 1 - 4 understreger Gentofte Kommunes høje bygningskultur.

Derfor er et af formålene med udarbejdelse af lokalplaner for villaområder netop at sikre denne bygningskultur ved, at ejerne gøres opmærksom på at deres ejendom ikke må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden Kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.



Træerne i private haver er med til at give Gentofte kommune dens karakteristiske grønne udseende. Især de træer, der står ud mod veje og pladser, er vigtige for oplevelsen af det grønne. Det er hensigtsmæssigt, at de mest værdifulde af disse træer sikres. Det gøres ved at kommunen udpeger dem som bevaringsværdige og fastsætter bevaringsbestemmelser for dem i lokalplaner, der omfatter de ejendomme, hvor træerne står.

Ved udpegnings af bevaringsværdige træer tages der udgangspunkt i træets æstetiske kvaliteter. Det er afgørende for udpegningsen, at træerne på længere sigt vil kunne medvirke til at forskønne og styrke det grønne gadebillede.

Det vurderes om træet har en smuk grenbygning, og om træet har betydning for oplevelsen og karakteren af hele området. Træets almene sundhedstilstand tages i betragtning, og der tages højde for, om der er forekomst af råd, sygdom eller andet, som i løbet af en kortere årrække kan forventes at ville svække træet.

Bevaring af gamle, karakterfulde træer prioriteres højt, ligesom der lægges vægt på træarter med lang levetid.

Et af formålene med udarbejdelse af lokalplaner for villaområder er således at sikre de bevaringsværdige huse ved, at ejerne gøres opmærksom på at deres ejendom ikke må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden Kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

Ligeledes er det et formål med udarbejdelse af lokalplaner for villaområder, at ejerne af de bevaringsværdige træer oplyses om, at der skal søges om tilladelse til eventuel fældning eller beskæring af de udpegede træer.

Ad 3. Kommunalbestyrelsen har besluttet, at der i alle kommunens villaområder kan opføres eller indrettes bebyggelse til institutioner og boliger til offentlige formål. Der udpeges ikke konkrete villaer, der er egnede til disse formål.

Ad 4. Byplanudvalget ønsker at drøfte spørgsmålet om reflekterende tagmaterialer med kommunens grundejerforeninger inden der evt. fastsættes bestemmelser herom i lokalplaner.

Vedtagelsen af lokalplanen betyder, at nybyggeri, ombygning eller ændring af den hidtidige anvendelse skal ske som angivet i lokalplanen.

Efter trykning kan planen ses på kommunens biblioteker og kommunens hjemmeside, www.gentofte.dk.

Med venlig hilsen

Hanne Rostock
Arkitekt MAA



Klagevejledning

Denne afgørelse kan, for så vidt angår retlige spørgsmål, påklages til Naturklagenævnet i henhold til planlovens § 58, stk.1, nr. 4. Der kan derimod ikke klages over de skøn, Kommunalbestyrelsen har foretaget.

Klagen skal indgives skriftligt til Naturklagenævnet, Frederiksborggade 15, 1360 København K eller på e-mail til nkn@nkn.dk, inden 4 uger efter den offentlige bekendtgørelse i henhold til planlovens § 60, stk.1.

Søgsmål til prøvelse af afgørelser om forhold, der er omfattet af planloven, skal være anlagt ved domstolene inden 6 måneder efter den offentlige bekendtgørelse i henhold til planlovens § 62, stk. 1.

Det er en betingelse for Naturklagenævnets behandling af Deres klage, at De indbetaler et gebyr på 500 kr. Nævnet vil efter modtagelsen af klagen sende Dem en opkrævning på gebyret. Naturklagenævnet vil ikke påbegynde behandlingen af klagen, før gebyret er modtaget. Vejledning om gebyrordningen kan findes på Naturklagenævnets hjemmeside www.nkn.dk.

Gebyret tilbagebetales, hvis De får helt eller delvis medhold i Deres klage.