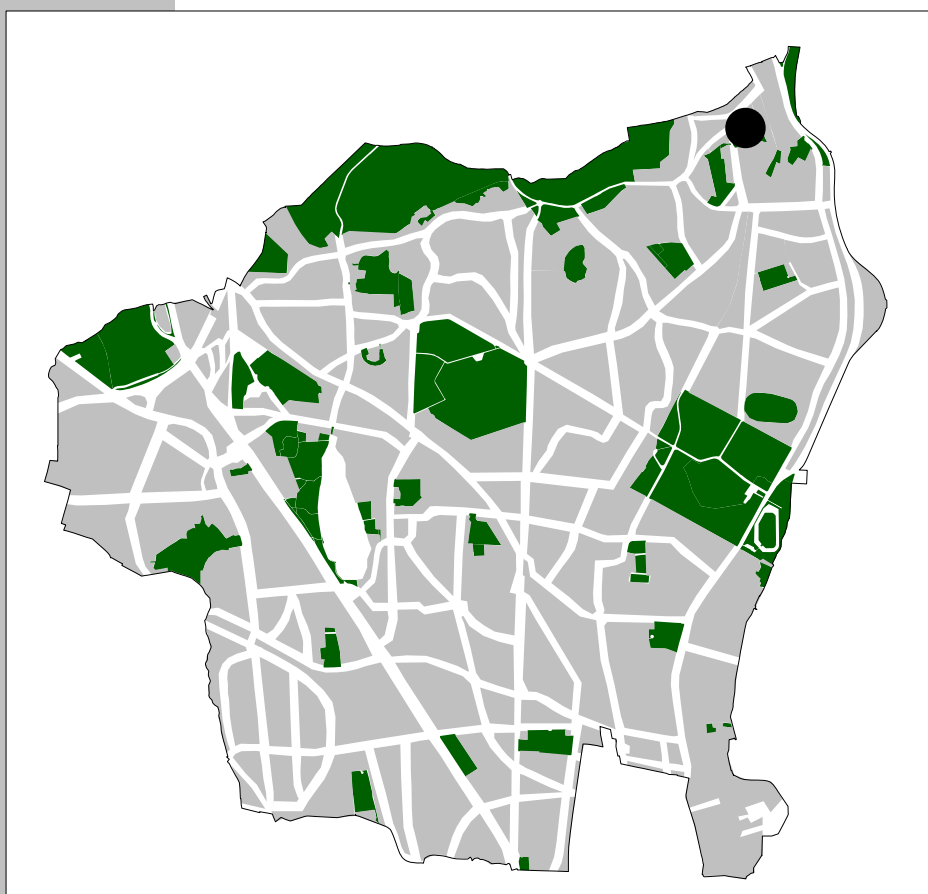


Lokalplan 302

for De Engelske
Rækkehuse ved
Dyrehavevej m.fl.



GENTOFTE KOMMUNE

REDEGØRELSE FOR LOKALPLAN 302

for De Engelske Rækkehuse ved Dyrehavevej m.fl.

LOKALPLANENS BAGGRUND

Bygningsudvalget har på mødet den 16. november 2006 besluttet at nedlægge § 14 forbud mod, at der på ejendommene De Engelske Rækkehuse, som består af to karréer ved Dyrehavevej, etableres tagterrace på den flade del af bebyggelsens tage.

Gentofte Kommunalbestyrelse har ønske om, at rækkehusbebyggelsens bevaringsværdier sikres. Man har derfor udarbejdet denne lokalplan som har til formål at bevare rækkehusenes arkitektoniske kvalitet og helhedspræg.

EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet ligger i den nordlige del af Klampenborg-Skovshoved bydel og afgrænses mod nord af Dyrehavevej, mod øst af Vitus Berings Alle, mod syd af Christiansholms Parkvej og mod vest af Christiansholms Tværvæg.

De Engelske Rækkehuse består af to lukkede karréer ved Dyrehavevej. Karréerne indeholder i alt 62 rækkehuse med høj kælder, stue og 1.sal.

Husene, der er opført i 1903, er bygget efter engelsk forbillede og er kommunens første rækkehusbebyggelse. Husene fremstår i dag stadig som en ensartet bebyggelse og som et af kommunens mere markante rækkehuskvarterer med mange detaljer og et varieret facadeudtryk.

Rækkehusene blev opført på en grund udstykket fra Christiansholms park. Det "engelske" beror på, at de blev opført af et engelsk konsortium og var planlagt efter engelsk mønster som "town-houses". Det vil sige med høj kælder, indeholdende køkken og værelser til tjenestefolk, samt ydre fritrappeløb op til stueetagen, hvorfra der var adgang til førstesalens værelser.

De to karréer, der blev tegnet af arkitekt A. Wittmack, blev opført som sammenbyggede, lukkede karréer, tænkt som de første ud af ni. Disse to karréer endte med at blive de eneste, selv om tanken oprindeligt var, at bebyggelsen skulle fortsætte videre vestpå langs Dyrehavevej til Skovporten med tilsvarende karréer.

De øvrige syv blev ikke opført, fordi grunden var belagt med bestemmelser om, at den skulle ryddes ved optræk til krig. Området lå i den "Nordre Oversvømmelse", som var en del af forsvarsværkerne omkring København. Efter at forsvarsanlægget blev opgivet i 1920 var idealer og vilkår imidlertid skiftet, og man opførte villaer i stedet for de planlagte rækkehuse.

Et af de tidligste eksempler på trafikdæmpende foranstaltninger er udført på vejene rundt om bebyggelsen i 1970'erne.

I Gentofte - atlas over bygninger og bymiljøer er husene registreret i kategori 2 og er derfor udpeget i Kommuneplan 2005 som bevaringsværdige.

Området har hidtil kun været reguleret efter retningslinjer angivet i en detaljeret facademannual, som grundejerforeningen lod udfærdige i 1999.

Lokalplanområdet har et samlet grundareal på 13.982 m² ekskl. vejarealer.

Området ligger ca. 100 meter fra Klampenborg Station, der i Regionplan 2005 er udpeget som trafikknudepunkt.



Bebyggelsen set fra Dyrehavevej mod øst.

LOKALPLANENS FORMÅL OG INDHOLD

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

Lokalplanen indeholder bestemmelser om bebyggelsens ydre fremtræden, som blandt andet forhindrer etablering af tagterrasser, idet et sådant tiltag ville gå imod ønsket om at bevare bebyggelsens originale karakter.

De flade tage kan ikke anvendes til ophold fordi, balustrerækværket omkring de flade tage ikke er højt nok til at opfylde bygningsreglementets bestemmelser om værns højde på minimum 1 meter.

En etablering af rækværk på 1 meter, som kunne opfylde bygningsreglementets bestemmelser, ville imidlertid ødelægge facadernes helhedsvirkning og påvirke byrummet negativt.

For at fastholde de grønne vejilleder langs vejene Dyrehavevej, Christiansholms Parallevej, Christiansholms Tværvej, Vitus Berings Alle, og Christiansholms Parkvej indeholder lokalplanen bestemmelser, der hindrer, at der bygges småbygninger i forhaven.

Endelig har lokalplanen til formål at udpege bevaringsværdige bygninger.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

KOMMUNEPLAN 2005

I Kommuneplan 2005 er De Engelske Rækkehuse omfattet af rammeområde 2. B21 i sin helhed med bolig som generel anvendelse og tæt/lav som specifik anvendelse.

Det maksimale antal etager er 2 ½, den maksimale bygningshøjde er 16 meter og det angives som bemærkning, at det ikke er tilladt at opføre yderligere bebyggelse bortset fra mindre bygninger som carporte og udhuse, samt at der er bevaringshensyn.



Udsnit af kortbilag til rammer for lokalplanlægning

Lokalplanen er i overensstemmelse med rammebestemmelserne i Kommuneplan 2005.

BYPLANVEDTÆGTER OG LOKALPLANER

Området er ikke omfattet af byplanvedtægt eller lokalplan.

SERVITUTTER

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

Øvrige private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der ikke bortfalder som følge af disse bestemmelser, vil forsat være gældende.

TRAFIKFORHOLD

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

Ejendommene vil forsat blive vejbetjent af Dyrehavevej, Christiansholms Parallelvej, Christiansholms Tværvæg, Vitus Berings Allé og Christiansholms Parkvej.

Dyrehavevej er klassificeret i vejklasse 2.

Christiansholms Parallelvej, Christiansholms Tværvæg, Vitus Berings Allé og Christiansholms Parkvej er klassificeret i vejklasse 4 og har strækninger med fartdæmpende foranstaltninger.

Færdselslovens almindelige hastighedsgrænse for færdsel i bymæssige bebyggelse er gældende. Dog er vejene indrettet til en anbefalet hastighed på 30 km/t.

FREDNING OG BEVARINGSPLANLÆGNING

I Kommuneplan 2005 er De Engelske Rækkehuse udpeget som bevaringsværdige.

Bebyggelse, der i lokalplaner fastlægges som bevaringsværdig, må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden Kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde. Dette gælder også dør-, vindues- og altanudskiftninger, ændring i materielvalg, farvesætning, vinduesformater og udformning i øvrigt.

I området er der ikke udpeget bevaringsværdige træer. De formklippede plantetræer langs Vitus Berings Allé, Christiansholms Tværvæg, Christiansholms Parallelvej og Christiansholms Parkvej er dog en væsentlig del af karakteren i området.

VARMEPLANLÆGNING

I henhold til lov om varmeplanlægning har Gentofte Kommunalbestyrelse vedtaget planer for varmforsyningen i kommunen med delplan for kraftvarmeforsyning 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 et de afløbskoefficienter, der er fastsat i kommunens spildevandsplan.

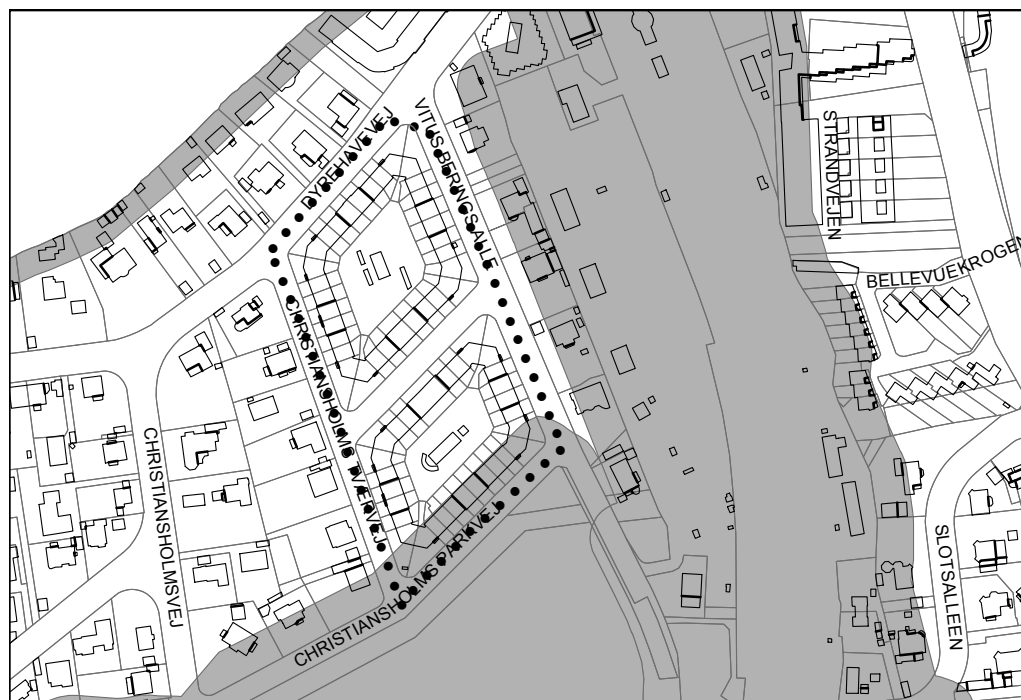
MILJØVURDERING

Lokalplanen har karakter af en bevarende lokalplan. Lokalplanen giver ikke mulighed for etablering af yderligere bebyggelse, bortset fra skure og lignende i gårdrummene.

Ved en realisering af lokalplanbestemmelserne vurderes det, at der ikke vil være nogen miljømæssig indflydelse på området, hverken lokalt eller regionalt. Der er på den baggrund ikke fundet anledning til gennemførelse af en miljøvurdering i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer.

NATURBESKYTTELSE

Den sydlige del af lokalplanområdet er omfattet af en skovbyggelinje i henhold til Naturbeskyttelseslovens § 17. Formålet med skovbyggelinje er at varetage hensynet til skoven.



Arealer omfattet af skovbyggelinje

KYSTNÆRHED

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

En realisering i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser har ingen visuel påvirkning på kysten. Planlovens bestemmelser for de kystnære dele af byzoneområderne bringes derfor ikke i anvendelse.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

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

LOKALPLAN 302

for De Engelske Rækkehuse ved Dyrehavevej m.fl.

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 813 af 21. juni 2007) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 beskrevne område:

§ 1 FORMÅL

Det er lokalplanens formål:

- at sikre, at området bevares som et attraktivt rækkehuskvarter,
- at rækkehusenes arkitektoniske fremtræden og ensartethed bevares,
- at sikre bevaringsværdige bygninger og
- at fastholde områdets grønne vejbilleder.

§ 2 OMRÅDET

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

1ai, 1ak, 1ar, 1as, 1at, 1au, 1av, 1ax, 1ay, 1az, 1aæ, 1aø, 1ba, 1bb, 1bc, 1bd, 1be, 1bf, 1bg, 1bh, 1bi, 1bk, 1bl, 1bm, 1bn, 1bo, 1bp, 1bq, 1br, 1bs, 1bu, 1bv, 1bx, 1by, 1bz, 1bæ, 1bø, 1ca, 1cb, 1cc, 1cd, 1ce, 1cf, 1cg, 1ch, 1ci, 1ck, 1cl, 1cm, 1cn, 1co, 1cp, 1cq, 1cr, 1cs, 1ct, 1fu, 1fv, 1fx, 1fy, 1gi, 1gk, 1te, alle Kristiansholm, samt alle parceller, der efter den 1. september 2007 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

§ 3 ANVENDELSE

3.1 Lokalplanens område må kun anvendes til helårsbeboelse i form af rækkehusbebyggelse med 1 bolig pr. ejendom, samt fællesarealer for områdets bebyggelse.

3.2 Uanset § 3.1 kan de to porthuse på Christiansholms Parallelvej 7-9 og 8-10 indrettes til lejligheder.

§ 4 Udstykning

Udstykning, bortset fra mindre skelregulering, må ikke finde sted.

§ 5 VEJ, STI OG PARKERING

Vejene i området bibeholdes med deres nuværende beliggenhed.

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

6.1 Der må ikke opføres yderlige bebyggelse i området.

6.2 Uanset § 6.1 kan der opføres skure og lignende i baghaver.

6.3 Uanset § 6.1 kan der på fællesarealer i gårdrummene opføres ny bebyggelse efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse på baggrund af en samlet plan.

§ 7 BEVARING AF BEBYGGELSE OG BEPLANTNING

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, vinduesformater og udformning i øvrigt, med mindre ændringerne er i overensstemmelse med § 8.

§ 8 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

8.1 Udvendige bygningsflader skal være pudset og enten kalket eller hvidmalt med mat overfladefinish svarende til den oprindelige kalkning. Ny pudning, kalkning eller maling skal tage hensyn til murdetaljer og stukkaturer i det oprindelige murværk.

8.2 Balustrerækværket omkring de flade tage, altanrækværket, stukkatur og andre originale murdetaljer må ikke ændres og skal reableres i deres oprindelige form.

8.3 Tagfladerne skal ved nylægning udføres med en udformning, hældning og højde som de oprindelige.

8.4 Bebyggelsen har to forskellige tagløsninger:

De afvalmede saddeltage på de fremskudte midter- og hjørnehuse, skal beklædes med sortglaserede vingeteglsten i form, størrelse, farve og overflade som de oprindelige tagsten. Rygning og grater skal lægges i mørtel.

De flade dele af bebyggelsens tage, der er tageløsning i mellemhusene, skal beklædes med matsort, svejst banevare.

8.5 De flade dele af bebyggelsens tage må ikke udnyttes som tagterrasser.

8.6 De eksisterende oprindelige tagkviste skal bibeholdes. Ved retablering/reparation skal tagkvistene udføres som vist på tegningsbilag nr.1.

8.7 Tagvinduer skal udføres som traditionel 4 eller 6 stens jernvinduer, eller som vinduer i træ eller aluminium med tilsvarende mål.

Uanset dette kan der etableres redningsvinduer i det omfang anvendelse til beboelse kræver det. Dog kan der kun isættes to redningsvinduer pr. tagflade.

Tagvinduers overkant skal placeres minimum 7 tagsten fra tagkip, og det er kun tilladt at isætte i alt 8 tagvinduer pr. ejendom. Det samlede antal tagvinduer pr. tagflade i hver enkelt ejendom må ikke overstige 4.

Udvendig overfladebehandling af alle tagvinduer skal være matsort eller matgrå.

8.8 Ved opsætning af nye tagvinduer skal anvendes vinduer, som er velegnet til bevaringsværdige bygninger.

8.9 Skorstene på saddeltagene må ikke fjernes og skal fremstå som fastlagt i § 8.1. Ved retablering/reparation skal skorstenspiberne udføres i den originale arkitektur med gesimskanter og spejle, som vist på tegningsbilag nr.2.

8.10 Alle udluftninger og ventilationshætter på saddeltage skal anbringes på tagfladen til gårdsiden.

8.11 Tagrender og nedløbsrør skal være udført i zink og fremstå hvidmalet med mat overfladefinish.

8.12 Uanset ovenstående kan der anvendes andre materialer og taghældninger på cykelskure, haveskure og lignende.

8.13 Der må ikke etableres nye murhuller, og de oprindelige murhuller må ikke ændres. Dog undtaget ved etablering af kælderdoor og forhøjede vinduespartier i kælder. I begge tilfælde skal bredden af murhullet bevares.

I tilfælde af kældertrappe mellem skel og hovedtrappe kan murhullet til kælderdoor dog udvides til maksimalt 0,70 meter.

Der kan etableres maksimalt et kælderdoorparti per forhøje.

Kældervinduer kan forhøjes fra eksisterende 2 ruders højde til 3 ruders højde.

8.14 Døre og vinduer i facader skal være af træ og skal være malede i blåtonet sort (Christiansholms sort). Eksisterende fagdelinger og dimensioner på

døre og vinduer må ikke ændres. Ved udskiftning af vinduer skal der vælges sprossevinduer i de oprindelige mål og med vandnæse på den vandrette post, samt på karmtræet forinden, som vist på tegningsbilag nr. 3.

Der er to typer opsprodsning:

Type 1: Udvendige vinduer uden sprosser, forsatsvinduer med sprosser skal anvendes på alle gadefacader og gårdfacader med undtagelse af vinduer i forbindelse med blomsterkasser, kældervinduer, toiletvinduer og kvistvinduer.

Type 2: Udvendige vinduer med sprosser, forsatsvinduer uden sprosser -skal anvendes på vinduer i forbindelse med blomsterkasser, kældervinduer, toiletvinduer og kvistvinduer.

Sprossebredden skal altid være som vist på tegningsbilag nr. 3.

Eventuelle termoruder skal i begge tilfælde monteres i forsatsrammer.

Ved udskiftning af hoveddøre skal der vælges en af to modeller i oprindelige mål, som vist på tegningsbilag nr. 4 og nr. 5.

8.15 Skifersålbænke under vinduer skal bevares.

8.16 Porte skal vedligeholdes som øvrigt træværk. Reparation og udskiftning skal respektere den oprindelige inddeling og dekoration.

8.17 Trapperne til hoveddørene og trappegelænderne skal bevares og have samme udseende som de oprindelige, som vist på tegningsbilag nr. 7. Ved reparation og udskiftning af trapperne og trappegelænderne skal nye udformes som de oprindelige og overfladebehandles med samme farve som vinduer og døre.

8.18 Ved udførelse af nye kældertrapper skal disse udformes parallelt eller vinkelret på gadefacaden og med trappeforløb med en maksimal bredde på 0,80 meter. Reposer i forbindelse med kældertrappe må anlægges med et maksimalt areal på 6 m². Lyskasser skal etableres i vinduets bredde og med en afstand til facaden på maksimalt 0,5 meter.

Udover lyskasser og kældertrappe er der ikke tilladt nogen anden form for terrænregulering.

8.19 Skiltning må ikke bryde områdetets karakter af boligområde.

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

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

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

9.2 Det eksisterende stakit langs vejskellet, opført i jern med steler af støbebeton, skal bevares. Stakit og låger skal males i samme farve og glans som vin-

duer og døre. Ved reparation og udskiftning af steler, stakit og låger skal nye udformes som de oprindelige, som vist på tegningsbilag nr. 6.

9.3 Hegn mod vej skal placeres bag stakittet og etableres som levende hegn med en maksimal bredde på 0,5 meter.

9.4 Hegn af rafter bag stakit er kun tilladt ved Dyrehavevej og skal dækkes af beplantning. Højden på disse hegn må ikke være højere end 1,60 meter.

9.5 I baghaver skal skure og lignende udføres i træ med hvid eller lys overflade. Tage skal udføres med sort tagpap eller bræddebeklædning. Skure kan ikke udføres højere end 1,60 meter i naboskel og skal placeres i skel ved køkentrappen.

§ 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, kræver Kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

§ 11 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

11.1 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.

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

11.3 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 Gentofte Kommunalbestyrelse den 26. maj 2008.

Hans Toft
(sign)

Lis Bjerremand
(sign)

Nærværende lokalplan begæres i henhold til § 31, stk. 2 i lov om planlægning tinglyst på den i § 2 omtalte matrikelnummer:

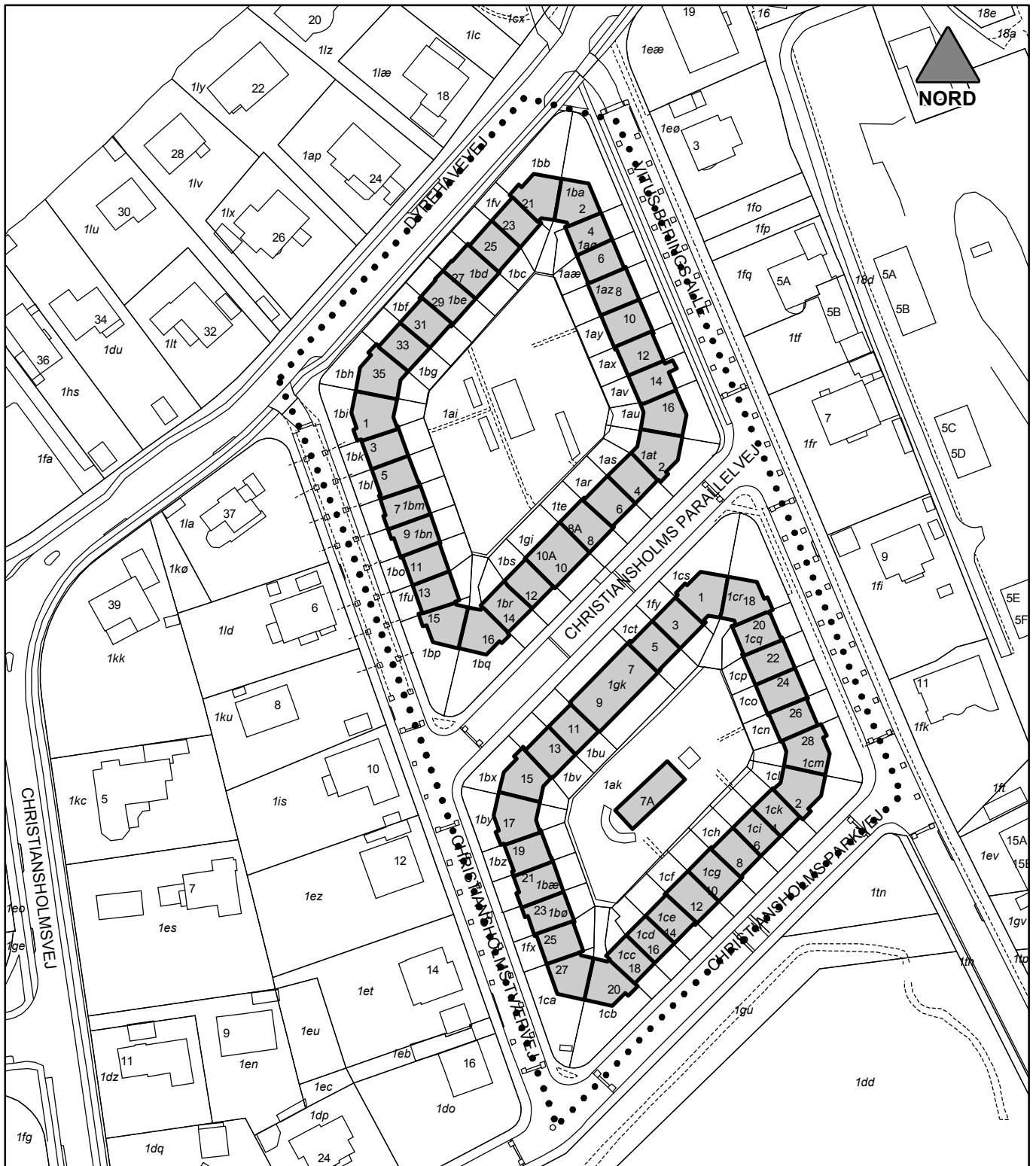
1ai, 1ak, 1ar, 1as, 1at, 1au, 1av, 1ax, 1ay, 1az, 1aæ, 1aø, 1ba, 1bb, 1bc, 1bd, 1be, 1bf, 1bg, 1bh, 1bi, 1bk, 1bl, 1bm, 1bn, 1bo, 1bp, 1bq, 1br, 1bs, 1bu, 1bv, 1bx, 1by, 1bz, 1bæ, 1bø, 1ca, 1cb, 1cc, 1cd, 1ce, 1cf, 1cg, 1ch, 1ci, 1ck, 1cl, 1cm, 1cn, 1co, 1cp, 1cq, 1cr, 1cs, 1ct, 1fu, 1fv, 1fx, 1fy, 1gi, 1gk, 1te, alle Kristiansholm, samt alle parceller, der efter den 1. september 2007 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

Gentofte Kommune, Plan, den 20. juni 2008.

Lis Bjerremand
(Sign)

Michael Holst
(sign)

Offentliggjort den 23. juni 2008.
Tinglyst den 20. juni 2008.





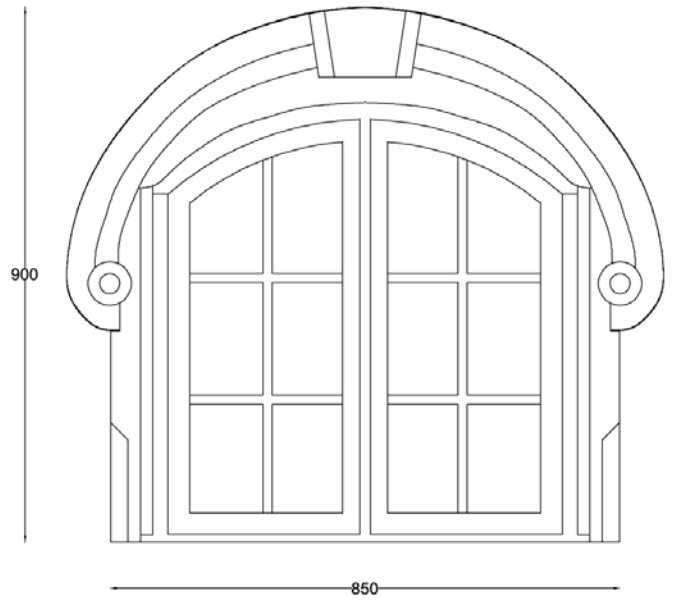
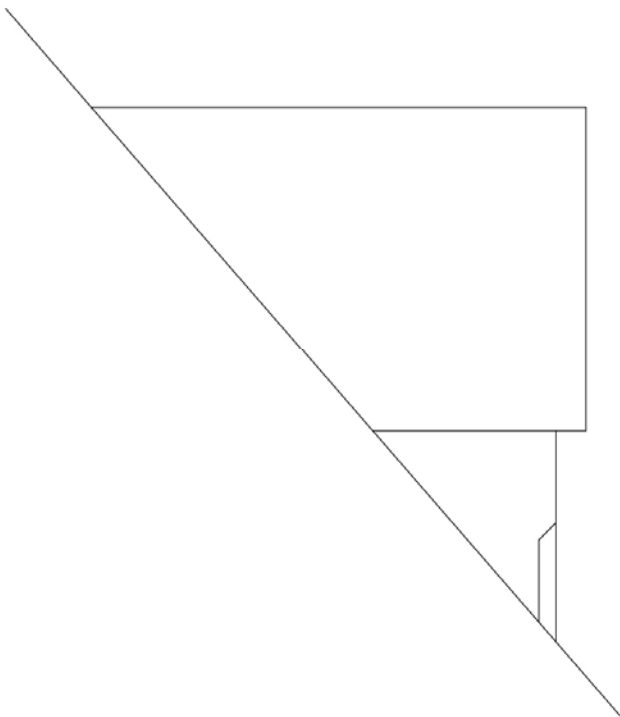
KORTBLAG

MÅL 1:1.500

Lokalplan 302 for De Engelske Rækkehuse ved Dyrehavevej m.fl.

Signatur:

-  Lokalplanafgrænsning
-  Bevaringsværdige bygninger



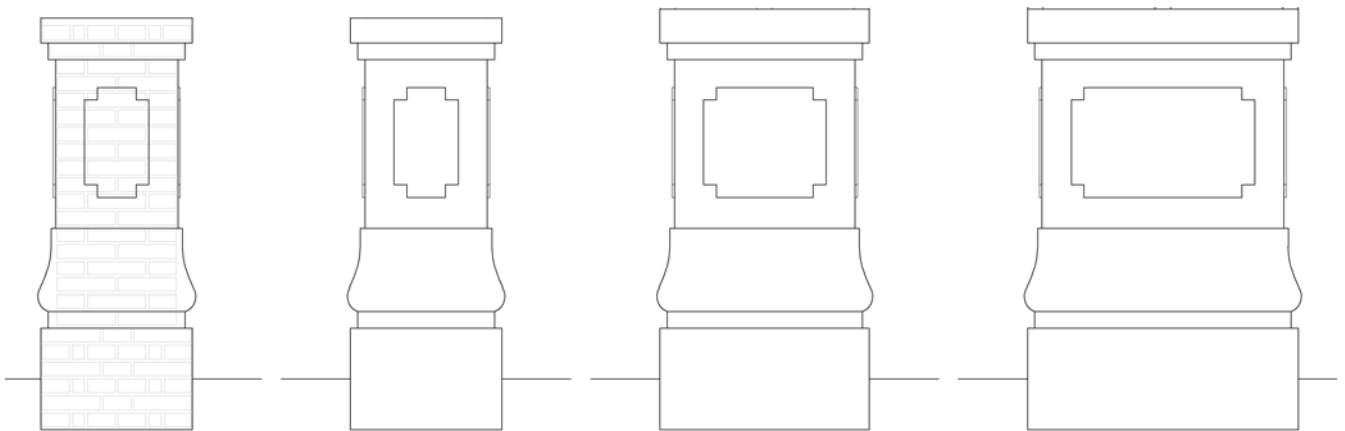
Lokalplan 302 for De Engelske Rækkehuse ved Dyrehavevej

Principper for Tagkviste

Gentofte Kommune, Plan, November 2007

Tegningsbilag

1



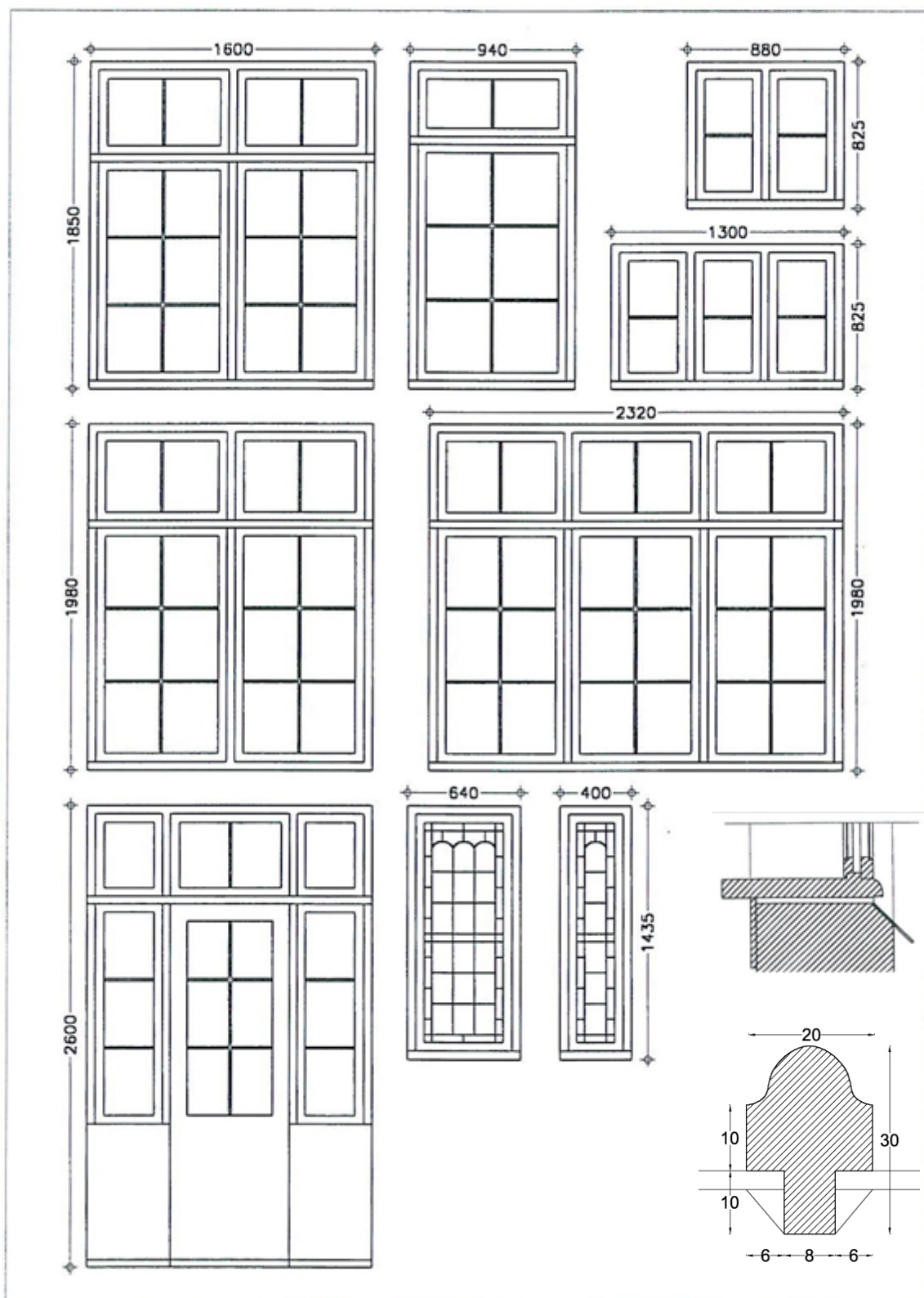
**Lokalplan 302 for De Engelske Rækkehuse ved
Dyrehavevej**

Principper for skorstene

Gentofte Kommune, Plan, November 2007

Tegningsbilag

2

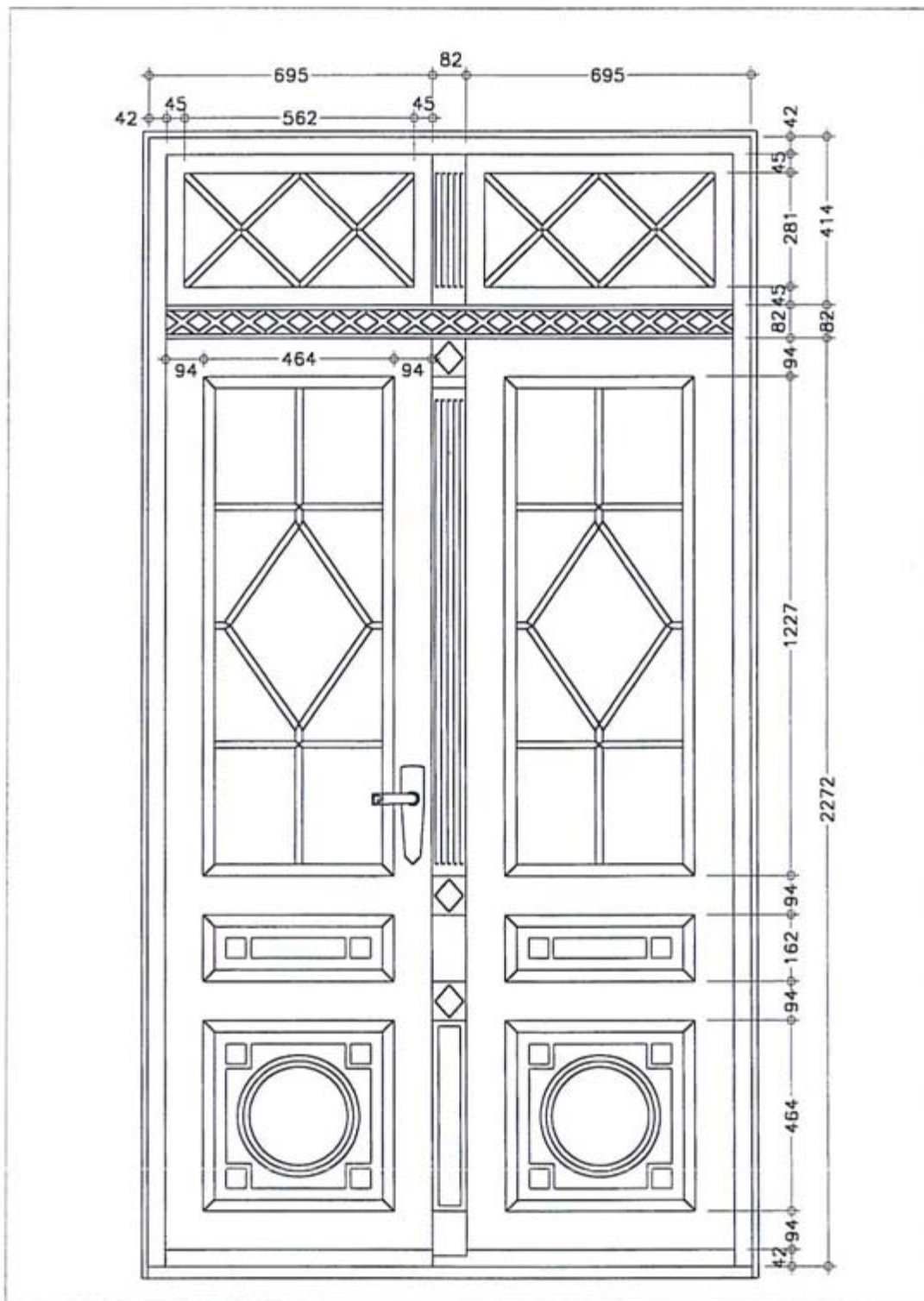


Lokalplan 302 for De Engelske Rækkehuse ved Dyrehavevej

Principper for vindues- og glas formater samt detaljer for sprosse, vandnæse på karmtræet og skifersålbænke

Tegningsbilag

3



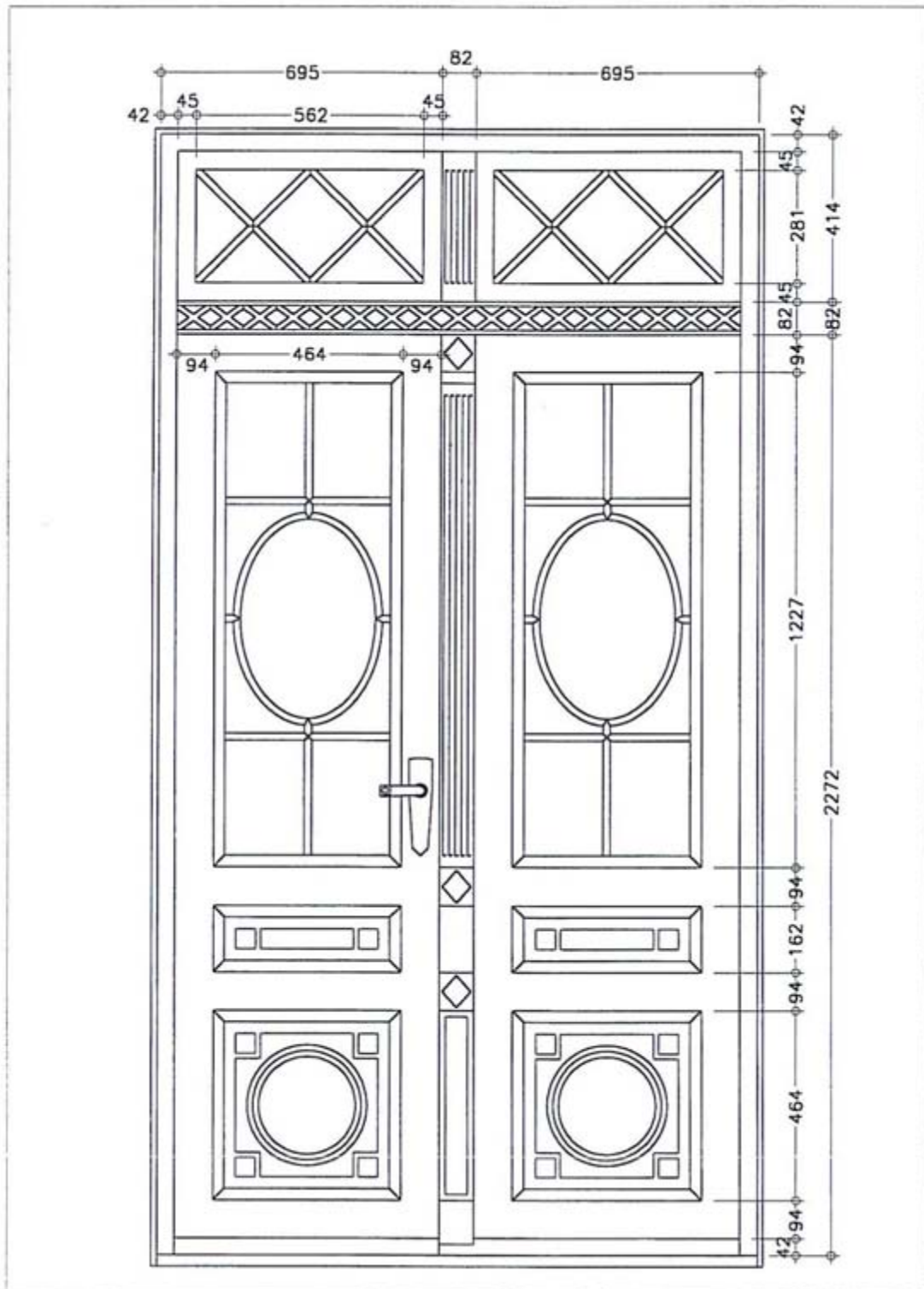
Lokalplan 302 for De Engelske Rækkehuse ved Dyrehavevej

Princip for hoveddør

Gentofte Kommune, Plan, November 2007

Tegningsbilag

4

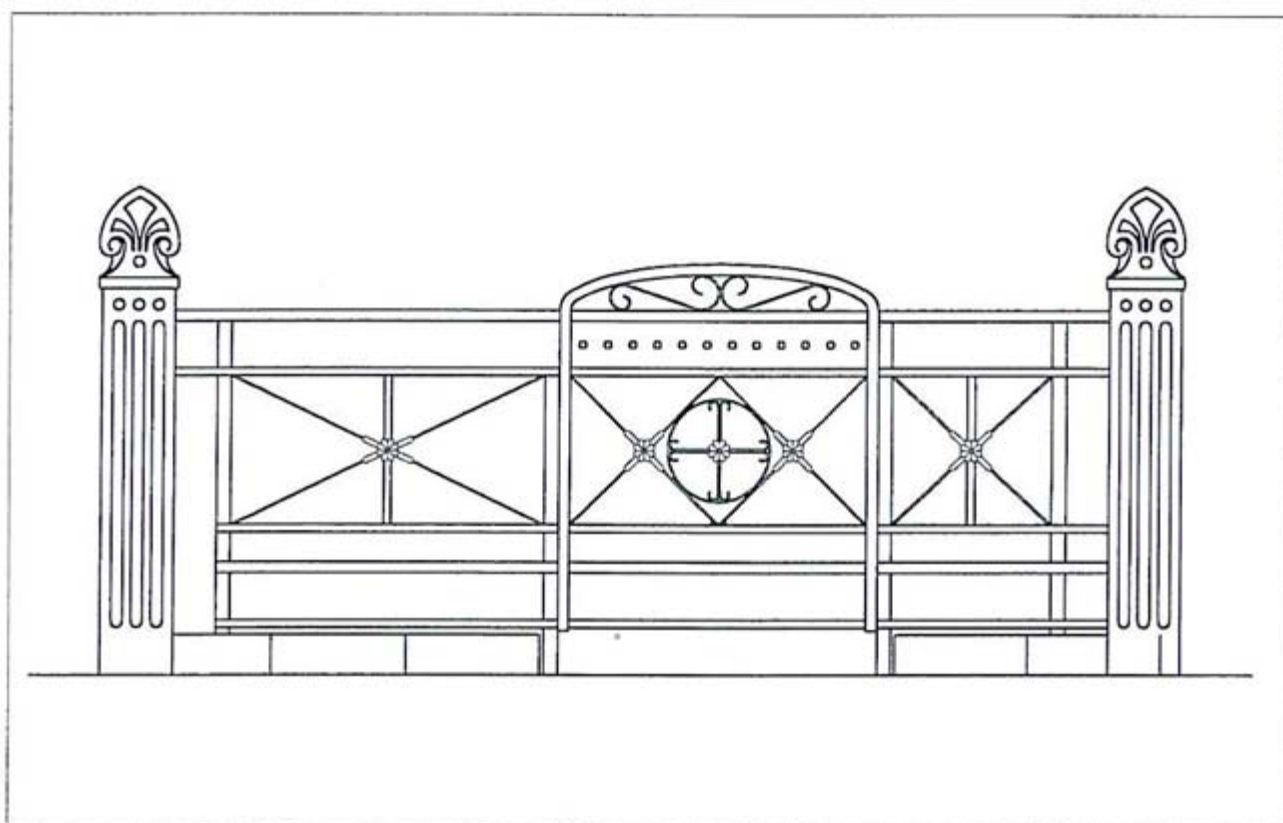


Lokalplan 302 for De Engelske Rækkehuse ved Dyrehavevej
Princip for hoveddør

Gentofte Kommune, Plan, November 2007

Tegningsbilag

5



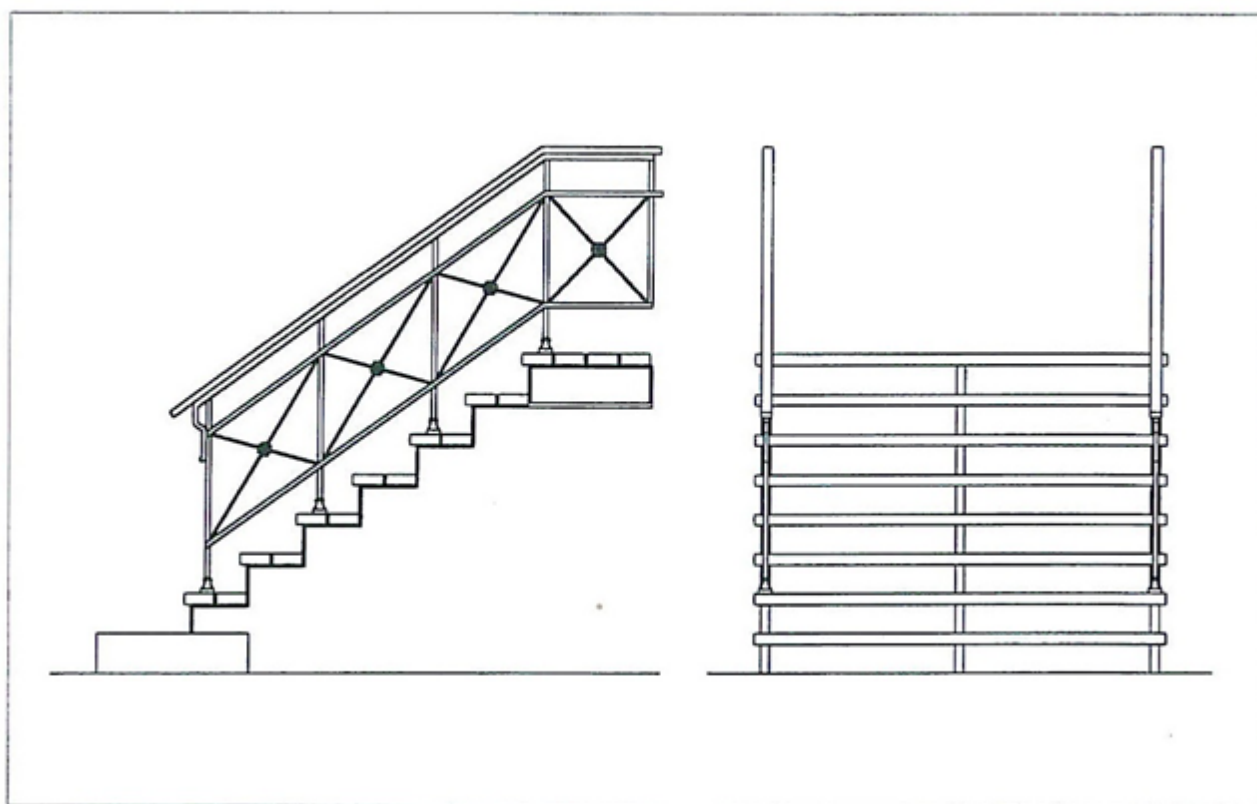
Lokalplan 302 for De Engelske Rækkehuse ved Dyrehavevej

Princip for stakit

Gentofte Kommune, Plan, November 2007

Tegningsbilag

6



Lokalplan 302 for De Engelske Rækkehuse ved Dyrehavevej

Princip for hovedtrappe

Gentofte Kommune, Plan, November 2007

Tegningsbilag

7

