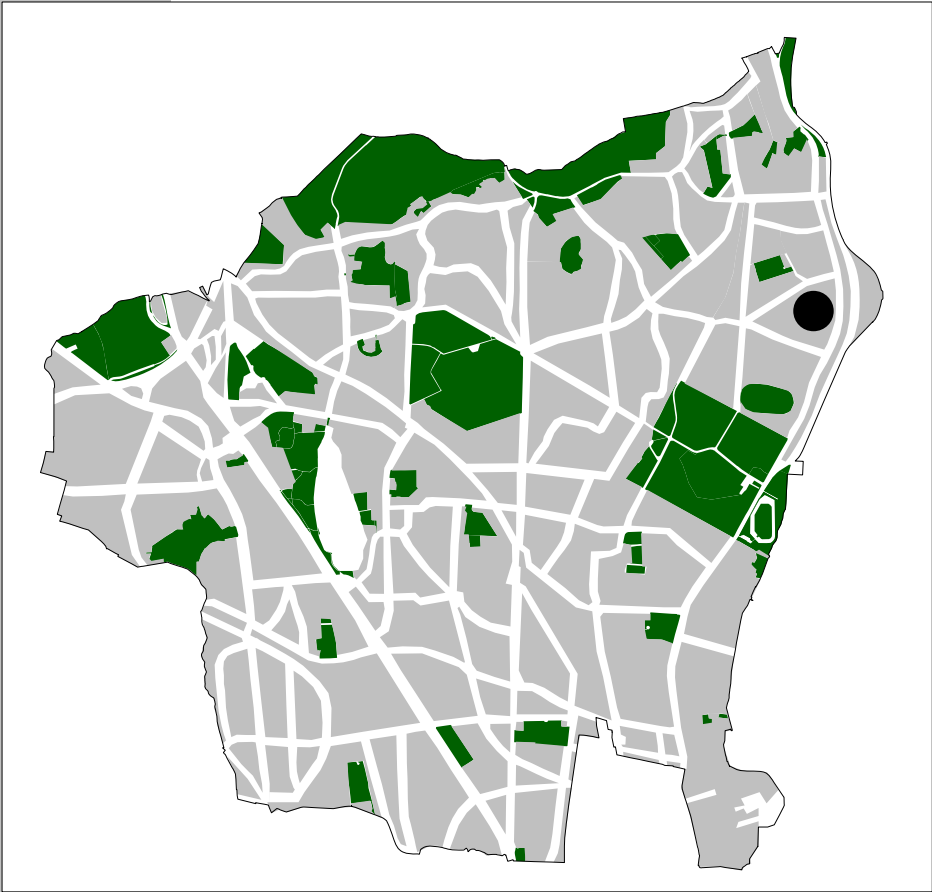


Lokalplan 332

for Teglgårdsgrunden



INDHOLDSFORTEGNELSE

REDEGØRELSE FOR LOKALPLAN 332

LOKALPLANENS BAGGRUND

EKSISTERENDE FORHOLD

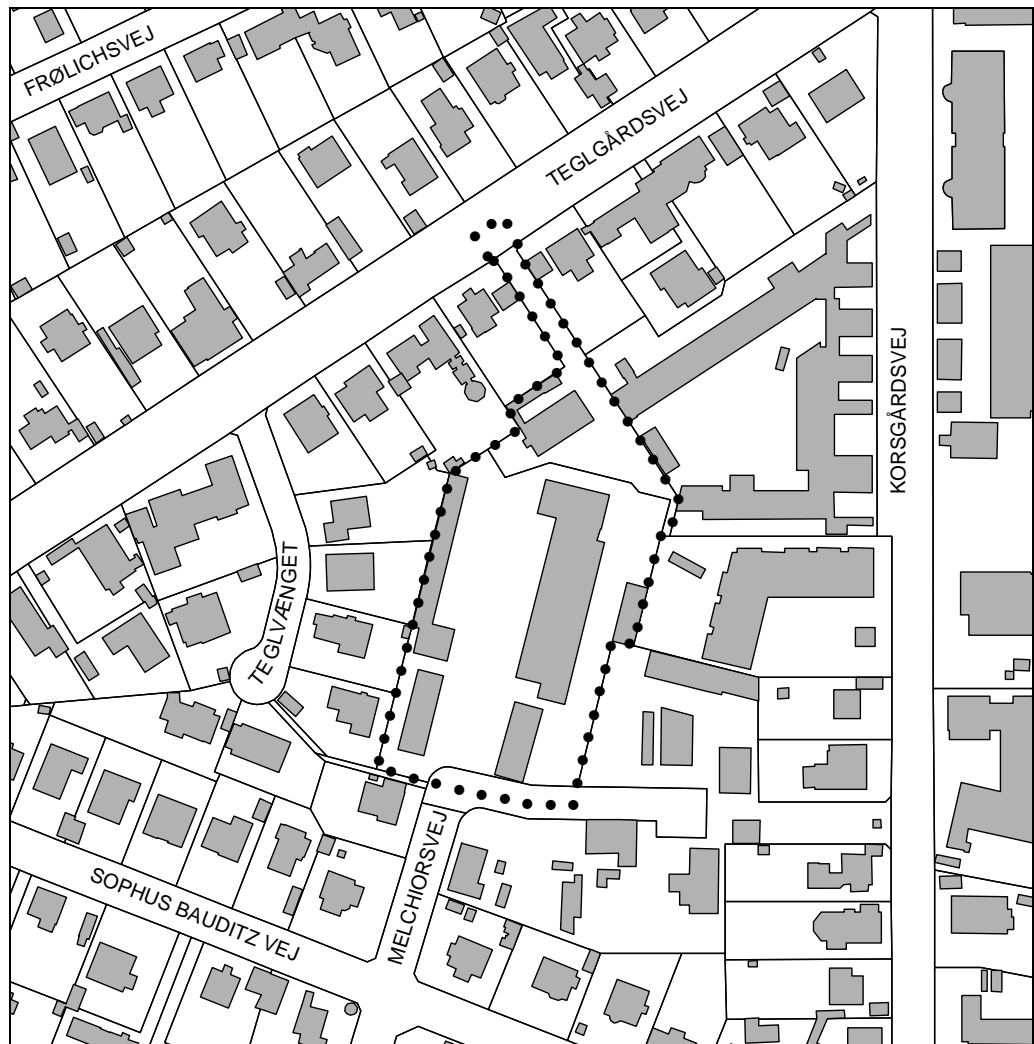
LOKALPLANENS FORMÅL OG INDHOLD

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

LOKALPLAN 332

BESTEMMELSER

KORTBILAG



REDEGØRELSE FOR LOKALPLAN 332

for Teglgårdsgrunden.

LOKALPLANENS BAGGRUND

Kommunalbestyrelsen har et ønske om, at der i kommunen er gode vilkår for et aktivt og sundt hverdagsliv. I tråd hermed ønskes Teglgårdsgrunden omdannet til et rekreativt område med speciel fokus på rammer, der kan understøtte fysisk aktivitet, bevægelse og leg.

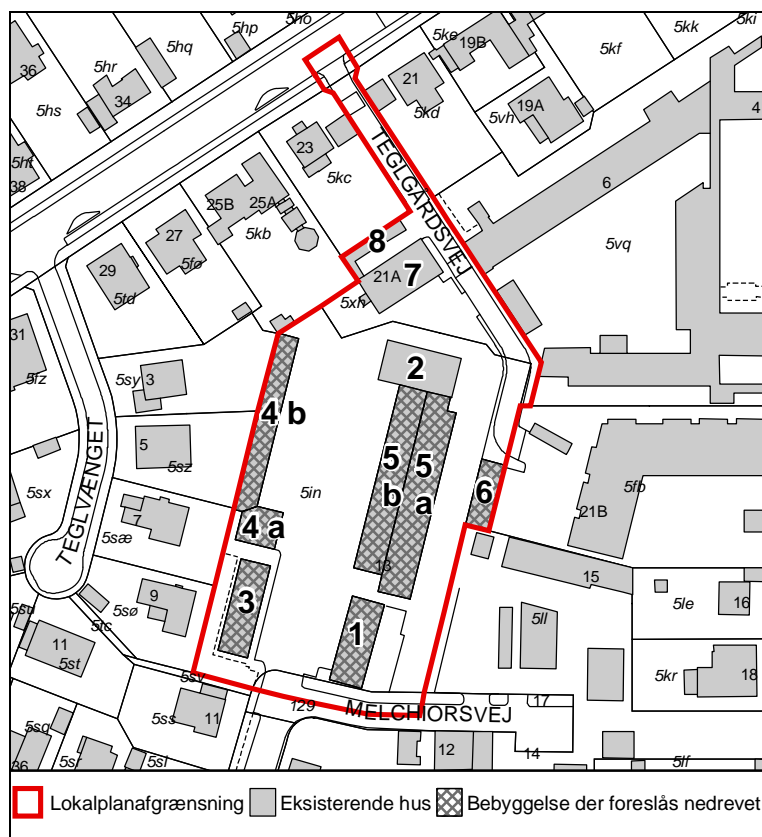
Området skal kunne benyttes af alle, men vil specielt henvende sig til børn og unge som et sports- og fritidsområde, der også kan kombineres med kulturelle formål og tilknyttet erhverv i Det grå pakhus.

I perioden 2008-2009 blev der afholdt flere borgermøder med det formål at konkretisere borgernes visioner for området. I januar 2010 blev der afholdt borgermøde om "Skitseforslag til helhedsplan for Teglgården", hvor kommunen redegjorde for planerne. Skitseforslaget og de indkomne bemærkninger danner grundlaget for forslag til lokalplan 332 og forslag til kommuneplantillæg 10.



Teglgårdsgrunden set fra Melchiorsvej mod nord

De indkomne bemærkninger peger i retning af at bygningerne, med undtagelse af Det grå pakhus, bør rives ned, og at udendørsarealet skal indeholde forskellige former for sportsaktiviteter med mulighed for leg og bevægelse.



Bygning 1, Det gule hus, er i 1½ etage og etagearealet udgør ca. 300 m². Huset er tidligere anvendt til boligformål.

Bygning 2, Det grå pakhus, er i 2½ etage og etagearealet udgør inkl. udnyttet tagetage ca. 500 m². Pakhuset kan indrettes til et multifunktionelt hus med mulighed for sport/bevægelse og leg, kulturelle formål og mulighed for erhverv, der er relateret til benyttelsen af huset. Huset kan evt. indrettes med en multisal, der kan huse koncerter og mindre forestillinger.

Bygning 3, tidligere mandskabsbygning der udgør ca. 200 m².

Bygning 4a, toilet, baderum og køkken i 1 plan der udgør ca. 100 m², bygningen kan midlertidigt anvendes.

Bygning 4b, carport bygninger.

Bygning 5a, 10 garager med egen port der i alt udgør 450 m².

Bygning 5b, halvtag opbygget som carport der i alt udgør 350 m².

Bygning 6, 5 garager med egen indgang der udgør ca. 120 m².

Bygning 7, 'tvillinghus' til Det grå pakhus, er i 2½ etage og rummer Gentofte Håndarbejdsværksted.

Bygning 8, carport og cykelskur til Gentofte Håndarbejdsværksted.

EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet er beliggende i Skovshoved-Klampenborg bydel. Området ligger mellem Teglgårdsvej, Sophus Bauditz Vej og Korsgårdsvej. Teglgårdsgrunden grænser mod vest op til et villaområde og mod nord og nordøst til institutioner og mod øst og sydøst til et erhvervsområde.

Teglgårdsgrunden og bygningerne på grunden er kommunalt ejet.

Teglgårdsgrunden har tidligere været anvendt som en del af materialegården for NESAs og vejmandsplads for Gentofte Kommune. I perioden 2003 -2007 har Det gule hus været benyttet til boligformål, mens resten af områdets bygninger stadig anvendes til opbevaring af byggematerialer og som garageanlæg.

Lokalplanområdet har et samlet areal på ca. 6.000 m² ekskl. vejarealer, og der er placeret 8 bygninger i området, herunder skure og garager. Med undtagelse af Det grå pakhus vurderes det, at de øvrige bygninger på matr. nr. 6 in kan nedrives, da det vil være vanskeligt at indpasse bebyggelsen i den fremtidige anvendelse.

Nedrivningen anses som nødvendig i relation til områdets mulighed for udvikling som et rekreativt område til leg, bevægelse og kreativ udfoldelse.

Tilkørsel kan ske fra stikvej fra Teglgårdsvej og ad Melchorsvej fra Sophus Bauditz Vej.

Der er stiadgang fra Teglvænget.

LOKALPLANENS FORMÅL OG INDHOLD

Formålet med lokalplanen er at fastlægge anvendelsen til rekreativt område, fritidsanlæg.

Lokalplanen fastlægger anvendelsen til fritidsanlæg, herunder boldbaner, legeplads og grønt område samt til kulturelle formål, offentlige institutioner, foreningsvirksomhed, undervisning og parkering.

Formålet er også at give mulighed for opførelse af depotbygninger, omklædningsrum og klublokaler i tilknytning til områdets anvendelse samt mulighed for erhverv såsom galleri, café og småhåndværk.

Der kan bygges i op til 1 etage. Bygningshøjden må ikke overstige 4 meter.

Den ny bebyggelse skal opføres indenfor den på kortbilaget viste byggezone på 13 meter.

Lokalplanen fastlægger en bebyggelsesprocent på 15.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

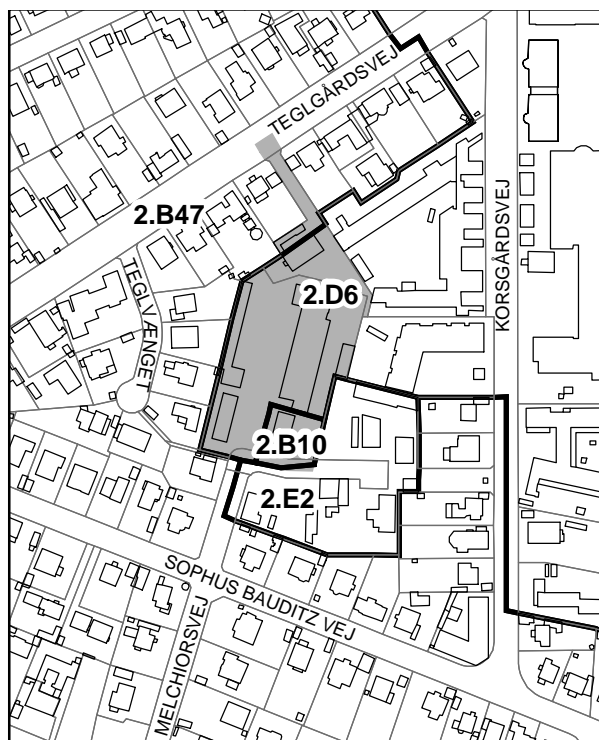
KOMMUNEPLAN 2009

I Kommuneplan 2009 for Gentofte Kommune indgår lokalplanområdet som en del af enkeltområdet 2. D6, hvor anvendelsen er fastsat til offentlige formål samt enkeltområderne 2. B10 og 2. B47, hvor anvendelsen er fastlagt til boligområde.

Forslag til Lokalplan 332 er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne i Kommuneplan 2009, hvad angår anvendelsen til offentlige formål og boligformål. Lokalplanens endelige vedtagelse er derfor betinget af, at der samtidig vedtages et tillæg nr. 10 til Kommuneplan 2009. Derfor er der udarbejdet et forslag til Kommuneplantillæg nr. 10, hvor enkeltområderne 2. B10, 2. B47 og 2. D6 samles til et nyt enkeltområde 2. F11 og udlægges til rekreativt område.

I henhold til forslaget til Kommuneplantillæg nr. 10 skal en lokalplan, som træffer bestemmelser for område 2. F11, sikre:

- at områdets generelle anvendelse fastsættes til: Rekreativt område
- at områdets specifikke anvendelse fastsættes til: Fritidsanlæg
- at den maksimale bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom fastsættes til 15
- at det at maksimale antal etager fastsættes til 1
- at den maksimale bygningshøjde fastsættes til 4 meter
- at der kan etableres erhverv såsom galleri, café og småhåndværk.



Udsnit af kortbilag for rammer for lokalplanlægning

BYPLANVEDTÆGTER OG LOKALPLANER

Nærværende lokalplanområde er omfattet af Lokalplan 52 for et område omkring Korsgårdsvej, Lokalplan 56 og 56.1 for et område ved Frølichsvvej og Teglgårdsvej og Lokalplan 223 for en del af Teglgården ved Melchiorsvej.

Lokalplanerne vil med vedtagelsen af Lokalplan 332 for Teglgårdsgrunden blive ophævet for de dele der er omfattet af Lokalplan 332.

SERVITUTTER

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

TRAFIKFORHOLD

Lokalplanen regulerer ikke etablering af fartdæmpende foranstaltninger, hastighedsnedsættelser eller andre trafikale forhold på vejarealerne. Lokalplanens virkeliggørelse giver ikke umiddelbart anledning til yderligere trafikale indgreb omkring lokalplanområdet.

Eksisterende fartdæmpende reguleringer ved Gentoft Håndarbejdsværksted forbliver uændrede.

MILJØFORHOLD

Dele af lokalplanområdet er forurenede og kortlagt på vidensniveau 2. Inden der iværksættes bygge- og anlægsaktiviteter på arealet skal Gentoft Kommune derfor søge om § 8 – tilladelse efter jordforureningsloven. Begrundelsen er, at forureningen kan have skadelig virkning på mennesker og miljø ved en fremtidig ændring af grundens anvendelse. Arealerne er befæstede, og der er i dag ikke risiko for kontakt med den forurenede jord. Kortlægningen får først betydning når anvendelsen ændres til rekreativt område, herunder bl.a. fritids- og idrætsanlæg, alment tilgængelige områder og legepladser. I forbindelse med nedrivning af de foreslåede bygninger skal det påregnes, at der skal udføres undersøgelser, der fastlægger forureningens omfang med henblik på afværge jf. jordforureningsloven. Det kortlagte areal udgør 3.850 m².

Forinden eksisterende og/eller ny bebyggelse må tages i brug jf. § 3, stk. 1 og 2, skal eventuelle afværgeforanstaltninger være gennemført og godkendt af de respektive myndigheder. Dette gælder tillige for alment tilgængelige områder, herunder fritids- og idrætsanlæg, legepladser og lign. rekreative områder.

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 den baggrund er det vurderet i henhold til § 4 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer, at der ikke udarbejdes miljøvurderingsrapport.

De miljømæssige konsekvenser ved en realisering af lokalplanens bestemmelser til rekreativt område vurderes 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

En realisering af lokalplanen vil ikke have betydning for kysten.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

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

LOKALPLAN 332

for Teglgårdsgrunden

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 fastlægge områdets fremtidige anvendelse til rekreativt område, fritidsanlæg, herunder boldbaner, legeplads og grønt område samt til kulturelle formål, offentlige institutioner, foreningsvirksomhed, undervisning, parkering og erhverv såsom galleri, café og småhåndværk.

§ 2 OMRÅDET

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

5xh og 5in, Ordrup, samt alle parceller, der efter den 1. april 2010 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

§ 3 ANVENDELSE

3.1 Lokalplanområdet må anvendes til rekreativt område, fritidsanlæg, herunder boldbaner, legeplads og grønt område samt til kulturelle formål, offentlige institutioner, foreningsvirksomhed, undervisning, parkering og erhverv såsom galleri, café og småhåndværk.

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

§ 4 Udstykning

4.1 Udstykning i overensstemmelse med lokalplanens formål kan tillades.

§ 5 VEJ, STI OG PARKERING

5.1 Tilkørsel til lokalplanområdet kan ske fra Teglgårdsvej og/eller Melchiorsvej.

5.2 For at forhindre gennemkørende trafik må der ikke anlægges en vej, der forbinder Teglgårdsvej og Melchiorsvej.

5.3 Der kan anlægges stier indenfor lokalplanområdet.

5.4 Der skal anlægges parkeringspladser til dækning af områdets eget behov.

5.5 Der skal anlægges 1 parkeringsplads pr. 50 m² etageareal til erhverv.

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

6.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 15.

6.2 Der må opføres ny bebyggelse i tilknytning til områdets funktion i form af omklædningsrum, klublokaler og depotbygninger samt til erhverv såsom galleri, café og småhåndværk.

6.3 Ny bebyggelse skal opføres indenfor den på kortbilaget viste byggezone på 13 meter.

6.4 Den maksimale bygningshøjde for ny bebyggelse må ikke overstige 4 meter over eksisterende terræn.

6.5 Ny bebyggelse skal opdeles i enheder max. 15 meter.

6.6 Facadehøjden for ny bebyggelse må i skel mod vest langs matr. nr. 5sy, 5sz, 5sæ og 5sø ikke overstige 2,20 meter.

6.7 Indenfor den fastlagte byggezone må der bygges i højst 1 etage.

6.8 Der kan etableres lette, transparente tilbygninger til pakhuset med et maksimalt etageareal på 50 m².

6.9 Udover den i § 6, stk. 8, tilladte bebyggelse kan der etableres et elevator-tårn i tilknytning til pakhuset.

§ 7 UBEBYGGEDE AREALER

7.1 Oplag, herunder parkering af ikke indregistrerede køretøjer, må ikke finde sted.

7.2 Langs skel mod sti, matr. nr. 5sv, skal der etableres et beplantningsbælte i en bredde af 5 meter som angivet på kortbilaget.

7.3 I byggezone skal der etableres beplantningsbælte mellem bygningerne i en bredde af 5 meter.

7.4 Langs skel mod matr.nr. 5kb og 5sy kan der etableres et grønt område eller en have som angivet på kortbilaget.

7.5 Der skal etableres en mur i en højde af 2,20 meter i skel langs matr. nr. 5kb, 5sy, 5sz, 5sæ og 5sø som angivet på kortbilaget.

7.6 Hegn i skel, bortset fra mur jfr. § 8, stk. 6, må ikke gives en højde over 1,80 meter.

7.7 Hegn omkring boldbaner el. lign. må ikke gives en højde over 4 meter.

7.8 Skiltning, reklamering, opsætning af tekniske anlæg herunder lysmaster, højtalere og lignende må kun finde sted efter Kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse.

7.9 Terrænregulering på mere end +/- 1 meter må kun finde sted efter Kommunalbestyrelsens tilladelse.

§ 8 LEDNINGS- OG ANTENNEANLÆG

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

8.2 Der må ikke opstilles antenner indenfor lokalplanområdet. Bebyggelsen indenfor lokalplanområdet skal tilsluttes fællesantenneanlæg

§ 9 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING

9.1 Lokalplanområdet er forurennet. Forinden eksisterende og/eller ny bebyggelse må tages i brug jfr. § 3 og § 6 skal eventuelle afværgeforanstaltninger være gennemført og godkendt af de respektive myndigheder. Dette gælder tillige for alment tilgængelige områder som idrætsanlæg, legeplads og øvrige rekreative områder.

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

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

9.3 Forinden området tages i brug jfr. § 3 og § 6 skal der være etableret parkeringsanlæg, mur samt beplantningsbælte i overensstemmelse med § 5 og § 8.

§ 10 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN

Lokalplan 52 for en del af Korsgårdsvej, der er tinglyst på matr.nr. 5in, Ordrup, kan for de dele, der er omfattet af Lokalplan 332 ophæves. Lokalplan 56 og 56.1 for et område ved Frølichsvej og Teglgårdsvej, der er tinglyst på 5xh, Ordrup, kan for de dele, der er omfattet af Lokalplan 332 ophæves.

Lokalplan 223 for en del af Teglgården ved Melchiorsvej, der er tinglyst på matr.nr. 5in, Ordrup, ophæves.

§ 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. 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.

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

11.3 Lokalplanen indeholder i § 11 en bestemmelse om, at lokalplan 52 for en del af Korsgårdsvej og lokalplan 56 og 56.1 for et område ved Frølichsvej og Teglgårdsvej samt lokalplan 223 for en del af Teglgården ved Melchiorsvej ophæves for det af lokalplanen omhandlende område.

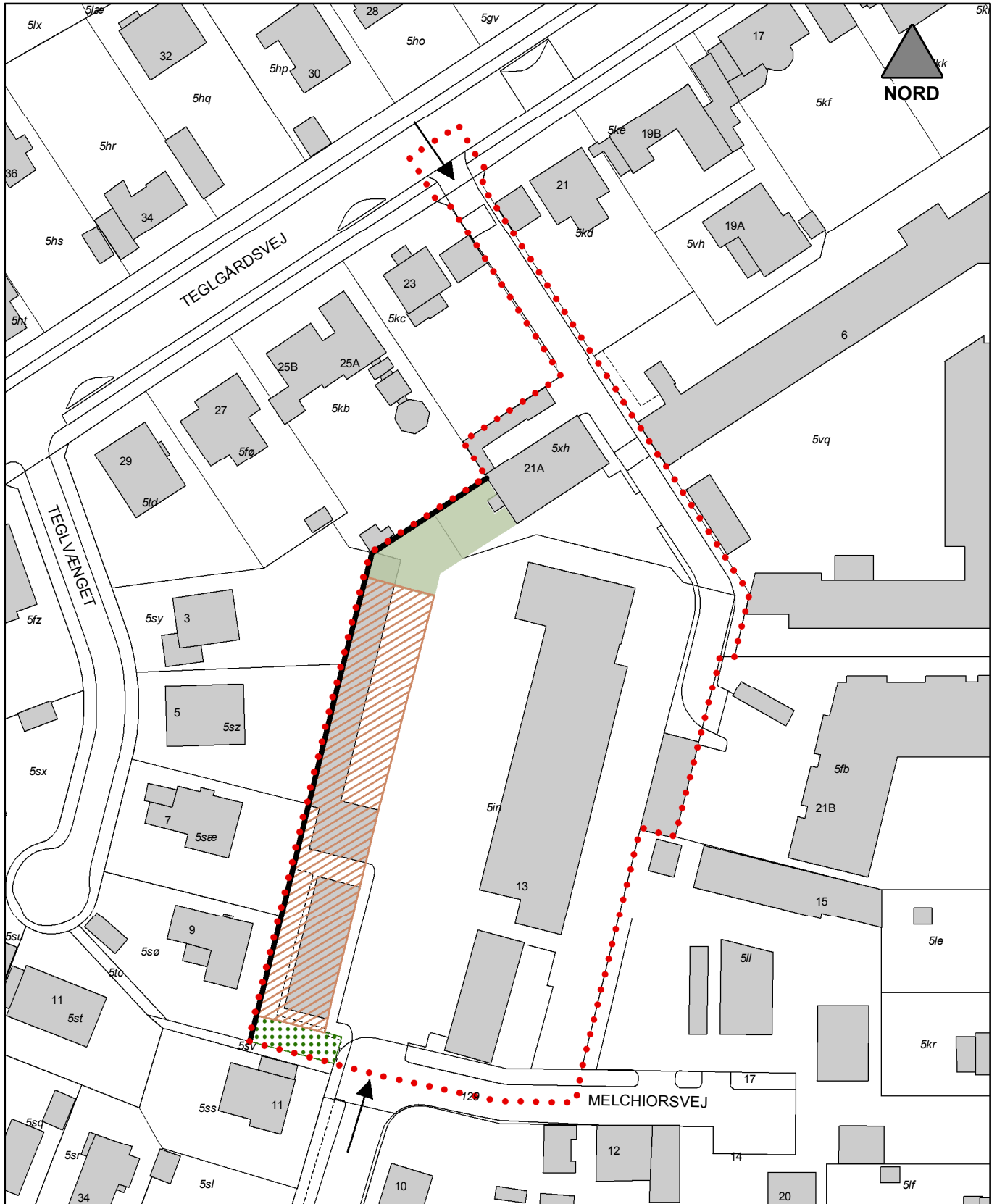
VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således vedtaget af Gentofte Kommunalbestyrelse den 25. oktober 2010.

Hans Toft
(sign)

Lis Bjerremand
(sign)

Offentlig bekendtgørelse den 24. november 2010.



KORTBILAG
Lokalplan 332 for Teglgårdsgrunden

MÅL 1:1.000

- Lokalplanafgrænsning
- Eksisterende hus
- Byggezone/beplantningsbælte - 13 m
- Beplantningsbælte - 5 m
- Grønt område/have
- Mur
- Tilkørsel

