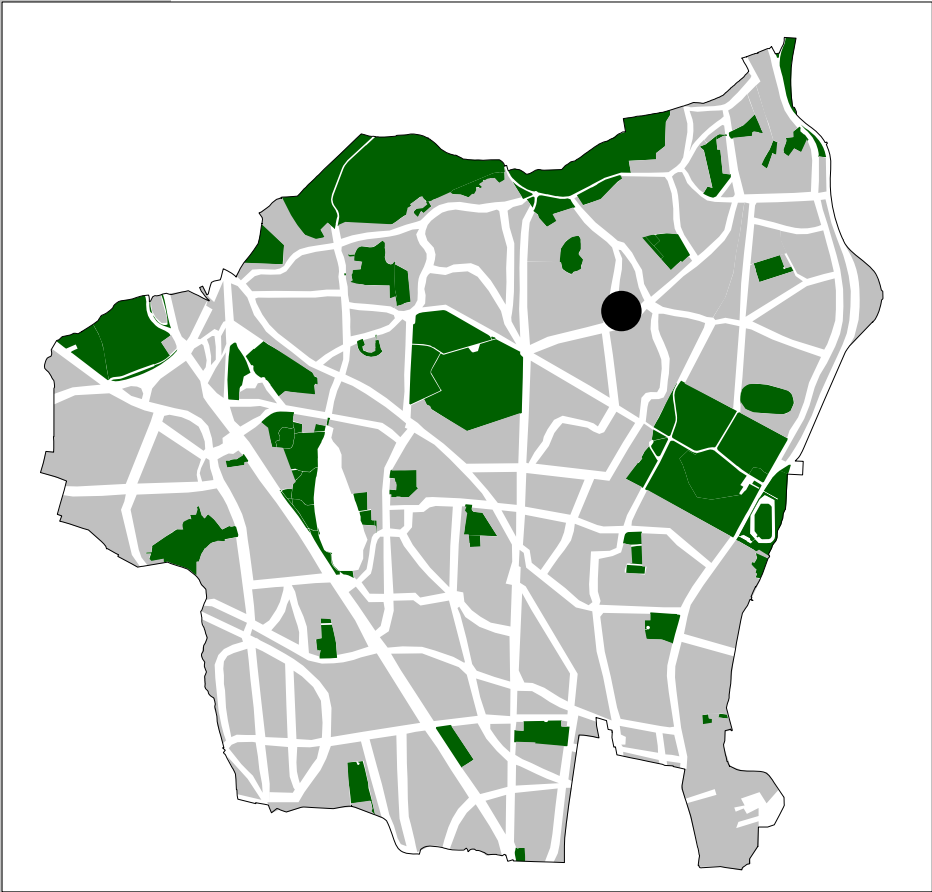


# Lokalplan 341

for Ordrupvej 114



GENTOFTE KOMMUNE

## INDHOLDSFORTEGNELSE

### REDEGØRELSE FOR LOKALPLAN 341

LOKALPLANENS BAGGRUND

EKSISTERENDE FORHOLD

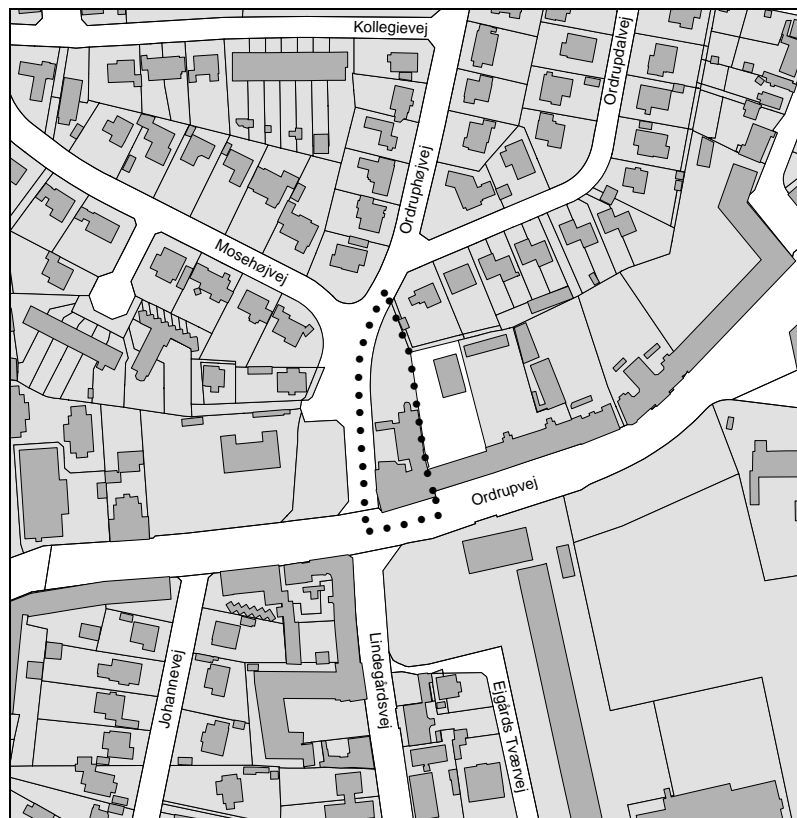
LOKALPLANENS FORMÅL OG INDHOLD

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

### LOKALPLAN 341

BESTEMMELSER

KORTBILAG



# REDEGØRELSE FOR LOKALPLAN 341

for Ordrupvej 114.

## LOKALPLANENS BAGGRUND

Roarshom A/S har ansøgt om udarbejdelse af supplerende lokalplan til en boligbebyggelse på ejendommen Ordrupvej 114.

Ejendommen har indtil nu være reguleret af Lokalplan 210 for Ordrup bydelscenter, tinglyst den 1. oktober 2003, der fastlægger anvendelse af den eksisterende bebyggelse på ejendommen.

Ifølge lokalplan 210 skal der udarbejdes supplerende lokalplan ved væsentlig ny bebyggelse.

Mod Ordrupvej ønskes at opføre en boligbebyggelse i 5 etager med erhverv i stueetagen og terrasse på øverste etage. Langs Ordruphøjvej ønskes at opføre 6 rækkehuse i 3 etager.

Forslaget forudsætter, at al bebyggelse på ejendommen nedrives, herunder teatersal og krobygning.

Roarsholm A/S har ligeledes ansøgt om et andet projektforslag, hvor forhuset og baghuset mod øst (teatersal og lokaler til kroen) bevares. Stueetagen i både forhus og baghus foreslås indrettet til butiksførmål.

Byplanudvalget besluttede den 5. januar 2012 at meddele afslag til de fremsendte projektforslag.

Byplanudvalget vedtog, at udarbejde et lokalplanforslag for Ordrupvej 114, som vil regulere fremtidig anvendelse og bebyggelse.

## EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet ligger centralt i Ordrup-Charlottenlund bydel i den vestligste del af Ordrup bydelscenter.

Lokalplanområdet omfatter ejendommen, Ordrupvej 114, matr.nr. 23, Ordrup, og har et samlet areal på ca. 1.916 m<sup>2</sup>.

Bebyggelsen består af en hovedbygning med indgang fra Ordrupvej, samt flere tilbygninger på den nordlige side af hovedbygningen med indgang fra Ordruphøjvej.

Bebyggelsesprocenten er på 77.

Tilkørsel sker fra Ordruphøjvej.

## **LOKALPLANENS FORMÅL OG INDHOLD**

Formålet med lokalplanen er at fastlægge områdets anvendelse til boligformål samt mulighed for udvalgsvarebutikker, publikumsorienteret service, herunder offentlige formål, liberale erhverv og boliger i stueetagen på den eksisterende bygning mod Ordrupvej.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser vedrørende bebyggelsesprocent, bygningshøjde, byggefelter, parkering og bevaringsværdig bebyggelse.

Lokalplanen er udarbejdet på følgende grundlag:

- Forhuset bevares.
- Forhuset omfattes af anvendelsesbestemmelser svarende til lokalplan 210, idet forhusets stueetage alene må anvendes til udvalgsvarebutikker og ikke til dagligvarebutikker.
- Anvendelsen af grundens nordlige del indskrænkes i forhold til lokalplan 210 til kun at omfatte boligformål (rækkehuse med en tæthed svarende til en bebyggelsesprocent på 35 og 1 etage), således at der sikres en harmonisk fremtræden mod det tilgrænsende villakvarter.

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

### *KOMMUNEPLAN 2009*

Lokalplanområdet indgår i enkeltområde 3. C2 ORDRUPVEJ i Kommuneplan 2009 for Gentofte Kommune. Lokalplanen er i overensstemmelse med rammebestemmelserne i kommuneplanen.

Rammebestemmelser for enkeltområde 3. C2 ORDRUPVEJ er følgende:  
Bebyggelsesprocent på 100 for den enkelte ejendom.

Max. antal etager er 5.

Max. bygningshøjde er 19 meter.

Det er anført, at det maksimale bruttoetageareal for detailhandel (opførelse og indpasning) er 4.000 m<sup>2</sup> og det maksimale bruttoetageareal for den enkelte butik er 3.000 m<sup>2</sup> for dagligvarebutikker og 1.000 m<sup>2</sup> for udvalgsvarebutikker.



Udsnit af kortbilag for rammer for lokalplanlægning

### *LOKALPLANER*

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan 210 for Ordrup bydelscenter, offentliggjort den 25.09.2003.

### *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.

### *BEVARINGSPLANLÆGNING*

I forbindelse med udarbejdelsen af et kommuneatlas for Gentofte Kommune er der gennemført en registrering af samtlige ejendomme i kommunen, der er opført før 1970. Bygninger med en bevaringsværdi fra 1 til og med 4 er ifølge Kommuneplan 2009 bevaringsværdige.

Bygningen, der i lokalplanen er udpeget som bevaringsværdig, må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden Kommunalbestyrelsens tilladelse. Dette gælder også dør-, vindues- og altanudskiftninger, ændringer i materialevalg, farvesætning, vinduesformater og udformning i øvrigt.

### *KULTURARV OG FORTIDSMINDER*

Kroppedal museum, Arkæologi, har ikke på forhånd kendskab til fund af faste fortidsminder inden for selve lokalplanområdet. Imidlertid ligger lokalplanområdet inden for det tidligere Ordrup landsby, som har rødder tilbage i middelalderen.

Hvis der i forbindelse med det kommende anlægsarbejde fremkommer jordfaste fortidsminder, skal arbejdet standses, i det omfang det berører fortidsmindet, og Kroppedal Museum adviseres hurtigst muligt jf. museumsloven § 27 (Lovbekendtgørelse nr. 1505 af d. 14. dec. 2006)

#### *TRAFIKFORHOLD*

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

#### *MILJØFORHOLD*

Området er et tæt beboet centerområde, hvor støj og lugt fra erhvervsmæssige aktiviteter kan give anledning til gener. Eksempelvis kan levering af varer forårsage støjgener og bør således kun forekomme inden for normal arbejdstid fra mandag til fredag mellem kl.07:00 og 18:00 og lørdag mellem kl. 07:00 og 14:00.

#### *MILJØVURDERING*

Lokalplanen er omfattet af § 3, stk. 2 jf. § 3 stk. 1. nr. 1 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Der er gennemført en screening af planens miljøkonsekvenser, 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 udbygning med 3 rækkehuse i den nordlige del af grunden vil medføre mindre lokale miljømæssige konsekvenser i form af merforbrug 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 naturgasforsyning.

### *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 341**

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 fastholde området som et attraktivt og velfungerede centerområde,
- at fastlægge områdets anvendelse til boligformål samt mulighed for udvalgs-  
varebutikker, publikumsorienteret service, herunder offentlige formål, liberale  
erhverv og boliger i stueetagen på den eksisterende bygning mod Ordrupvej,
- at ny bebyggelse tilpasses områdets karakter,
- at sikre bevaringsværdig bygning,
- at fastholde områdets grønne vejbillende og
- at ophæve utidssvarende lokalplan.

### **§ 2 OMRÅDET**

**2.1** Lokalplanområdet afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag og omfatter matr. nr. 23, Ordrup, samt alle parceller, der efter den 1. april 2012 udstykkes fra de nævnte ejendomme.



**2.2** Lokalplanområdet opdeles i delområde A, som skal være 800 m<sup>2</sup>, og delområde B som vist på kortbilag.

### **§ 3 ANVENDELSE**

*For delområde A gælder:*

#### **3.1 Forhusbebyggelse**

Etageareal i bebyggelsens stueplan langs Ordrupvej må kun anvendes til udvalgsvarebutikker, publikumsorienteret service, herunder offentlige formål, liberale erhverv og boliger (helårsboliger).

Der må ikke etableres udvalgsvarebutikker med et etageareal større end 200 m<sup>2</sup>, heri medregnet eventuelle baglokaler til salgslokaler. Bruttoetagearealet må maksimalt udgøre 300 m<sup>2</sup>.

Etageareal i øvrig bebyggelse (forhuset) må kun anvendes til boliger (helårsboliger).

*For delområde B gælder:*

**3.2** Lokalplanens område må kun anvendes til boligformål i form af rækkehusbebyggelse (helårsboliger).

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

**3.4** Det er en forudsætning for at udnytte de ovennævnte anvendelsesmuligheder og byggefeltet i delområde B, at den eksisterende bebyggelse på ejendommen Ordrupvej 114 nedrives. Dog skal forhuset i delområde A bevares, jf. § 7.1.

### **§ 4 UDSTYKNING**

**4.1** Matrikel nr. 23, Ordrup kan udstykkes som vist på kortbilaget. Den sydlige del af matriklen, del område A, skal have et areal på 800m<sup>2</sup>.

Skel mellem de to nye matrikler vil tegnes retvinklet til den østlige skellinje, som vist på kortbilaget.

### **§ 5 VEJ, STI OG PARKERING**

**5.1** Ved opførelse af nybebyggelse og ved ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse skal der udlægges parkeringsareal til mindst:

- 1 p-plads pr. bolig
- 1 p-plads pr. 50 m<sup>2</sup> etageareal til erhverv og
- 1p-plads pr. 25 m<sup>2</sup> etageareal til publikumsorienteret service og udvalgsvarebutikker.

**5.2** Parkeringspladser kan etableres på terræn, i kælder eller under terræn.

**5.3** Parkeringspladser skal anlægges på egen grund. For delområde A og delområde B skal der anlægges de nødvendige parkeringspladser på hver grund.

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

*For delområde A gælder:*

**6.1** Der må opføres bebyggelse i en etage i form af garager, carporte, udhuse, drivhuse og lignende småbygninger.

*For delområde B gælder:*

**6.2** Bebyggelsesprocenten for delområde B må ikke overstige 35.

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

**6.4** Bebyggelse må maksimalt opføres i 1 etage.

**6.5** Den maksimale bygninshøjde må ikke overstige 6 meter over terræn.

**6.6** Bebyggelsens facadehøjde mod Ordruphøjvej må ikke overstige 4 meter.

**6.7** Det er en forudsætning for at udnytte de ovennævnte byggemuligheder og byggefeltet i delområde B, at den eksisterende bebyggelse på ejendommen Ordrupvej 114 nedrives. Dog skal forhuset i delområde A bevares, jf. § 7.1.

## **§ 7 BEVARING AF BEBYGGELSE OG BEPLANTNING**

**7.1** Bygningen, der på kortbilaget er markeret som bevaringsværdig, må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden Kommunalbestyrelsens tilladelse. Dette gælder også dør-, vindues- og altanudskiftninger, ændringer i materialevalg, farvesætning, vindues-formater og udformning i øvrigt.

## **§ 8 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN**

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

## **§ 9 UBEBYGGEDE AREALER**

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

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

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

**9.4** De to parkeringsarealer i delområderne A og B skal gives et grønt præg med beplantning og de i § 9.3 nævnte belægningsarter. Hvor parkeringsfladen vender ud mod åbne fællesarealer og veje, skal der afskærmes med en randplantning af buske.

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

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

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

## **§ 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 nabo-egendom 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 end de i § 10.2 og 10.3 nævnte, kræver Kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

## **§ 11 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING**

**11.1** 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.

**11.2** Forinden ny bebyggelse tages i brug, skal der være etableret parkeringsanlæg samt beplantningsbælte i overensstemmelse med § 9.3 og 9.4.

## **§ 12 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN**

Lokalplan 210 ophæves for den af lokalplanen omfattede ejendom, Ordrupvej 114, matr. nr. 23, Ordrup

## **§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER**

**13.1** 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.

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

**13.3** Lokalplanen indeholder i § 12 bestemmelse om, at nærmere angivet lokalplan ophæves for det af lokalplanen omhandlende område.

**13.4** 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.

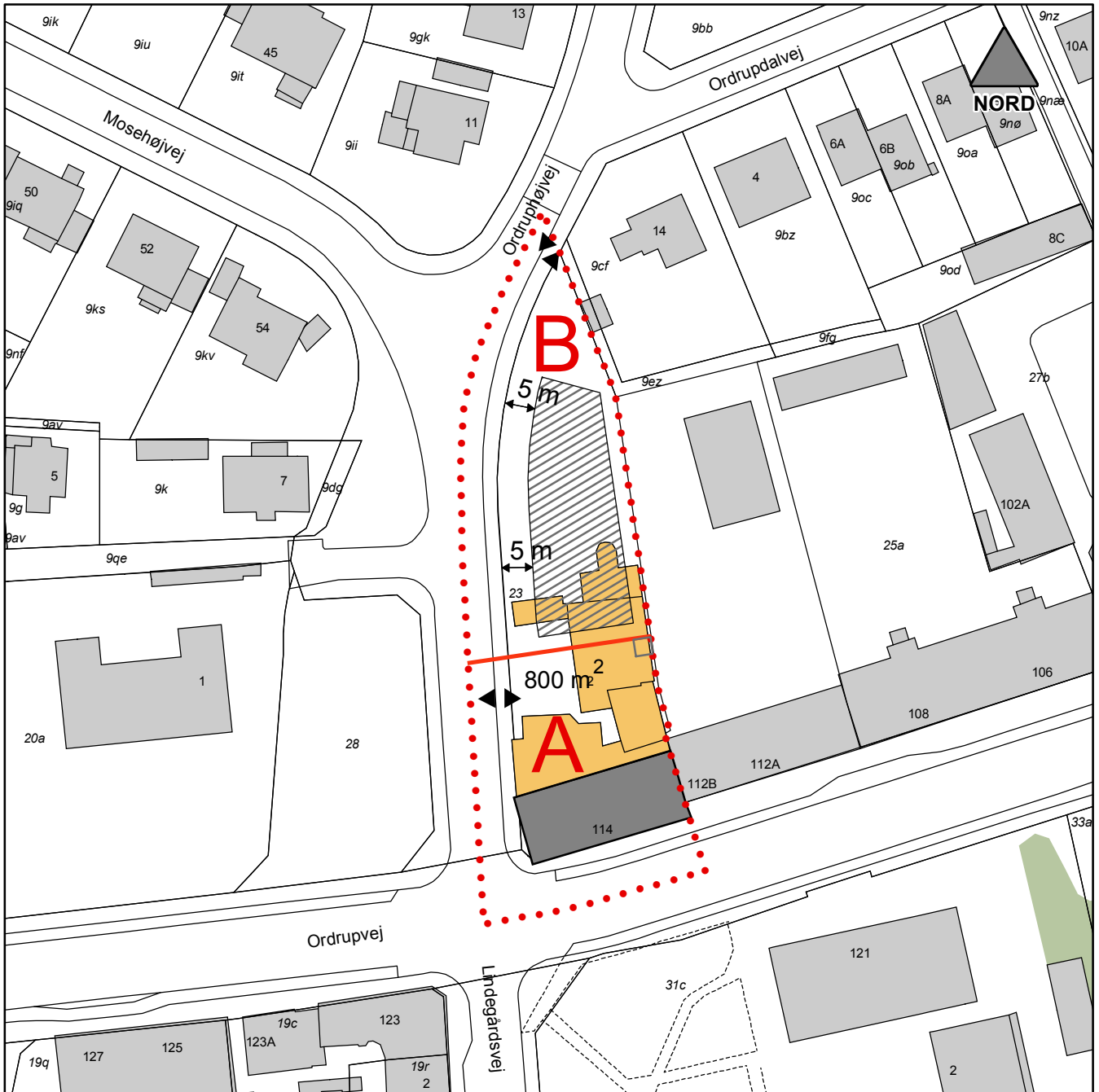
## **VEDTAGELSESPÅTEGNING**

Således vedtaget af Gentofte Kommunalbestyrelse den 26. november 2012.

Hans Toft  
(sign)




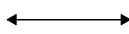
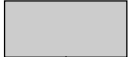



Lis Bjerremand  
(sign)

Offentlig bekendtgørelse den 5. december 2012.



**KORTBILAG**  
**Lokalplan 341 for Ordrupvej 114**

**MÅL 1:1.000**

- |   |                             |   |                  |
|---|-----------------------------|---|------------------|
|  | Lokalplanafgrænsning        |  | Delområde grænse |
|  | Bevaringsværdigt hus        |  | Afstand til skel |
|  | Eksisterende hus            |  | Vejadgang        |
|  | Byggefelt                   |   |                  |
|  | Bebyggelse der kan nedrives |   |                  |

