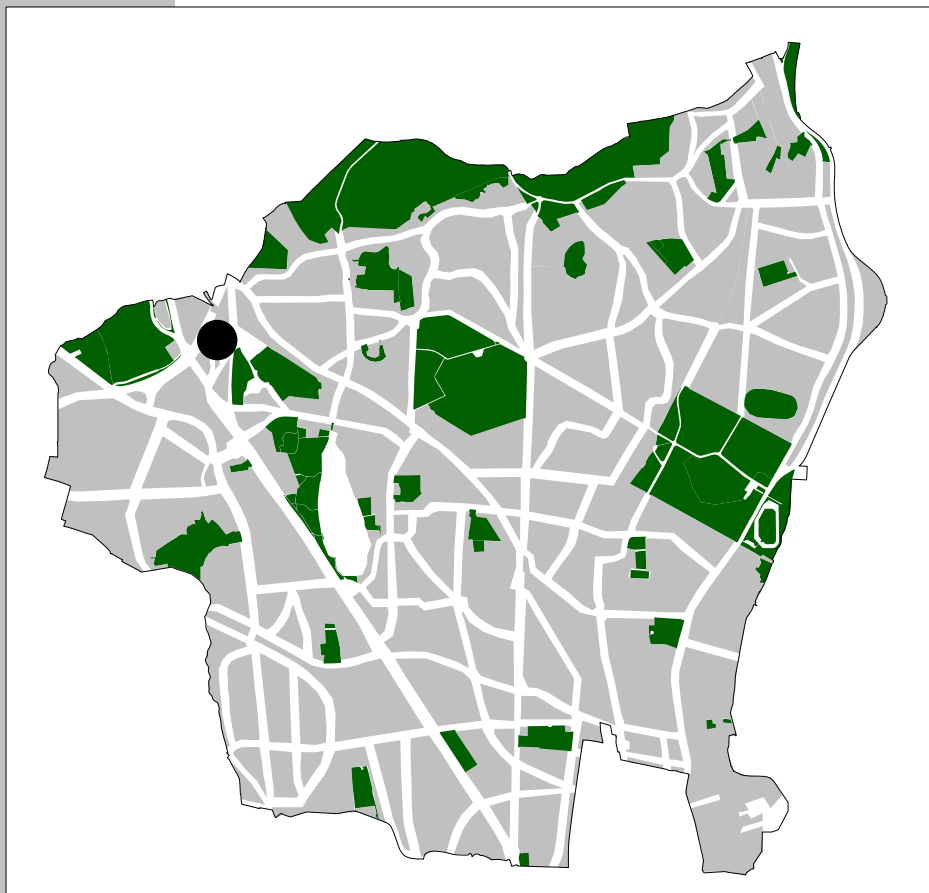


# Lokalplan 328

Ørnegårdsvej 16-18



GENTOFTE KOMMUNE

## INDHOLDSFORTEGNELSE

### REDEGØRELSE FOR LOKALPLAN 328

LOKALPLANENS BAGGRUND

EKSISTERENDE FORHOLD

LOKALPLANENS FORMÅL OG INDHOLD

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

### LOKALPLAN 328

BESTEMMELSER

KORTBILAG



# REDEGØRELSE FOR LOKALPLAN 328

for Ørnegårdsvej 16-18.

## LOKALPLANENS BAGGRUND

Nordsjællands Politi ønsker at åbne en ny politistation på Ørnegårdsvej 16-18 i Gentofte Kommune. Politistationen skal erstatte de eksisterende politistationer på Hummeltoftevej i Lyngby og på Kildegårdsvej i Gentofte.

Den eksisterende bebyggelse har tidligere huset IT-firmaet Cap Gemini. Virksomhederne Actavis A/S og Brødrene Hartmann A/S har fortsat adresse på ejendommen.

Arealets centrale placering i forhold til det overordnede vejnet og Jægersborg S-banestation anses for velegnet til lokalisering af kontorarbejdspladser og politistation.

Politistationen skal beskæftige ca. 200 medarbejdere, hvoraf 1/3 arbejder i 3-hold skift. Ud af ejendommens ca. 7.700 m<sup>2</sup> eksisterende etageareal forventer politiet at råde over ca. 4.700 m<sup>2</sup> i den sydligste del af bebyggelsen.

Kommunalbestyrelsen har med udarbejdelsen af denne lokalplan besluttet at muliggøre etablering af en politistation på Ørnegårdsvej 16-18.

Da kommunalbestyrelsen ikke ønsker, at der kan rejses tvivl om, hvorvidt det hidtil gældende plangrundlag for området giver mulighed for den ønskede anvendelse, er det i denne lokalplan for Ørnegårdsvej 16-18 præciseret, at det er muligt at etablere offentligt formål i form af politistation.

## ESISTERENDE FORHOLD

Lokalplanens område afgrænses mod nord af Ørnegårdsvej og rækkehusbebyggelsen ved Sløjfen, mod syd af Helsingørmotorvejen og mod sydvest af afkørselsrampen fra Motorring 3.

Tilkørsel til bebyggelsen sker fra Ørnegårdsvej.

Ejendommen omfatter matriklerne 7an, 7fm og 7fl med et grundareal på i alt 12.900 m<sup>2</sup> ekskl. vejarealer.

Den eksisterende 3-etages bebyggelse, med et etageareal på 7700 m<sup>2</sup>, indeholder kontorer.

Området, der er fuldt udbygget, er omkranset af beplantningsbælter.



## **LOKALPLANENS FORMÅL OG INDHOLD**

Formålet med lokalplanen er at fastlægge anvendelsen til erhvervsområde, herunder kontor- og serviceerhverv samt at give mulighed for, at området kan anvendes til offentligt formål i form af politistation.

Endvidere er det lokalplanens formål at sikre, at vejadgang til området sker fra Ørnegårdsvej.

Lokalplanen indeholder bestemmelser, der sikrer, at ny bebyggelse i form af carporte eller garager etableres under hensyntagen til den omkringliggende bebyggelse.

Lokalplanen giver ikke mulighed for opførelse af yderligere kontorbebyggelse, men fastsætter bestemmelser vedrørende bebyggelsesprocent, bygningshøjde og byggefelter for opførelse af carporte/garager, parkering, byggelinjer mv.

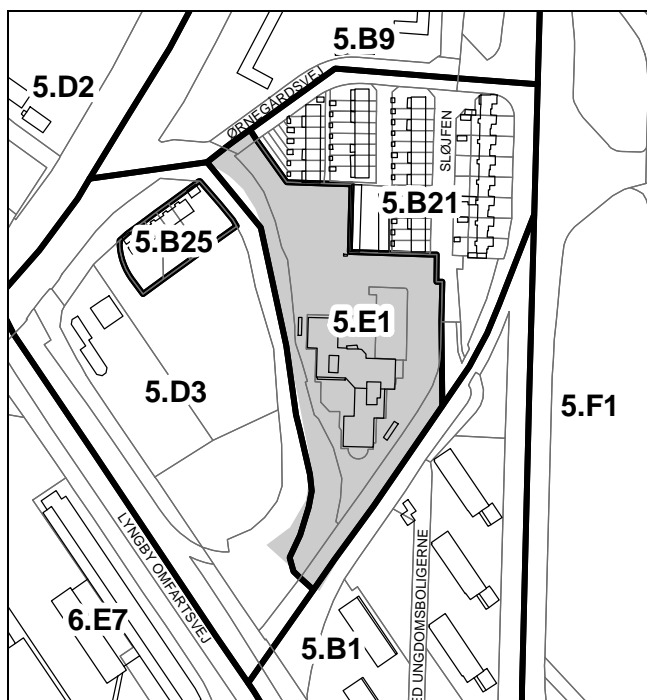
## **LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING**

### *KOMMUNEPLAN 2009*

Lokalplanområdet indgår i enkeltområde 5.E1 i Kommuneplan 2009 for Gentofte Kommune. Der er udarbejdet et forslag til kommuneplantillæg 9 til Kommuneplan 2009, der giver mulighed for at ejendommen kan anvendes til offentlige formål i form af politistation.

Kommunalbestyrelsen har i perioden 12. februar til 26. februar 2010 gennemført en forudgående høring i henhold til planlovens § 23 c, hvorefter der skal "indkaldes ideer og forslag m.v. med henblik på planlægningsarbejdet".

Den forudgående høring har ikke givet anledning til yderligere ændringer af plangrundlaget.



Udsnit af kortbilag for rammer for lokalplanlægning

### *BYPLANVEDTÆGTER OG LOKALPLANER*

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan 77 for et område ved Sløjfen og Ørnegårdsvej. Med vedtagelsen af lokalplan 328 for Ørnegårdsvej 16-18 bortfalder lokalplan 77.

### *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 kommunen anledning til at foretage yderligere trafikale indgreb omkring lokalplanområdet.

Den trafik, som virksomhederne på Ørnegårdsvej 16 -18 hidtil har genereret, vurderes at blive stort set den samme ved etablering af en politistation i den eksisterende bebyggelse.





Tilkørselsforhold – Ørnegårdsvej 16-18



Frakørselsforhold – Ørnegårdsvej 16-18

Vejdirektoratet har besluttet, at der i perioden primo 2011 til ultimo 2012 bygges en sløjfe, som vist med stiplede signatur på kortet. Sløjfen skal forbinde Helsingørmotorvejen med Ringmotorvejen. Denne sløjfe bygges som en forbedring af den eksisterende infrastruktur, men skal også ses i sammenhæng med etableringen af Nordhavnsvej og Københavns Kommunes planer om at udvide i Nordhavnsområdet.

Der kører i dag ca. 11.000 køretøjer på Lyngbyvejs Lokalgade ved kommunegrænsen i nordgående retning. Ved gennemførelse af diverse planer og den øgede mobilitet i øvrigt, kan der forventes flere køretøjer på sigt. Hvor meget afhænger af planerne i København. I de seneste år har den øgede mobilitet afstedkommet en stigning i den regionale trafik på 1- 4 % om året.

### *VEJBYGGELINJER*

Indenfor lokalplanområdet er der 31.10.1977 tinglyst en vejbyggelinje langs Motorring 3; ligeledes er der 27.04.1977 tinglyst en vejbyggelinje langs Helsingørmotorvejen.

På arealet mellem vejbyggelinjerne og vejskel må der ikke opføres ny bebyggelse eller foretages andre ændringer af blivende art, uden tilladelse fra vejbestyrelsen.

Etablering af carporte/garager til brug for politistationen indenfor det på kortbilaget skraverede felt, forudsætter at Vejdirektoratet meddeler dispensation fra gældende vejbyggelinje. Vejdirektoratet har meddelt, at man er sindet at meddele dispensation på grundlag af et konkret projekt.

### *MILJØVURDERING*

Lokalplanen er omfattet af § 3, stk. 1, nr. 3 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Den eksisterende bebyggelse anvendes i dag udelukkende til kontorformål. Denne anvendelse fastholdes i lokalplan 328 for Ørnegårdsvej 16 -18, men suppleres med mulighed for politistation. De miljømæssige konsekvenser ved en realisering af lokalplanens bestemmelser vurderes at være status quo for områdets miljø lokalt såvel som regionalt.

På denne baggrund er det vurderet, at der ikke udarbejdes miljøvurderingsrapport.

### *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*

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

#### *TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER*

Lokalplanens virkeliggørelse er afhængig af tilladelse eller dispensation fra Vejdirektoratet.



## **LOKALPLAN 328**

*for Ørnegårdsvej 16-18*

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 erhvervsområde, herunder kontor- og serviceerhverv samt offentligt formål i form af politistation,
- at sikre, at vejadgang til området sker fra Ørnegårdsvej,

### **§ 2 OMRÅDET**

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

7an, 7 fm og 7fl, Vangede samt alle parceller, der efter den 1. februar 2010 udstykket fra de nævnte ejendomme.

### **§ 3 ANVENDELSE**

**3.1** Lokalplanens område må kun anvendes til erhverv, herunder kontor- og serviceerhverv samt offentligt formål i form af politistation.

**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** Adgangsveje og parkeringsarealer skal bibeholdes med deres nuværende beliggenhed.

**5.2** Der skal opretholdes et antal parkeringspladser svarende til 1 parkeringsplads pr. 50 m<sup>2</sup> etageareal til erhverv eller offentligt formål.

**5.3** Der må kun etableres vejadgang som vist på kortbilaget.

**5.4** Der er fastlagt en vejbyggelinje af 31.10.1977 langs afkørselsrampen fra Motorringvej 3 og en vejbyggelinje af 27.04.1977 langs Helsingørmotorvejen.

**5.5** På arealet mellem vejbyggelinjer og vejskel må der ikke opføres ny bebyggelse eller foretages andre ændringer af blivende art, uden tilladelse fra vejbestyrelsen.

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

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

**6.2** Lokalplanområdet er færdigudbygget og der må kun opføres ny bebyggelse i form af carporte eller garager til brug for politistationen, jfr. 6.4.

**6.3** Carporte eller garager må kun opføres indenfor det på kortbilaget viste byggefelt i en højde af maksimalt 3 meter, jfr. 6.4.

**6.4** Det er en forudsætning for etablering af carporte eller garager til brug for politistationen, at Vejdirektoratet har givet dispensation i forhold til vejbyggelinjen langs Helsingørmotorvejen.

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

**7.1** Ny bebyggelse i form af carporte eller garager skal tilpasses den eksisterende, omkringliggende bebyggelse og udformes således, at der opnås en god helhedsvirkning.

## **§ 8 UBEBYGGEDE AREALER**

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

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

**8.3** For lokalplanområdet gælder, at der skal opretholdes udendørs opholdsarealer svarende til mindst 10 % af etagearealet.

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

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

**8.6** Eksisterende støjvolde langs lokalplanområdets skel skal bevares i en højde af mindst 1,80 meter.

**8.7** Beplantningsbælter langs lokalplanområdets skel skal bevares.

## **§ 9 LEDNINGS- OG ANTENNEANLÆG**

**9.1** Nye el-ledninger 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 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.

**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 end de i § 9.2 og 9.3 nævnte, kræver Kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

## **§ 10 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING**

**10.1** Forinden 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.

## **§ 11 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN**

Lokalplan 77 for et område ved Sløjfen og Ørnegårdsvej ophæves for de af lokalplanen omfattede ejendomme med følgende matrikelnumre: 7an, 7 fm og 7fl, Vangede.

## **§ 12 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER**

**12.1** 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.

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

**12.3** Lokalplanen indeholder i § 11 en bestemmelse om, at den nærmere angivne lokalplan ophæves for det af lokalplanen omhandlende område.

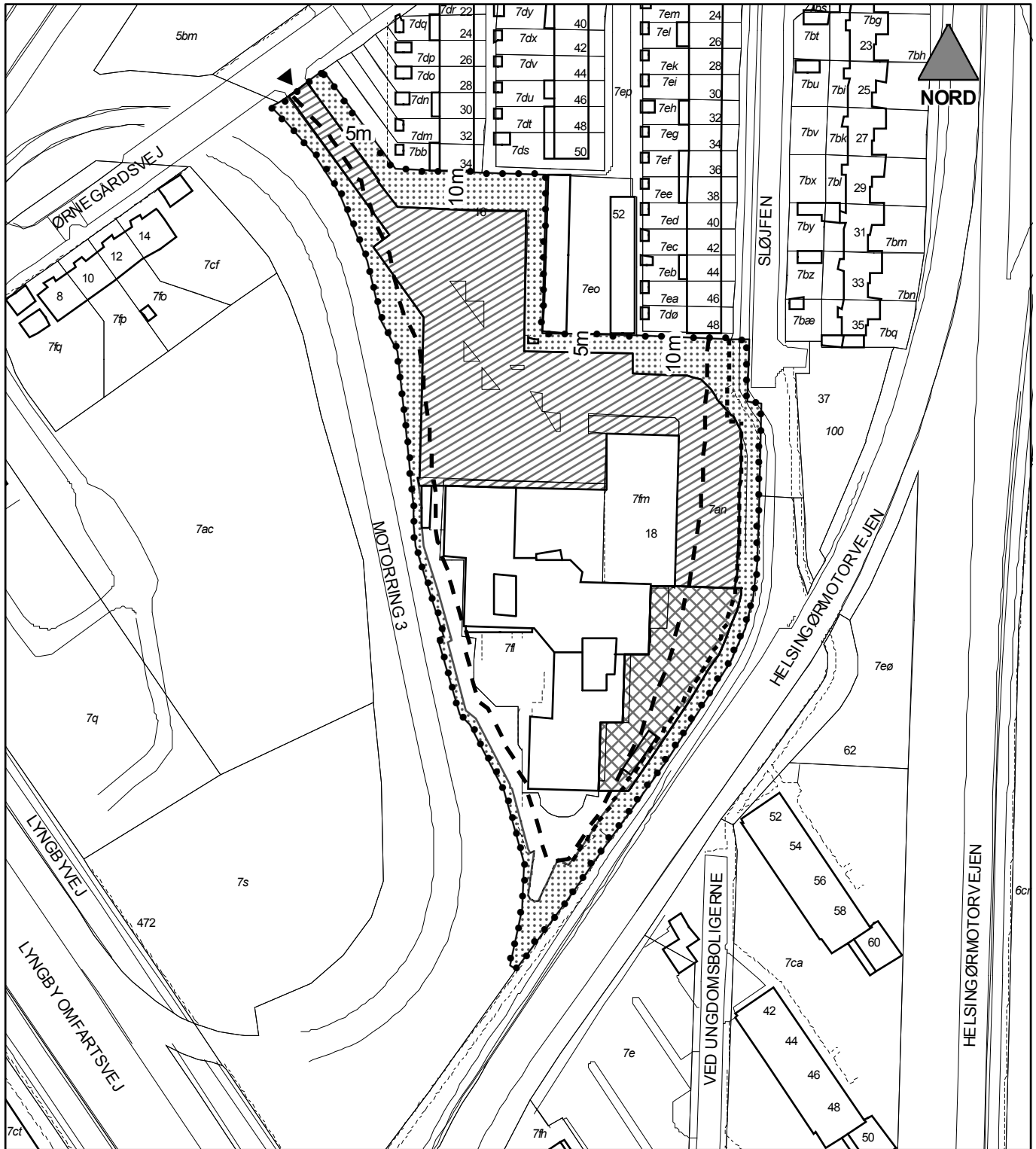
## **VEDTAGELSESPÅTEGNING**

Således vedtaget af Gentofte Kommunalbestyrelse den 21. juni 2010.

Hans Toft  
(sign)








Lis Bjerremand  
(sign)

Offentligbekendtgørelse den 25. juni 2010.



**KORTBILAG**  
**Lokalplan 328 for Ørnegårdsvej 16-18**

**MÅL 1:1.500**

-  Lokalplanafgrænsning
-  Beplantningsbælte
-  Parkering
-  Parkering/byggefelt for carporte/garager
-  Vejbyggelinjer
-  Forventet fremtidig vejbyggelinje 5 meter fra skel
-  Vejadgang

