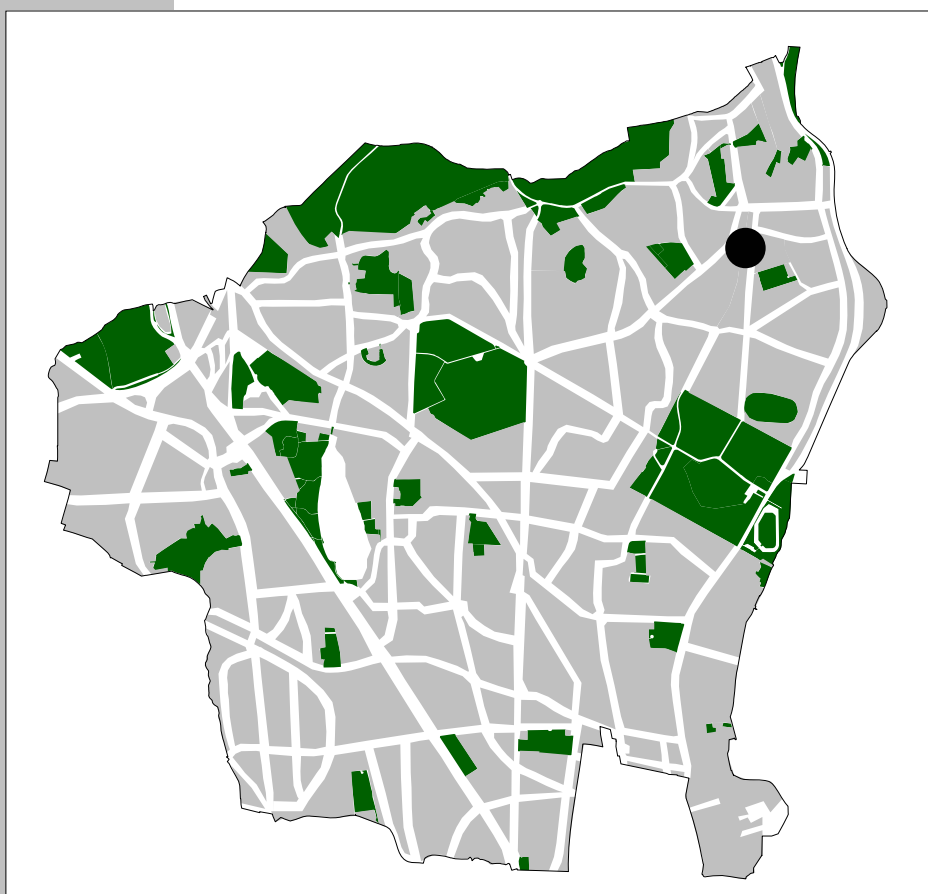


Lokalplan 286

for ejendommen
Ordrupvej 39



GENTOFTE KOMMUNE



Rettelsesblad til Lokalplan 286 for ejendommen Ordrupvej 39

Med offentlig bekendtgørelse af Lokalplan 402 om overdækninger, herunder udestuer (PlanID: 9400181) den 7. juni 2018 ændres Lokalplan 286 således:

§ 6, stk. 1, ophæves og erstattes af § 4, stk. 21, i Lokalplan 402.

Se Lokalplan 402 om overdækninger, herunder udestuer her:

<http://gentofte.viewer.dkplan.niras.dk/dkplan/dkplan.aspx?lokalplanId=497>

Jonna Vestergaard
Arkitekt MAA

INDHOLDSFORTEGNELSE

REDEGØRELSE FOR LOKALPLAN 286

LOKALPLANENS BAGGRUND

EKSISTERENDE FORHOLD

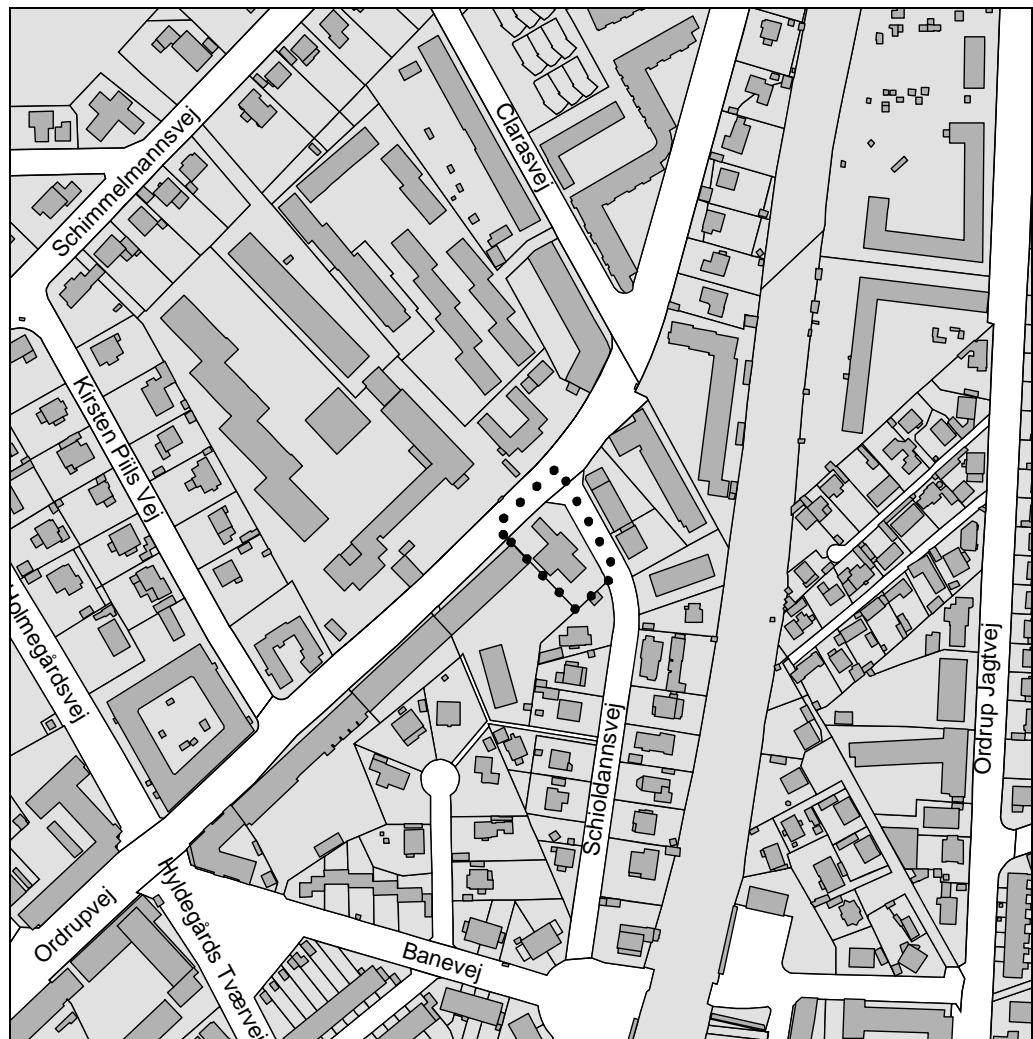
LOKALPLANENS FORMÅL OG INDHOLD

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

LOKALPLAN 286

BESTEMMELSER

KORTBILAG



REDEGØRELSE FOR LOKALPLAN 286

for ejendommen Ordrupvej 39

LOKALPLANENS BAGGRUND

Ejeren af ejendommen Ordrupvej 39 ønsker at opføre en etagehusbebyggelse på hjørnet af Ordrupvej og Schioldannsvej.

Da området ikke er omfattet af detaljerede bygningsregulerende planbestemmelser, har Kommunalbestyrelsen besluttet at udarbejde en lokalplan, der holder sig inden for rammerne i Kommuneplan 2005.

EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet, der omfatter ejendommen Ordrupvej 39, ligger i den østlige del af Ordrup-Charlottenlund bydel og afgrænses mod nord af Ordrupvej, mod øst af Schioldannsvej, mod syd af villabebyggelse og mod vest af etagehusbebyggelse.

Ejendommen Ordrupvej 39 har et samlet areal på ca. 1.300 m².

Ejendommen ligger i Ordrup skoledistrikt og ligger stationsnært i forhold til Ordrup Station.



Den eksisterende værkstedsbygning i 1 etage forudsættes nedrevet ved opførelse af ny boligbebyggelse.

LOKALPLANENS FORMÅL OG INDHOLD

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for opførelse af nye boliger i form af etagehusbebyggelse på ejendommen Ordrupvej 39.

Lokalplanen fastsætter bebyggelsesprocenten for området til maksimalt 100. Der kan maksimalt opføres 1.300 m² etageareal til boligbebyggelse.

Lokalplanens formål er desuden at fastlægge omfang, beliggenhed og udformning af ny bebyggelse.

Den nye bebyggelse må opføres i maksimalt 4 etager ud mod Ordrupvej og der skal ske en gradvis reducere af etagerne, således at bebyggelsen afsluttes mod villakvarteret langs Schioldansvej i to etager.

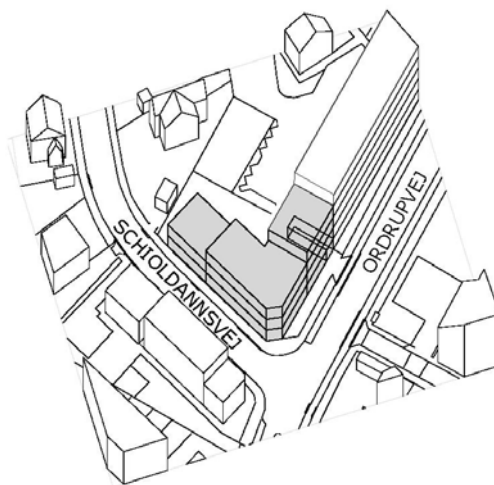
Lokalplanen angiver ligeledes, at vejadgang for biler skal ske fra Schioldansvej.



HCM Arkitekter har udarbejdet et skitseprojekt, der kan opføres indenfor rammerne af lokalplanen. Boligbebyggelsen er i 4 etager, der gradvis reduceres til 2 etager.

Boligerne indrettes som familieboliger på mellem 100 og 120 m². Facader opføres i teglsten. Mod gaden fastholdes et stramt arkitektonisk udtryk, hvor der kun på hjørnet af Schioldansvej / Ordrupvej er planlagt altaner. Mod gården forsynes alle boliger med altaner.

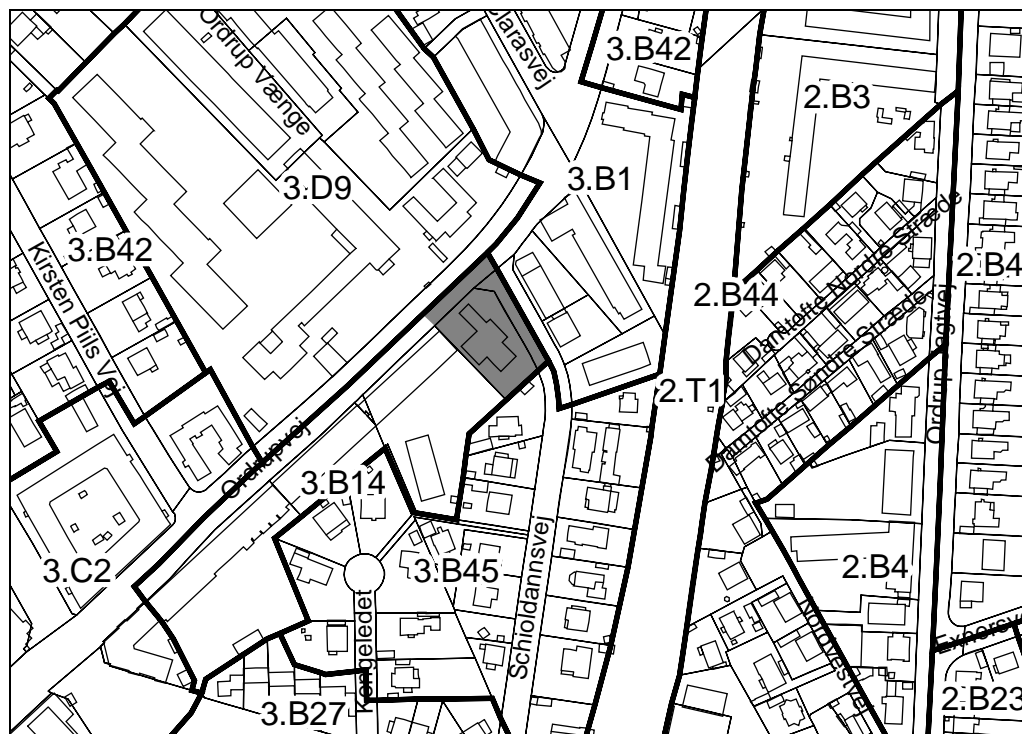
Parkering anlægges hovedsagligt under terræn. Over parkering etableres gårdhave, der indrettes til friareal for samtlige beboere. Samtidig udnyttes den faldende etagehøjde til etablering af tagterrasser.



LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

KOMMUNEPLAN 2005

Lokalplanområdet indgår i enkeltområde 3.B14 i Kommuneplan 2005 for Gentofte Kommune. Lokalplanen er i overensstemmelse med rammebestemmelserne i Kommuneplanen.



Udsnit af kortbilag til rammer for lokalplanlægning

SERVITUTTER

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

TRAFIKFORHOLD

Lokalplanen regulerer ikke etablering af fartdæmpende foranstaltninger eller hastighedsnedsættelser. Beslutninger om ændringer i de trafikale forhold træffes af Teknisk Udvalg.

Lokalplanen angiver, at ind- og udkørsel skal ske fra Schioldannsvej. Der skal dog søges om tilladelse til etablering af ny overkørsel fra Schioldannsvej inden byggeriet påbegyndes jf. Gentofte Kommunes regulativ for etablering af overkørsler. De eksisterende overkørsler fra Ordrupvej og i starten af Schioldannsvej skal ansøges nedlagt og fjernes af grundejer som ligeledes skal forestå retablering af fortovet jf. Vejloven.

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 kraftvarme i henhold til delplan for kraftvarmeforsyning.

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.

MILJØFORHOLD

Ved opførelse af ny boligbebyggelse og anden bebyggelse til støjfølsom anvendelse skal Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser overholdes.

Ved opførelse af en ny boligbebyggelse skal det i henhold til Bygningsreglementet sikres, at støjniveauet i boligernes beboelsesrum ikke overstiger 30 dB(A).

På ejendommen matr.nr.14 aø, Ordrup har der tidligere været erhvervsaktiviteter, der har været kilde til jord- og grundvandsforurening. Der er i 2006 udført en delvis oprensning af den forurenede jord, idet der dog er efterladt en restforurening på grunden (under den eksisterende bygning) beliggende fra ca. 1-3 m under terræn, og under Ordrupvej /Schioldannsvej beliggende fra ca.2-7 m under terræn. Forureningen har et omfang, der af Københavns Amt vurderes at give grundlag for kortlægning på vidensniveau 2 efter jordforureningslovens §5. Sagen er endnu ikke afsluttet, men det må forventes, at der i forbindelse med opførelse af boligbebyggelse skal søges om tilladelse efter jordforureningsloven hos miljømyndigheden, inden byggeriet må påbegyndes.

MILJØVURDERING

Anvendelsen til boligformål vil give en miljømæssig fordel frem for den nuværende anvendelse. Der vil dog være lokale miljømæssige konsekvenser i form af merforbrug af vand, el, varme, spildevand samt give øget affaldsmængde set i forhold til en 0-løsning. De miljømæssige konsekvenser ved en realisering af lokalplanens bestemmelser vurderes kun at have begrænset effekt på områdets miljø lokalt og ingen regional miljømæssig betydning.

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 286

for ejendommen Ordrupvej 39

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 beskrevne område:

§ 1 FORMÅL

Det er lokalplanens formål:

- at skabe mulighed for opførelse af etageboligbebyggelse langs Ordrupvej og Schioldannsvej
- at sikre, at udformning og placering af ny bebyggelse sker under hensyntagen til den eksisterende omgivende bebyggelse.

§ 2 OMRÅDET

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

14 aø, Ordrup, samt alle parceller, der efter den 1. juli 2006 udstykkes fra den nævnte ejendom.

§ 3 ANVENDELSE

3.1 Lokalplanens område må kun anvendes til etageboliger i form af helårsbeboelse.

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

§ 4 Udstykning

4.1 Der må ikke ske yderligere matrikulær udstykning indenfor lokalplanområdet.

§ 5 VEJ, STI OG PARKERING

5.1 Vejadgang for biler til lokalplanområdet skal ske som angivet på kortbilaget.

5.2 Ved opførelse af ny bebyggelse skal der etableres parkeringsarealer svarende til mindst 1½ p-plads pr. bolig. Parkeringen skal hovedsagligt ske under terræn.

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

6.1 Bebyggelsesprocenten for ejendommen må ikke overstige 100.

6.2 Bebyggelsen skal opføres inden for det på kortbilaget angivet byggefelt.

6.3 Bebyggelsen må kun opføres med et etageantal, der aftrappes fra 4 til 2 etager i princippet som vist på kortbilaget.

6.4 Den maksimale bygningshøjden for 4 etager, 3 etager og 2 etager er henholdsvis 15 meter, 12 meter og 9 meter. Enkelte bygningsdele såsom trappe-tårne, elevator-tårne og anden teknik kan dog overstige den maksimale bygningshøjde.

6.5 Uden for den i § 6.2 fastlagte byggezone kan der opføres mindre udhuse, overdækninger, karnapper, udvendige trapper og lignende.

6.6 Transformere og lignende bygninger, der har tilknytning til områdets anvendelse, kan ligeledes opføres uden for byggefelterne.

§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

7.1 Ny bebyggelse skal tilpasses den eksisterende, omkringliggende bebyggelse og udformes således, at der efter Kommunalbestyrelsens skøn opnås en god helhedsvirkning.

7.2 Der kan etableres terrasse på taget med fast brystning ud mod Ordrupvej og Schioldannsvvej. Brystninger må ikke overstige den i § 6.4 nævnte maksimale bygningshøjde.

7.3 Skiltning indenfor området må ikke bryde områdets karakter af boligområde.

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER

8.1 Ubebyggede arealer, der ikke benyttes til parkering eller lignende skal anlægges som park/have.

8.2 Der skal anlægges udendørs opholdsarealer svarende til mindst 80 % af boligetagearealet. Åbne altaner, tagterrasser og lign. kan medregnes som udendørs opholdsarealer.

8.3 Arealer til placering af de for ejendommen nødvendige affaldscontainere mv. skal hegnes. Al anden form for oplag må ikke finde sted, herunder uindregistrerede biler.

8.4 Hegning i skel skal etableres som levende hegn. I forbindelse med levende hegn kan det tillades, at der opsættes trådhegn med en maksimal højde på 1,25 m. Dog kan eksisterende hegnsmur i skel til ejendommen Schioldannsvej 2 fastholdes.

8.5 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 Inden for området må fritstående antenner og parabolantener med en diameter over 1 m 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.

9.3 Tagantener må ikke gives en højde på mere end 2,5 meter over den enkelte ejendoms højeste bygningsdel.

9.4 Andre placeringer og udformninger af tagantener og parabolantener med en diameter over 1 meter, kræver Kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

§ 10 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING

10.1 Forinden ny bebyggelse tages i brug til støjfølsom anvendelse, skal Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser være overholdt.

§ 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.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således vedtaget af Gentofte Kommunalbestyrelse den 29. januar 2007.

Hans Toft
(sign)

Lis Bjerremand
(sign)

Nærværende lokalplan begæres i henhold til § 31, stk. 2 i lov om planlægning tinglyst på de i § 2 omtalte matrikel numre:

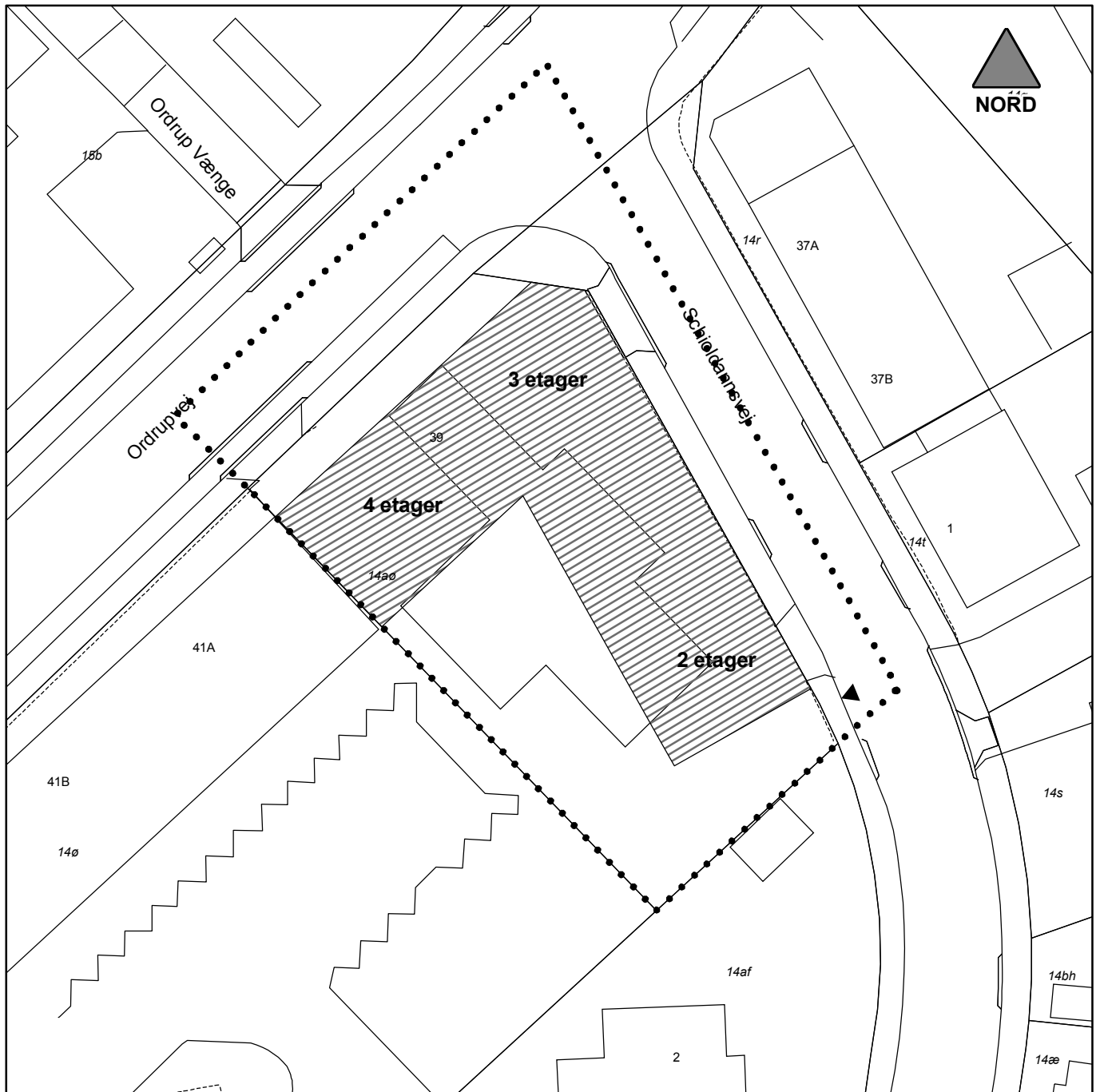
14 aø Ordrup, samt de parceller der efter 1. juli 2006 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

Gentofte Kommune, Plan, den 24. februar 2007

Lis Bjerremand
(sign)

Michael Holst
(sign)



Offentliggjort den 23. februar 2007
Tinglyst den 27. februar 2007



KORTBILAG
Lokalplan 286 for ejendommen Ordrupvej 39

MÅL 1:500

Signatur:

-  Lokalplanafgrænsning
-  Byggefelt
-  Vejadgang

LOKALPLAN 286 FOR EJENDOMMEN ORDRUPVEJ 39