GENTOFTE KOMMUNE

Lokalplan 425

for boliger ved Vilvorde

Indholdsfortegnelse

Lokalplanens baggrund ... 1
Eksisterende forhold ... 2
Lokalplanens formål og indhold ... 5
Lokalplanbestemmelser ... 9
§ 1 Formål ... 10
§ 2 Område og zonestatus ... 11
§ 3 Anvendelse ... 12
§ 4 Udstykning ... 13
§ 5 Veje, stier og parkering ... 14
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering ... 17
§ 7 Bebyggelsens udseende ... 22
§ 8 Ubebyggede arealer ... 26
§ 9 Bevaringsbestemmelser ... 30
§ 10 Støj ... 31
§ 11 Grundejerforeninger ... 32
§ 12 Forudsætninger for ibrugtagning ... 33
§ 13 Lokalplaner ... 34
§ 14 Retsvirkninger ... 35
Kort og bilag ... 36
Kort 1 Byggefelt ... 37
Kort 1A Byggefelt målsat ... 38
Bilag 1 Illustration af bebyggelsesplan ... 39
Bilag 2 Illustration af terrænregulering ... 40
Bilag 3 Illustration af facader ... 41
Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning ... 44
Miljøvurdering ... 52
Status ... 53

Lokalplanens baggrund

Ejendomsselskabet Vilvordevej 70 P/S (PKA og FB Gruppen A/S) har som ejer af ejendommen matr.nr. 2b, Bernstorff, Vilvordevej 70, ansøgt Gentofte Kommune om ændret anvendelse af ejendommen fra kursusformål til boligformål.

Til grund for ansøgningen ligger et projekt med 49 boliger i form af rækkehuse og lejligheder, hvoraf 18 af boligerne opføres som almene familieboliger. Gentofte Kommune har i overensstemmelse med de lovmæssige muligheder stillet krav om, at 25 % af boligetagearealet udgøres af almene boliger.

Projektet, udarbejdet af bygherres rådgiver Arkitema Arkitekter, viser, hvordan den nye bebyggelse kan indpasses i området.

På baggrund af et idéoplæg har der været afholdt et indledende borgermøde.

Forslag til ny bebyggelse set fra Vilvordevej. Muren trækkes tilbage på grunden. Arealet foran muren fremstår som en ubebygget flade med en række af enkeltstående lindetræer. Arealet beplantes med græs eller anlægges med grus i en varm nuance, som fx slotsgrus.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet ligger i den nordvestlige del af Ordrup-Charlottenlund bydel syd for Ordrupgaard. Mod nord grænser lokalplanområdet op til et villaområde, mod øst grænser det op til Ellemosen, mod syd til stien mellem Vilvordevej og Ellemosen og mod vest dels til et villaområde og dels til Vilvordevej.

Vejadgang til området sker fra Vilvordevej ad en intern vej langs skel mod nord. Derudover er der stiadgang fra Vilvordevej syd for bebyggelsen. Denne sti udgjorde oprindeligt vejadgangen til området.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 25, der fastlægger anvendelsen til offentlige formål, herunder kursusvirksomhed, med en bebyggelsesprocent på maksimalt 25 og et maksimalt etageantal på 2.

Lokalplanområdet omfatter én ejendom, og det samlede areal udgør 27.256 m². Det eksisterende etageareal udgør ca. 3.745 m², svarende til en bebyggelsesprocent på 14.

Historie

I 1875 grundlagde Stephan Nyeland Danmarks første havebrugshøjskole. Efter at have købt Skovlyst med ca. 20 tønder land fik han opført en skolebygning, der indeholdt bolig til forstander, lærere og elever ved det nuværende Vilvordevej 70.

Nyeland navngav senere skolen Vilvorde efter byen Vilvoorde nord for Bruxelles, hvor han i en periode havde studeret på en belgisk havebrugshøjskole.

Omkring 1979 flyttede havebrugshøjskolen fra Vilvordevej 70 til Tølløse, og Dansk Sygeplejeråd overtog bygningerne og indrettede kursuscenter, også med navnet Vilvorde.

Vilvordevej et kulturmiljø

Havebrugshøjskolen har sat sit aftryk på området. Dels er flere af kvarterets villagrunde udstykket fra skolens jord, og Vilvordevej er ligeledes opkaldt efter skolen.

Vilvordevej har en længere historie, der rækker helt tilbage til anlæggelsen af Dyrehaven, hvorfor den tidligere hed Dyrehavevej. Den udløber fra femvejen og er oprindeligt anlagt som kongelig jagtvej med allétræer i 1694 samtidigt med Jægersborg Allé og den nordlige del af Ermelundsvej og Ordrup Jagtvej.

Sammen med de øvrige jagtveje er Vilvordevej i kommuneplanen udpeget som et af Gentofte Kommunes i alt 46 kulturmiljøer.

Bebyggelsen

Den nuværende bebyggelse er opført i perioden fra midt 1960´erne og frem til 2003. Da havebrugshøjskolen blev udbygget i midten af 1960´erne var det arkitekterne Finn Monies og Gunnar Jensen, der tegnede den nye bebyggelse. Det var ligeledes dem, der stod for udbygningen, da Dansk Sygeplejeråd overtog stedet og omdannede det til kursuscenter. Den nyere del af bebyggelsen er tegnet af andre arkitekter.

Bebyggelsen er opført i forskellig materialemæssig og arkitektonisk kvalitet, hvilket slører strukturen og det samlede arkitektoniske udtryk. Dele af bebyggelsen er opstået som knopskydninger og tilbygninger. Ombygninger og udbygninger er sket efterhånden, som der har været behov for mere plads.

Bygningen til højre, er opført i midten af 1960´erne ved udvidelsen af havebrugshøjskolen og er udpeget som bevaringsværdig i lokalplanen. Bygningen til venstre, opført i 1800-tallet, blev revet ned i bebygndelsen af 1980´erne.

De bærende bevaringsværdier

De ubrudte tagflader med ensidig lav hældning, plinten der optager niveau- og terrænforskelle, landskabet og bebyggelsens placering heri og samspil hermed udgør de overordnede bærende bevaringsværdier.

Bebyggelsen består af en struktur, der ud mod parken lægger sig i og forholder sig til landskabet, således at der skabes en klar afgrænsning mellem park og bebyggelse. Tagfladernes ensidige lave hældning med udhæng skaber et fint samspil med det skrånende landskab. De bevaringsværdige bygninger, jf. billederne, opført i midten af 1960´erne, er de mest rendyrkede eksempler herpå, og de er den del af bebyggelsen, der har størst arkitektonisk kvalitet.

Parken rummer en stor rekreativ værdi med egen sø og arealer, der grænser op til den fredede Ellemose. Der ses en diversitet i beplantningen, som sandsynligvis skyldes stedets tidligere anvendelse som havebrugshøjskole, hvor der har været brug for at kunne studere forskellige arters vækst og udvikling.

Det hvide murværk, den sorte stolpekonstruktion i træ, udfyldningsfelter i træ og belægninger med tegl er karakteristiske materialer for bebyggelsen. Bygningen til højre er udpeget som bevaringsværdig i lokalplanen.

De lave taghældninger skaber en fin sammenhæng til landskabet - bygningerne "lægger" sig i landskabet. Begge bygninger er udpeget som bevaringsværdige i lokalplanen.

Lokalplanens formål og indhold

Lokalplanens formål er udover at muliggøre en omdannelse til boligområde at sikre bevaringsværdig bebyggelse, og at ny bebyggelse tilpasses områdets karakter.

Der fastlægges bestemmelser for bebyggelsens omfang, placering, højder, materialer, facadelinjer, parkering, bevaringsværdige bygninger og træer mv.

Desuden fastlægger lokalplanen, at 25 % af det opførte boligetageareal skal opføres som almene familieboliger. Bygherre oplyser, at bygningerne A, B og C beliggende længst mod vest, forventes disponeret til dette formål, *jf. Bilag 1 Illustration af bebyggelsesplan*. Der er i lokalplanen en fleksibilitet, så det ikke kun kan være i bygning A, B og C, der kan være almene boliger, men også i de øvrige bygninger. Kravet er blot, at 25 % af boligetagearealet udgør almene familieboliger.

Bygherre oplyser, at det fremtidige etageareal vil udgøre ca. 5.950 m², svarende til en bebyggelsesprocent på ca. 22 for den nuværende samlede ejendom.

Det arkitektoniske udtryk

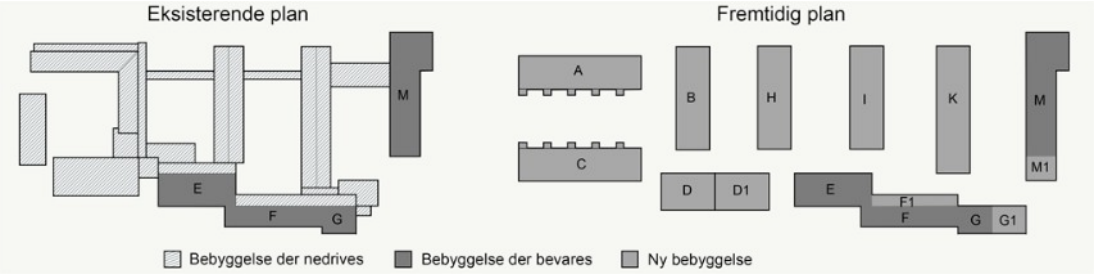
Lokalplanen indeholder bestemmelser, hvor der både er fokus på bevaring af arkitektoniske kvaliteter og på fornyelse. Bestemmelserne skal sikre, at der udvikles med respekt for kvaliteterne i det der er - både i forhold til bebyggelse, landskab og omgivelser.

Bestemmelserne i lokalplanen tager udgangspunkt i de bærende bevaringsværdier fra den oprindelige bebyggelsesplan og struktur, og i det formsprog og de materialer, som ses i de tre karakteristiske bygninger, der er udpeget som bevaringsværdige i lokalplanen.

Lokalplanen sikrer, at de arkitektoniske kvaliteter videreføres i den nye bebyggelse blandt andet i form af tage med ensidig hældning og udhæng, synlige spær, stolpekonstruktioner i sort træ og det hvide murværk. Dette er for at skabe en visuel sammenhæng og helhed i bebyggelsen.

Lokalplanen muliggør, at der kan opføres to nye bygningslænger på den tidligere parkeringsplads mod Vilvordevej. Bygningslængerne skal vende gavlen ud mod Vilvordevej, så de indpasser sig i vejens forløb og de omkringliggende villaers skala. Fremadrettet vil parkering ske i parkeringskælder.

I det sydøstlige hjørne muliggør lokalplanen, at bygningerne G og M kan forlænges, jf. illustrationen herunder. Bebyggelsesstrukturen fremstår ved forlængelsen som afsluttet. Set i sammenhæng med parken opnås en mere klar og afrundet helhed.



Bygninger der bevares

Ud over de tre bevaringsværdige bygninger E, F og M, bevares bygning G. Bygning G er ikke bevaringsværdig, men indgår som en del af bebyggelsesstrukturen i sammenhæng med bygningerne E, F og M.

I forlængelse af bygning M og G og langs nordfacaden af bygning F kan der opføres tilbygninger som beskrevet under bestemmelserne i § 6 og § 7.

På baggrund af en konkret vurdering kan der tillades ændringer af de tre bevaringsværdige bygninger E, F og M. Der vil fx være behov for etablering af udgang fra de enkelte boliger til haver og terrasser.

De bevaringsværdige bygninger reguleres af § 9.1. Der vil først i forbindelse med et byggeandragende blive taget endelig stilling til eventuelle ændringer, så det i detaljeringen kan sikres, at ændringer i den ydre fremtræden sker i overensstemmelse med og respekt for det oprindelige arkitektoniske udtryk.

Bebyggelsesstrukturen

Lokalplanens bestemmelser for bebyggelsens omfang og placering sikrer en åben og rumdannende struktur, hvor bygningerne ligger med en indbyrdes afstand, som danner forskellige forløb og rumligheder.

Mod nord åbnes strukturen op, således som det oprindeligt var tænkt i planen fra 1960´erne. Mod syd danner bebyggelsen en afgrænsning mod parken med enkelte brede passageforløb, som binder gadestrukturen mellem bygningerne sammen med parken.

Bebyggelsesstrukturen danner en klar afgrænsning mod parken.

Landskabet mellem bygningerne
Bebyggelsen bygges op omkring en plint, som danner forskellige plateauer, små pladser og stiforløb og optager møder og niveauforskelle mellem terræn og bygning. Med de forskellige niveauer bygger plinten videre på landskabets fortælling mellem bygningerne.

Mod sydøst trappes plinten ned i niveau og afsluttes med et trappeforløb, der forbinder plintens geometriske form med parkens naturlige landskab.

Der er arbejdet målrettet med bygningernes interne relation samt helhedens relation til omgivelserne. Gårdrummene og landskabet mellem husene er udført med udgangspunkt i den oprindelige plint. Den optager niveauforskelle og lader de nye bygninger mod nord/øst trykke sig ned, så disse forsat underordner sig de eksisterende bygninger mod parken og tilpasser sig de omkringliggende villaområder.

Parken og den grønne helhed
Den landskabelige park er et stort aktiv for området, både for de kommende beboere, men også for de tilstødende villaer. Fra villaerne er der udsyn til grønne arealer og store træer. De besøgende til Ellemosen, som passerer stien fra Vilvordevej til mosen, kan på turen nyde kigget til den grønne rekreative helhed.

I parken er der mulighed for at etablere en naturlegeplads til småbørnsleg i materialer som fx træ, der kan indpasses naturligt i parkens landskab. Derudover er der mulighed for at opføre et orangeri, i en let og transparent konstruktion, med sokkel / brystning udført i tegl og med tag og øvrige facader primært i glas.

Både naturlegepladsen og orangeriet skal placeres inden for det på *Kort 1* viste areal hertil syd for bygning F og bygning G, jf. under Kort og bilag.

På ejendommen findes mange fine træer. 22 af træerne er udepeget som bevaringsværdige i lokalplanen. I rummene mellem bygningslængerne plantes nye solitære træer af forskellig art, hvilket giver karakter og bygger videre på stedets fortælling fra tiden som havebrugshøjskole.

Hvor terrasser og haver ikke omkranses af mur, skal hegn etableres som levende hegn. Op af skråningerne mellem bygningerne gror en vildtvoksende beplantning. Mod Vilvordevej skabes der plads om lindetræerne, som før stod bag muren på parkeringspladsen. De vil fremadrettet udgøre en del af det grønne vejbillede.

Landskabet trækkes ind mellem bygningerne med levende hegn, solitære træer, beplantede skråninger og terrænspring.

Lokalplanbestemmelser

I henhold til lov om planlægning, lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 med senere ændring lov nr. 1833 af 8. december 2020, § 6, fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 beskrevne område.

§ 1 Formål

1.1

Det er lokalplanens formål:

- at fastlægge områdets anvendelse til helårsboliger med tilhørende rekreativ park
- at sikre, at en del af bebyggelsen opføres som almene familieboliger
- at give mulighed for nedrivning af bebyggelse
- at sikre, at ny bebyggelse tilpasses områdets karakter
- at sikre bevaringsværdige bygninger og bevaringsværdige træer for at fastholde områdets arkitektoniske og landskabelige kvaliteter.

§ 2 Område og zonestatus

2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på *Kort 1.*

2.2

Lokalplanen omfatter matrikel 2b, Bernstorff, samt alle nye matrikler, der udstykkes herfra.

2.3

Lokalplanens område ligger i byzone.

§ 3 Anvendelse

3.1

Lokalplanens område må kun anvendes til helårsboliger i form af etageboliger, rækkehuse og almene familieboliger.

3.2

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

3.3

Uanset øvrige bestemmelser i § 3 vil eksisterende lovlig anvendelse kunne fortsætte i bygninger, der er genopført i overensstemmelse med § 6.17 efter brand, eksplosion eller lignende særlige tilfælde.

§ 4 Udstykning

4.1

Ved eventuel udstykning af boligbebyggelse til rækkehuse må grunde ikke være mindre end 400 m^2 inklusive andel i fællesarealer.

4.2

Ved eventuel udstykning skal parken udstykkes som et samlet fælles friareal for samtlige boliger.

4.3

Ved eventuel udstykning skal vej og stier, jf. § 5.3, udstykkes som privat fællesvej og -sti i særskilt matrikel.

Kommentar til 4.3

Detailprojekt visende vejprofil, vej- og stiforløb skal godkendes af vejmyndigheden, inden der kan ske udstykning.

---

§ 5 Veje, stier og parkering

5.1

Vejadgang fra Vilvordevej til lokalplanområdet skal ske som vist på *Kort 1.*

Kommentar til 5.1

Den endelige placering og bredde af overkørslen skal godkendes af vejmyndigheden.

5.2

Den eksisterende stiadgang fra Vilvordevej til lokalplanområdet, som vist på *Kort 1*, skal fastholdes.

5.3

Der skal anlægges vej og stier som vist på *Kort 1.*

Vejen skal disponeres som brandvej.

Kommentar til 5.3

Ved indsendelse af byggeandragenet skal der indsendes detailprojekt visende vejprofil, vej- og stiforløb, så det sikres, at der etableres hensigtsmæssige vej- og stiforhold på ejendommen.

5.4

Vejens bredde skal minimum udgøre 6,5 m.

Parallelt med rampen til parkeringskælderen skal vejens bredde uanset ovenstående minimum udgøre 4,5 m.

Kommentar til 5.4

Ved en placering af transformerstationen ud mod vej bag vejbyggelinjen ved skel mod nord, skal vejens bredde i svinget mellem transformerstationen og rampen til parkeringskælderen minimum udgøre 7 m. Dette er for at tilgodese vejmyndighedens minimumskrav, så der fremtidigt kan ske udstykning af privat fællesvej og -sti.

5.5

Der skal i sammenhæng med vejen anlægges en vendeplads mellem bygningerne I og K, som vist på *Kort 1.*

Kommentar til 5.5

Vendepladsen skal projekteres til renovationskøretøj (10 m lastbil) med bakning, jf. vejreglen for "Anlæg for parkering og standsning i byer".

5.6

Mellem gavlene af bygning A og C og bygning B skal der anlægges en sti med forbindelse til parken. Bredden skal minimum udgøre 5 m.

Mellem gavlene af Bygning C og D og gavlene af bygning D1 og E skal der anlægges stiadgang til parken. Bredden af hver sti skal minimum udgøre 5 m.

Mellem bygning G1 og M1 skal der anlægges stiadgang til parken. Bredden skal minimum udgøre 6 m.

Øvrige stier, vist på *Kort 1*, skal anlægges med en bredde der minimum udgør 2,5 m.

Kommentar til 5.6

Stiadgangen mellem gavlene af bygning D1 og E kan anlægges som en græsbevokset trampesti. Øvrige stier inden for byggefeltet anlægges med fast belægning.

5.7

Der skal anlægges parkeringspladser svarende til minimum 1 parkeringsplads pr. almene familiebolig og minimum 2 parkeringspladser pr. øvrig bolig.

5.8

Der skal anlægges cykelparkering svarende til minimum 2 cykelparkeringspladser pr. bolig.

Cykelparkering kan anlægges i kælder eller på terræn som cykeloverdækning.

5.9

Rampen til den i § 6.14 nævnte parkeringskælder skal minimum anlægges 16 m fra skel til Vilvordevej, som vist på *Kort 1A.*

5.10

Belysning på tilkørselsveje, vendepladser, parkering og stier skal etableres med nedadvendt belysning tilpasset arealets funktion og bebyggelsens arkitektur.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

6.1

Det samlede etageareal må ikke overstige 6.250 m^2.

Der må maksimalt opføres 49 boliger.

Almene familieboliger skal udgøre mindst 25 % af det samlede boligetageareal.

Kommentar til 6.1

Etagearealet skal beregnes efter beregningsreglerne i det nuværende gældende bygningsreglement 2018.

Bygherre har mulighed for at opføre en højere andel af bebyggelsen som almene boliger. Der er dog i henhold til planloven udelukkende hjemmel til at fastlægge, at op til 25 % af boligbebyggelsen opføres som almene boliger.

6.2

Ny bebyggelse må kun opføres inden for det på *Kort 1* viste byggefelt i 1 til 2 etager.

Ny bebyggelse skal opføres som længebebyggelse med lige facadelinjer, som vist på *Kort 1.*

Kommentar til 6.2

Opførelse af bebyggelse, der overskrider skovbyggelinjen, forudsætter dispensation herfra.

6.3

Bebyggelsen skal opføres i overensstemmelse med den på *Kort 1* viste bebyggelsesplan med bygningerne A, B, C, D, D1, E, F, F1, G, G1, H, I, K, M og M1.

Bygning A, B, C, D, D1, H, I, og K udgør ny bebyggelse.

Bygning E, F, G og M udgør eksisterende bebyggelse.

Bygning E, F og M er bevaringsværdige og reguleres af § 9.1.

Bygning F1, G1 og M1 udgør tilbygninger til bygning F, G og M.

6.4

Bygning A, B, C, D, D1, H, I og K - ny bebyggelse
Bygning A og C skal opføres med samme længde og bredde og placeres med gavlene i lige facadelinje mod Vilvordevej, som vist på *Kort 1*. Afstanden mellem bygning A og C skal minimum udgøre 16 m, *jf. Kort 1A.*

Bygning B, H, I og K skal opføres med gavlene i lige facadelinje mod den interne nordvej, som vist på *Kort 1*. Afstanden mellem de enkelte bygninger skal minimum udgøre 12 m, *jf. Kort 1A.*

Bygning B, H og I skal opføres med samme længde og bredde.

Bygning K skal opføres med samme bredde som bygning B, H og I.

Bygning D og D1 skal opføres med nordfacaden i lige facadelinje med nordfacaden af bygning E, som vist på *Kort 1.*

6.5

Bygning G – eksisterende bebyggelse
Bygning G skal fastholdes med eksisterende længde og bredde, som vist på *Kort 1.*

6.6

Bygning F1, G1 og M1 – tilbygninger til bygning F, G og M
Bygning F1 skal opføres, i lige facadelinje, langs facaden mod nord af bygning F, som vist på *Kort 1.*

Bygning G1 skal opføres, som en forlængelse af bygning G mod øst, i lige facadelinje med eksisterende facader, som vist på *Kort 1*.

Bygning M1 skal opføres, som en forlængelse af bygning M mod syd, i lige facadelinje med de eksisterende facader, som vist på *Kort 1.*

6.7

Højde - bygning A, B, C, D, D1, H, I og K - ny bebyggelse
Bygning A og C skal opføres i 1 etage og ikke højere end 8 m. Kiphøjden må ikke overstige kote 23,2 dvr 90.

Bygning B skal opføres i 2 etager og ikke højere end 9 m. Kiphøjden må ikke overstige kote 26,6 dvr 90.

Bygning D skal opføres i 1 etage og ikke højere end 7 m. Kiphøjden må ikke overstige kote 24,6 dvr 90.

Bygning D1 skal opføres i 2 etager og ikke højere end 9,5 m. Kiphøjden må ikke overstige kote 27,0 dvr 90.

Bygning H skal opføres i 2 etager og ikke højere end 8 m. Kiphøjden må ikke overstige kote 26,6 dvr 90.

Bygning I skal opføres i 2 etager og ikke højere end 8 m. Kiphøjden må ikke overstige kote 24,6 dvr 90.

Bygning K skal opføres i 2 etager og ikke højere end 8 m. Kiphøjden må ikke overstige kote 23,1 dvr 90.

Kommentar til 6.7

Dele af parkeringskælderen, jf. § 6.14, er beliggende over terræn og udgør derfor en del af bygning A og C´s højde.

6.8

Højde - bygning G - eksisterende bebyggelse
Bygning G skal fastholdes med eksisterende antal etager og samme taghøjde som bygning F.

6.9

Højde - bygning F1, G1 og M1 – tilbygninger til bygning F, G og M
Bygning F1 skal opføres i 1 etage og ikke højere end 3,5 m.

Bygning G1 skal opføres med samme etageantal til samme taghøjde som den eksisterende bygning G.

Bygning M1 skal opføres med samme etageantal til samme taghøjde som den eksisterende bygning M.

6.10

Vindfang
Uanset § 6.2 kan der til bygning A og C opføres 1 vindfang pr. bolig, som et fremspring på facaden, som vist på *Kort 1*.

De enkelte vindfang skal etableres med samme længde, bredde, højde og afstand.

Højden må ikke overstige 3,5 m.

6.11

Altaner og altangange
Der må ikke opsættes altaner eller altangange på bebyggelsen.

Uanset ovenstående kan der etableres en altangang på bygning B langs bygningens facade mod bygning H.

Altangangens bredde må ikke overstige 1,5 m.

Kommentar til 6.11

Altangangen på bygning B betjener adgangen til boligerne på 1. sal.

6.12

Sekundær bebyggelse (skure, udhuse og lignende)
Udhuse og cykeloverdækning skal placeres i en lige facadelinje parallelt med boligbebyggelsen mellem bygning A, C og B, H og H, I og I, K og K, M, i princippet som vist på *Kort 1.*

Nord for bebyggelsen D, D1, E, F1, G og G1 kan der etableres cykelparkering i form af cykeloverdækning, i princippet som vist på *Kort 1.*

Bebyggelse til affald placeres langs den interne nordvej, i princippet som vist på *Kort 1.*

Højden på sekundær bebyggelse må ikke overstige 3,5 m.

Der må ikke opføres yderligere sekundær bebyggelse end nævnt herover ud over bebyggelse til afskærmning af affald.

6.13

Orangeri
Uanset § 6.2 kan der opføres et orangeri i parken inden for det på *Kort 1* viste areal hertil syd for bygning F og bygning G.

Afstanden fra skel til stien til Ellemosen skal minimum udgøre 2,5 m.

Orangeriet må ikke opføres i mere end 1 etage og ikke højere end 3,5 m.

Arealet må ikke overstige 50 m^2.

Kommentar til 6.13

Orangeriet må ikke placeres inden for drypzonen af et bevaringsværdigt træ.

Opførelse af orangeriet kan forudsætte dispensation fra skovbyggelinjen, hvilket vil bero på en konkret ansøgning.

6.14

Parkeringskælder
Der skal inden for byggefeltet anlægges en parkeringskælder under arealet ved bygningerne A, B, C og D.

Kommentar til 6.14

En del af parkeringskælderen vil ligge over terræn i den vestlige del af arealet ved bygning A og C og her fremstå som en del af muren mod Vilvordevej, jf. visualiseringen under afsnittet Lokalplanens baggrund. Ligeledes vil parkeringskælderen udgøre en del af bygning A´s facade mod den interne vej og en del af muren ved bygning C mod den interne sti, jf. Bilag 3 Illustration af facader, henholdsvis fremtidig facade mod nord og fremtidig facade mod syd.

6.15

Legeplads
Uanset § 6.2 kan der anlægges en naturlegeplads i parken inden for det på *Kort 1* viste areal hertil syd for bygning F og bygning G.

Afstanden fra skel til stien til Ellemosen skal minimum udgøre 2,5 m.

Højden på legeredskaber må ikke overstige 1,5 m over eksisterende terræn.

6.16

Antenner og paraboler
Inden for området må fritstående antenner og parabolantenner med en diameter over 1 m kun opstilles på terræn. Højden må ikke overstige 1,8 m, og de skal placeres i en afstand af mindst 2,5 m fra skel mod naboejendom og mindst 10 m fra skel mod vej.

Tagantenner må ikke gives en højde på mere end 2,5 m over den enkelte ejendoms højeste bygningsdel.

6.17

Genopførelse af eksisterende bebyggelse
Uanset ovenstående bestemmelser i § 6 kan der ske genopførelse af eksisterende lovlige bygninger med samme omfang, placering og arkitektur i form af nyt byggeri til erstatning for bygninger, som på grund af skader efter brand, eksplosion, eller lignende særlige tilfælde ikke kan istandsættes.

§7 Bebyggelsens udseende

7.1

Bebyggelsen skal fremstå ensartet og sammenhængende i materialer, farver og arkitektur.

7.2

Ydervægge må kun opføres med mursten, træ og glaspartier.

Murede ydervægge skal fremstå hvidmalede.

Ikke murede ydervægge skal opføres som stolpekonstruktion i sortmalet træ, med glaspartier eller udfyldningsfelter med bræddebeklædning i sortmalet træ eller med træ i natur - dvs. umalet eller med en farveløs transperant beskyttelse.

7.3

Vinduer skal etableres med rammer og karme i sortmalet træ.

7.4

Tage på de enkelte bygningslænger skal etableres med sammenhængende tagflade med ensidig taghældning.

Tagenes vinkel med det vandrette plan skal være mellem 11° og 15°.

Tagudhæng på tage må ikke overstige 1,5 m.

7.5

Tage skal dækkes af brun tegl med et tilsvarende udtryk som eksisterende vingetegl på bevaringsværdige bygninger.

Sternbrædder og -lister på tage skal udføres i sortmalet træ.

Udhængsbrædder og -lister på tage skal udføres i sortmalet træ eller med træ i natur - dvs. umalet eller med en farveløs transperant beskyttelse.

7.6

Bygning D og D1 - ny bebyggelse
Uanset § 7.4 må bygning D og D1 ikke opføres med sammenhængende tagflade.

7.7

Bygning G – eksisterende bebyggelse
Bygning G skal ved ombygning etableres med sammenhængende tagflade til bygning F.

7.8

Bygning F1, G1 og M1 - tilbygninger til bygning F, G og M
Uanset § 7.4 må bygning F og F1 ikke opføres med sammenhængende tagflade.

Uanset § 7.4 og § 7.5 kan bygning F1 opføres med andet tagmateriale og anden taghældning, herunder fladt tag.

Bygning G1 skal opføres som en identisk forlængelse med samme facadeopdeling som bygning G. Bygning G1 og G skal fremstå som en arkitektonisk helhed med sammenhængende tagflade.

Bygning M1 skal opføres som en identisk forlængelse med samme facadeopdeling som bygning M. Bygning M1 og M skal fremstå som en arkitektonisk helhed med sammenhængende tagflade.

7.9

Vindfang
Vindfang til bygning A og C skal udføres ens med materialer og taghældninger.

Uanset § 7.4 og § 7.5 kan tage på vindfang udføres med andet tagmateriale og anden taghældning, herunder fladt tag.

7.10

Altangang
Altangangen på bygning B skal etableres med et værn med et let og slankt udtryk som fx balystra og/eller tværgående lægter i sort lakeret stål.

Kommentar til 7.10

Altangangens værn forudsættes ikke udformet med uigennemsigtigt værn.

7.11

Sekundær bebyggelse (skure, udhuse og lignende)
Ydervægge skal opføres i træ. Træbeklædningen skal fremstå sortmalet eller i natur - dvs. umalet eller med en farveløs transparent beskyttelse.

Overdækning til cykler skal opføres som en åben konstruktion enten med sort lakeret eller galvaniseret stål.

Der kan på sekundær bebyggelse etableres espalier med levende hegn.

Uanset § 7.4 og 7.5 kan tage på sekundær bebyggelse opføres med andet tagmateriale og anden taghældning, herunder fladt tag.

7.12

Orangeri
Orangeriet skal opføres som en let og trasparent bygning med materialer som glas, tegl, træ og stål.

Uanset § 7.4 og 7.5 kan taget på orangeriet opføres med anden form, hældning og andet materiale.

7.13

Solceller
Der må ikke opsættes solceller på bebyggelse eller terræn.

Uanset ovenstående kan der etableres solceller på tagene af bygning B, H, I og K og på tagene af bebyggelse med fladt tag.

Solceller skal integreres i tagfladen og må ikke etableres ovenpå tegl.

Solceller skal monteres i samme højde eller lidt lavere end teglstenene, så de fremstår som en del af tagfladen.

Uanset § 7.5 kan hele tagfladen etableres som et solenergitag på bygning B, H, I og K og på bygninger med fladt tag.

7.14

Legeplads
Legepladsen skal opføres med naturmaterialer som træ og sten, mindre dele kan etableres med andre materialer, som fremstår med naturlig overflade og kan indpasses i parkens udtryk.

7.15

Skiltning og belysning
Ud over almindelig navne- og nummerskiltning må der ikke skiltes på bebyggelsen.

Belysning opsat på bebygelse skal etableres med nedadvendt belysning tilpasset arealets funktion og bebyggelsens arkitektur.

Effektbelysning af bebyggelse er ikke tilladt.

7.16

Transformerstation
Transformerstationen skal fremstå Schwarzgrau i RAL 7021.

Taget på transformerstationen skal fremstå med levende beplantning i form af stenurt eller andet af tilsvarende karakter.

Kommentar til 7.16

Efter aftale med Ørsted forudsættes transformerstationen flyttet til arealet øst for vejbyggelinjen mod nord, jf. Bilag 1 Illustration af bebyggelsesplan. Da transformerstationen ses i vejbilledet er farvesætningen fastlagt til schwarzgrau som Gentofte Kommunes øvrige byrumsinventar.

§ 8 Ubebyggede arealer

8.1

Ubebyggede arealer inden for byggefeltet, vist på *Kort 1*, der ikke disponeres som haver eller grønt område, skal anlægges med en fast belægning i varme gule nuancer, som fx teglklinker.

Vej og parkeringsarealer kan anlægges med en belægning i andet materiale og anden farve.

Kommentar til 8.1

Ved håndtering af regnvand ved nedsivning kræves en forudgående tilladelse fra Gentofte Kommune, Natur og Miljø.

8.2

Inden for byggefeltet, jf. *Kort 1*, kan der etableres støttemure til optagelse at terræn- og niveauforskelle.

Der skal opføres en støttemur langs den interne vej til optagelse af terrænforskel. Støttemuren skal opføres minimum 0,5 m fra skel mod nord.

8.3

Parken, markeret på *Kort 1*, skal udlægges som grønt rekreativt fælles opholdsareal for boligerne omfattet af nærværende lokalplan.

8.4

Arealet mellem vejskel til Vilvordevej og bygningerne A og C skal beplantes med græs eller anlægges med grus, som fx slotsgrus, i en varm nuance.

Ovennævnte areal skal beplantes med en række af enkeltstående lindetræer.

8.5

Fællesarealer mellem bygning H, I og I, K og K, M skal beplantes med et eller flere solitære karaktergivende træer.

8.6

Skråninger mellem udhuse/cykeloverdækninger og bygningerne H, I og K skal beplantes, så de fremstår med et grønt præg.

Kommentar til 8.6

Skråningerne optager terrænforskellen i en blød overgang.

8.7

Der skal anlægges forhaver eller terrasser i tilknytning til boliger i stueetagen, i princippet som vist på *Kort 1.*

8.8

Hegn ved forhaver mellem bygning A og C skal etableres som levende hegn eller espalier med slyngplanter.

Højden af hegnet må ikke overstige 1,8 m.

Levende hegn kan suppleres med et trådhegn. Højden af trådhegnet må ikke overstige 1,2 m.

8.9

Der skal etableres fast hegn mellem bygning A og C i lige facadelinje med gavlene mod Vilvordevej.

Hegnet skal opføres i mursten, som hvidmales.

Højden af muren, målt fra indersiden af byggefeltet, må ikke overstige 1,6 m.

Kommentar til 8.9

En del af parkeringskælderen ligger over terræn og indgår i murens højde mod Vilvordevej.

8.10

Hegn ved bygning B kan etableres som levende hegn, espalier med slyngplanter eller som fast hegn med hvidmalede mursten.

Højden af muren må ikke overstige 1,2 m målt fra dæk på indersiden af terrassen.

Højden af levende hegn og espalier må ikke overstige 1,8 m.

Levende hegn kan suppleres med et trådhegn. Højden af trådhegnet må ikke overstige 1,2 m.

8.11

Der skal ved bygning C, D, D1, E, F, G og G1 etableres fast hegn omkring terrasser orienteret mod parken.

Hegnet skal opføres i mursten, som hvidmales.

Højden af muren, målt fra dæk på indersiden af terrassen, må ikke overstige 1,2 m.

Der kan som afskærmning, oven på muren mellem de enkelte boliger, etableres et espalier med slyngplanter.

8.12

Der må ikke opsættes hegn mellem de beplantede skråninger og terrasserne ved bygning H, I og K.

Uanset ovenstående kan der opsættes et trådhegn. Højden af trådhegnet må ikke overstige 1,2 m.

8.13

Hegn ved bygning H, I og K, mellem de enkelte boliger, skal etableres som levende hegn eller espalier med slyngplanter.

Højden af hegnet må ikke overstige 1,8 m.

Levende hegn kan suppleres med et trådhegn. Højden af trådhegnet må ikke overstige 1,2 m.

8.14

Hegn ved bygning M, mod parken, skal etableres som levende hegn.

Højden af hegnet må ikke overstige 1,8 m.

Levende hegn kan suppleres med et trådhegn. Højden af trådhegnet må ikke overstige 1,2 m.

8.15

Hegn mod Ellemosen og mod stien fra Vilvordevej til Ellemosen må kun etableres som levende hegn i form af et vildtvoksende beplantningsbælte.

Levende hegn kan suppleres med et trådhegn. Højden af trådhegnet må ikke overstige 1,5 m.

Kommentar til 8.15

Der må ikke ændres i beplantningen eller opsættes hegn i form af trådhegn, hvor området er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3, uden tilladelse fra Gentofte Kommune, Natur og Miljø.

8.16

Der må ikke ske terrænregulering på mere end +/- 0,5 m. Terrænet må ikke reguleres tættere på naboskel end 0,5 m.

Der må ikke ske terrænregulering i parken, markeret på *Kort 1*.

Kommentar til 8.16

For at sikre, at der ikke foretages uhensigtsmæssige terrænreguleringer nær offentlige veje, er følgende fastsat i Lov om offentlige veje:

Det kræver vejmyndighedens tilladelse at foretage udgravning eller påfyldning nærmere vejens areal end 3 m samt nærmere vejens areal end svarende til to gange højdeforskellen mellem udgravning eller påfyldning og vejens areal.

8.17

Uanset § 8.16 kan der i anlægsfasen, i forbindelse med opførelsen af det i § 6 beskrevne byggeri, ske større terrænregulering end de herover nævnte +/- 0,5 m, inden for det på *Kort 1* viste byggefelt.

Terrænreguleringen skal sikre, at bebyggelsens kiphøjde ikke overstiger de i § 6.7 nævnte højdekoter målt efter dvr 90.

Uanset § 8.16 kan der ske terrænregulering på +/- 0,5 m i forbindelse med anlæggelsen af den i § 6.15 beskrevne naturlegeplads.

Kommentar til 8.17

Bilag 2 Illustration af terrænregulering, viser de overordnede principper for terrænregulering af byggefeltet i anlægsfasen.

8.18

Der må ikke etableres belysning i parken.

8.19

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

§ 9 Bevaringsbestemmelser

9.1

Bygninger, der på *Kort 1* er markeret som værende bevaringsværdige, må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden Kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde. Dette gælder også dør-, vindues- og altanudskiftninger, ændringer i materialevalg, farvesætning, vinduesformater og udformning i øvrigt.

9.2

Uanset § 9.1 kan der til de bevaringsværdige bygninger M og F ske tilbygning i form af Bygning M1 og F1, som beskrevet under § 6.6, § 6.9 og § 7.8.

9.3

De på *Kort 1* angivne bevaringsværdige træer skal bevares. Beskæring eller fældning må ikke ske uden Kommunalbestyrelsens tilladelse.

Der må ikke foretages bygge- eller anlægsarbejder eller nogen form for oplag inden for drypzonen af de bevaringsværdige træer. Det enkelte træ skal i forbindelse med bygge- eller anlægsarbejder sikres ved hegning.

Kommentar til 9.3

På Bilag 1 Illustration af bebyggelsesplan er de enkelte bevaringsværdige træer nummereret og angivet med art.

---

§ 10 Støj

10.1

For den planlagte boligbebyggelse skal det sikres, at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser overholdes.

§ 11 Grundejerforeninger

11.1

Ved udstykning skal der oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af boliger i lokalplanområdet.

11.2

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligehold af det samlede område, bygninger og arealer, herunder privat fællesvej og -sti, samt udarbejdelse af en plan for områdets befæstelse, beplantning og pleje.

11.3

Grundejerforeningens vedtægter, herunder plan for områdets befæstelse, beplantning og pleje, skal godkendes af Kommunalbestyrelsen.

§ 12 Forudsætninger for ibrugtagning

12.1

Forinden ny bebyggelse tages i brug til bolig skal der være anlagt vej, stier, vendeplads og parkeringspladser i overensstemmelse med § 5.3, § 5.4, § 5.5, § 5.6 og § 5.7.

12.2

Forinden ny bebyggelse tages i brug til bolig skal der være anlagt støttemur, der optager terrænforskellen, langs vejen ved skel mod nord i overensstemmelse med § 8.2.

12.3

Forinden ny bebyggelse tages i brug til bolig skal der være plantet træer i overensstemmelse med § 8.4 og § 8.5.

12.4

Forinden ny bebyggelse tages i brug til bolig skal der være anlagt en legeplads i overensstemmelse med. § 6.15 og § 7.14.

12.5

Forinden ny bebyggelse tages i brug til bolig skal det sikres, at de vejledende støjgrænseværdier for støj fra vej overholdes i overensstemmelse med § 10.1.

§ 13 Lokalplaner

13.1

Lokalplaner
Lokalplan 25 for et område ved Vilvordevej, vedtaget af kommunalbestyrelsen den 25. marts 1980, ophæves i sin helhed.

Lokalplan 380 - en temaplan for bevaringsværdige bygninger, vedtaget af kommunalbestyrelsen den 24. april 2017, ophæves for det i § 2.1 nævnte område.

§ 14 Retsvirkninger

14.1

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende, lovlige anvendelse af en ejendom må fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen.

Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen, eller tidsbegrænses til maksimalt 3 år, dog 10 år for studieboliger. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

Dispensation kan kun ske efter en skriftlig orientering af naboer mfl., medmindre kommunalbestyrelsen skønner, at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende.

En lokalplan tilsidesætter ikke anden lovgivning, medmindre dette er særligt hjemlet i lovgivningen.

Private bygge- og tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanens bestemmelser, fortrænges af lokalplanen.

Kommunalbestyrelsen kan ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

Lokalplanen udlægger arealer til offentlige formål. Under visse forudsætninger kan ejeren af en ejendom, der er omfattet af denne bestemmelse, kræve ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.

Lokalplanen bestemmer, at nærmere angivne bebyggelser ikke må nedrives uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen. I de tilfælde, hvor tilladelse til nedrivning ikke opnås, kan ejeren under visse forudsætninger kræve ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.

Kort og bilag

Kort 1 viser blandt andet byggefeltet, parken, bevaringsværdige bygninger og træer og princippet for placeringen af den nye bebyggelse. Desuden ses på kortet også forløbet af vej og stier. Kort 1A viser byggefeltet, hvor der er zoomet ind herpå - og byggefeltet er målsat.

Bilagene har en illustrativ karakter, som viser henholdsvis bebyggelsesplanen, principperne for terrænregulering omkring bebyggelsen, samt de eksisterende facader og et udkast for fremtidige facader. På bebyggelsesplanen er de bevaringsværdige træer nummereret, og arten er angivet for det enkelte træ.

KORT 1

Byggefelt

Lokalplan 425 for boliger ved Vilvorde

Signatur

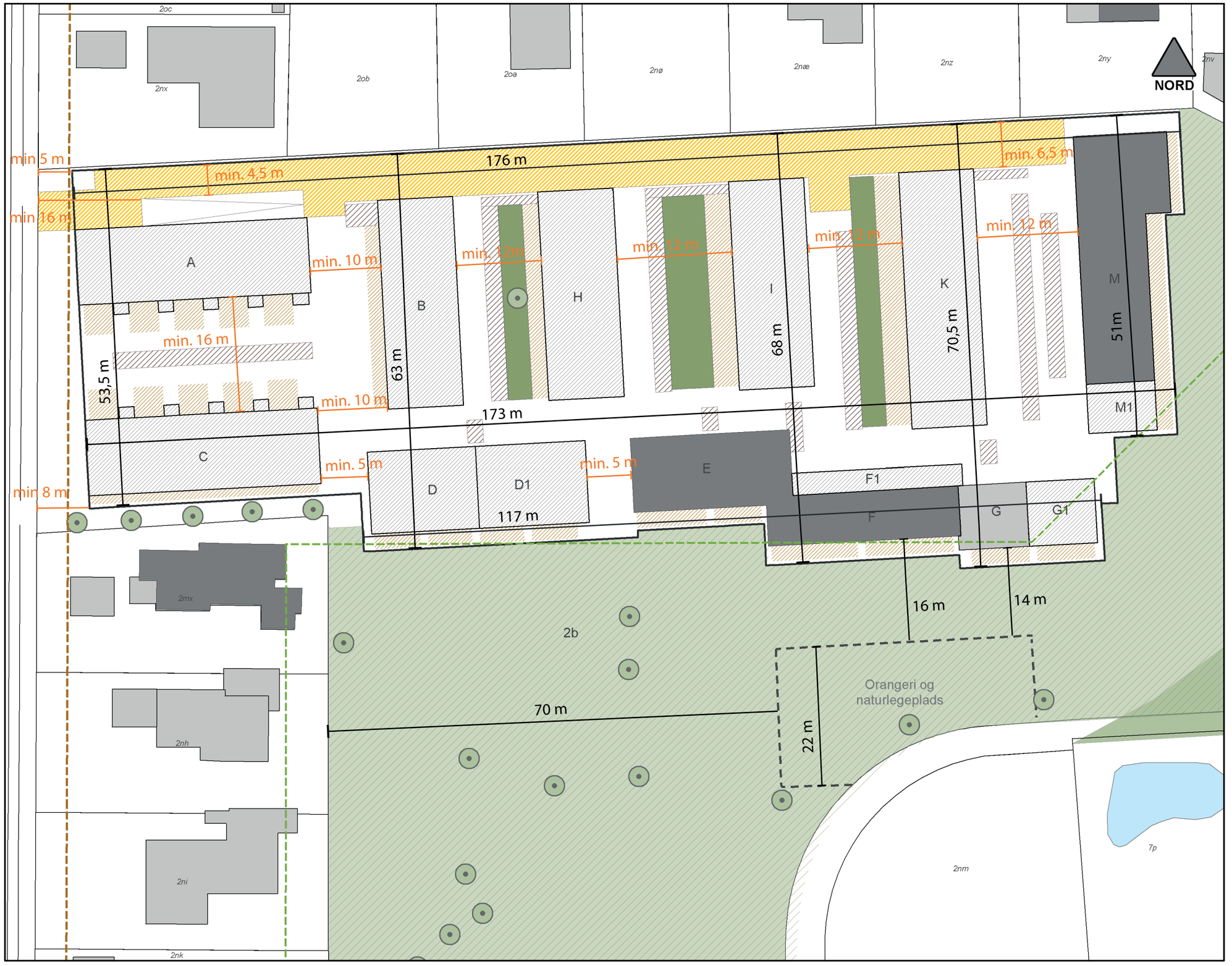
- Lokalplanafgrænsning
- Byggefelt
- Nye bygninger og tilbygninger
- Bevaringsværdig bygning
- Eksisterende bygninger
- Sekundær bebyggelse
- Park
- Haver og terrasser
- Beplantede skråninger
- Vej (privat fællesvej)
- Sti (privat fællessti)
- Skovbyggelinje
- Vejbyggelinje
- Vejadgang
- Eksisterende stiadgang
- Bevaringsværdigt træ

  De enkelte bevaringsværdige træer er angivet på Bilag 1 Illustration situationsplan.
- Orangeri og naturlegeplads må kun anlægges inden for den stiplede markering.
- Rampe til parkeringskælder

MÅL 1:1.000

GENTOFTE KOMMUNE
PLAN OG BYG 2021

0 20 40 80 m



KORT 1A

Byggefelt målsat

Lokalplan 425 for boliger ved Vilvorde

Signatur

- Byggefelt
- Nye bygninger og tilbygninger
- Bevaringsværdig bygning
- Eksisterende bygninger
- Sekundær bebyggelse
- Park
- Haver og terrasser
- Beplantede skråninger
- Vej (privat fællesvej)
- Skovbyggelinje
- Vejbyggelinje
- Bevaringsværdigt træ

  De enkelte bevaringsværdige træer er angivet på Bilag 1 Illustration situationsplan.
- Orangeri og naturlegeplads må kun anlægges inden for den stiplede markering.
- Rampe til parkeringskælder

MÅL 1:600

GENTOFTE KOMMUNE
PLAN OG BYG 2021

0 12,5 25 50 m

Bilag 1 Illustration af bebyggelsesplan

Byg A
Byg B
Byg C
Byg D
Byg D1
Byg E
Byg F
Byg G
Byg H
Byg I
Byg K
Byg M

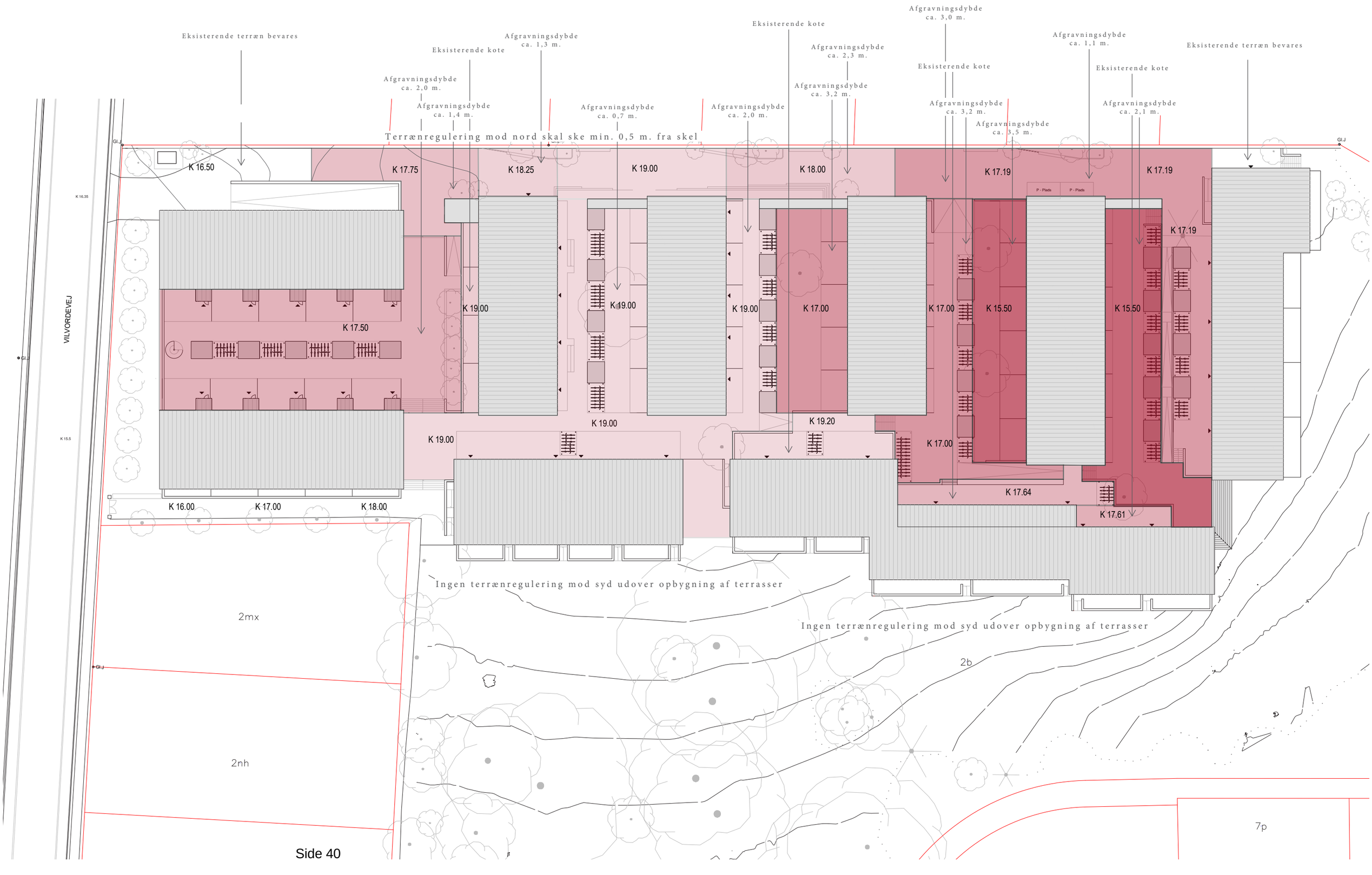
Vilvordevej

Bevaringsværdige træer

1. Tempeltræ, Ginko Biloba
2. Lindeallé, Tilia cordata
3. Røn, Sorbus
4. Hestekastanje, Aesculus hippocastanum
5. Ahorn, Acer pseudoplatanus
6. Bøg, Fagus sylvatica
7. Lind, Tilia cordata
8. Fyr, Pinus
9. Magnolie, Magnolia
10. Løn, Acer
11. Vingevalnød, Pterocarya
12. Lind, Tilia
13. Bøg, Fagus sylvatica
14. Fyr, Pinus
15. Rødgran, Picea abies
16. Vingevalnød, Pterocarya
17. Rød-el, Alnus glutinósa
18. Rød-el, Alnus glutinósa
19. Rød-el, Alnus glutinósa
20. Hvid-pil , Salix alba
21. Bøg, Fagus sylvatica
22. Eg, Quercus

0 10 50m

Bilag 2 Illustration af terrænregulering



Bilag 3 Illustration af facader

Eksisterende facader mod syd

Fremtidige facader mod syd

Eksisterende facader mod øst

Fremtidige facader mod øst

Eksisterende facader mod nord

Fremtidige facader mod nord

Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning

Kommuneplan 2021

Lokalplanområdet indgår i enkeltområde 3.B19 i Kommuneplan 2021 for Gentofte Kommune. Rammen fastlægger den generelle anvendelse til boligformål og den specifikke anvendelse til etageboligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse og almene boliger. Lokalplanen er i overensstemmelse med rammebestemmelserne i Kommuneplan 2021.

Se ramme 3.B19 i Kommuneplan 2021.

Lokalplaner

Området er omfattet af Lokalplan 25 et område ved Vilvordevej, vedtaget den 25. marts 1980, og Lokalplan 380 en temaplan for bevaringsværdige bygninger, vedtaget den 23. maj 2017.

Lokalplan 25 ophæves i sin helhed, da den udelukkende omfatter ejendommen Vilvordevej 70. Planen fastlægger ejendommens anvendelse til kursusformål.

Lokalplan 380 har til formål at sikre bevaringsværdige bygninger i kommunen. For at forenkle administrationen ophæves Lokalplan 380 for lokalplanområdet, da der er optaget bevaringsbestemmelser i nærværende lokalplan.

Servitutter

Ifølge planloven bortfalder private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der ikke indholdsmæssigt er forenelige med lokalplanen. Servitutter kan indeholde bestemmelser om fredede træer, bygningshøjder, udsigt mv.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der ikke bortfalder som følge af disse bestemmelser, vil fortsat være gældende.

Det er dog alene tilstandsservitutter, eksempelvis udformning af bebyggelse, beplantning mv., der kan aflyses med baggrund i en lokalplan. Rådighedsservitutter kan ikke aflyses med baggrund i en lokalplan.

Lokalplanområdet er blandt andet omfattet af nedenstående servitutter, som skal iagttages i forbindelse med projektet.

Dokument om kloakanlæg
Dato/løbenummer: 27.06. 2003-21318-03
Påtaleberettigede er Gentofte Kommunalbestyrelse.

Inden for en afstand af 2 m fra kloakledningen, må der ikke opføres bygninger, ligesom der ikke må forefindes store træer med dybdegående rødder.

Dokument om transformeranlæg
Dato/løbenummer: 21.01.1982-1734-03
Påtaleberettigede er Ørsted Energiforsyningsselskab.

Fundamenter for bygninger, som eventuelt opføres i nærheden af kablerne, må ikke komme nærmere disse end 0,5 m målt i vandret plan.

Dokument om vejbyggelinje
Dato/løbenummer: 08.03.1932-12129-03
Påtaleberettigede er Gentofte Kommune

Der må ikke opføres bygninger eller udføres andre faste anlæg af nogen art i en afstand af 12 m fra vejmidten.

Fredning og bevaringsplanlægning

I Kommuneplan 2021 udpeges de bevaringsværdige bygninger. Alle bygninger opført før 1970 er vurderet og placeret i en af følgende kategorier:

- Høj bevaringsværdi med karakteren 1-3
- Middel bevaringsværdi med karakteren 4-6 og
- Lav bevaringsværdig med karakteren 7-9

Kommunalbestyrelsen har besluttet, at også bygninger med middel bevaringsværdi tildelt karakteren 4 som udgangspunkt er bevaringsværdige. Det betyder, at i alt ca. 4.500 bygninger er udpeget som bevaringsværdige i Kommuneplanen.

Inden for lokalplanområdet var en stor del af bygningskomplekset udpeget som bevaringsværdig med karakteren 3, jf. kortet til venstre herunder med den tidligere udpegning. I Kommuneplan 2021 er afgrænsningen af udpegningen ændret, jf. kortet til højre herunder.

Udpegning af bevaringsværdige bygninger
Bebyggelsen Vilvordevej 70 er opført i perioden fra midten af 1960´erne og frem til ca. 2003. I SAVE-registreringen fra 2004, under de beskrivende noter om de bevaringsværdige bygninger, er det kun bygningerne E, F og M, der omtales, jf. udpegningerne på kortet til højre herunder. Disse tre bygninger er gode eksempler på efterkrigstidens modernisme. Tilsammen danner de den karakteristiske facade mod ejendommens park mod syd og øst.

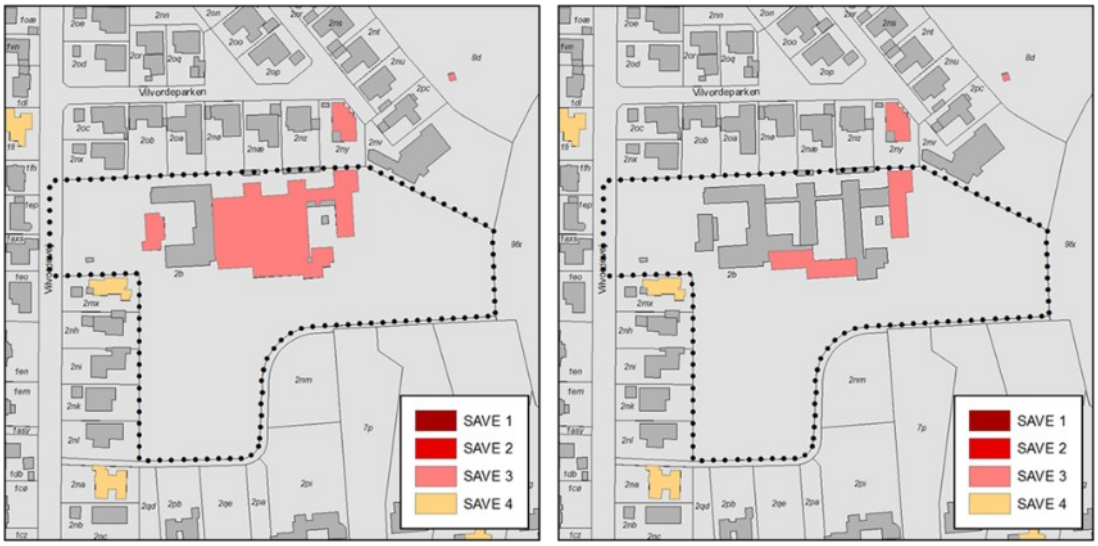
Værelsesfløjene er opført med henholdsvis saddeltag og fladt tag som sekundære bygninger, der ikke på samme måde som bygning E, F og M forholder sig til det landskab, hvori de er bygget. De besidder rent arkitektonisk og materialemæssigt ikke nogen nævneværdige bevaringsværdier, men er i stedet med til at sløre bebyggelsens samlede udtryk og identitet. Bygning G er opført sidst i 1970´erne i forlængelse af bygning F med et andet facadeudtryk end bygning E, F og M.

Sammenfattende gælder, at de bygninger, bygning E, F og M, der fastholdes som bevaringsværdige, udgør den karakteristiske facade mod parken og besidder arkitektoniske kvaliteter.

Bevaringsværdige bygninger og træer

Bebyggelsen udpeget på kortet til højre herunder må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden Kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde. Dette gælder også dør-, vindues- og altanudskiftninger, ændringer i materialevalg, farvesætning, vinduesformater og udformning i øvrigt.

Inden for lokalplanområdet er der udpeget 22 bevaringsværdige træer, *jf. Bilag 1 Illustration af bebyggelsesplan*. Udpegningen af bevaringsværdige træer medfører, at en grundejer skal søge om tilladelse hos Gentofte Kommune til eventuel beskæring eller fældning af et træ.



Bevaringsværdig bebyggelse udpeget i den tidligere gældende Kommuneplan 2017 fremgår af kortet til venstre. Den reviderede udpegning i den nuværende gældende Kommuneplan, Kommuneplan 2021, fremgår af kortet til højre.

Tilgængelighed og handicapforhold

Bebyggelse og ubebyggede arealer skal opfylde bestemmelserne om tilgængelighed i bygningsreglementet. Områdets bebyggelse og friarealer, herunder veje, stier og parkeringsarealer, skal indrettes og udføres således, at tilgængeligheden for mennesker med funktionsnedsættelse sikres.

Lokalplanen regulerer ikke udformning af ubebyggede arealer herunder veje, stier og parkeringspladser, hvorfor der ikke er indsat bestemmelser om tilgængelighed og handicapforhold.

Trafikforhold og vejbyggelinjer

Lokalplanen regulerer ikke etablering af fartdæmpende foranstaltninger, hastighedsnedsættelser eller andre trafikale forhold på vejarealerne.

Der er tinglyst en vejbyggelinje langs Vilvordevej. På arealet foran vejbyggelinjen må der ikke opføres ny bebyggelse eller foretages andre ændringer af blivende art, uden tilladelse fra vejmyndigheden i Gentofte Kommune.

Det udlagte byggefelt i lokalplanen overskrider ikke vejbyggelinjen.

Vejbyggelinjen langs Vilvordevej.

Klimatilpasning

Kraftige regnskyl vil blive hyppigere i fremtiden. Udvikling og implementering af systemløsninger, der ikke leder vandet til kloaknettet, men nyttiggør eller afleder regnvand lokalt, skal fremmes. I det omfang det er muligt, ønsker bygherre at implementere lokal afledning af regnvand. Det kræver nærmere undersøgelser og en redegørelse for hvilke tiltag, der konkret kan iværksættes.

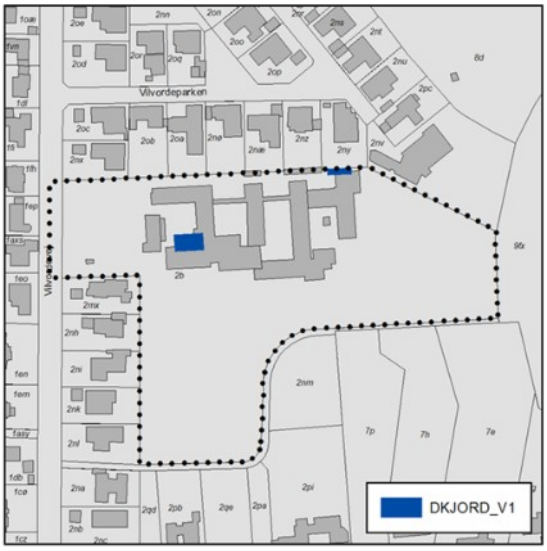
Anvendelse af Lokal Afledning af Regnvand (LAR) i forbindelse med klimatilpasning skal være i overensstemmelse med spildevandsplanen. Hvis der er ønske om eller behov for nedsivning af regnvand, kræver det en forudgående tilladelse fra Gentofte Kommune, Natur og Miljø.

Miljøforhold

Hele Gentofte Kommune er byzone og dermed omfattet af områdeklassificeringen. Det betyder, at jorden som udgangspunkt er lettere forurenet, og jordflytninger skal derfor anmeldes til miljømyndigheden i Gentofte Kommune.

På arealet markeret på kortet er der ved lokalplanens vedtagelse kortlagt jordforurening på vidensniveau 1. Inden et grave- og anlægsarbejder eller ændring i arealanvendelsen igangsættes, skal miljømyndigheden i Gentofte Kommune kontaktes, idet der som udgangspunkt skal søges om en tilladelse efter jordforureningslovens § 8 inden opstart.

Grundejer har pligt til at rette henvendelse til miljømyndigheden i Gentofte Kommune, såfremt grundejer ligger inde med oplysninger om eller får kendskab til anden jord- eller grundvandsforureningsforhold.



V1 kortlagt jordforurening.

Spildevand

Det samlede afløb for den enkelte ejendom må ikke overstige den vandmængde, der svarer til spildevandsplanens fastsatte afløbskoefficient. I tilfælde af at afløbskoefficienten ikke kan overholdes, skal regnvandet forsinkes eller på anden måde håndteres lokalt på egen grund.

Håndtering af regnvand på egen grund kræver forudgående tilladelse fra Gentofte Kommune, Natur og Miljø.

Området er i dag ikke separatkloakeret, men i forbindelse med nybyggeri og større ombygninger bør der ske separatkloakering på grunden, så der er gjort klar til tilslutning, når området separatkloakeres.

Varmeplanlægning

I henhold til lov om varmeplanlægning har Gentofte Kommunalbestyrelse vedtaget planer for varmeforsyningen i kommunen med delplan for fjernvarmeforsyning og delplan for naturgasforsyning.

Lokalplanområdet forsynes med naturgas i henhold til delplan for naturgasforsyning. Kommunalbestyrelsen har den 25. januar 2021 godkendt et projektforslag til udbygning af fjernvarmenettet i Gentofte. Området omkring Vilvordevej, herunder også lokalplanområdet, er foreløbig tidssat til projektopstart i 2022.

Naturbeskyttelse

Den østlige del af parken og søen mod syd er beskyttet af naturbeskyttelseslovens § 3. Der må ikke foretages nogen form for ændringer af § 3 beskyttet natur uden tilladelse fra Gentofte Kommune, Natur og Miljø.

Lokalplanområdet er desuden omfattet af en skovbyggelinje. Formålet med skovbyggelinjen er at sikre udsynet til skoven samt bevare skovbrynene som værdifulde levesteder for planter og dyr.

I henhold til lov om naturbeskyttelse § 17, stk.1, må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne og lignende inden for skovbyggelinjen. Kommunalbestyrelsen kan dog i særlige tilfælde dispensere herfra.

I henhold til naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 2, kan der i byzone placeres garager, carporte, udhuse, drivhuse og lignende bygninger på højst 50 m^2 uden dispensation fra skovbyggelinjen, når disse opføres i tilknytning til beboelseshuse, og byggeriet ikke medfører oprettelse af en ny bolig.

Opførelse af ny bebyggelse inden for skovbyggelinjen
Forlængelsen af bebyggelsen mod øst vil overskride skovbyggelinjen. Dette sker i sammenhæng med den eksisterende bebyggelsesstruktur og vurderes som værende af mindre omfang. Området, hvor bebyggelsen forlænges, berører ikke udsynet til skoven og er ikke vurderet som værdifuldt levested for hverken planter eller dyr.

Forlængelsen af bebyggelsen skaber en mere harmonisk proportionering, og bebyggelsesstrukturen fremstår med forlængelsen som afsluttet. Set i sammenhæng med parken skaber det en smukkere og mere klar afrundet helhed.

For at kunne opføre den del af bebyggelsen, der overskrider skovbyggelinjen, er det en forudsætning, at der i forbindelse med et byggeandragende ansøges om og meddeles dispensation herfra.

Skovbyggelinjen fremgår af kortet til venstre, og arealer omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3 fremgår af kortet til højre.

Museumslovgivningen

Det lokale kulturhistoriske museum skal ifølge museumslovens kapitel 8 inddrages, inden der sættes jordarbejder i gang. Det skal ske, så området kan blive undersøgt for eventuelle fortidsminder i jorden. Da der er tale om et allerede bebygget område, er der ikke begrundet formodning om fortidsminder inden for byggefeltet. Findes der fortidsminder under et jordarbejde, skal jordarbejdet standses, i det omfang det berører fortidsmindet, og fundet skal anmeldes til Kroppedal Museum.

Kystnærhed

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

Tilladelser fra andre myndigheder

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

Dog kræver det, at Ørsted godkender en flytning af transformerstationen, jf. servitut om transformeranlæg, og det kræver, at Novafos godkender, at der kan ske en omlægning af kloakledningen, jf. servitut om kloakanlæg.

Ekspropriation

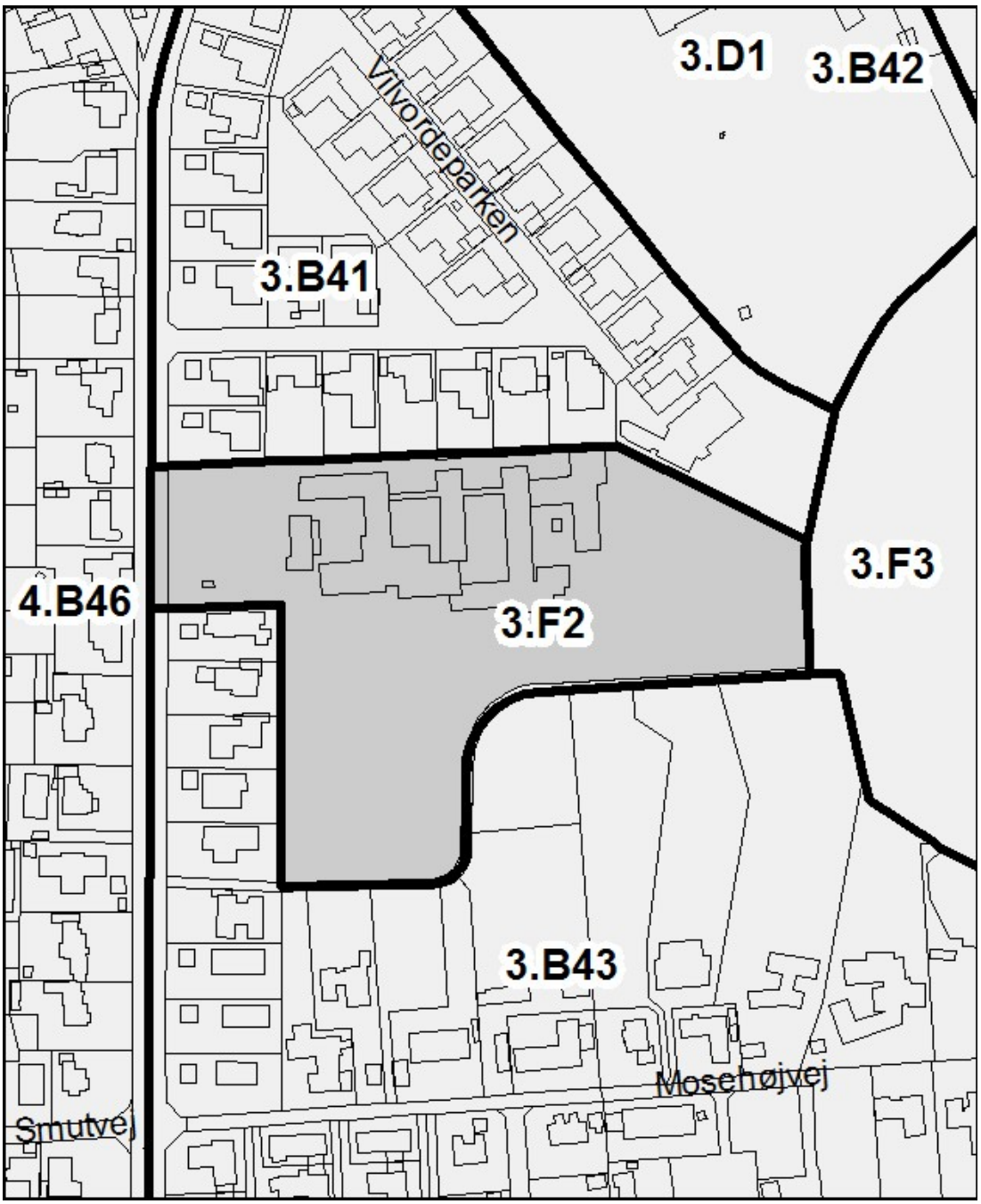
Ifølge planloven skal der i alle lokalplaner oplyses om betingelserne for ekspropriation i forbindelse med en lokalplan. Det følgende afsnit er udelukkende en oplysning om de gældende regler for ekspropriation og er ikke nødvendigvis et udtryk for, at der vil ske ekspropriation i forbindelse med lokalplanen.

Kommunalbestyrelsen kan i medfør af planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en endeligt vedtaget lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelsen af almene samfundsinteresser.

Ekspropriation er tvungen afståelse af ejendom og kan efter Grundlovens § 73 kun ske ifølge lov hvor almenvellet kræver det og mod fuldstændig erstatning.

Efter praksis gælder desuden en række betingelser, som skal være opfyldt ved en ekspropriation. Ekspropriationen skal således være lovlig, nødvendig og tidsmæssigt aktuel for realiseringen af ekspropriationsformålet. Herunder skal ekspropriationen være rimelig i den konkrete situation.

En mere detaljeret gennemgang af betingelserne for ekspropriation og processen herfor kan bl.a. findes i Erhvervsstyrelsens "Vejledning om ekspropriation efter planloven" og Vejdirektoratets "Vejledning om ekspropriation efter vejloven".



Rammeområde 3.F2 i Kommuneplan 2017.

Miljøvurdering

Der er i henhold til § 8, stk. 2 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (LBK nr. 973 af 25. juni 2020 med senere ændringer, Lov nr. 2192 af 29. december 2020, § 1, og Lov nr. 2213 af 29. december 2020) foretaget en vurdering af, om planen kan få væsentlig indvirkning på miljøet. Der er gennemført en screening, og på denne baggrund vurderet, at planen ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet, og der er derfor ikke udarbejdet en miljøvurderingsrapport. Det er desuden vurderet, at planen ikke vil beskadige eller ødelægge bilag IV-arters raste og ynglepladser.

Området var ved lokalplanens udarbejdelse omfattet af Lokalplan 25, som fastlagde anvendelsen til offentlige formål m.v. herunder kursusvirksomhed med dertilhørende boliger, som efter kommunalbestyrelsens skøn naturligt kunne indpasses i området. Derudover fastlagde lokalplanen, at bebyggelsen ikke måtte opføres i mere end to etager samt en kælderetage. Ved anvendelsen som kursuscenter var der plads til mellem 200 og 300 besøgende kursister pr. dag og heraf mulighed for ca. 60 overnattende kursister. Lokalplan 25 aflyses i forbindelse med vedtagelsen af Lokalplan 425.

I Lokalplan 425 er anvendelsen fastlagt til boligformål. Der planlægges i alt opført 49 boliger i form af rækkehuse og lejligheder. Bebyggelsen må ikke opføres i mere end to etager. Parken fastholdes ligesom hidtil som park.

Ved screeningen er det vurderet, at en ændring i anvendelsen til boligformål passer ind i den overordnede helhed, da en stor del af det omgivende miljø er udlagt til boliger. Ændringen fra kursusformål til boligformål vurderes ikke at ville medføre en væsentlig indvirkning på miljøet hverken lokalt eller regionalt.

Status

Lokalplan 425 for boliger ved Vilvorde er:

- vedtaget af Gentofte Kommunalbestyrelse den 27. september 2021
- offentliggjort den 29. september 2021.