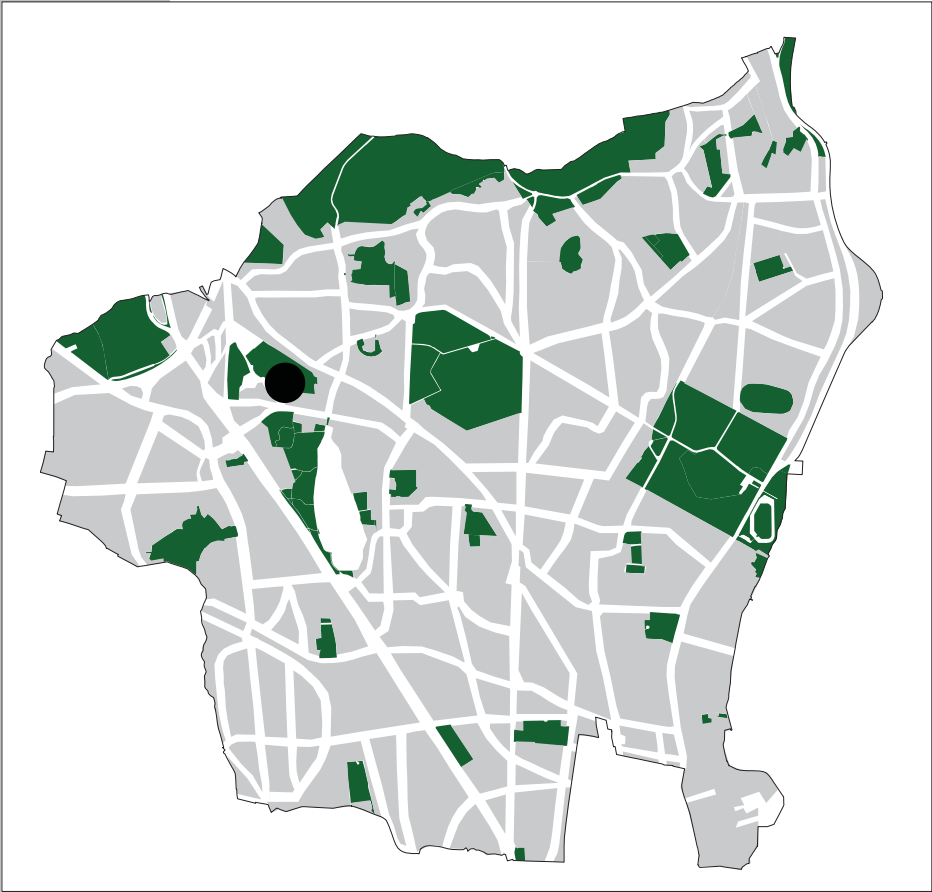


Lokalplan 263

for Gentofte Sportspark



GENTOFTE KOMMUNE

INDHOLDSFORTEGNELSE

REDEGØRELSE FOR LOKALPLAN 263

LOKALPLANENS BAGGRUND

EKSISTERENDE FORHOLD

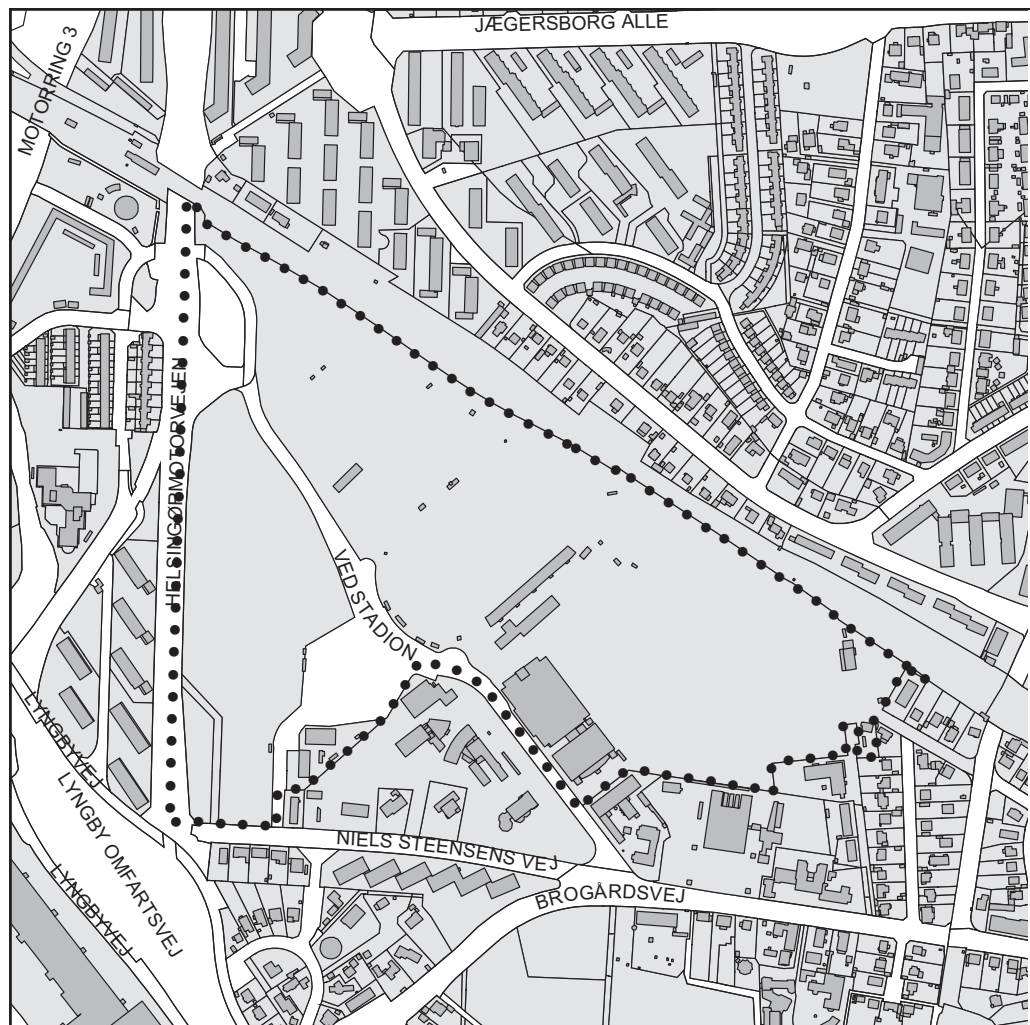
LOKALPLANENS FORMÅL OG INDHOLD

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

LOKALPLAN 263

BESTEMMELSER

KORTBILAG



REDEGØRELSE FOR LOKALPLAN 263

for Gentofte Sportspark

LOKALPLANENS BAGGRUND

Kommunalbestyrelsen ønsker med en faseopdelt, langsigtet strategi, at foretage en renovering og opgradering af sportsfaciliteterne på Gentofte Stadion.

En fremtidig Sportspark vil bl.a. rumme faciliteter som ny trænings-ishal, opvisningsbane (fodbold) med overdækkede tilskuerpladser, multihal, center og lignende

Som første fase i realiseringen af Gentofte Sportspark ønsker Kommunalbestyrelsen at udarbejde en lokalplan, der umiddelbart giver mulighed for opførelse af en trænings-ishal i tilknytning til den eksisterende. Endvidere skal det være muligt at opføre mindre klubhuse, toiletter, redskabsrum, aktivitetsløjper o.l.

I senere faser vil opførelse af de øvrige faciliteter forudsætte udarbejdelse af supplerende lokalplaner.



Den eksisterende ishal blev opført i 1975, som overdækning af en udendørs ishockeybane. Siden er den blevet brugt flittigt af klubber, skoleklasser og spontane brugere, og der er i dag ventelister til både ishockey-, curling- og kunstsøjteklubberne.

EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet ligger i den nordlige del af Gentofte bydel og udgør en del af kommuneplanens enkeltområder 5.F1 og 5.D7.

Området afgrænses mod nord af jernbanen, mod øst af et villaområde omkring C.L. Ibsens Vej, mod syd af Niels Steensens Hospital, Novo Nordisk og Tjørnegård Skole- og Fritidsområde, samt mod vest af Helsingørmotorvejen.

Området har et samlet areal på 24 ha og et samlet etageareal på ca. 8.600 m². Bebyggelsesprocenten for hele området er ca. 3,6.

Gentofte Sportspark er udformet som et grønt anlæg overvejende bestående af græsklædte boldbaner, der omgives og opdeles af sammenhængende træplantninger, der både giver læ og samtidig visuelt markerer landskabets terrænkurver.

Området gennemskæres af den bugtede Ved Stadion, som giver adgang til sportsparkens mange faciliteter, som atletikstadion med tilskuerpladser og tilhørende administration, skøjtehal, badmintonhal, omklædningslokaler, materialegård og parkering.

I den nordlige del er parkeringsanlægget midlertidigt i brug til fritidsformål i form af en hockeybane og et område med redskaber til skøjter og skateboard. Sydligst er anlagt en kunstgræsbane med lysanlæg.



Gentofte Stadions klubhus er oprindeligt tegnet af arkitekt Arne Jacobsen. Senere er huset om- og tilbygget efter projekter af andre arkitekter og savner derfor den originalitet, der kunne begrundes, at bygningen i lokalplanen fastlægges med bevaringsbestemmelser.

LOKALPLANENS FORMÅL OG INDHOLD

Det er lokalplanens overordnede formål at området på sigt skal udvikles til en attraktiv sportspark. Områdets anvendelse fastlægges til rekreative formål,

idræt, sport og kultur. Et mindre areal ved Tjørnegårdsskolen forbeholdes offentlige formål, uddannelsesinstitutioner.

Lokalplanen fastlægger bestemmelser der giver mulighed for at realisere første etape af udviklingen af Gentofte Sportspark.

Der gives mulighed for opførelse af en ishal der fortrinsvis skal bruges til træning. Hallen kan opføres indenfor et byggefelt placeret umiddelbart bag den eksisterende skøjtehal. Hallens etageareal må ikke overstige 4.800 m², højden må højst være 8,5 meter ved facaden og 11,5 meter ved kippen.

Uden for byggefeltet kan der opføres mindre klubhuse, toiletter, redskabsrum og lignende småbygninger, med et samlet etageareal der ikke overstiger 600 m². Bebyggelse må ikke opføres i mere end en etage, og bygningshøjden må ikke overstige 4,5 meter målt fra terræn.

Der fastlægges en zone indenfor hvilken senere etaper af Gentofte Sportspark vil kunne realiseres. Det gælder eksempelvis opvisningsbane med tilhørende tilskuerfaciliteter, multihal, centerbebyggelse og lignende. Det fastlægges dog, at opførelse af disse faciliteter forudsætter tilvejebringelse af supplerende lokalplaner.

Badmintonhallen fra 1936, tegnet af arkitekt Mogens Lassen, er i lokalplanen fastlagt som bevaringsværdig, hvilket betyder, at den hverken må nedrives eller ændres udvendigt uden Kommunalbestyrelsens tilladelse.

Endelig fastlægges det at de karakteristiske træbeplantninger bevares.

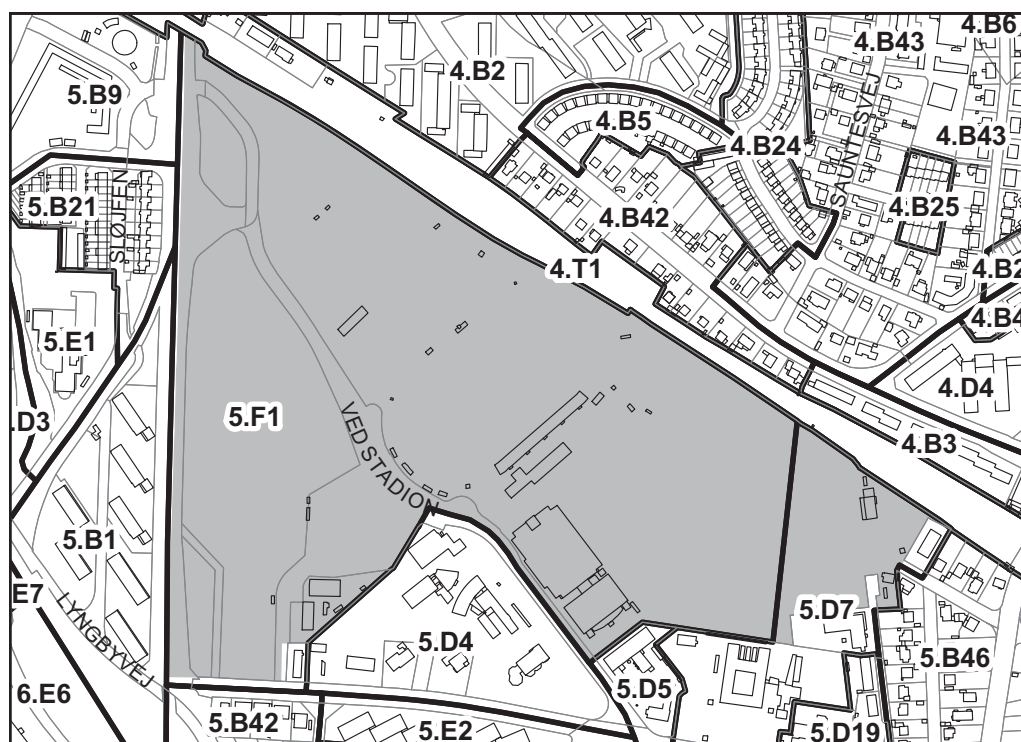


Lokalplanen giver mulighed for at der kan opføres en ishal inden for det viste område. Hallen vil kun udfylde en mindre del af det viste område. Den må være op til 11,5 meter på det højeste sted, mens facaden højst må være 8,5 meter høj. Dele af hallen kan udnyttes med indskudte dæk (2 etager).

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

KOMMUNEPLAN 2009

Lokalplanområdet omfatter enkeltområderne 5.F1, der fastlægger områdets anvendelse til rekreative formål, idrætsanlæg samt 5.D7, der fastlægger anvendelsen til offentlige formål, uddannelsesinstitutioner. Lokalplanens bestemmelser er i overensstemmelse med Kommuneplanens rammer for de 2 områder.



Udsnit af kortbilag til rammer for lokalplanlægning

BYPLANVEDTÆGTER OG LOKALPLANER

Hele lokalplanområdet er omfattet af lokalplan 189 for et område omkring Ved Stadion og Ørnegårdsvej offentliggjort den 9. maj 2001. Lokalplanen er nu uaktuel og ophæves ved endelig vedtagelse af lokalplan 263 for Gentofte Sportspark.

SERVITUTTER

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

TRAFIKFORHOLD

Lokalplanområdet gennemskæres af Ved Stadion, der er i vejklasse 3 med funktion som gennemkørselsvej og trafikfordeler til Sportsparkens faciliteter.

Lokalplanen giver mulighed for at opføre en træningsshal uden nævneværdige tilskuerpladser. På den baggrund forventes der kun en så begrænset forøgelse af parkeringsbehovet, at det fuldt ud vil kunne tilgodeses, indenfor de allerede anlagte parkeringsfaciliteter.

Lokalplanen regulerer ikke etablering af fartdæmpende foranstaltninger, hastighedsnedsættelser eller andre trafikale forhold på vejarealet. Lokalplanens virkeliggørelse giver ikke umiddelbart anledning til yderligere trafikale indgreb omkring lokalplanområdet. Trafikale problemstillinger kan løbende tages op i samarbejde mellem idrætten, myndigheder og andre interessenter.

FREDNING OG BEVARINGSPLANLÆGNING

Badmintonhallen fra 1936, tegnet af arkitekt Mogens Lassen, er i Kommuneplan 2009 udpeget med høj bevaringsværdi 2. Bygningen er en fin repræsentant for tidlig funktionalisme og er i lokalplanen fastlagt som bevaringsværdig.

Stadions hovedbygning er en rødstensbygning i 1-2 etager med tegltag. Bygningen er tegnet af Arne Jacobsen og opført i 1942. Den repræsenterer ligeledes den funktionelle stil i et modereret, dansk udtryk (murstensperioden) og er i Kommuneplan 2009 udpeget med høj bevaringsværdi 3.

Bygningen søges bevaret, men da den kan være vanskelig at indpasse på tilfredsstillende vis i en fremtidig sportspark, er bygningen ikke omfattet af bevaringsbestemmelser i lokalplanen.

Kulturarvsstyrelsen har i december 2004 oplyst, at der ikke vil blive rejst fredningssag, såfremt bygningen nedrives.

De markante træer og beplantningsbælter omfattes af bevaringsbestemmelser.

VARMEPLANLÆGNING

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

Dele af lokalplanområdet skal forsynes med kraftvarme. Andre dele af lokalplanområdet skal forsynes med naturgas.

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.

Regnvand fra tage og befæstede arealer skal videst muligt omfang tilbageholdes ved nedsivning eller opsamling i regnvandstanke og bruges til baneanvendning.

MILJØVURDERING

Lokalplanens gennemførelse, i form af en ishal og mindre klubhuse, vil altid have lokale miljømæssige konsekvenser i form af merforbrug af vand, el, varme, spildevand samt give øget affaldsmængde set i forhold til en 0-løsning. Samtidig er der positive miljøkonsekvenser i form af bedre muligheder for fysisk aktivitet for børn, unge og ældre.

De miljømæssige konsekvenser ved en realisering af lokalplanens bestemmelser vurderes imidlertid kun at have begrænset effekt på områdets miljø lokalt og ingen regional miljømæssig betydning. Der er på den baggrund, ikke fundet anledning til gennemførelse af en miljøvurdering i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer.

KYSTNÆRHED

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

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Der er tinglyst en vejbyggelinje langs Helsingørmotorvejen. Bebyggelse på - eller befæstelse af - arealet mellem vej og vejbyggelinje, forudsætter Vejdirektoratets godkendelse.

LOKALPLAN 263

for Gentofte Sportspark

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 1027 af 20. oktober 2008) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 beskrevne område:

§ 1 FORMÅL

Det er lokalplanens formål:

- at området kan udvikles til en attraktiv sportspark
- at give mulighed for at opføre en ishal tilpasset områdets karakter
- at bevare bygninger med særlige arkitektoniske kvaliteter
- at bevare områdets grønne præg herunder karaktergivende beplantning
- at der skal udarbejdes supplerende lokalplan ved realisering af senere faser af Gentofte Sportspark.

§ 2 OMRÅDET

Lokalplanområdet afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag og omfatter følgende matr.nr.: 6a, 6cr, 6cs, 6ct og 6o alle Vangede, del af vejlitra "7000aa" Vangede samt alle parceller, der efter 1. april 2009 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

Lokalplanen er opdelt i underområderne A og B som vist på kortbilaget.

§ 3 ANVENDELSE

3.1 Lokalplanens område A må kun anvendes til rekreative formål, idræt, sport og kultur.

3.2 Lokalplanens område B må kun anvendes til offentlige formål, uddannelsesinstitutioner.

3.3 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 Veje og stier i området bibeholdes med deres nuværende beliggenhed.

5.2 Omfang og placering af parkeringsanlæg bibeholdes.

5.3 Der er tinglyst en vejbyggelinje langs Helsingørmotorvejen, som vist på kortbilaget.

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

6.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.

6.2 For bebyggelse opført inden for det på kortbilaget med rødt viste byggefelt gælder, at bebyggelse kun må opføres i 2 etager med et samlet etageareal, der ikke må overstige 4.800 m². Facadehøjden må ikke overstige 8,5 meter målt fra terræn, og højden til eventuel kip må ikke overstige 11,5 meter, ligeledes målt fra terræn.

6.3 Inden for den på kortbilaget med orange viste byggezone kan der – efter tilvejebringelse af supplerende lokalplan - opføres opvisningsbane med tilhørende tilskuerfaciliteter, multihal, centerbebyggelse og lignende. Dog kan der opføres mindre klubhuse, toiletter, redskabsrum og lignende småbygninger i én etage, uden lokalplan.

6.4 Uden for det i § 6.2 fastlagte byggefelt, og den § 6.3 fastlagte byggezone, kan der opføres mindre klubhuse, toiletter, redskabsrum og lignende småbygninger, jf. dog § 6.5. Det samlede etageareal må ikke overstige 600 m² etageareal. Bebyggelse må ikke opføres i mere end en etage, og bygningshøjden må ikke overstige 4,5 meter målt fra terræn.

6.5 Arealet mellem vej og den i § 5.3 nævnte vejbyggelinje må ikke bebygges eller befæstes uden Vejdirektoratets godkendelse.

§ 7 BEVARING AF BEBYGGELSE OG BEPLANTNING

7.1 Bygninger, der på kortbilaget 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, vinduesformer og udformning i øvrigt.

7.2 Den på kortbilaget angivne bevaringsværdige beplantning skal bevares, og væsentlige indgreb må ikke ske uden Kommunalbestyrelsens tilladelse.

§ 8 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

8.1 Til udvendige bygningsflader må der ikke anvendes former, materialer eller farvesætninger, som virker skæmmende. Materialer, der fremstår blanke eller reflekterende, må ikke anvendes.

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

9.1 Ubebyggede arealer, der ikke benyttes til parkering, gårdsplads eller lignende, skal udlægges som grønt område.

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

9.2 Uanset bestemmelsen i § 9.1 kan der anlægges befæstede aktivitetsløjper.

9.3 Terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter udenfor de fastlagte byggefeltter og -zoner må ikke finde sted.

§ 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 naboejendom 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, kræver Kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

§ 11 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN

11.1 Lokalplan 189 tinglyst 28. maj 2001 ophæves for de af lokalplanen omfattede ejendomme jf. § 2.

§ 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. 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 bestemmelse om, at lokalplan 189 ophæves for det af lokalplanen omhandlende område.

12.4 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.

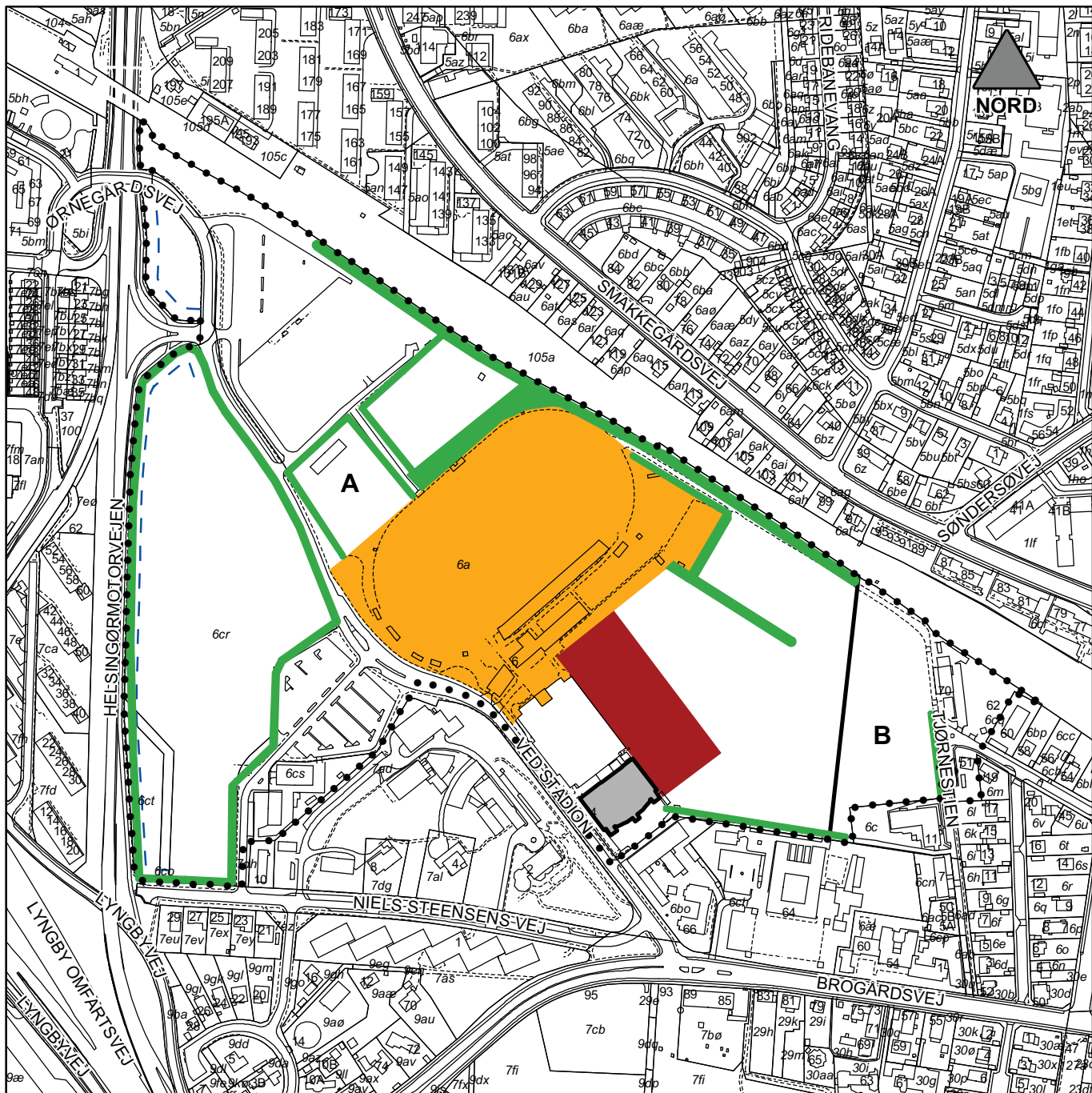
VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således vedtaget af Gentofte Kommunalbestyrelse den 25. januar 2010.

Hans Toft
(sign)




Lis Bjerremand
(sign)

Offentligbekendtgørelse den 17. februar 2010



KORTBILAG
Lokalplan 263 for Gentofte Sportspark

MÅL 1:5.000

-  Lokalplanafgrænsning
-  Vejbyggelinje
-  Delområde grænse
-  Bevaringsværdigt hus
-  Bevaringsværdig beplantning
-  Byggefelt - ishal
-  Zone for placering af opvisningsbane og multihal

