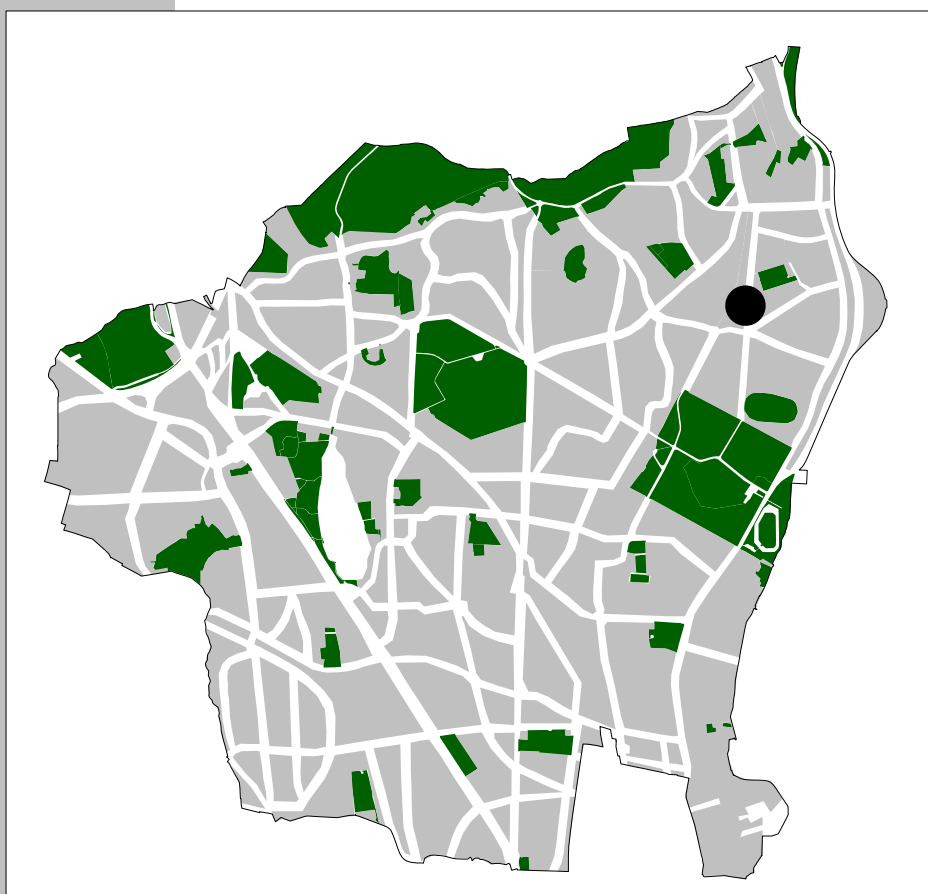


# Lokalplan 335

for Ordrup Jagtvej 50.

## FORSLAG



## INDHOLDSFORTEGNELSE

### **REDEGØRELSE FOR LOKALPLAN 335**

LOKALPLANENS BAGGRUND

EKSISTERENDE FORHOLD

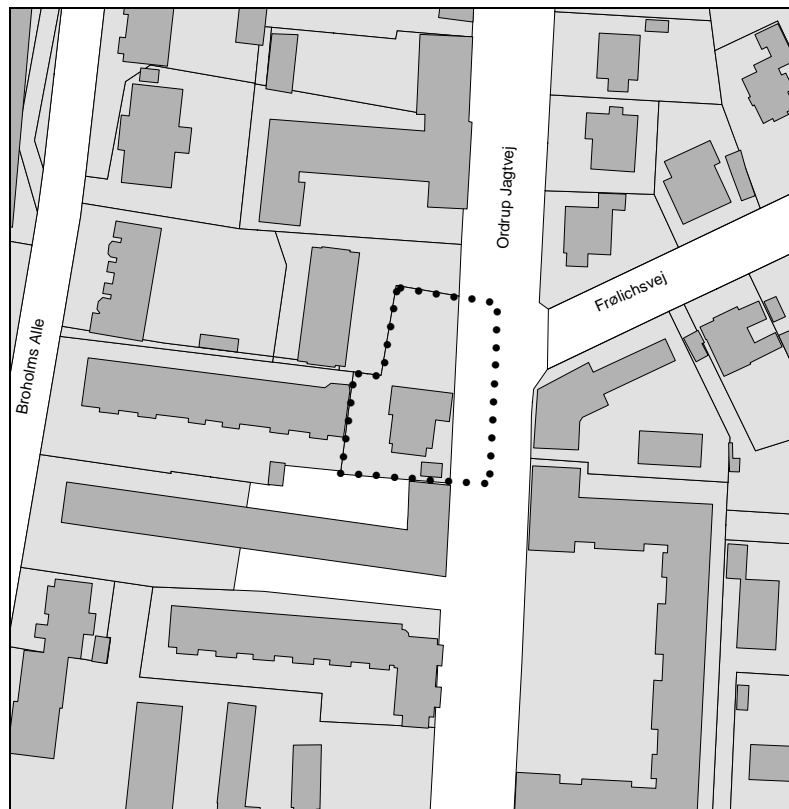
LOKALPLANENS FORMÅL OG INDHOLD

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

### **LOKALPLAN 335**

BESTEMMELSER

KORTBILAG



# REDEGØRELSE FOR LOKALPLAN 335

*for Ordrup Jagtvej 50.*

## LOKALPLANENS BAGGRUND

Plan og Byg har den 10. juli 2011 modtaget et projektforslag fra Lars Gitz arkitekter, på vegne af ejendommens ejer, til en etagebolig på Ordrup Jagtvej 50.

Området, hvor ejendommen ligger i, er ikke omfattet af en lokalplan. Plan og Byg vurderer at gennemførelse af det ansøgte projekt på Ordrup Jagtvej 50 vil betyde en så væsentlig ændring i det bestående miljø, at der er lokalplanpligt.

Den 7. december 2011 blev der afholdt i Gentofte Rådhus et borgermøde hvor projektet blev præsenteret og drøftet med borgerne.

## EKSISTERENDE FORHOLD

Ejendommen ligger i den centrale del af Klampenborg - Skovshoved bydel.

Lokalplanområdet omfatter ejendommen Ordrup Jagtvej 50. matr.nr. 10q, Ordrup med et areal på 918 m<sup>2</sup>. Den nuværende bebyggelsesprocent er 28.

Den eksisterende bygning er en toetages villa indrettet som et 2- familiehus, som har stået tomt de sidste par år og er i dårlig stand. Huset som er opført i 1896, er registreret i Gentofte Kommunes atlas over bygninger og bymiljøer med bevaringsværdi 5. Det samlede etageareal er 253 m<sup>2</sup>.

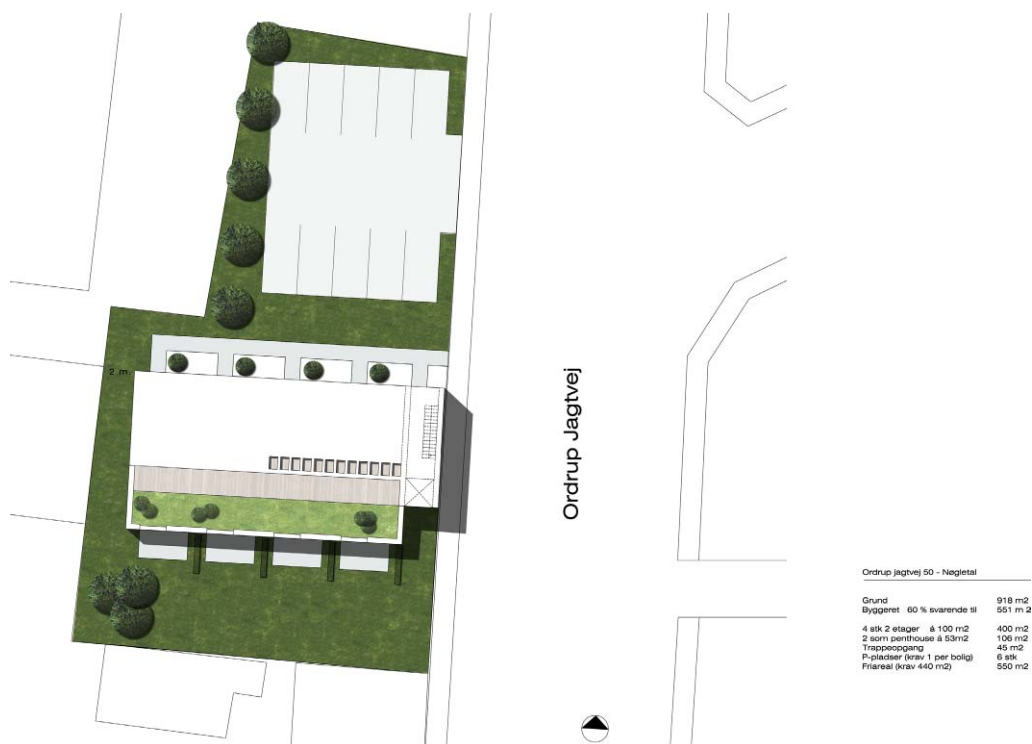
Der er tinglyst en privat deklaration i 1941 om, at der ikke må bygges mellem ejendommene matr. nr. 10lb og matr.nr. 10q, Ordrup Jagtvej 50. Projektet skal overholde dette krav.

Ejendommen Ordrup Jagtvej 50 er beliggende syd for lokalcenter Ordrup Jagtvej og ligger indenfor det stationsnære kerneområde, ca. 200 meter fra Ordrup station.

Tilkørsel til ejendommen sker fra Ordrup Jagtvej.

## LOKALPLANENS FORMÅL OG INDHOLD

Formålet med lokalplanen er at fastlægge anvendelsen af ejendommen Ordrup Jagtvej 50 til boligformål i form af etagebolig.



Den ny foreslåede etagebolig på Ordrup Jagtvej 50. Illustration af situationsplan.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser vedrørende bebyggelsesprocent, bygningshøjde, byggefelter, bebyggelsens ydre fremtræden samt udformning og disponering af parkeringspladser, opholdsarealer og adgangsvej.

For de ubebyggede arealer er der inkluderet en bestemmelse som regulerer lokalhåndteringen af regnvand gennem krav om etablering af parkeringsarealer og indgangsvej med en belægning som muliggør nedsivning af regnvand.

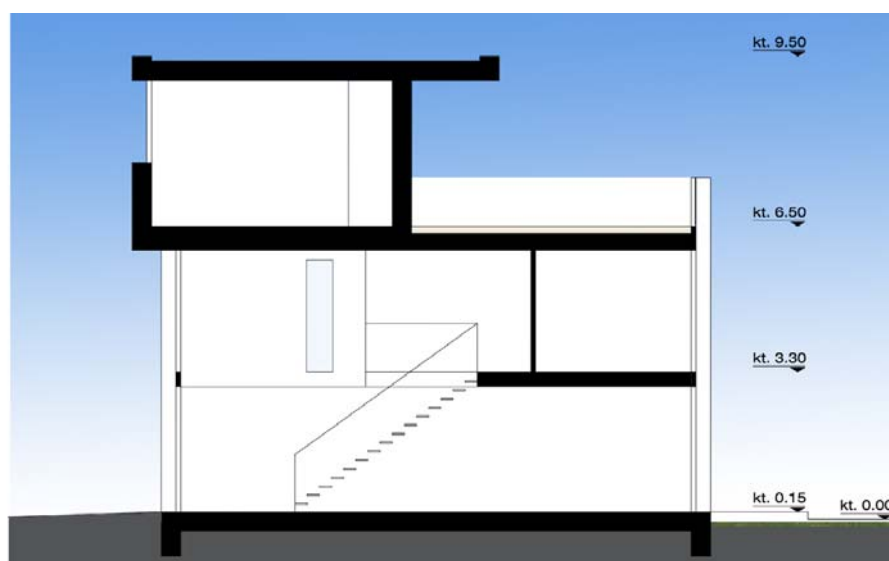


Illustration som viser højden på den nye foreslåede bygning.

Det ansøgte projekt indeholder 6 boliger. Det er udformet som et etagebyggeri, hvor 4 boliger er disponeret "som rækkehuse" med stueetage og 1.sal, og 2 lejligheder placeret ovenpå som penthouselejligheder med terrasser. Det samlede etageareal ekskl. kælder vil være 551 m<sup>2</sup>, svarende til en bebyggelsesprocent på 60.

Forslaget forudsætter, at al bebyggelse på ejendommen Ordrup Jagtvej 50 nedrives.

Den vestlige del af Ordrup Jagtvej er domineret af etagehuse, og den nuværende villa afviger fra den generelle bebyggelsesstruktur i kvarteret. Samtidig virker det ansøgte projekt som en god afslutning mod Ordrup Jagtvej, hvor der allerede findes en række etagehuse med tilsvarende antal etager. Desuden vil rytmen og samspillet mellem bebyggelse og friarealer langs Ordrup Jagtvej blive understreget med den ansøgte bebyggelse.

Som beklædningsmateriale af facaderne vælges lette materialer i mørke og matte farver.

Træ, skifer, forpatineret zink og - kobber er lette materialer, som med deres matte overflader og mørke nuancer kan skabe en interessant dialog med de omkringliggende etagehuse, der er opført i rød mursten.



*Den foreslåede etagebolig på Ordrup Jagtvej 50. Illustration fotocollage.*

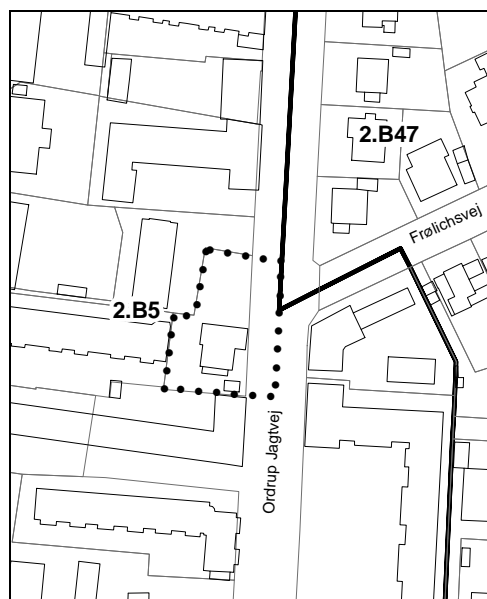
I ovenstående illustration er der valgt en forpatineret zink i en dyb skifergrå nuance som facadebeklædning. Forpatineret zink vil med årene blive en anelse lysere i farven.

## LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

### KOMMUNEPLAN 2009

Lokalplanområdet indgår i enkeltområde 2. B5 i Kommuneplan 2009 for Gentofte Kommune. Den maksimale bebyggelsesprocent er 60 for den enkelte ejendom. Det maksimale antal etager er 3 ½, den maksimale bygningshøjde er 15 meter, og det angives som bemærkning, at kun erhverv uden genevirkning vil være tilladt.

Lokalplanen er i overensstemmelse med rammebestemmelserne i Kommuneplanen.



Udsnit af kortbilag for rammer for lokalplanlægning

### BYPLANVEDTÆGTER OG LOKALPLANER

Lokalplanområdet 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.

### 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.

Der vil dog ske en mindre reduktion af p-pladser langs Ordrup Jagtvej i forbindelse med anlæg af overkørsel til parkeringspladsen på ejendommen.

#### *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.

Lokalplanens gennemførelse i form af et etagehus med 6 boliger vil medføre mindre lokale miljømæssige konsekvenser i form af mere forbrug af vand, el, varme, spildevand samt give øget affaldsmængde set i forhold til en 0-løsning. Den fremtidige brug af området til boligbebyggelse forventes ikke at øge trafikbelastningen.

#### *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 kraftvarmeforsyning og delplan for naturgasforsyning.

Lokalplanområdet skal forsynes med fjernvarme i henhold til delplan for kraftvarmeforsyning.

#### *KYSTNÆRHED*

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

#### *TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER*

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

## **LOKALPLAN 335**

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 anvendelse til boligformål, i form af etageboliger,
- at ny bebyggelse tilpasses områdets karakter,
- at ubebyggede arealer udlægges som grønne områder,
- at parkerings- og adgangsvej bliver anlagt med et grønt præg og med en belægning som muliggør nedsivning af regnvand.

### **§ 2 OMRÅDET**

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

10q, Ordrup, samt alle parceller, der efter den 1. august 2012 udstykkes fra ejendommen.



### **§ 3 ANVENDELSE**

**3.1** Lokalplanens område må kun anvendes til boligformål i form af etageboliger (helårsboliger).

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

### **§ 4 Udstykning**

**4.1** Indenfor lokalplanområdet må der ikke ske yderligere udstykning eller arealoverførsel, hvorved der opstår en ny ejendom.

### **§ 5 VEJ, STI OG PARKERING**

**5.1** Vejene i området bibeholdes med deres nuværende beliggenhed.

**5.2** Vejadgang til ejendommen skal foregå som vist på kortbilaget.

**5.3** Der anlægges mindst 10 parkeringspladser med en beliggenhed som vist på kortbilaget.

### **§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING**

**6.1** Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 60.

**6.2** Ny bebyggelse må kun opføres indenfor det på kortbilaget viste byggefelt.

**6.3** Indenfor det fastlagte byggefelt kan der bygges i højst 3 etager. Bebyggelses facadehøjde må ikke overstige 10 meter, dog kan enkelte bygningsdele samt teknisk anlæg tillades opført i en højde op til 12 meter over terræn.

### **§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN**

**7.1** Ydervægge skal fremstå i mørke farver med matte overflader af lette materialer såsom træ, skifer, forpatineret zink eller forpatineret kobber.

**7.2** Tage skal udformes som flade tage med en hældning i forhold til vandret plan på højst 5 grader.

**7.3** Uanset ovenstående kan der anvendes andre materialer, farver og taghældninger på småbygninger.

### **§ 8 UBEBYGGEDE AREALER**

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

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

**8.3** Befæstede arealer på parkeringspladser og adgangsvej skal etableres med en belægning som muliggør nedsivning af regnvand, f.eks. grus, græs-armeringssten, chaussésten eller belægningssten.

**8.4** Parkeringsareal skal gives et grønt præg med beplantning og de i § 8.3 nævnte belægninger. Hvor parkeringsfladen vender ud mod åbne fællesarealer og veje, skal der afskærmes med en randplantning af buske.

**8.5** For lokalområdet gælder, at der skal anlægges udendørs opholdsarealer svarende til mindst 50 % af etagearealet.

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

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

## **§ 9 LEDNINGS- OG ANTENNEANLÆG**

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

**9.2** Tagantenner må ikke gives en højde på mere end 2,5 meter over ejendommens højeste bygningsdel.

**9.3** Andre placeringer og udformninger af tagantenner og parabolantenner med en diameter over 1 meter end de i § 9.2 nævnte, kræver Kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

## **§ 10 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING**

**10.1** 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.

**10.2** Forinden ny bebyggelse tages i brug, skal der være etableret parkeringsanlæg samt beplantningsbælte i overensstemmelse med § 8.3, § 8.4, § 8.5 og § 8.6.

## **§ 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.

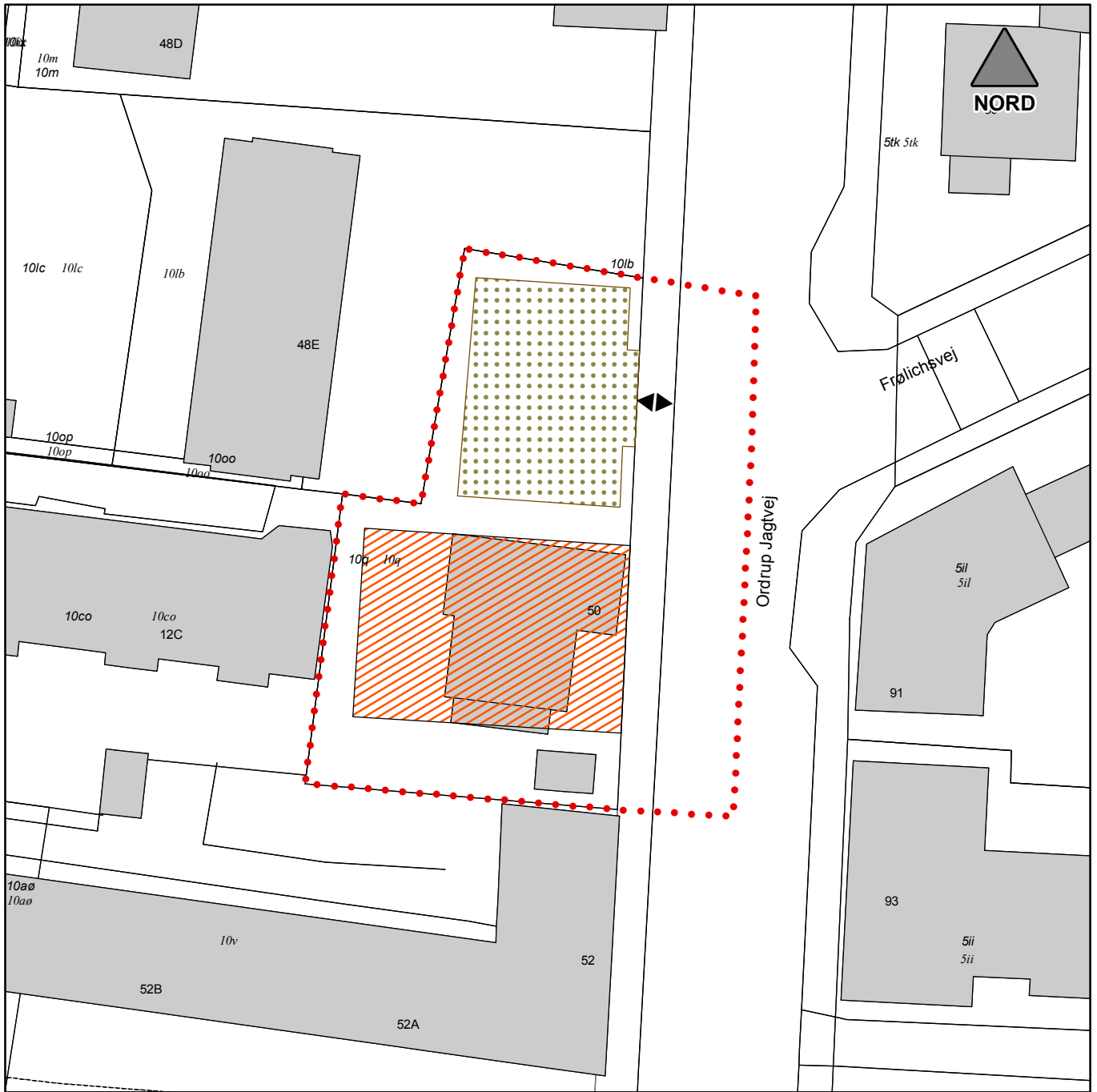
**11.2** Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af denne.

### **VEDTAGELSESPÅTEGNING**

Således vedtaget af Gentofte Kommunalbestyrelse den 24. september 2012.

Hans Toft  
(sign)

Lis Bjerremand  
(sign)



**KORTBILAG**  
**Lokalplan 335 for Ordrup Jagtvej 50**

**MÅL 1:500**

-  Lokalplanafgrænsning
-  Byggefelt
-  Parkering
-  Vejadgang

## REGLER FOR LOKALPLANERS UDARBEJDELSE

### LOKALPLANER

Kommunalbestyrelsen kan ifølge Lov om planlægning beslutte at udarbejde et forslag til lokalplan, når bebyggelse ønskes bevaret og bygge- og anvendelsesmuligheder ønskes reguleret.

Før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivninger af bebyggelse, skal der ifølge § 13 i Lov om planlægning tilvejebringes en lokalplan for det pågældende område.

Bestemmelser i lokalplaner fastlægger områdets fremtidige anvendelse samt byggemuligheder.

Forslag til lokalplaner skal offentliggøres og ejere af og lejere i de berørte ejendomme, samt øvrige borgere skal have adgang til at komme med indsigelser og ændringsforslag.

### KOMMUNEPLANEN

Kommuneplanen fastlægger en hovedstruktur for hele kommunen og rammer for lokalplanlægningen i de enkelte dele af kommunen.

Hovedstrukturen indeholder de overordnede mål for kommunens udvikling og arealanvendelse. Rammerne fastsætter bestemmelser om indholdet i de lokalplaner, der udarbejdes for de enkelte dele af kommunen. Indholdet i en lokalplan skal være i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser.

Kommuneplanen kan ses på kommunens biblioteker og hjemmeside, samt udleveres ved henvendelse på Rådhuset i Kommuneservice.

### FREMLÆGGELSE

Lokalplanforslag 335 i Gentofte Kommune kan i kan i overensstemmelse med § 24 i Lov om planlægning hentes på Rådhuset i Kommuneservice, på kommunens biblioteker, på [www.gentofte.dk/lokalplan](http://www.gentofte.dk/lokalplan) eller tilsendt med post ved henvendelse på tlf. 3998 3710 i tiden fra den 3. oktober 2012 til 28. november 2012.

### INDSIGELSER

Indsigelser eller forslag til ændringer til lokalplanforslaget skal i henhold til § 24 i Lov om planlægning være fremsendt til Plan & Byg, **senest 28. november 2012.**

### ADRESSER

Gentofte Kommune, Plan og Byg, Bernstorffsvej 161, 2920 Charlottenlund, e-mail: [Plan-Byg@gentofte.dk](mailto:Plan-Byg@gentofte.dk) og [www.gentofte.dk/lokalplan](http://www.gentofte.dk/lokalplan).

### 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 3. oktober 2012 og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil 3. oktober 2013.

### MILJØVURDERING

Med henvisning til § 3 stk.2, i lov om miljøvurdering af planer og programmer er det vurderet, at de miljømæssige konsekvenser ved en realisering af lokalplanens bestemmelser kun vil have begrænset indvirkning på områdets miljø lokalt og ingen regional miljømæssig betydning. Det er derfor besluttet i henhold til § 4, stk.4, i lov om miljøvurdering af planer og programmer, at der ikke udarbejdes en miljørapport.

Denne afgørelse kan påklages til Natur- og Miljøklagenævnet. Klagefristen er på 4 uger fra offentliggørelsen af lokalplanforslaget.

Klagen sendes til Gentofte Kommune, Plan- og Byg, der som udgangspunkt senest 3 uger fra klagefristens udløb vil videresende denne til Natur- og Miljøklagenævnet. Det foretrækkes, at klagen sendes elektronisk til [plan-byg@gentofte.dk](mailto:plan-byg@gentofte.dk)

Det er en betingelse for Natur- og Miljøklagenævnets behandling af klagen, at klager indbetaler et gebyr på 500 kr. Læs mere på Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside [www.nmkn.dk/Vejledninger/Klagegebyr/](http://www.nmkn.dk/Vejledninger/Klagegebyr/)