GENTOFTE KOMMUNE

Dagsorden til møde i Økonomiudvalget

Mødetidspunkt 10-12-2018 17:00
Mødeafholdelse

Indholdsfortegnelse

Økonomiudvalget

10-12-2018 17:00

1 (Åben) Lokalplan 403 for boliger på Tværbommen. Endelig vedtagelse....3

2 (Åben) Lokalplan 413 for ældreboliger ved Nymosehave. Offentlig høring....4

3 (Åben) Lille Fredensvej 11. Projekt med 8 boliger. Planproces....5

4 (Åben) Status på sager om mulige planprocesser i forbindelse med ønsker om byggeri....6

5 (Åben) Anlægsbevilling til færdiggørelse af fjernvarmeudbygningen - fase 3, Gentofte, Ordrup og Charlottenlund, 2019....7

6 (Åben) Anlægsbevilling til Energihandlingsplan 2019....8

7 (Åben) Anlægsbevilling til affaldssortering og genanvendelse....9

8 (Åben) Anlægsbevilling - Oprensning Vangedevej 80....10

9 (Åben) Anlægsbevilling til kunstgræsbaner på GVI....12

10 (Åben) Anlægsbevilling til udskiftning af vejbelysning til LED....13

11 (Åben) Ændring af samordningsaftalen for Beredskab Øst....14

12 (Åben) Godkendelse af fjernvarmetakst for 2019....15

13 (Åben) Lånoptagelse til fjernvarmens anlægsudgifter 2018....16

14 (Åben) Lånoptagelse til klimatilpasningsprojekter 2018....17

15 (Åben) Takster 2019 - Novafos....18

16 (Åben) Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne....19

17 (Lukket) Leje af areal....19

18 (Lukket) Ejendomssag....19

19 (Lukket) Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne....19

1 (Åben) Lokalplan 403 for boliger på Tværbommen. Endelig vedtagelse

Sags ID: EMN-2018-04143

Resumé
Forslag til Lokalplan 403 for boliger på Tværbommen har været i offentlig høring i perioden fra den 30. august til den 24. oktober 2018.

Der skal tages stilling til, om planforslaget skal vedtages endeligt.

Baggrund
Formålet med lokalplanen er at muliggøre opførelsen af en ny boligbebyggelse i form af en etageejendom i 3 etager med 6 boliger i alt.

Lokalplan 403 fastsætter bestemmelser vedrørende bebyggelsesprocent, bygningshøjde, byggefelt, materialer, beplantning og parkering.

Kommunalbestyrelsen har på møde den 27. august 2018, pkt. 3, enstemmigt vedtaget at sende planforslaget i offentlig høring.

Lokalplanforslaget kan ses via dette link:

http://gentofte.viewer.dkplan.niras.dk/dkplan/dkplan.aspx?lokalplanId=517

Den 9. oktober 2018 blev der afholdt borgermøde, hvor planen blev præsenteret.

Der er i høringsperioden modtaget 2 indsigelser.

Henvendelserne og bemærkningerne på borgermødet handler om regnvandssikring, potentiel værdiforringelse af naboejendom samt gener fra tekniske installationer på taget, herunder solceller.

Der vedlægges et notat med resumé af og kommentarer til de modtagne indsigelser.

Høringssvarene giver ikke anledning til at anbefale ændringer i lokalplanen.

Indstilling
Plan og Byg indstiller

Til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At forslag til Lokalplan 403 for boliger på Tværbommen vedtages endeligt.

Tidligere beslutninger:
.

Bilag
1. Høringsnotat (2535774 - EMN-2018-04143)
2. Høringssvar (2535773 - EMN-2018-04143)
3. Forslag til lokalplan 403 (2576013 - EMN-2018-04143)

2 (Åben) Lokalplan 413 for ældreboliger ved Nymosehave. Offentlig høring

Sags ID: EMN-2018-02721

Resumé

Plan og Byg har udarbejdet forslag til Lokalplan 413 for et område ved Stolpehøj og forslag til tillæg 12 til Kommuneplan 2017. Planforslagene er ledsaget af en miljøvurdering af den potentielle indvirkning på miljøet.

Der skal tages stilling til, om planforslagene med ledsagende miljøvurdering skal sendes i offentlig høring.

Baggrund

Kommunalbestyrelsen vedtog enstemmigt den 18. juni 2018, pkt. 13, at igangsætte en planproces med henblik på at muliggøre opførelse af 24 nye almene ældreboliger i forbindelse med de eksisterende ældreboliger Nymosehave, beliggende Stolpehøj 150.

Der er på den baggrund udarbejdet forslag til Lokalplan 413 for ældreboligerne ved Stolpehøj og forslag til tillæg 12 til Kommuneplan 2017.

Planforslagene muliggør opførelsen af boliger med et samlet etageareal på op til 2.200 m^2 fordelt i to bebyggelser. Bebyggelserne kan opføres i henholdsvis 3 og 4 etager med en maksimal bygningshøjde på 16 m.

De eksisterende ældreboliger er indrettet i et bevaringsværdigt bygningskompleks (den tidligere Mosegårdsskole). Lokalplanforslaget indeholder bestemmelser, der sikrer, at det nye byggeri tilpasses den eksisterende arkitektur. Lokalplanforslaget giver desuden mulighed for, at den eksisterende skolegårdsmur kan rives ned i forbindelse med opførelsen af ny bebyggelse.

I henhold til miljøvurderingsloven er der udarbejdet ledsagende miljøvurderingsrapport af planforslagenes potentielle indvirkning på miljøet. Miljøvurderingen er afgrænset til at omhandle lys- og skyggepåvirkninger samt påvirkningen af kulturarv og arkitektonisk kvalitet.

Der er afholdt indledende borgermøde den 4. september 2018. På mødet blev der udtrykt bekymring om bebyggelsens størrelse og placering. Muren mod Stolpehøj blev med sine afrundede hjørner omtalt som et bevaringsværdigt element.

Derudover er der afholdt møder med repræsentanter for beboerne i de eksisterende ældre- og plejeboliger samt ledere og forældrebestyrelser i de to børneinstitutioner, der er umiddelbare naboer til planområdet. Synspunkter fra disse møder og synspunkter fra borgermødet er taget med i overvejelserne i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanforslaget, herunder er bebyggelsens højde reduceret i det ene byggefelt. Det er også sikret at den muliggjorte bebyggelse mod nord ikke vil være i vejen for den selvstændige institution Regnbuens brandredningsvej.

Lokalplanforslaget kan ses via dette link:
http://gentofte.viewer.dkplan.niras.dk/dkplan/dkplan.aspx?lokalplanId=520

Indstilling
Plan og Byg indstiller

Til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

1. At forslag til Lokalplan 413 for et område ved Stolpehøj, forslag til tillæg 12 til Kommuneplan 2017 og ledsagende miljøvurderingsrapport sendes i offentlig høring i minimum 8 uger.

2. At der afholdes borgermøde i høringsperioden.

Tidligere beslutninger:
.

Bilag
1. Forslag til Lokalplan 413 m miljørapport (2576413 - EMN-2018-02721)
2. Forslag til kommuneplantillæg 12 (2506130 - EMN-2018-02721)

3 (Åben) Lille Fredensvej 11. Projekt med 8 boliger. Planproces

Sags ID: EMN-2018-05233

Resumé
Plan og Byg har modtaget en ansøgning fra Dansk Projekt Invest med ønsket om principiel stillingtagen til et forslag om at opføre en bebyggelse med 8 boliger på ejendommen Lille Fredensvej 11.

Det skal tages stilling til, hvilket omfang et projekt skal have for at danne udgangspunkt for en planproces.

Baggrund
Plan og Byg har den 1. november 2018 modtaget en ansøgning fra Dansk Projekt Invest med ønsket om principiel stillingtagen til et forslag om at opføre en bebyggelse med 8 boliger på ejendommen Lille Fredensvej 11.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 211 for Charlottenlund bydelscenter, der er en rammelokalplan, som ud over anvendelsen af bebyggelsen i området fastlægger, at ny bebyggelse forudsætter supplerende lokalplan.

I Kommuneplan 2017 ligger ejendommen i et centerområde, hvor der i rammerne for lokalplanlægningen er fastsat, at ejendommen kan anvendes til boligformål, bebyggelsesprocenten maksimalt må være 100, at etageantallet maksimalt må være 5, at bygningshøjden maksimalt må være 18 m, og at der skal etableres opholdsareal, der minimum svarer til 50 % af etagearealet, samt at der skal anlægges 2 p-pladser per bolig.

Det fremsendte projekt iagttager kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen, og efter planloven er der pligt til at udarbejde et lokalplanforslag.

Ejendommen, der er 802 m², er i dag bebygget med en villa i 1 etage og har en bebyggelsesprocent på ca. 19 %. Villaen forudsættes revet ned.

Den foreslåede nye bebyggelse tænkes opført i 4 etager og en bygningshøjde på ca. 13 m med et etageareal på ca. 800 m². Bebyggelsesprocenten vil blive tæt på 100 %. Parkering tænkes etableret med 4 p-pladser på terræn og 12 p-pladser i parkeringskælder. Friarealet angives at blive ca. 64 %.

Det anføres i ansøgningen, at der er taget hensyn til nabobebyggelserne for så vidt angår indblik og skyggegener.

Ejendommen ligger som overgang mellem butiksbebyggelserne mod Jægersborg Alle/Lindegårdsvej og boligbebyggelserne på Lille Fredensvej, der udgøres af villaer, etagehuse og de overfor liggende dobbelthuse.

Nabovillaen på Lille Fredensvej 7 ligger ligeledes i centerområdet, og er således også omfattet af Lokalplan 211. Den er i 2 etager med delvist udnyttet tagetage (2½ etage). Grundarealet er 1.174 m² og bebyggelsesprocenten er ca. 35 %.

Et projekt til nyt byggeri på ejendommen Lille Fredensvej 11 bør tilpasses området i højere grad end det ansøgte. Det kan ske ved i en lokalplan at fastlægge, at ny bebyggelse højst må opføres i 2½ etage og med en bebyggelsesprocent på maksimalt 35 %.

Indstilling
Plan og Byg indstiller

Til Økonomiudvalget:

At et projekt, der kan danne udgangspunkt for den videre planproces, højst må være i 2½ etage og med en bebyggelsesprocent på maksimalt 35 %.

Tidligere beslutninger:
.

Bilag
1. 01_11_2018 Principansøgning_Lille_Fredensvej (2542594 - EMN-2018-05233)
2. Lille Fredensvej 29 10 2018 (2542593 - EMN-2018-05233)

4 (Åben) Status på sager om mulige planprocesser i forbindelse med ønsker om byggeri

Sags ID: EMN-2018-03445

Resumé
Status på sager om mulige planprocesser i forbindelse med ønsker om byggeri, som ikke ligger inden for det gældende plangrundlag.

Der skal tages stilling til det videre forløb af to sager.

Baggrund
Økonomiudvalget vedtog enstemmigt den 17. august 2018, pkt. 3, at gennemføre indledende borgermøder vedrørende Broholms Allé 7A og Marievej 2/Strandvejen 78.

Der er afholdt indledende borgermøder om de to sager. På Økonomiudvalgets møde vil der blive givet en orientering om de bemærkninger, der fremkom på borgermøderne.

Der vedlægges henvendelser modtaget i forlængelse af de afholdte borgermøder – henholdsvis 1 henvendelse vedrørende Broholms Alle 7A og 1 henvendelse vedrørende Marievej 2/Strandvejen 78.

- *Broholms Alle 7A, Ordrup Byggecenter. Borgermøde 2. oktober*.
  Ejeren har indsendt forespørgsel om nedrivning af byggecentret og en villa med henblik på opførelse af 5 enfamilieboliger i form af 5 ens villaer på 111 m², der samlet vil medføre en bebyggelsesprocent på ca. 27 på en grund på 2.070 m². Ejendommen ligger i et område, der i kommuneplanen er udlagt til villabebyggelse med en maksimal bebyggelsesprocent på 35 og mindste grundstørrelse på 800 m².

- *Marievej 2/Strandvejen 78. Borgermøde den 21. november.*
  Ejeren af ejendommen har indsendt forespørgsel om udarbejdelse af lokalplan, der kan muliggøre opførelse af 3 rækkehuse på i alt 500 m². Bebyggelsen udgøres i dag af en etagebebyggelse ved Strandvejen/Marievej, et mindre ”baghus” med 2 boliger og et areal med en ubenyttet bunker. Baghuset og bunkeren tænkes fjernet med henblik på opførelse af 3 rækkehuse. Der vil blive etableret 6 parkeringspladser til de nye boliger. Ejendommens bebyggelsesprocent vil blive øget fra ca. 112 % til ca. 130 %. Ejendommen ligger i kommuneplanen i Hellerup Bydelscenter, hvor den maksimale bebyggelsesprocent er fastsat til 100 %.

Indstilling
Plan og Byg indstiller

Til Økonomiudvalget:

At beslutte det videre forløb vedrørende Broholms Alle 7A og Marievej 2/Strandvejen 78.

Tidligere beslutninger:
.

Bilag
1. Broholms Alle 7A. Brev til Hans Toft modtaget 28-11-2018 (2573245 - EMN-2017-03169)
2. Marievej 2 - henvendelse til ØK udvalg fra Vejlauget (2573246 - EMN-2018-03445)

5 (Åben) Anlægsbevilling til færdiggørelse af fjernvarmeudbygningen - fase 3, Gentofte, Ordrup og Charlottenlund, 2019

Sags ID: EMN-2018-05179

Resumé
Gentofte Fjernvarme søger om anlægsbevilling til færdiggørelse af udbygningen af fase 3 i 2019 på 9,0 mio. kr.

Baggrund
Projektforslaget for fjernvarmeudbygningens fase 3 blev enstemmigt vedtaget på kommunalbestyrelsesmøde d. 26. august 2013, punkt 6. Fase 3 omfatter områder i Gentofte, Ordrup og Charlottenlund.

Til udbygningen af fase 3, er der i årene 2013 til 2018 i alt bevilget 318,6 mio. kr. Der søges nu om anlægsbevilling på 9,0 mio. kr. til færdiggørelse af udbygningen med de sidste tilslutninger m.v., hvorefter det samlede budget til fase 3 er på 327,6 mio. kr.

Udbygningen af fjernvarmenettet i Gentofte Kommune lånefinansieres. Lånene tilbagebetales via indtægterne fra salg af fjernvarme og påvirker ikke Gentofte Kommunes øvrige låneramme.

Indstilling
Teknik og Miljø indstiller,

Til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

1. At der gives anlægsbevilling til færdiggørelse af fjernvarmeudbygningens fase 3 på 9,0 mio. kr. med finansiel dækning over det på investeringsoversigten afsatte rådighedsbeløb på 9,0 mio. kr. til udbygning af fjernvarme – fase 3

2. At udgiften lånefinansieres.

Tidligere beslutninger:
.

Bilag
1. Skema 1 - Fjernvarme fase 3 2019 (2552611 - EMN-2018-05179)

6 (Åben) Anlægsbevilling til Energihandlingsplan 2019

Sags ID: EMN-2018-04940

Resumé
Der søges om en anlægsbevilling på 11,3 mio. kr., til gennemførelse af en række prioriterede energibesparende projekter i 2019 som en del af kommunens energihandlingsplan.

Baggrund
Kommunalbestyrelsen vedtog enstemmigt den 30. oktober 2017 pkt. 4, Energihandlingsplan 2018-2025 for kommunens bygninger. I energihandlingsplanen er rammerne for energiaktiviteter vedr. kommunens ejendomme beskrevet, herunder som det væsentligste element, at gennemføre energiinvesteringer i kommunens bygninger, som reducerer CO_2-udledningen, nedsætter energiforbruget og udmøntes i besparelser på driftsbudgettet.

Gennemførelsen af energihandlingsplanens aktiviteter er med til at understøtte mål vedr. bæredygtighed og reduktion af CO_2-udledning, således at Gentofte Kommune i henhold til klimakommuneaftalen med Danmarks Naturfredningsforening reducerer sin udledning af CO_2 med 2 % om året.

De prioriterede projekter er valgt dels med udgangspunkt i, at de har en fornuftig økonomisk effekt samt gode CO_2-reduktioner. Projekterne omhandler konkrete bygningsmæssige energiinvesteringer indenfor belysning, ventilation, efterisolering mm. samt indsatser omkring adfærd og energiledelse, herunder driftsoptimering og bedre styring af de tekniske anlæg.

I prioriteringen af energimidlerne indgår midler til planlægning og styring af energihandlingsplanens aktiviteter samt udførelse af de lovpligtige energimærker som er forfalden til fornyelse. Samtidig vil der løbende være en identificering af potentialer for energiforbedringer.

Udførelsen af energibesparende projekter vil, de steder hvor projektet er koordineret med eller en del af et projekt under Større Planlagt Vedligehold, blive udbudt sammen med vedligeholdelsesprojektet. For øvrige projekter vil der blive udført særskilte udbud, der er tilpasset de konkrete projekter.

Ved gennemførelse af aktiviteterne i energihandlingsplanen i 2019 med en samlet investering på 11,3 mio. kr. reduceres driftsbudgetterne forventeligt med 1 mio. kr. i 2020. Dvs. der forventes en gennemsnitlig tilbagebetalingstid på ca. 11,3 år på investeringerne.

Indstilling
Teknik og Miljø indstiller

Til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At der anlægsbevilges 11,3 mio. kr. til gennemførelse af energihandlingsplanens aktiviteter i 2019 med finansiering over det på investeringsoversigten afsatte rådighedsbeløb til energihandlingsplanen 2019.

Tidligere beslutninger:
.

Bilag
1. Energihandlingsplan 2019, Projektoversigt (skema 1) (2536758 - EMN-2018-04940)

7 (Åben) Anlægsbevilling til affaldssortering og genanvendelse

Sags ID: EMN-2018-05066

Resumé

Der søges en anlægsbevilling på 6,3 mio. kr. til etablering af en affaldssorterings- og genanvendelsesordning på kommunens skoler, daginstitutioner, fritidscentre og idrætsklubber.

Baggrund
Pilotforsøg med sortering af affald på udvalgte institutioner har vist, at både børn og voksne gerne vil og kan sortere, og at der er en stor interesse for at bidrage til en bæredygtig samfundsudvikling.

Der er derfor afsat 10,1 mio. kr. i perioden 2019-2020 til investering i beholdere til sortering og nødvendig tilpasning af standpladser og adgangsforhold ved kommunens skoler, daginstitutioner, fritidscentre, idrætsanlæg, plejeboliger og dagcentre m.v.

Der er i 2019 og 2020 afsat hhv. 6,3 mio. kr. og 3,8 mio. kr. De 6,3 mio. kr. for 2019 søges hermed anlægsbevilget til etablering af en affaldssorterings- og genanvendelsesordning på kommunens skoler, daginstitutioner, fritidscentre og idrætsklubber.

Indstilling
Teknik og Miljø indstiller

Til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At der anlægsbevilges 6,3 mio. kr. til affaldssortering og genanvendelse med finansiering over det på investeringsoversigten afsatte rådighedsbeløb til affaldssortering og genanvendelse i 2019.

Tidligere beslutninger:
.

Bilag
1. Skema 1. Affaldssortering og genanvendelse (2531685 - EMN-2018-05066)

8 (Åben) Anlægsbevilling - Oprensning Vangedevej 80

Sags ID: EMN-2018-00694

Resumé
Der søges en anlægsbevilling på 5,292 mio. kr. til oprensning af olieforurening fra tidligere villaolietank på Vangedevej 80.

Baggrund
Tilbage i 2003 løb op mod 10.000 l fyringsolie ud i jorden fra en villaolietank på Vangedevej 80. På ejendommen er et 3 etagers hus. Huset er opdelt med 2 erhverv i stueetagen og 2 boliger på hhv. 1. og 2. etage.

Som ejer af en lovlig villaolietank er man omfattet af oliebranchens forsikringsordning. Forsikringen dækker udgifter til oprensning af en olieforurening op til forsikringsloftet, der på daværende tidspunkt var 1,6 mio. kr. ekskl. moms. Udgifter herudover skal efter jordforureningsloven dækkes af kommunen, mens selve påbuddet skal stiles til ejendommens ejer.

Sagen har verseret i kommunen og hos klageinstansen Natur- og Miljøklagenævnet, nu Miljø- og Fødevareklagenævnet, som i 2016 traf afgørelse om, at ophæve kommunens afgørelse fra 2012 om delvis oprensning og hjemviste sagen til fortsat behandling hos kommunen.

Klagenævnets restriktive praksis i denne og efterfølgende sager, som er tiltrådt af Højesteret i en dom fra 2013, betyder, at en forurening kun kan efterlades som værende uden risiko, såfremt der er tilvejebragt høj grad af sikkerhed for, at den hverken aktuelt eller i fremtiden vil indebære en miljø- eller sundhedsmæssig risiko. Ifølge praksis kan der stort set ikke efterlades restforurening, bortset fra en bagatelgrænse på i størrelsesordenen 10 kg olie.

Med påbuddet fra 2012 om delvis oprensning på Vangedevej 80, ville der blive efterladt forurening på ca. 4000 kg, som klart overskrider grænsen for restforurening.

Det er således Teknik og Miljø og JURAs opfattelse, at Gentofte Kommune er forpligtet til at meddele påbud om – og betale for – totaloprensning og herunder nedrivning af huset for at sikre, at al jordforurening fjernes (inkl. forurening under huset samt forurening på nabogrund Vangedevej 82).

Den samlede pris for totaloprensningen udgør 4,079 mio. kr. Hertil skal lægges 867.000 kr. i kontanterstatning til ejerne for den skønnede værdi af huset baseret på et gennemsnit af 3 indhentede ejendomsmæglervurderinger. Det svarer til i alt 4,946 mio. kr. Hertil skal lægges de indtil nu brugte 2,981 mio. kr. til akutoprensning samt undersøgelser og risikovurdering af forureningen. I alt skønnes udgifterne i sagen således at beløbe sig til 7,927 mio. kr. Udgifter ud over forsikringsdækningen på 1,6 mio.kr. skal afholdes af kommunen. Kommunens udgifter udgør således 6,327 mio. kr.

Der er tidligere bevilget 1,035 mio. kr. og der er således behov for en yderligere bevilling på 5,292 mio. kr. til dækning af kommunens udgift til oprensning.

I forbindelse med Kommunalbestyrelsens vedtagelse af påbud om reduceret oprensning i 2012 (A og Marie Louise Bistrup (uden for parti) stemte imod), blev der meddelt en indtægtsbevilling på 900.000 kr., idet beløbet forventedes refunderet af en midlertidig pulje. Puljen blev imidlertid opbrugt, mens denne sag blev behandlet i klagenævnet, og dette beløb kan således ikke indgå i sagen.

Der er ikke på investeringsoversigten afsat rådighedsbeløb til dækning af den kommunale andel af udgifter i forbindelse med jordforureningssager, idet det er vanskeligt at forudse, hvornår der opstår olieforureningssager, og om de hermed forbundne omkostninger til oprensning i givet fald kan afholdes inden for forsikringspuljen.

Der vedlægges et notat med beskrivelse af sagens forløb og vurdering.

Indstilling

Teknik og Miljø og Jura indstiller

Til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At der anlægsbevilges 5,292 mio. kr. til oprensning af olieforurening fra villaolietank på Vangedevej 80, med finansiel dækning over likvide aktiver.

Tidligere beslutninger:

.

Bilag
1. Skema 1 - Oprensning Vangedevej 80 (2411455 - EMN-2018-00694)
2. Høringssvar fra advokat for anpartsforeningen Vangedevej 80 (2575727 - EMN-2018-00694)
3. Høringssvar fra Vangedevej 82 (2576422 - EMN-2018-00694)
4. (2577738 - EMN-2018-00694)

9 (Åben) Anlægsbevilling til kunstgræsbaner på GVI

Sags ID: EMN-2018-05149

Resumé
Der søges om en anlægsbevilling til etablering af ny kunstgræsbane på GVI.

Baggrund
I investeringsoversigten 2017-2020 er der afsat 15,8 mio. kr. til etablering og renovering af 7 kunstgræsbaner på Gentofte Skole, Bakkegårdsskolen, Ordrup Skole, B1903, HIK og 2 baner på GVI.

Den 28. maj 2018 vedtog Kommunalbestyrelsen med 18 stemmer (C, A, V, B og F) for og 1 (Ø) imod en anlægsbevilling på 9,1 mio. kr. til renovering og anlæg af 6 kunstgræsbaner samt en supplerende bevilling på 1,2 mio. til samme formål – i alt 10,3 mio. kr. ud af et samlet rådighedsbeløb på 17,5 mio. kr. til formålet.

På samme møde blev det besluttet, at etablering samt ansøgning om bevilling til den 7. bane, opvisningsbanen ved GVI blev udskudt, da der var behov for yderligere afklaring af en række lokalplans- og miljøforhold.

Disse forhold er nu afklaret, og der søges om anlægsbevilling til etablering af banen.

Overordnet set har afklaringsarbejdet medført følgende:

- Opvisningsbanens placering skal ændres. Banens nye placering tager hensyn til et myndighedskrav om ikke, at påvirke de fredede flagermus i mosen med banelyset. Den nye placering er ydermere fordelagtig, da den også reducerer lysgenerne i forhold til klubbens naboer.
- Trods forhåndsviden om at GVI's baner ligger i en mose, har det vist sig, at jord- og vandforholdende er væsentligt vanskeligere at håndtere end først antaget.

Anlægget inkluderer 11. mands kunstgræsbane, dræn og hegn samt kantsten og fliser til at forhindre spredning af gummigranulat. Tillige etableres lysanlæg med LED-lys.

Den samlede sum for screening, projektering og udførelse er 8,3 mio. kr. Af de i alt afsatte 17,5 mio. kr. til de 7 baner er der bevilget og anvendt i alt 11,9 mio. kr. på de 6 baner. Der resterer herefter 5,6 mio. kr. Der er således behov for en supplerende bevilling på 2,7 mio. kr. Meromkostningerne skyldes de vanskelige jordbundsforhold.

Indstilling
Børn og Skole, Kultur, Unge og Fritid og Gentofte Ejendomme indstiller

Til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

1. At der anlægsbevilges 5,6 mio. kr. til anlæg af en 11-mands kunstgræsbane ved GVI med finansiering over det på investeringsoversigten afsatte rådighedsbeløb til nye kunstgræsbaner.

2. At der gives en supplerende bevilling på 2,7 mio. til samme formål med finansiering over likvide aktiver.

Tidligere beslutninger:
.

Bilag
1. Bilag 1. Anlægsbevilling til kunstgræsbaner på GVI. Kort (2536517 - EMN-2018-05149)
2. Bilag 2. Anlægsbevilling til kunstgræsbaner på GVI. Notat - Anlæg af kunstgræsbane på GVI 2019 Rev 1 (2536436 - EMN-2018-05149)
3. Bilag 3. Anlægsbevilling til kunstgræs på GVI (2536424 - EMN-2018-05149)

10 (Åben) Anlægsbevilling til udskiftning af vejbelysning til LED

Sags ID: EMN-2018-05473

Resumé
Der søges om en anlægsbevilling på 25,5 mio. kr. til udskiftning af vejbelysning til LED i kommunen.

Baggrund
Der er cirka 11.000 vejbelysningsenheder i kommunen. Udskiftningen til LED vil medføre en energibesparelse og en driftsbesparelse, da CO2-udledningen og udgiften til strøm og vedligeholdelse vil blive reduceret. Samtidig vil det offentlige vejareal blive bedre oplyst med en opdatering af vejbelysningen.
Den med udskiftningen til LED forbundne udgift på 25,5 mio. kr. finansieres over investeringsbeholdningen og tilbagebetales i takt med, at der opnås en årlig besparelse. Når udskiftningen af alle vejbelysningsenheder i kommunen er gennemført over en forventet 3-årig periode, vil investeringen medføre en årlig besparelse på 2,4 mio. kr., som fra 2020 tilbagebetales til investeringsbeholdningen.

	2019 mio. kr.	**2020** mio. kr.	**2021** mio. kr.	**2022** mio. kr.	**I alt** mio. kr.
Drift Reduktion af vejbelysningsudgift ved skift til LED	–	0,8	1,6	2,4	**4,8**
Anlæg Udskiftning af vejbelysning til LED	8,5	8,5	8,5	–	**25,5**
Finansiering Frigivelse fra investeringsbeholdningen til "Udskiftning af vejbelysning til LED" og tilbageførsel af gevinster	-8,5	-7,7	-6,9	2,4	**-20,7**

Indstilling
Teknik og Miljø indstiller
Til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:
At der anlægsbevilliges 25,5 mio. kr. til udskiftning af vejbelysning til LED i Gentofte Kommune med finansiel dækning over de på investeringsoversigten afsatte rådighedsbeløb til Udskiftning af vejbelysning til LED 2019-2021.

Tidligere beslutninger:
.

Bilag
1. Skema 1 (2566913 - EMN-2018-05473)

11 (Åben) Ændring af samordningsaftalen for Beredskab Øst

Sags ID: EMN-2018-05437

Resumé
Det indstilles til Kommunalbestyrelsen at overføre en række opgaver på byggelovs- og fyrværkerilovsområdet til Beredskab Øst. Ændringerne fremgår af udkast til revideret samordningsaftale for Beredskab Øst, der indstilles godkendt af Kommunalbestyrelsen.

Baggrund
Efter etableringen af Beredskab Øst i 2016 er der sket en række lovændringer i byggeloven og fyrværkeriloven, der muliggør overførsel af diverse opgaver om håndtering af akutte brandsikkerhedsforhold og godkendelser, kontrol og tilsyn vedrørende fyrværkeri til Beredskab Øst. Der er i vidt omfang tale om opgaver, der før etableringen af Beredskab Øst i forvejen blev varetaget af beredskaberne, men som på grund af manglende hjemmel ikke kunne overføres til Beredskab Øst.

En overførsel af de pågældende opgaver til Beredskab Øst forudsætter en ændring af samordningsaftalen, der skal godkendes af de 5 ejerkommuner, og der er derfor udarbejdet udkast til revideret samordningsaftale (bilag), hvor ændringerne i forhold til den nuværende samordningsaftale er markeret.

Den reviderede samordningsaftale er endvidere tilrettet som følge af en ny regel i kommunestyrelseslovens § 60a, der gælder for såkaldte "små" § 60-selskaber, der blandt andet betyder, at Ankestyrelsen ikke længere skal godkende ændringer i samordningsaftalen for Beredskab Øst. Herudover er "Statsforvaltningen" konsekvensrettet til "Ankestyrelsen" i samordningsaftalen.

Ændringerne har været drøftet med forvaltningerne i de 5 kommuner, og der er enighed om, at overdragelsen af opgaverne vil sikre en hurtigere og mere ensartet sagsbehandling samt sikre, at akut opståede situationer i relation til person- og brandsikkerhed vil kunne håndteres også udenfor kommunernes åbningstid.

Beredskabskommissionen har på møde den 26. oktober 2018 besluttet at anbefale en ændring af samordningsaftalen i overensstemmelse med ovennævnte.

Indstilling
Teknik & Miljø samt JURA indstiller

Til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At godkende revideret udkast til samordningsaftale for Beredskab Øst.

Tidligere beslutninger:
.

Bilag
1. Samordningsaftale for Beredskab Øst ændringer 2018 (2563965 - EMN-2018-05437)
2. Bilag 1 (2563950 - EMN-2018-05437)
3. Bilag 2, kompetenceoverdragelse fyrværkeri (2563951 - EMN-2018-05437)

12 (Åben) Godkendelse af fjernvarmetakst for 2019

Sags ID: EMN-2018-05142

Resumé
Der forelægges forslag til takst for fjernvarme for 2019 til godkendelse.
På baggrund af den fastsatte takst for 2019 og den løbende tilgang af nye fjernvarmekunder, søges ligeledes om justering af indtægts- og udgiftsbevilling på Gentofte Fjernvarmes driftsbudget for 2019.

Baggrund
I henhold til Varmeforsyningsloven skal fjernvarmetakster, afregnings- og leveringsbestemmelser godkendes af Kommunalbestyrelsen og anmeldes til Forsyningstilsynet (tidligere Energitilsynet).

De primære variabler, der påvirker fjernvarmetaksterne, er varmekøbsprisen fra CTR og de foregående regnskabsårs over- eller underdækning.

Den af CTR udmeldte varmekøbspris for 2019 ligger ca. 7 % højere end i 2018.

Der forventes ultimo 2018 at være en underdækning på 18,7 mio. kr. Denne skal, i henhold til varmeforsyningsloven, indregnes i taksterne for det kommende år, i forhold til ”hvile i sig selv” princippet.

Med baggrund i den af CTR udmeldte varmepris for 2019 og underdækning fra 2018 der skal indregnes i taksten for 2019, vil taksten stige fra 147,46 kr. pr. GJ i 2018 til 159,83 kr. i 2019. Taksten fordeler sig med 64,31 kr. pr. Gj for den variable del og 95,52 kr. pr. GJ for den faste del. Den variable del er afhængig af forbrug og dækker køb af varme fra CTR.

Den faste del dækker fjernvarmens drifts- og vedligeholdelsesudgifter samt den faste pris, som CTR opkræver af Gentofte Fjernvarme.

De foreslåede takster, sammenholdt med løbende tilslutning af nye kunder, medfører et behov for budgetændringer på fjernvarmes driftsbudget for 2019 på 5,10 mio. kr. i udgifter til varmekøb og 8,00 mio. kr. i indtægter fra varmesalg.

Som en del af takstbladet indgår Gentofte Fjernvarmes afregnings- og levereringsbestemmelser.

Indstilling
Teknik og Miljø og Økonomi indstiller

Til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

1. At Fjernvarmetaksten for 2019 fastsættes til 159,83 kr. pr. GJ eksklusiv moms.

2. At der gives tillægsbevilling til Gentofte Fjernvarmes driftsbudget for 2019 på 5,10 mio. kr. i udgift og 8.00 mio. kr. i indtægt som konsekvens af de ændrede takster.

Tidligere beslutninger:
.

Bilag
1. Gentofte Takstblad 2019 (2535812 - EMN-2018-05142)

13 (Åben) Lånoptagelse til fjernvarmens anlægsudgifter 2018

Sags ID: EMN-2018-05404

Resumé
Der søges om godkendelse af lånoptagelse til foreløbigt afholdte anlægsudgifter i 2018 til udbygningen af fjernvarmen ved optagelse af lån i Kommunekredit.

Baggrund
I forbindelse med vedtagelsen af udbygningen af fjernvarmen i Gentofte Kommune, blev det besluttet at anlægsudgifterne lånefinansieres ved fastforrentede 25 årige lån. Lånene tilbagebetales via fjernvarmens takster.

Kommunens investeringer i fjernvarmeudbygningen kan lånefinansieres efter reglerne i bekendtgørelse om kommunernes låntagning og garantistillelse.

Fjernvarmen har i 2018 et korrigeret anlægsbudget på 101,667 mio. kr. De samlede låneberettigede anlægsudgifter i regnskabsåret 2018 forventes at blive 99,667 mio. kr.

Der søges nu om godkendelse af en lånoptagelse på 90,0 mio. kr. Når det samlede anlægsforbrug i 2018 er kendt, ansøges om lånoptagelse til eventuelle resterende lånbare udgifter.

Tidligere lån til fjernvarmeudbygningen er optaget som fastforrentet lån i Kommunekredit.

Det vurderes, at lånoptagelse i Kommunekredit med et 25 årigt fastforrentet lån med en indikeret rente på 1,47 % er det mest fordelagtige.

Indstilling
Økonomi indstiller

Til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At der optages et fastforrentet 25 årigt aftalelån i Kommunekredit på 90,0 mio. kr.

Tidligere beslutninger:
.

Bilag

14 (Åben) Lånoptagelse til klimatilpasningsprojekter 2018

Sags ID: EMN-2018-05404

Resumé
Der søges om godkendelse af lånoptagelse til foreløbigt afholdte anlægsudgifter til klimatilpasningsprojekter i 2018.

Projekterne udføres i samarbejde med Novafos, der finansierer ydelserne på lånene.

Baggrund
I 2018 er der afholdt udgifter til klimatilpasningsprojekterne Gentofterenden og Mosegårdskvarteret. Kommunalbestyrelsen har vedtaget, at projekterne finansieres ved lånoptagelse samt at Novafos finansierer ydelserne på lånene.

Kommunens udgifter til klimatilpasningsprojekter, som endeligt finansieres af Novafos, kan lånefinansieres efter bekendtgørelse om kommunernes låntagning og garantistillelse. Et spildevandsselskab kan medfinansiere kommunale projekter, der aflaster spildevandsselskabets indsats inden for bl.a. klimatilpasning efter lov om betalingsregler for spildevandsforsyningsselskaber m.v.

Til Gentofterenden er der i 2018 et korrigeret anlægsbudget på 41,580 mio. kr. Til projektet ved Mosegårdskvarteret er der i 2018 et korrigeret anlægsbudget på 24,295 mio. kr. De samlede anlægsudgifter til de to projekter forventes i regnskabsåret 2018 at blive 58,075 mio. kr.

Der søges nu om godkendelse af en lånoptagelse på 43,0 mio. kr. Når det samlede anlægsforbrug i 2018 er kendt, ansøges om lånoptagelse til eventuelle resterende lånbare udgifter.

Tidligere lån til klimatilpasningsprojekter er optaget som fastforrentet 25 årige aftalelån i Kommunekredit, hvilket svarer til kommunens politik for øvrige lån på forsyningsområdet.

Det vurderes, at lånoptagelse i Kommunekredit med en indikeret fast rente på 1,47 % er det mest fordelagtige.

Indstilling
Økonomi indstiller

Til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

1. At der optages et fastforrentet 25 årigt aftalelån i Kommunekredit på 43,0 mio. kr.
2. At ydelserne på lånet finansieres af Novafos

Tidligere beslutninger:
.

Bilag

15 (Åben) Takster 2019 - Novafos

Sags ID: EMN-2018-05315

Resumé
Takster for levering af vand og afledning af spildevand i Gentofte Kommune for 2019 forelægges til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsens godkendelse.

Baggrund
Forsyningssekretariatet har udmeldt de økonomiske rammer for Novafos-selskaberne Gentofte Vand A/S og Gentofte Spildevand A/S for 2019.

Der er på den baggrund fastsat takster for 2019, der er godkendt af bestyrelsen den 23. november 2018. Der er vedlagt et takstblad med angivelse af de samlede takster og gebyrer.

Taksten for vand og spildevand er samlet på 54,00 kr./m^3 for 2019.

Taksten for vand og spildevand i perioden 2011-2019 har været følgende (kr./m^3):

2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
47,28	46,70	50,20	50,60	43,80	56,65	61,90	49,85	54,00

Stigningen i taksten fra 2018 til 2019 skyldes hovedsageligt en stigning i udgifterne til rensning af spildevand, et tillæg for investeringer der er gennemført i 2017, samt diverse reguleringer for tidligere år.

Med takstfastsættelsen for 2019 er den fulde økonomiske ramme udnyttet. Der forventes et investeringsniveau i 2019, der er højere end investeringsniveauet i den af

Forsyningssekretariatet udmeldte økonomiske ramme og selskaberne skal således samtidig optage lån til dækningen af forskellen.
Investeringerne er i overensstemmelse med planerne for forsyningsområdet i henhold til de godkendte vandforsynings- og spildevandsplaner.

Indstilling
Teknik og Miljø indstiller

Til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At takster for levering af vand og afledning af spildevand i Gentofte Kommune for 2019 godkendes.

Tidligere beslutninger:
.

Bilag
1. Takstblad 2019_Gentofte (2573095 - EMN-2018-05315)

16 (Åben) Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne

Sags ID: EMN-2018-05001

Tidligere beslutninger:
.

Bilag

17 (Lukket) Leje af areal

18 (Lukket) Ejendomssag

19 (Lukket) Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne

Dokument Navn:	**Høringsnotat.docx**
Dokument Titel:	**Høringsnotat**
Dokument ID:	**2535774**
Placering:	**Emnesager/Lokalplan 403 for boliger på Tværbommen.Endelig/Dokumenter**
Dagsordens titel	**Lokalplan 403 for boliger på Tværbommen. Endelig vedtagelse**
Dagsordenspunkt nr	**1**
Appendix nr	**1**
Relaterede Dokumenter:	**3**

Dette dokument blev genereret af getorganized for SharePoint

Høringsnotat

Sag nr. EMN-2018-04143
Dato: 29. oktober 2018

Forslag til lokalplan 403 for boliger på Tværbommen
Resume af henvendelser indkommet i høringsperioden med bemærkninger og sammenfatning.

Ved indsigelsesfristens udløb 24. oktober 2018 havde Plan og Byg modtaget 2 høringssvar.

1. Knud Stougaard
Udtrykker bekymring for afledningen af regnvand i forbindelse med parkeringspladsen op mod Brogårdsvej 133. Regnvandssikrer man så man forhindrer oversvømmelser på vores (Brogårdsvej 133) grund?

Bemærkninger:
Opførelsen af ejendommens skal ske i overensstemmelse med Bygningsreglementet. Reglementet kræver blandt andet, at afløb for regnvand skal udføres, bortledes, nedsives eller vandansamles således at det ikke medfører risiko for skader på bygninger eller bygningsdele eller andre ulemper.

Ændringer:
Ingen.

2. Finn Rugholm
Udtrykker bekymring for højden på det nye byggeri, der efter indsigers mening vil reducere værdien af hans lejlighed. Yderligere bekymrer det, at der ud over de 12 meter i højden bliver givet mulighed for at etablere tekniske anlæg, solceller etc. på taget. Udtrykker desuden bekymring overfor byggeperioden med evt. opstillede containere og lastbiler den vil medføre og den betydning, den vil få for Tværbommens beboere.

Bemærkninger:
Det er i lokalplanforslaget fastlagt, at kan der etableres solenergi-, ventilations- og lignende tekniske anlæg på taget. For at sikre, at sådanne installationer ikke generer omgivelserne er det samtidigt fastlagt, at installationerne skal integreres i arkitekturen.

Ændringer:
Ingen.

Sammenfatning
Høringen giver ikke anledning til at anbefale ændringer i lokalplanen.

Relateret document 2/3

Dokument Navn:	**Høringssvar.pdf**
Dokument Titel:	**Høringssvar**
Dokument ID:	**2535773**

Høringssvar

Sag nr. EMN-2018-04143
Dato: 29. oktober 2018

Forslag til lokalplan 403 for boliger på Tværbommen
Høringssvar indkommet i høringsperioden

1. Knud Stougaard
2. Finn Rugholm

(1)

1. Knud Stougaard

ID: 403
Ang: lokalplan 403 Tværbommen
Dato: 16-10-2018 11:50:00

Name: knud stougaard
Address: Sprogøvej 7. st.mf.
Postnr: 2000
By: 2000
Tlf: 20240948
Email: knud.stougaard@gmail.com

Emne: Lokalplan 403 Tværbommen
Kategori: Kommentar
SvarTekst:
Tak for mødet på rådhuset d.9. oktober.
Omkring fremlæggelsen og beskrivelse af projektet, synes jeg ikke det fremgår tydeligt, hvordan afgrænsningen til Brogårdsvej 133 skal ske. Det er afmærket med hæk, men da der skal holde biler på stykket og det sikkert skal asfalteres, burde det fremgå, hvorledes det sikres at der ikke kommer regnvand ned i vores kælder på den anden side af hegnet. Det kan oplyses, at grunden skråner meget, så der bør regnvandssikres, for at forhindre oversvømmelser på vores grund.
Måske bør der opføres en mur i stedet for en hæk, der kan sikre en sikker afgrænsning imellem grundene og dække for en biludsigt.
Med venlig hilsen

Knud Stougaard
Bestyrelsesmedlem Brogårdsvej 133.

(2)

2. Finn Rugholm

ID: 404
Ang: lokalplan 403 Tværbommen
Dato: 23-10-2018 21:21:00

Name: Finn Rugholm
Address: Tværbommen 51. 2TH
Postnr: 2820
By: Gentofte
Tlf: 39657606
Email: frugholm@gmail.com

Emne: Lokalplan 403 ved Tværbommen
Kategori: Kommentar
SvarTekst:
Tak for orienteringsmøde med deltagelse af bygherre, arkitekt, borgmester mfl. på rådhuset den 9. oktober.
Som beboer på Tværbommen 51.2TH er der flere ting der bekymrer mig, da det planlagte byggeri ligger lige over for mine vinduer på 2. sal.
-Der planlægges et byggeri på 3 etager med fladt tag. Det betyder, at dem der bor på Tværbommen lige over for mister udsigten og i stedet skal kigge opad mod et tre etagers byggeri. Det vil sansynligvis medføre et fald i værdien af lejligheder på Tværbommen som ligger lige over for.
- Der er mulighed at stille solenergi-, ventilations- og lignende anlæg op på taget (Punkt 6.7 i planen). Der er desuden mulighed for at sættes paraboler med en diameter på under 1 meter op på taget (kan modsætningsvist sluttes ud fra ordlyd i Punkt 6.8 i planen). Så det vil sige, at ovenpå de 3 etager/12meter kan der komme yderligere en meter eller to med diverse udstyr. Hvis det er solenergi paneler der stilles op, kan der desuden komme generende solreflekser. Jeg kan kun håbe, at kommunen påser, at den slags anlæg "integreres i arkitekturen" som det hedder i punkt 6.7.
- Man må forudse, at der i byggeperioden i et til halvandet år bliver stillet containere op i 3 lags højde på det sidste stykke af Tværbommen op mod Brogårdsvej. Desuden vil de ca. 10 biler der kan holde på det sidste stykke af Tværbommen være udelukket fra at holde der i byggeperioden. Jeg kan kun håbe, at kommunen håndhæver eventuelle regulativer for parkering af lastbiler og containere i videst muligt omfang, således at beboerne på Tværbommen generes mindst muligt.
Dan Turéll skrev i en bog om Vangede for mange år siden, at Vangede var det sted i Gentofte hvor lossepladsen og sindsygeanstalten og husvilde-barakerne blev anbragt. Jeg erfarede selv senere hen, at Vangede blev det sted hvor man placerede en af Københavns største og grimmeste betonklodser i form af IKEA, Jysk og Elgiganten mfl. med en kaotisk trafiksituation på Brogårdsvej til følge.
Så jeg ser lokalplan 403 som en fortsættelse af rækken af dårlige ting der sker i Vangede.
Med venlig hilsen
Finn Rugholm

Relateret document 3/3

Dokument Navn:	**Forslag til lokalplan 403.pdf**
Dokument Titel:	**Forslag til lokalplan 403**
Dokument ID:	**2576013**

GENTOFTE KOMMUNE

Lokalplan 403 - forslag

For boliger på Tværbommen

Indholdsfortegnelse

Lokalplanens baggrund 1

Eksisterende forhold 2

Lokalplanens formål og indhold 3

Lokalplanbestemmelser 5

§ 1 Formål 6

§ 2 Område og zonestatus 7

§ 3 Anvendelse 8

§ 4 Udstykning 9

§ 5 Veje, stier og parkering 10

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering 11

§ 7 Bebyggelsens udseende 13

§ 8 Ubebyggede arealer 14

§ 9 Støj 15

§ 10 Forudsætninger for ibrugtagning 16

§ 11 Retsvirkninger 17

Kort 18

Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning 19

Miljøvurdering 22

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger 23

Status 24

Kommentarer til lokalplanforslaget 25

Lokalplanens baggrund

Arkitekt Torben Bækgård har, på vegne af ejendommens ejer Claus Lillelund, ansøgt Gentofte Kommune om tilladelse til at bygge en ny boligbebyggelse med 6 boliger på Tværbommen, matrikel nr. 9ag, Vangede.

Projektet forudsætter, at der udarbejdes lokalplan, førend byggeriet kan i gangsættes.

På baggrund af projektet er der blevet afholdt et indledende borgermøde. På mødet blev der stillet spørgsmål til blandt andet parkeringsforhold, den ny bebyggelses omfang og placering samt skyggeforhold.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet ligger i den nordøstlige del af Vangede bydel.

Området afgrænses mod nord af ejendommen Brogårdsvej 133, mod øst af ejendommene Brogårdsvej 129 og 131, mod syd af en parkeringsplads samt et grønt område i forbindelse med ejendommen Tværbommen 10-16 og mod vest af Tværbommen.

Lokalplanområdet omfatter ejendommen 9ag, Vangede, og har et samlet areal på ca. 880 m2.

Ejendommen er ubebygget.

Lokalplanområdet er i Kommuneplan 2017 en del af rammeområde 6. B2, der udlægger området til boligområde, etagebyggeri.

Lokaplanområdet har et eksisterende stort terrænspring fra nord mod syd på næsten én etage.

Til- og frakørsel sker fra Tværbommen.

Lokalplanens formål og indhold

Formålet med lokalplanen er at muliggøre opførelsen af ny boligbebyggelse i form af en etageejendom i 3 etager med 6 boliger i alt.

Den nye bebyggelse placeres, så indblik og skyggevirkninger mod omkringliggende boliger minimeres.

Skisteforslag af den nye bygning, set fra nord ad Tværbommen (Arkitekt Torben Bækgaard)

Ejendommen har et eksisterende stort terrænspring fra nord mod syd svarende til næsten én etage. Dette terrænspring udnyttes til en delvis kælderetage under bygningen, således at bebyggelsen integreres naturligt i det eksistierende terræn.

Den ny bebyggelse må opføres i 3 etager og må ikke overstige 12 meter i højden. Ydervæggene skal opføres i gule eller røde teglsten, så de harmonerer bedst muligt med naboejendommene.

På bygningens vestvendte facader kan der etableres altaner. Disse skal etableres med et uigennemsigtigt værn.

Der må ikke etableres opholdsareler på taget.

Parkering samt indkørsel etableres i den nordlige ende af lokalplanområdet. I skellet mellem parkeringspladsen og ejendommen Brogårdsvej 133 skal der etableres en uigennemsigtig hæk for at skærme for lysgener fra parkeringspladsen.

På taget kan der etableres tekniske anlæg som solceller, ventilationsanlæg og lign.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser vedrørende bebyggelsesprocent, bygningshøjde, byggefelter, materialer, beplantning og parkering.

Lokalplanbestemmelser

I henhold til lov om planlægning, lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018, fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 beskrevne område:

§ 1 Formål

1.1

Det er lokalplanens formål:

• at muliggøre opførelse af ny boligbebyggelse

• at ny bebyggelse tilpasses områdets karakter

§ 2 Område og zonestatus

2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på *kortet.*

2.2

Lokalplanen omfatter følgende matrikler samt alle nye matrikler, der udstykkes fra disse: 9ag, Vangede.

2.3

Lokalplanens område ligger i byzone.

§ 3 Anvendelse

3.1

Lokalplanens område må kun anvendes til boligformål i form af etagebyggeri.

3.2

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

§ 4 Udstykning

4.1

Inden for lokalplanens område må der ikke ske yderligere udstykning eller arealoverførsel, hvorved der opstår en ny ejendom.

4.2

Uanset § 4.1 kan der ske udstykning af grunde under 700 m2 til brug for de i § 3. stk.2 nævnte transformerstationer og lignende installationer.

§ 5 Veje, stier og parkering

5.1

I forbindelse med etablering af ny bebyggelse skal der etableres en overkørsel på maksimalt 5 meter.

Ad. 5.1

I forbindelse med etablering af ny bebyggelse skal vejadgang til området godkendes af vejmyndigheden.

5.2

Der skal anlægges 2 parkeringspladser pr. bolig. Parkeringspladserne skal anlægges indenfor de på kortbilaget viste parkeringsfelter.

5.3

Der skal etableres cykelparkering svarende til 2 pladser pr. bolig.

5.4

Belysning på indkørsel, parkeringsareal samt sti skal udformes som lav belysning i form af pullert- eller parkeringsbelysning i maksimalt 1 meters højde.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

6.1

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 60.

6.2

Ny bebyggelse må kun opføres indenfor det på kortbilaget viste byggefelt, jf. dog § 6.5.

6.3

Ny bebyggelse skal indpasses i terræn og må maksimalt opføres i 3 etager samt en delvis fritlagt kælderetage.

6.4

Bebyggelsens højde må ikke overstige 12 meter.

.

6.5

Uden for byggefeltet, jf. § 6.2, kan der opføres garager, carporte, udhuse, pavilloner og lignende småbygninger i 1 etage med en højde på 2,5 m. Udføres bygningen med sadeltag må højden øges til maks. 2,8 m.

Disse småbygninger må ikke overstige 14 m^2 til sammen

6.6

Der må ikke etableres opholdsarealer på tagfladerne.

6.7

Uanset § 6.4 kan der etableres solenergi-, ventialtions- og lignende tekniske anlæg på taget. Disse skal integreres i arkitekturen.

6.8

Inden for området må fritstående antenner og parabolantenner 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.

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

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

§7 Bebyggelsens udseende

7.1

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

7.2

Ydervægge må kun opføres i gule eller røde teglsten.

7.3

Der må ikke anvendes reflekterende materialer til udvendige bygningsflader, dog undtaget glaspartier i vinduer og døre samt eventuelle solceller på taget.

7.4

Der må kun etableres altaner på bygningens vestvendte facade.

Altaner placeret på første sal og derover skal etableres med ugennemsigtigt værn af minimum 1 meters højde.

7.5

Belysning på husmure ved adgangsdøre må kun etableres i form af armature med nedadvendt lys.

§ 8 Ubebyggede arealer

8.1

Befæstede arealer på parkeringspladser og adgangsveje skal etableres med en belægning som fx. græsarmeringssten, chaussesten eller belægningssten.

Ad. 8.1

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

8.2

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

I skellet mellem lokalplanområdet og ejendommen Brogårdsvej 133 skal der, som vist på kortbilaget, anlægges en uigennemsigtig hæk for at skærme for lysgener fra parkeringspladsen. Hækken skal have en minimumsbredde på 60 cm og være mindst 1.20 meter høj.

8.3

i forbindelse med byggeri skal en eventuel terrænregulering godkendes af Kommunalbestyrelsen.

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

Ad. 8.3

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 meter samt nærmere vejens areal end svarende til to gange højdeforskellen mellem udgravning eller påfyldning og vejens areal.

8.4

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

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

§ 9 Støj

9.1

For den planlagte boligbebyggelse skal det sikres, at den overholder støjgrænseværdierne på 33dB med lukkede vinduer og 46 dB med åbne vinduer.

§ 11 Forudsætninger for ibrugtagning

10.1

Forinden ny bebyggelse tages i brug til støjfølsom anvendelse skal det sikres, at områdets primære opholdsarealer ikke belastes med et støjniveau over 58 dB fra vejtrafik.

10.2

Forinden ny bebyggelse tages i brug, skal der være etableret parkeringsanlæg samt beplantning i overensstemmelse med § 5.2, § 8.1 samt § 8.2.

§ 11 Retsvirkninger

11.1

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.

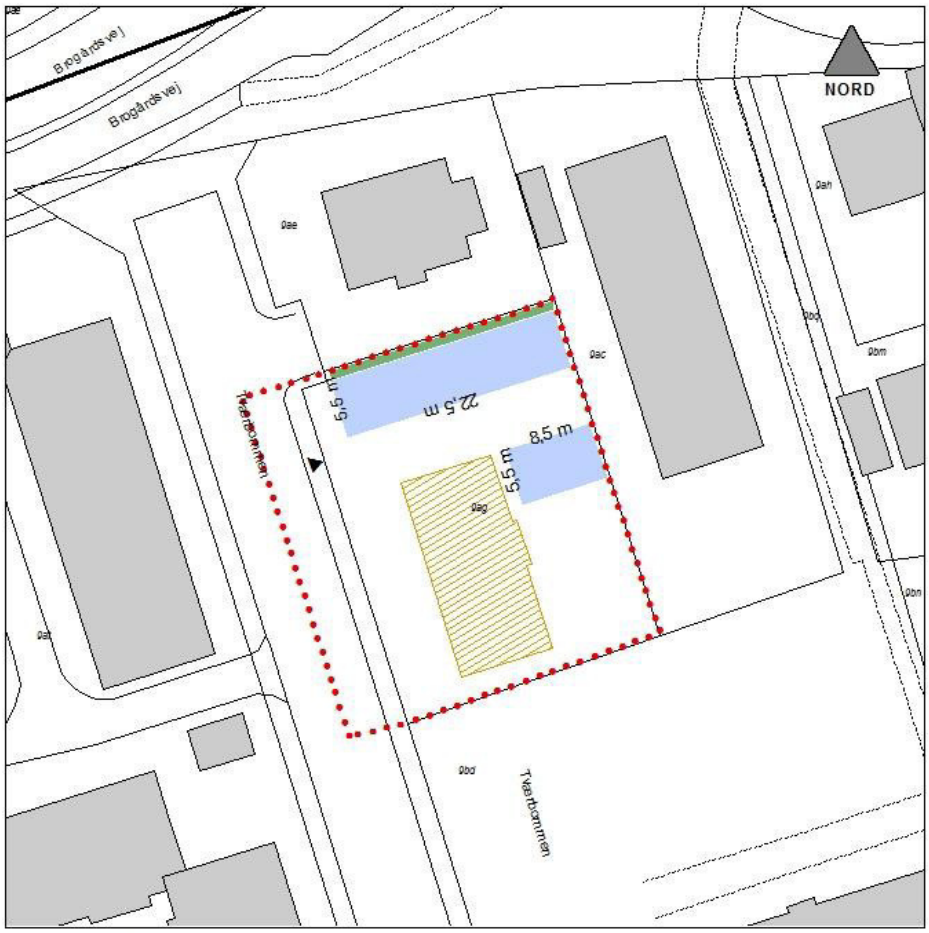
En lokalplan tilsidesætter ikke anden lovgivning, medmindre dette er særligt hjemlet i lovgivningen.

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.

Kort

Se målfast kortbilag i PDF.



KORTBILAG
Lokalplan 403 for Tværbommen X

MÅL 1:500

- Lokalplanafgrænsning
- Eksisterende bygning
- Byggefelt
- Parkering
- Hæk
- Vejadgang

GENTOFTE KOMMUNE, PLAN OG BYG 2018

Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning

Kommuneplan 2017

Lokalplanområdet indgår i enkeltområde 6. B2 i Kommuneplan 2017 for Gentofte Kommune. Lokalplanen er i overensstemmelse med rammebestemmelserne i Kommuneplanen.

Byplanvedtægter og lokalplaner

Nærværende lokalplanområde er omfattet af gældende Byplan 7.

Byplan 7 ophæves ved endelig vedtagelse af nærværende lokalplan 403 for boliger på Tværbommen.

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 skellet mellem lokalplanområdet og ejendommen Brogårdsvej 133 skal der etableres en hæk. Denne hæk skal være ikke-gennemlyseligt, for at undgå evt. lysgener fra bilerne på parkeringspladsen, og have en minimumsbredde på 60 cm og en minimumshøjde på 1.20 meter.

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.

Anvendelse af Lokal Afledning af Regnvand (LAR) i forbindelse med klimatilpasning skal være i overensstemmelse med spildevandsplanen.

Hvis der er ønske eller behov for nedsivning af regnvand kræver det en forudgående tilladelse fra Gentofte Kommune, Natur og Miljø.

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.

Miljøforhold

På arealet matrikel 9ag, Vangede, jf. kortet, er der ved lokalplanens vedtagelse ikke kendskab til kortlagt jordforurening.

Lokalplanområdet grænser op til Brogårdsvej 133, hvor der er efterladt en større olieforurening. Brogårdsvej 133 er derfor delvist kortlagt på vidensniveau 2 (V")

Gentofte Kommune gør opmærksom på, at grundejer har pligt til at rette henvendelse til miljømyndigheden i Gentofte Kommune, såfremt grundejer ligger inde med oplysninger om eller får kendskab til andre forureningsforhold.

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, foretrækkes at regnvandet håndteres lokalt på egen grund.

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

Varmeplanlægning

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

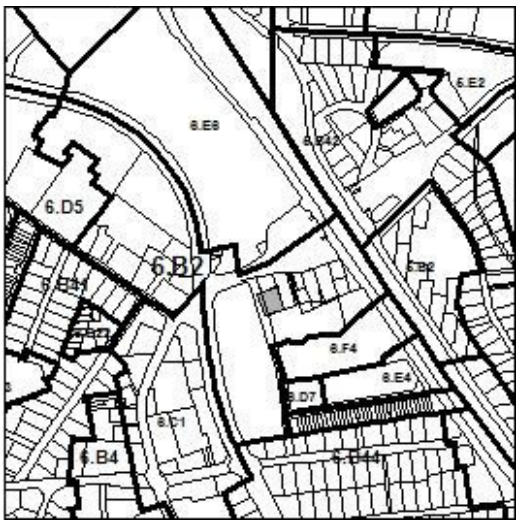
Lokalplanområdet skal forsynes med fjernvarme i henhold til delplan for fjernvarmeforsyning.

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.



Kort over rammer for lokalplaner, Kommuneplan 2017.

Miljøvurdering

Der er i henhold til § 8, stk. 2 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter foretaget en vurdering af om planen kan få væsentlig indvirkning på miljøet. Der er gennemført en screening og på denne baggrund er det vurderet, at planen ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet, og der udarbejdes derfor ikke en miljøvurderingsrapport.

Lokalplanen giver mulighed for at opføre en mindre boligbebyggelse på 3 etager på en eksisterende tom ejendom. Omfanget af byggeriet vil få en minimal påvirkning på de omrkringliggende ejendomme.

De miljømæssige konsekvenser ved en realisering af lokalplanens bestemmelser vurderes at være status quo for områdets miljø lokalt såvel som regionalt.

Klagevejledning

Denne afgørelse kan påklages til Planklagenævnet. Klagefristen er på 4 uger fra offentliggørelsen af lokalplanforslaget.

Klagen skal indgives ved brug af klageportalen. Klageportalen kan tilgås via *Miljø- og Fødevareklagenævnets hjemmeside*

Det er en betingelse for behandlingen af klagen, at klager indbetaler et gebyr på 900 kr for privatpersoner og 1.800 kr for virksomheder. Gebyret opkræves via klageportalen.

Læs mere på Miljø- og Fødevareklagenævnet hjemmeside under *klage.*

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

Når lokalplanforslaget er offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af forslaget ikke bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet i den endelige plan.

Eksisterende lovlig bebyggelse og eksisterende lovlig anvendelse af en ejendom vil kunne fortsætte som hidtil, også efter lokalplanens endelige vedtagelse.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan Kommunalbestyrelsen give tilladelse til, at en ejendom bebygges eller anvendes i overensstemmelse med forslaget, såfremt det er i overensstemmelse med kommuneplanen og der ikke er tale om at påbegynde et større bygge- eller anlægsarbejde.

Tilladelse kan dog ikke meddeles så længe en indsigelse fra Miljøministeren eller en nabokommune opretholdes.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den 27.08 2018 og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil den 27.08 2019.

Status

Forslag til lokalplan 403 for boliger på Tværbommen er:

- vedtaget af Gentofte Kommunalbestyrelse den 27. august 2018
- offentliggjort den 30. august 2018
- i høring frem til den 24. oktober 2018

Dokument Navn:	**20181205_LP 413.pdf**
Dokument Titel:	**Forslag til Lokalplan 413 m miljørapport**
Dokument ID:	**2576413**
Placering:	**Emnesager/Lokalplan 413 for et område ved Stolpehøj.Forslag/Dokumenter**
Dagsordens titel	**Lokalplan 413 for ældreboliger ved Nymosehave. Offentlig høring**
Dagsordenspunkt nr	**2**
Appendix nr	**1**
Relaterede Dokumenter:	**2**

Dette dokument blev genereret af getorganized for SharePoint

GENTOFTE KOMMUNE

Lokalplan 413 - forslag

for et område ved Stolpehøj

Indholdsfortegnelse

Lokalplanens baggrund 1

Eksisterende forhold 2

Lokalplanens formål og indhold 5

Lokalplanbestemmelser 8

§ 1 Formål 9

§ 2 Område og zonestatus 10

§ 3 Anvendelse 11

§ 4 Udstykning 12

§ 5 Veje, stier og parkering 13

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering 14

§ 7 Bebyggelsens udseende 16

§ 8 Ubebyggede arealer 17

§ 9 Bevaringsbestemmelser 18

§ 10 Forudsætninger for ibrugtagning 19

§ 11 Servitutter og lokalplaner 20

§ 12 Retsvirkninger 21

Kort 22

Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning 25

Miljøvurdering 32

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger 33

Status 34

Kommentarer til lokalplanforslaget 35

Lokalplanens baggrund

Gentofte Kommune har et ønske om at kunne tilbyde moderne boliger til sine ældre borgere. I den forbindelse har kommunen i forsommeren 2018 udarbejdet volumenstudier, der afdækker muligheden for at forøge boligkapaciteten ved plejeboligerne Nymosehave.

Volumenstudierne viser, at der er mulighed for at opføre boliger i den tidligere skolegård og nord for de eksisterende boliger, idet bebyggelsesplanen sikrer, at områdets idrætsfaciliteter kan bevares, og der samtidigt sikres ordentlige lysforhold for de omkringliggende, eksisterende boliger.

Gentofte Kommune fik herefter tegnestuen Adept Architects til at udarbejde indledende skitser, der med større detaljering viste, hvordan området kunne bebygges, samtidig med at de bevaringsværdige bygninger respekteredes.

Det er vurderet at projektet har et omfang og karakter, der medfører, at der i henhold til Planloven, skal udarbejdes lokalplan for området. Med udgangspunkt i de indledende skitser har Gentofte Kommune derfor udarbejdet forslag til Lokalplan 413, der muliggør den nye boligbebyggelse.

Lokalplanområdet (den tidligere Mosegårdsskole) set fra Vangede Batteri

Eksisterende forhold

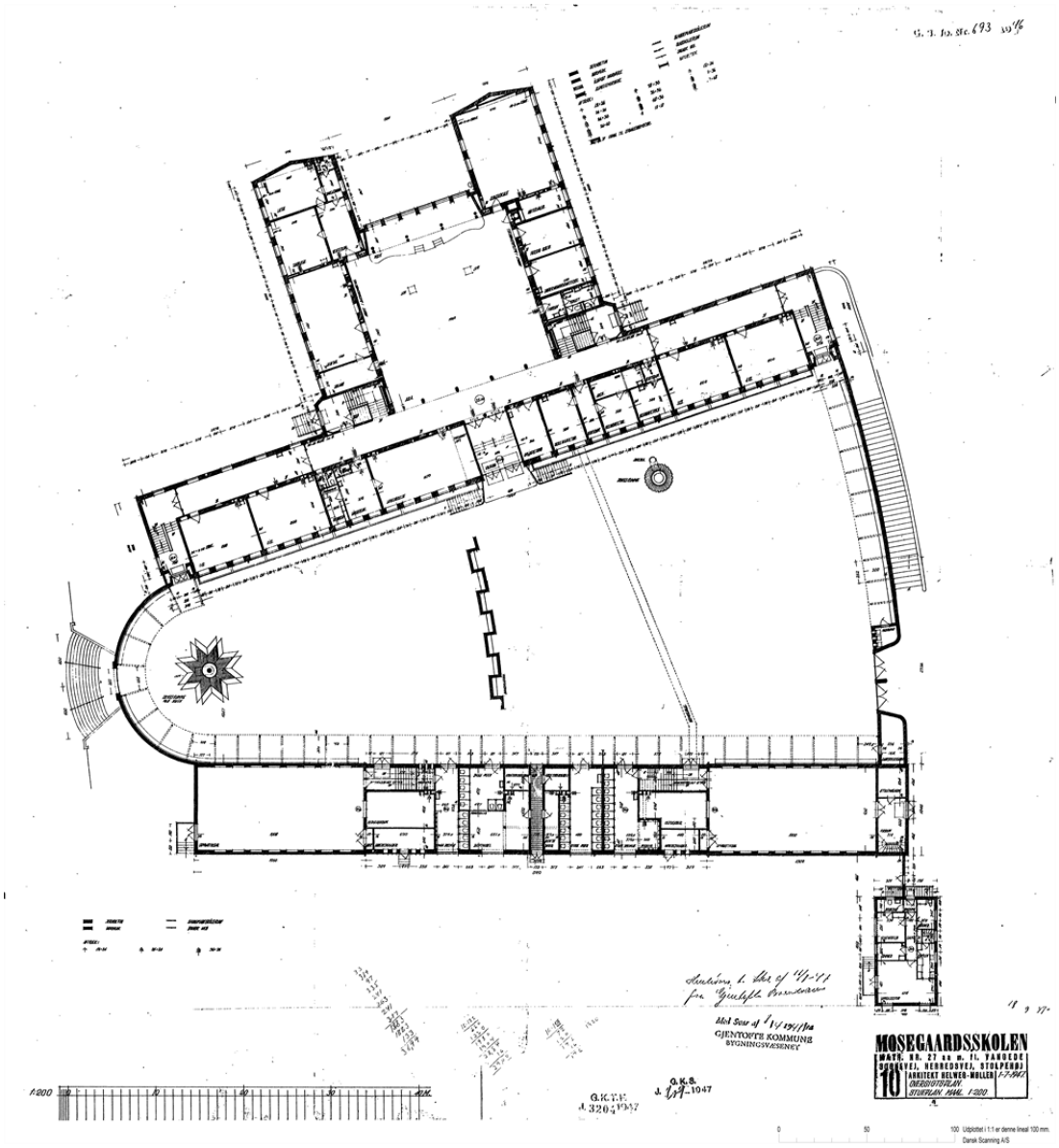
Lokalplanområdet ligger i Vangede Bydel og omfatter den tidligere Mosegårdsskoles bygninger, hvis hovedbygning i 1989 blev indrettet til plejeboliger - i dag under navnet Nymosehave. Mod øst afgrænses lokalplanområdet af det fredede Vangede Batteri, der er en del af Københavns nyere befæstning. Mod nord ligger børnehuset Regnbuen og nord for denne etageboligbebyggelse. Vest for lokalplanområdet ligger Nymosehaves øvrige bygninger opført 1997 og 2012, og mod syd afgrænses lokalplanens område af villakvarteret ved Herredsvej.

Mosegårdsskolen blev opført i 1950 efter tegninger af arkitekt Helweg-Møller, delvist ovenpå det nedlagte Vangede Batteri. Arkitekturen er tidstypisk skolebyggeri i nationalmodernistisk stil med saddeltag, gule mursten og en diskret brug af ornamentering i form af mønstermurværk ved eksempelvis skoleporten, hovedindgangen og hjørnerne af betjentboligen.

Hovedbygningens hovedindgang, omkranset af mønstermurværk. Bag glasdørene anes den tidligere skoles fællessal.

Skolen er bygget op omkring en kileformet gård, der åbner sig imod Vangede Batteri og Stolpehøj. Gårdens smallere vestlige ende afsluttes i et cirkelslag med en central port, der oprindelig har ledt ud til de daværende idrætsbaner.

Det bevaringsværdige skolekompleks består af tre bygninger, den nordlige hovedbygning, der oprindeligt indeholdt undervisningslokaler, gymnastikbygningen, der afgrænser skolegården mod syd og skolebetjentens bolig, der ligger syd for gymnastikbygningen ud mod Stolpehøj. Hele komplekset er bygget sammen af mure, der samtidig afgrænser skolegården.



Plan over Mosegårdsskolens bygninger. Arkitekt Helweg-Møller 1947.

Skolens hovedbygning blev i 1989 indrettet med plejeboliger og fik siden navnet Nymosehave. Boligerne blev udvidet med flere boliger og plejehjemsboliger i 1997 og 2012 i bygningerne beliggende mod vest, hvor skolens idrætsbaner lå. I forbindelse med anvendelsesændringen i 1989, blev der sat altaner på bygningen.

Gymnastikbygningen indeholder stadig gymnastiksale og nogle senere indrettede mødelokaler. Bygningen bruges flittigt til kommunale idrætstilbud, foreningsudlån og lignende offentlige formål. Anvendelsen giver stor værdi til lokalområdet og vil fortsætte som hidtil. Skolebetjentens bolig anvendes som enfamiliesbolig i dag. Denne anvendelse vil ligeledes fortsætte.

Lokalplanområdet har et samlet areal på ca. 1,2 ha.

Tilkørsel i bil sker nordfra via Stolpehøj. Derudover er der mulighed for gående og cyklende adgang fra Herredsvej mod syd og Vangede Batteri mod øst.

Vidvinkelfotografi af gårdporten. I baggrunden ses taget på Nymosehaves tilbygning fra 1997.

Lokalplanens formål og indhold

Formålet med lokalplanen er at muliggøre opførelsen af nye ældreboliger i forbindelse med de eksisterende boliger Nymosehave og sikre, at byggeriet tilpasses de eksisterende forhold. Derudover er det lokalplanens formål at fastlægge anvendelsen til offentlige formål i form pleje- og ældreboliger samt lokaler til idræts-, undervisnings-, klub- og fritidsaktiviteter.

Lokalplanen fastholder funktionerne i de eksisterende bygninger, henholdsvis ældreboliger i den tidligere Mosegårdsskoles hovedbygning, idræts-, undervisnings-, klub- og fritidsaktiviteter i gymnastikbygningen og enfamiliesbolig i den tidligere skolebetjentbolig.

For at muliggøre udvidelse af antallet af ældreboliger udpeger lokalplanen to byggefelter, hvor der kan opføres ny bebyggelse. Byggefelterne præcise placering fremgår af *kortbilag 1, 2 og 3*.

For at sikre plads til friarealer ved opførelse af nye boliger sikrer lokalplanen, at to af de omfattede matrikler sammenlægges til en samlet ejendom, og at der ikke senere kan udstykkes ejendomme inden for området.

Byggefelt A er placeret i den østlige del af skolegården, hvor gården er bredest. Byggefeltet medtager en del af den eksisterende gårdmur, og lokalplanen tillader derfor, at denne kan rives ned, hvis det vil blive nødvendigt i forbindelse med opførelsen af ny bebyggelse.

Eksempel på bygningskrop i byggefelt A, Adept Architects

Byggefelt B er placeret nordøst for hovedbygningen på den nuværende parkeringsplads. Feltet har en iregulær form, da der af brandsikkerhedsmæssige årsager ikke kan bygges tættere end 3 meter på den eksisterende bygning.

Lokalplanen fastsætter, at der maksimalt må opføres 2.200 etagemeter ny bebyggelse - ud over skure, udhuse og lignende småbygninger. Det maksimale etageareal er desuden fastsat til 1.300 etagemeter i Byggefelt A og op til 1.100 etagemeter i Byggefelt B.

Bestemmelserne om bebyggelsens omfang giver mulighed for at opføre en større bebyggelse i Byggefelt A, hvis bebyggelsen i Byggefelt B til gengæld gøres tilsvarende mindre. Dette giver bygherren mest mulig fleksibilitet i indretningen af bebyggelsen uden at svække forholdet til den overordnede bebyggelsesplan. Ny bebyggelse må ikke overstige 3 etager i byggefelt A og 4 etager i byggefelt B.

For at sikre tilpasningen til det eksisterende byggede miljø fastsætter lokalplanen en maksimal bygningshøjde på 16 m - svarende til den tidligere skoles hovedbygning - og at facadehøjden ikke må overstige hovedbygningens facadehøjde. Derudover sikrer lokalplanen, at bebyggelse opføres med facader i gul mursten og, for byggefelt B, rødt teglbeklædt saddeltag - hvilket svarer til det overordnede udtryk i området.

Den tidligere Mosegårdsskoles bygninger er bevaringsværdige, og lokalplanen indeholder derfor en bestemmelse om, at bygningerne ikke må nedrives eller ændres uden Kommunalbestyrelsens tilladelse. Lokalplanen tillader dog, at skolegårdens østlige mur kan rives ned i forbindelse med ny bebyggelse i Byggefelt A.

Lokalplanen sikrer, at der etableres parkeringspladser i forbindelse med opførelsen af nye boliger og arealer til udendørs ophold. Parkeringen skal indrettes i den gamle skolegård og syd for Byggefelt B. Opholdsarealer kan til dels udgøres af altaner og kan indrettes i hele lokalplanområdet.

For at sikre at hele området kan anvendes som et sammenhængende område med plads til opholdsarealer fastsættes, at lokalplanområdet skal udgøre en samlet fast ejendom ved sammenlægning af de eksisterende ejendomme.

Eksempel på bygningskrop i byggefelt B, Adept Architects

Lokalplanbestemmelser

I henhold til lov om planlægning, lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018, fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 beskrevne område:

§ 1 Formål

1.1

Det er lokalplanens formål:

- at fastlægge områdets anvendelse til offentlige formål i form af pleje- og ældreboliger samt lokaler til idræts-, undervisnings-, klub- og fritidsaktiviteter
- at muliggøre opførelsen af nye ældreboliger
- at ny bebyggelse tilpasses områdets karakter
- at sikre det bevaringsværdige bygningskompleks (Mosegårdsskolen/Nymosehave)

§ 2 Område og zonestatus

2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på *kortbilag 1*.

2.2

Lokalplanen omfatter følgende matrikler samt alle nye matrikler, der efter den 1. oktober 2018 udstykkes fra disse: 10kl, 10ne og 10nf, alle Vangede.

§ 3 Anvendelse

3.1

Lokalplanens område må kun anvendes til offentlige formål i form af pleje- og ældreboliger samt lokaler til idræts-, undervisnings-, klub- og fritidsaktiviteter.

3.2

Gymnastikbygningen, Stolpehøj 150, må udelukkende anvendes som lokaler til idræts-, undervisning-, klub-, fritidsaktiviteter og lignende, samt tilknyttede funktioner.

3.3

Ny bebyggelse inden for de i § 6.1 fastlagte byggefelter må udelukkende anvendes til ældreboliger.

3.4

Uanset øvrige bestemmelser i § 3 vil eksisterende lovlig anvendelse kunne fortsætte i bygninger, der er genopført i overensstemmelse med § 6.7, efter brand, eksplosion eller lignende særlige tilfælde.

3.5

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

§ 4 Udstykning

4.1

Matriklerne 10kl og 10ne, begge Vangede, skal, før opførelse af ny bebyggelse, sammenlægges, så de udgør én samlet fast ejendom.

Inden for lokalplanens område må der ikke ske udstykning.

Arealoverførsel må udelukkende ske på en måde, så der overføres areal fra matr. 10nf, Vangede, til de øvrigt omfattede matrikler.

4.2

Uanset § 4.1 kan der ske udstykning af grunde til brug for de i § 3.3 nævnte transformerstationer og lignende installationer.

§ 5 Veje, stier og parkering

5.1

Der skal anlægges parkeringspladser svarende til 1 parkeringsplads per bolig. Parkeringspladser må udelukkende placeres inden for de på *kortbilag 1* viste felter til parkering eller inden for byggefelterne A og B.

5.2

Belysning af stier, parkerings- og opholdsarealer skal udformes som lav, nedadvendt belysning i form af pullert- eller parkbelysning i maksimalt 1 meters højde.

5.3

Adgangsveje, parkeringspladser og interne stier skal indrettes og udføres således, at tilgængeligheden for personer med funktionsnedsættelse sikres.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

6.1

Der må ikke opføres ny bebyggelse udenfor de på *kortbilag 1, 2 og 3* viste byggefelter, Byggefelt A og B.

6.2

Uanset ovenstående § 6.1 kan der opføres forbindelsesgange på under 50 m^2 i 1 etage mellem ny og eksisterende bebyggelse uden for byggefelterne, jf. dog § 9.1.

Det samlede etageareal af forbindelsesgange opført efter lokalplanens vedtagelse må ikke overstige 100 m^2.

6.3

Uanset ovenstående § 6.1 og § 6.2 kan der opføres garager, carporte, udhuse, skure og lignende småbygninger i 1 etage udenfor byggefelterne. Inden for området må det samlede areal af disse bygninger ikke overstige 150 m^2.

6.4

Inden for Byggefelt A og B må der til sammen maksimalt opføres 2.200 m^2 etageareal.

Etagerarealet i Byggefelt A må ikke overstige 1.300 m^2.

Etagerarealet i Byggefelt B må ikke overstige 1.100 m^2.

6.5

Inden for byggefelt A må bebyggelse højst opføres i 3 etager.

Inden for byggefelt B må bebyggelse højst opføres i 4 etager.

6.6

Inden for byggefelt A må bebyggelsens højde ikke overstige tagfoden på de eksisterende plejeboliger, Stolpehøj 148.

Inden for byggefelt B må tagfoden på ny bebyggelse ikke ligge højere end tagfoden på de eksisterende plejeboliger, Stolpehøj 148. Bebyggelsens samlede højde må ikke overstige 16 m.

6.7

Inden for området må fritstående antenner og parabolantenner 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.

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

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

6.8

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

Ny bebyggelse skal opføres i et tidstypisk arkitektonisk sprog af høj kvalitet med respekt for den eksisterende bebyggelse i området.

7.2

Ydervægge må kun opføres i gule, håndstrøgne mursten.

Underordnede facadeelementer, som vinduer og kviste, kan desuden udføres i træ, metal og glas.

Uanset ovenstående kan der anvendes andre facadematerialer på småbygninger.

7.3

Nye facader skal inkorporere facadedimensioner fra og i øvrigt forholde sig til facaderytmen på de eksisterende bygninger i lokalplanområdet, Mosegårdsskolen/Nymosehave.

7.4

Inden for byggefelt A skal bebyggelsens tag udføres som fladt tag.

Inden for byggefelt B skal bebyggelsens tag udformes som saddeltag med en hældning i forhold til vandret plan på mellem 35 og 40 grader. Taget skal beklædes med røde teglsten. De anvendte teglsten må ikke være glaserede.

Uanset ovenstående kan der anvendes andre materialer og taghældninger på småbygninger.

7.5

Altaner skal opføres med ugennemsigtigt værn i minimum 1 meters højde.

§ 8 Ubebyggede arealer

8.1

Indenfor den enkelte ejendom skal der indrettes opholdsarealer svarende til 50 % af etagearealet.

Ad. 8.1

Altaner på mere end 3 m^2 kan medregnes i beregning af opholdsarealer. Opholdsarealer kan desuden etableres inden for parkeringsfelterne vist på kortet, såfremt parkeringsnormen jf. § 5.2 stadig overholdes.

8.2

Der må ikke ske terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter uden Kommunalbestyrelsens tilladelse. Terrænet må ikke reguleres tættere på naboskel end 0,5 meter.

Ad. 8.2

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 meter samt nærmere vejens areal end svarende til to gange højdeforskellen mellem udgravning eller påfyldning og vejens areal.

8.3

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

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

§ 9 Bevaringsbestemmelser

9.1

Den tidligere Mosegårdsskoles bygninger er bevaringsværdige og 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.

De bevaringsværdige bygninger er markeret på *kortbilag 1*.

Uanset ovenstående, kan de på *kortbilag 1 og 2* markerede mure og overdækninger foran skolegården nedrives i forbindelse med opførelse af nye boliger inden for Byggefelt A.

9.2

De på *kortbilag 1* markerede træer bevaringsværdige skal bevares og 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.

Ved fældning af bevaringsværdige træer skal der plantes nye træer som erstatning.

§ 10 Forudsætninger for ibrugtagning

10.1

Forinden ny bebyggelse tages i brug, skal matriklerne 10kl og 10ne, begge Vangede, være sammenlagt, jf. § 4.1.

10.2

Forinden ny bebyggelse tages i brug, skal der være etableret parkeringspladser i overensstemmelse med § 5.1.

10.3

Forinden ny bebyggelse tages i brug, skal der være etableret opholdsarealer i overensstemmelse med § 8.1.

§ 11 Servitutter og lokalplaner

11.1

Lokalplan 380 - en temaplan for bevaringsværdige bygninger - ophæves for de af Lokalplan 413 omfattede ejendomme med følgende matrikelnumre: 10kl, 10ne og 10nf, alle Vangede.

§ 12 Retsvirkninger

12.1

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.

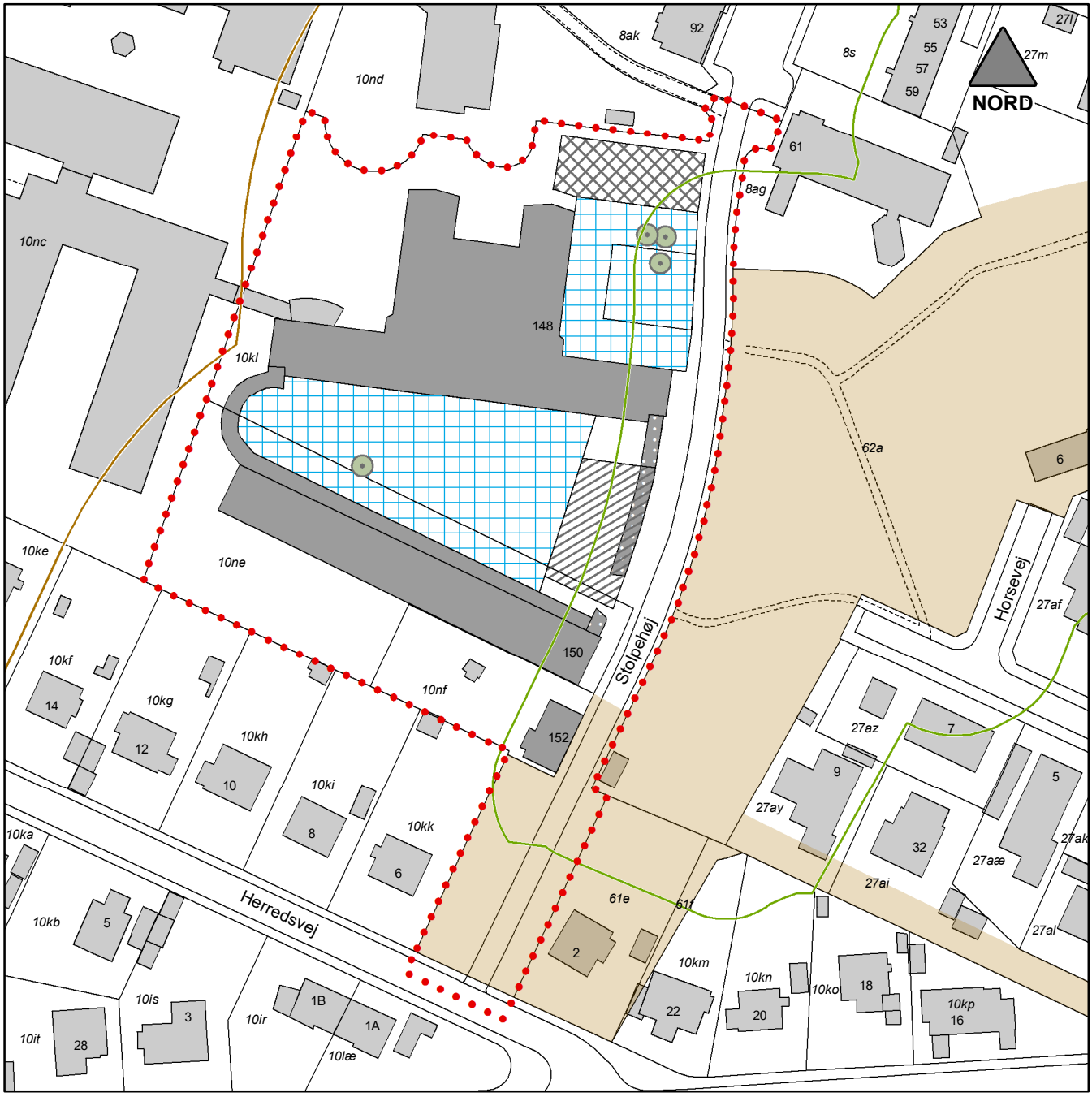
En lokalplan tilsidesætter ikke anden lovgivning, medmindre dette er særligt hjemlet i lovgivningen.

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.

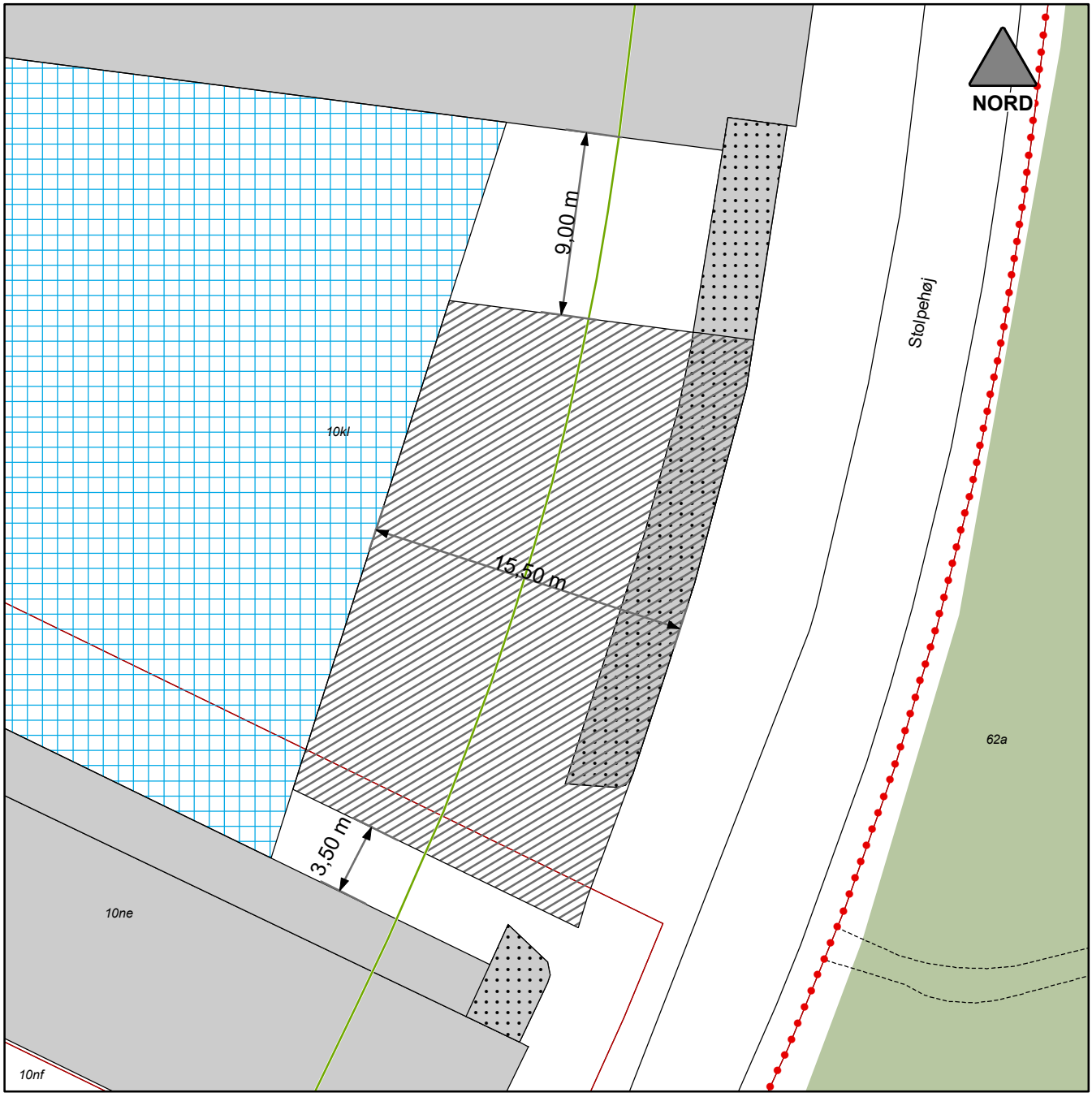


KORTBILAG 1
Lokalplan 413 for et område ved Stolpehøj

MÅL 1:1.250

- Lokalplanafgrænsning
- Vangede Batteri Fredning
- Fortidsmindelinje
- Skovbyggelinje
- Bevaringsværdig bygning
- Bevaringsværdigt byggeri der kan nedrives
- Byggefelt A
- Byggefelt B
- Parkering
- Bevaringsværdigt træ

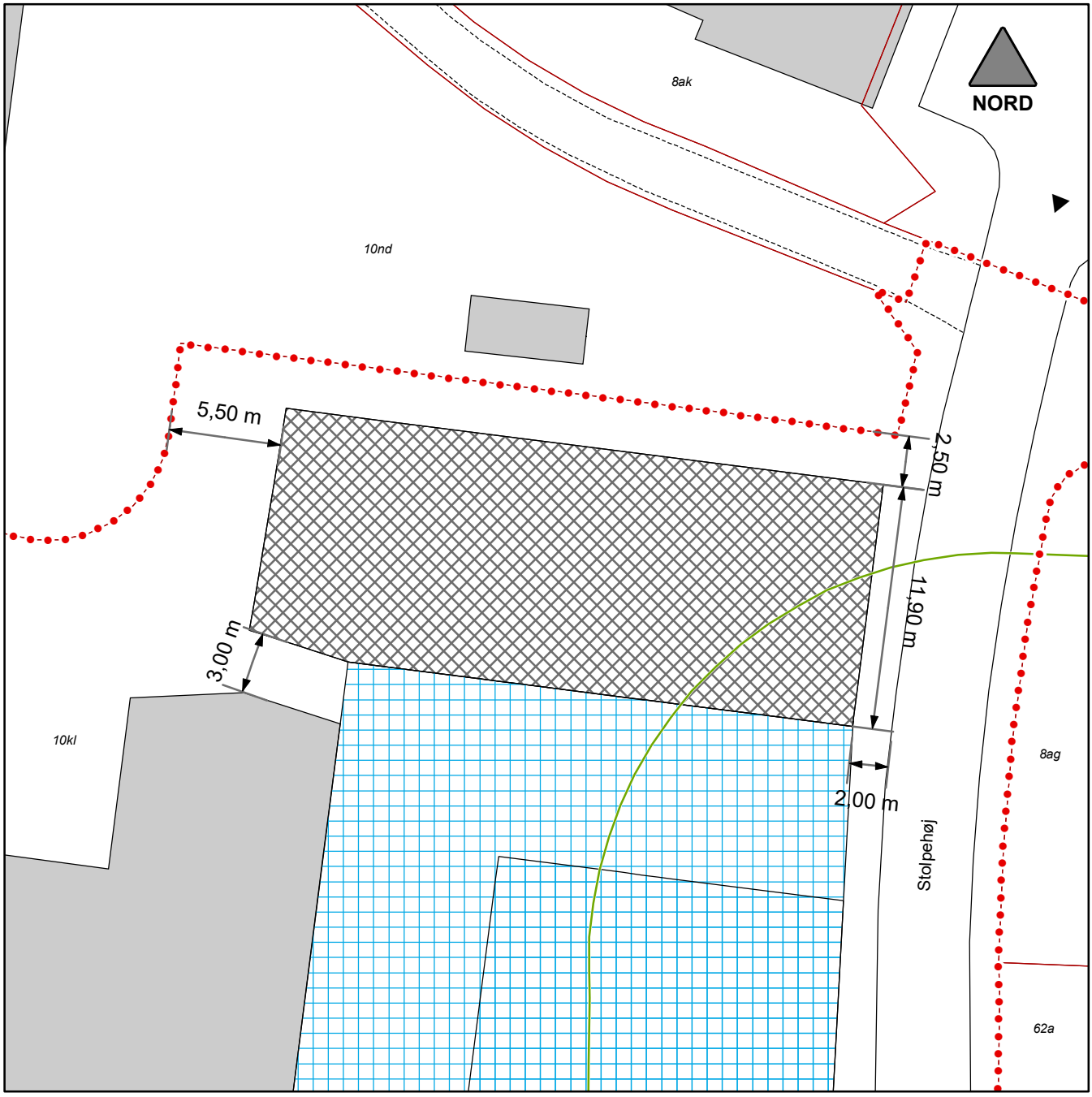
GENTOFTE KOMMUNE, PLAN OG BYG 2018



KORTBILAG 2 - UDSNIT
Lokalplan 413 for et område ved Stolpehøj - Byggefelt A

MÅL 1:300

- Lokalplanafgrænsning
- Matrikelskel
- Skovbyggelinie
- Byggefelt A
- Bevaringsværdigt byggeri der kan nedrives
- Parkering



KORTBILAG 3 - UDSNIT
Lokalplan 413 for et område ved Stolpehøj - Byggefelt B

MÅL 1:300

- Lokalplanafgrænsning
- Matrikelskel
- Skovbyggelinie
- Byggefelt B
- Parkering

Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning

Kommuneplan 2017

Lokalplanområdet indgår i enkeltområde 6.D4 i Kommuneplan 2017 for Gentofte Kommune. Kommuneplanrammen udlægger områdets anvendelse til offentlige formål i form af sociale institutioner, herunder ældreboliger. Kommuneplanrammen fastsætter bebyggelsesprocenten til 40 for ejendomme i området. Der kan bygges i op til 3 etager, med en bygningshøjde på maksimalt 12 meter.

Da lokalplanen ikke er i overnsstemmelse med kommuneplanens rammer, er det en forudsætning for lokalplanens endelige vedtagelse, at der vedtages tillæg 12 til Kommuneplan 2017. Kommuneplantillægget hæver bebyggelsesprocenten for området omkring boligerne i den tidligere Mosegårdsskole til 70, den maksimale bygningshøjde til 16 m og det maksimale etageantal til 4.

For de øvrige dele af det tidligere rammeområde, 6.D4, fastsætter kommuneplantillægget bebyggelsesregulerende bestemmelser, der svarer til de eksisterende bebyggelsesforhold i områderne.

Byplanvedtægter og lokalplaner

Lokalpanområdet er omfattet af Lokalplan 380 - en temaplan for bevaringsværdige bygninger. For at lette administrationen ophæves Lokalplan 380 med vedtagelsen af Lokalplan 413 for de omfattede ejendomme.

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.

Fredning og bevaringsplanlægning

I Kommuneplan 2017 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

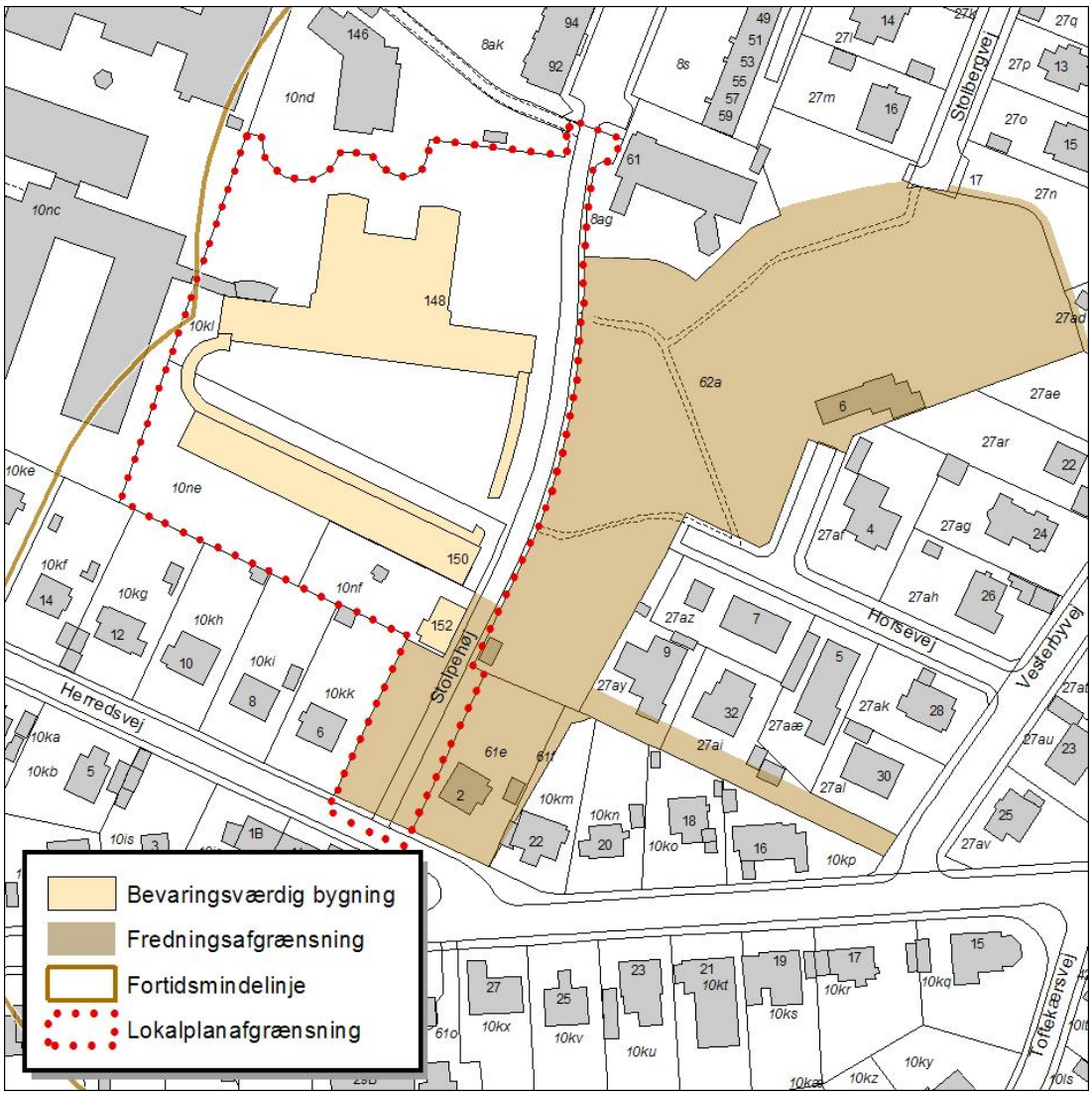
Kommunalbestyrelsen har besluttet, at også bygninger med middel bevaringsværdi tildelt karakteren 4 som udgangspunkt er bevaringsværdige. Det betyder, at i alt ca. 4.500 bygninger er udpeget som bevaringsværdige i Kommuneplanen.

Inden for lokalplanområdet er skolekompleksets bygninger - den tidligere Mosegårdsskole - udpeget som bevaringsværdige med middel bevaringsværdi (karakter: 4). Komplekset består af den tidligere hovedbygning, der i dag er indrettet med ældreboliger, gymnastikbygningen, der stadig indeholder de to gymnastiksale og mødelokaler, og skolebetjentens bolig, der i dag bruges som en selvstændig enfamiliesbolig.

Bevaringsværdien er blandt andet begrundet i 'kulturhistorien' i kraft af funktionen som skole. Derudover har bygningerne en arkitektonisk værdi, der dog er præget af de senere påhængte altaner. Det nye byggeri vil for bevaringsværdiens skyld skulle tage hensyn til det eksisterende.

Såfremt det bliver nødvendigt for det nye byggeri, giver lokalplanen mulighed for at muren ved skolegårdens østlige afgrænsning kan rives ned. Udover dette må de bevaringsværdige huse 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.

Lokalplanområdet omfatter derudover en del af det tidligere Vangede Batteri, der er fredet som en del af Københavns Nyere Befæstning.Tilstandsændringer på det fredede område kræver tilladelse fra fredningsmyndigheden (Slots- og Kulturstyrelsen). Lokalplan 413 muliggør ikke etablering af anlæg inden for fredningsafgrænsningen, og lokalplanen er dermed ikke i strid med fredningshensynet.



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.

Anvendelse af Lokal Afledning af Regnvand (LAR) i forbindelse med klimatilpasning skal være i overensstemmelse med spildevandsplanen.

Hvis der er ønske eller behov for nedsivning af regnvand kræver det en forudgående tilladelse fra Gentofte Kommune, Natur og Miljø.

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 fastsætter at adgangsveje, parkeringspladser og interne stier skal indrettes således, at tilgængeligheden sikres.

Trafikforhold og vejbyggelinjer

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

Miljøforhold

På de omfattede matrikler er der ved lokalplanens vedtagelse ikke kendskab til kortlagt jordforurening. Dog skal Gentofte Kommune gøre opmærksom på, at grundejer har pligt til at rette henvendelse til miljømyndigheden i Gentofte Kommune, såfremt grundejer ligger inde med oplysninger om eller får kendskab til forureningsforhold.

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, foretrækkes at regnvandet håndteres lokalt på egen grund.

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

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 er forsynet med fjernvarme.

Kystnærhed

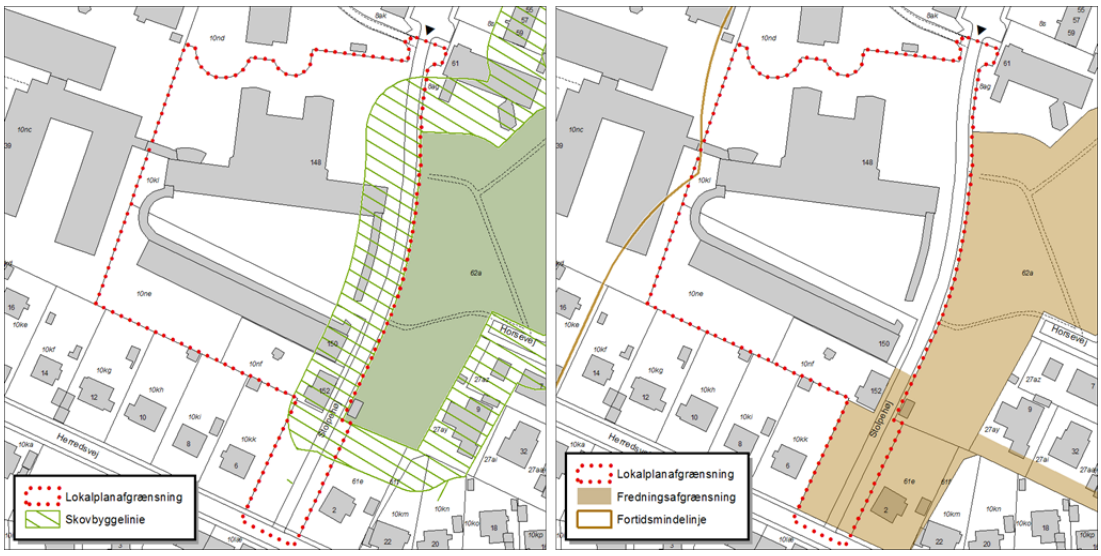
Lokalplanen er ikke omfattet af planlovens bestemmelser for de kystnære dele af byzoneområder

Naturbeskyttelse

Lokalplanområdet er i henhold til Naturbeskyttelsesloven omfattet af en skovbyggelinje i en afstand af 20 m fra Vangede Batteri (matr. 62a, Vangede), vest for batteriet. Formålet med skovbyggelinjen er at sikre udsynet til skoven. Det er ikke tilladt at opføre byggeri inden for skovbyggelinjerne. Forbuddet gælder dog ikke, hvor der allerede er opført væsentlig byggeri, tættere på skoven.

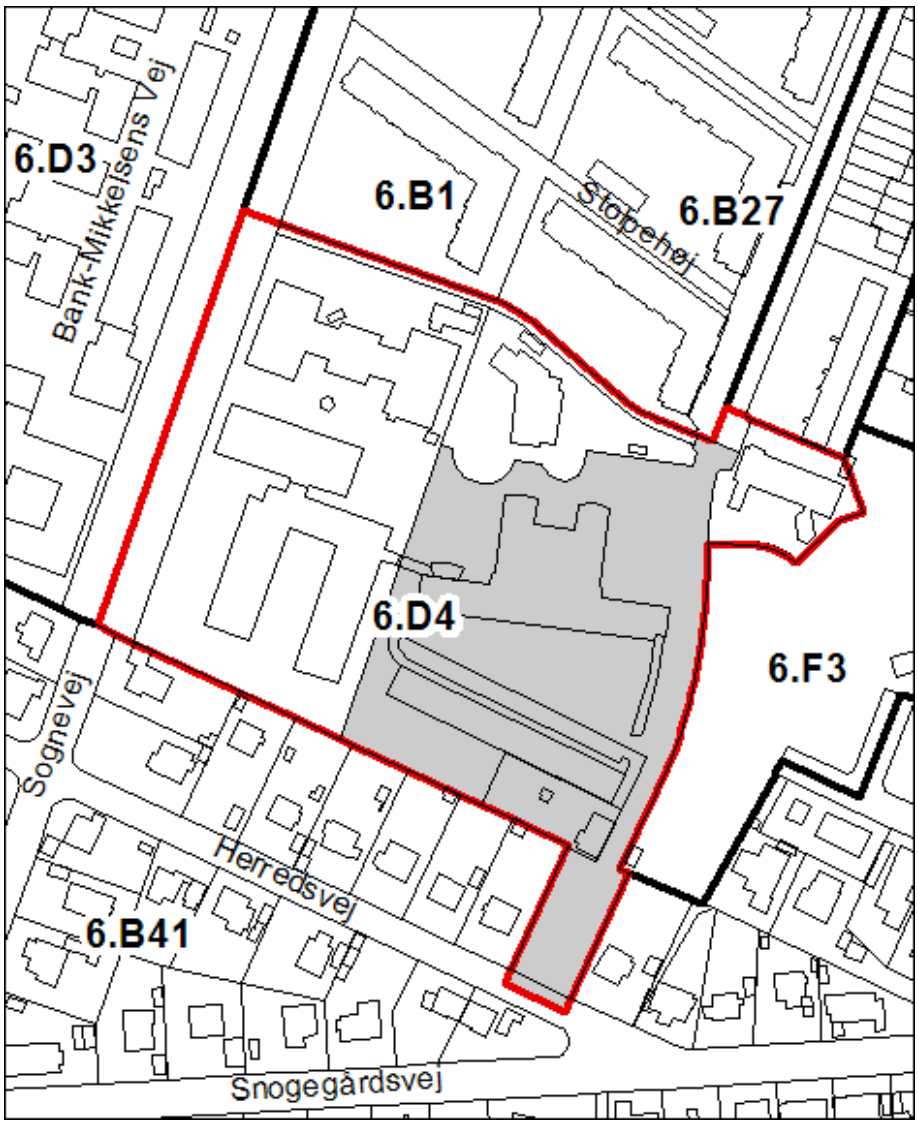
Derudover afkaster Vangede Batteri en linje til beskyttelse af fortidsminder i en afstand af 100 m fra det fredede område.

Dispensationer i henhold til Naturbeskyttelsesloven kan i særlige tilfælde gives af Kommunalbestyrelsen. De i lokalplanen udlagte byggefelter ligger helt eller delvist inden for beskyttelseslinjerne, og det er en forudsætning for at bygge i felterne, at der bliver meddelt dispensation fra beskyttelseslinjerne.



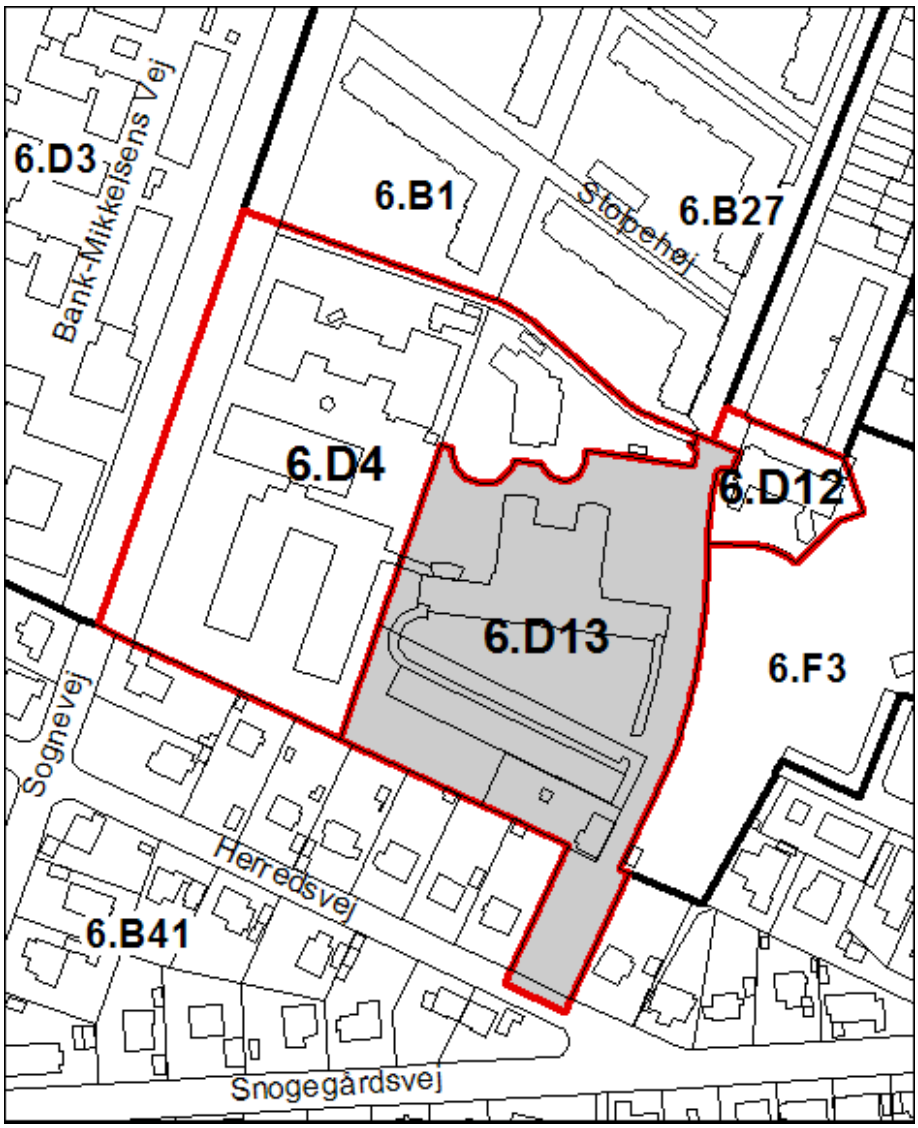
Tilladelser fra andre myndigheder

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



Kommuneplan 2017, kort over rammer for lokalplaner

.



Kort over fremtidige kommuneplanrammer

Miljøvurdering

Der er i henhold til § 8, stk. 2 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter foretaget en vurdering af om planen kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

Der er gennemført en screening og på denne baggrund er det vurderet, at planen kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

I screeningen vurderedes det at planen kunne medføre en væsentlig påvirkning af et bevaringsværdigt bygningskompleks og en mindre påvirkning af et fredet fæstningsanlæg, der samtidig fungerer som grønt område, samt mindre påvirkninger af lys-/skyggeforhold.

Der er derfor udarbejdet miljøvurderingsrapport for lokalplanen og det tilhørende kommuneplantillæg, der sendes i høring sammen med planforslaget. Rapporten afgrænses til at afhandle påvirkningen af lys-/skyggeforhold, arkitektonisk værdi og kulturarv.

Miljøvurderingsrapporten kan ses via dette link eller kan fås som bilag til pdf-udgaven af planforslaget.

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

Når lokalplanforslaget er offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af forslaget ikke bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet i den endelige plan.

Eksisterende lovlig bebyggelse og eksisterende lovlig anvendelse af en ejendom vil kunne fortsætte som hidtil, også efter lokalplanens endelige vedtagelse.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan Kommunalbestyrelsen give tilladelse til, at en ejendom bebygges eller anvendes i overensstemmelse med forslaget, såfremt det er i overensstemmelse med kommuneplanen og der ikke er tale om at påbegynde et større bygge- eller anlægsarbejde.

Tilladelse kan dog ikke meddeles så længe en indsigelse fra Miljøministeren eller en nabokommune opretholdes.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den __. __ 2018 og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil den __. __ 2019.

Status

Forslag til lokalplan 413 for et område ved Stolpehøj er:

- vedtaget af Gentofte Kommunalbestyrelse den __. __ 2018,
- offentliggjort den __. __ 2018
- i høring frem til den __. __ 2019.

Miljørapport

Miljøvurdering af forslag til Lokalplan 413 for et område ved Stolpehøj

Udarbejdet af Gentofte Kommune, juli – august 2018

Indhold

Forord **3**

Baggrund **4**

Historik og Lovgrundlag *4*

Forslag til Lokalplan 413 for et område ved Stolpehøj *4*

Ikke Teknisk Resumé **6**

Lys- og skyggeforhold *6*

Arkitektonisk kvalitet og kulturarv *6*

Kumulative effekter *7*

Alternativer *7*

Lov om Miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) **7**

Afgrænsning *7*

Metode *8*

Forhold til anden planlægning **8**

Vandområdeplan 2015-2021 *8*

Fingerplan 2017 *8*

Kommuneplan 2017 for Gentofte Kommune *9*

Naturbeskyttelse *9*

Klimatilpasning *10*

Lys- og skyggeforhold **10**

Arkitektonisk kvalitet og kulturarv **12**

Vangede Batteri *12*

Mosegårdsskolen *12*

Alternativer **13**

Sammenfatning **14**

Kumulative effekter **15**

Overvågning **15**

Referencer og bilag **16**

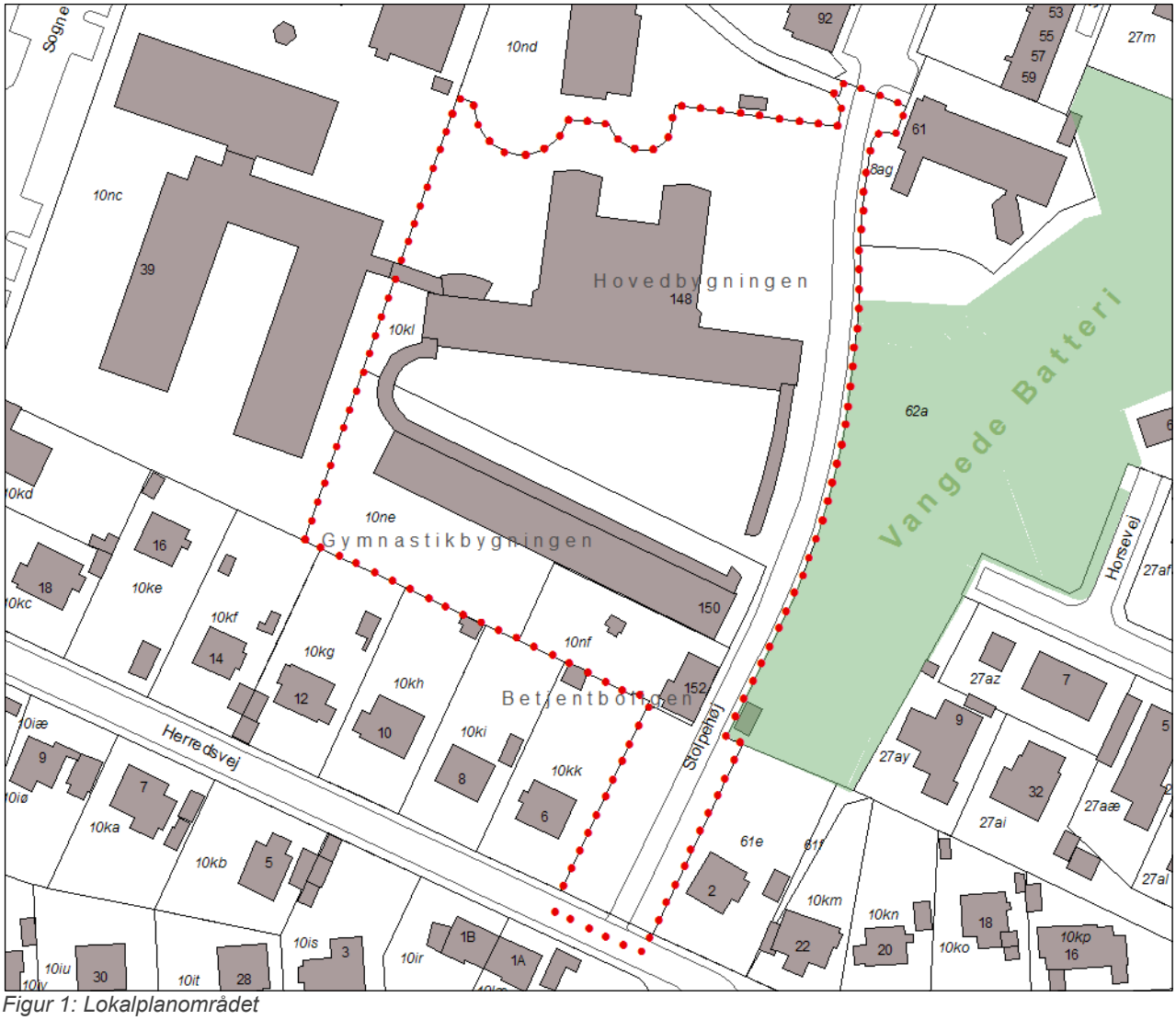
Forord

Denne rapport er en miljøvurdering af forslag til Lokalplan 413 for et område ved Stolpehøj og forslag til kommuneplantillæg 12 til Kommuneplan 2017. Rapporten ledsager planforslagene og sendes i offentlig høring sammen med disse.

Rapporten indeholder baggrunden for og en beskrivelse af planforslagene, forholdet til anden planlægning samt en beskrivelse og vurdering af relevante og sandsynlige miljøforhold, som potentielt kan have væsentlige virkninger på miljøet ved en realisering af planforslagene.

Planerne omfatter et byggeri, der oprindeligt er opført til skoleformål. Senere er skolens hovedbygning (Stolpehøj 148), der indeholdt klasselokaler, lærerværelse og lign., blevet indrettet til plejeboliger. Denne bygning omtales i rapporten som 'hovedbygningen'.

Bygningen, der indeholdt skolens gymnastiksale (Stolpehøj 150) og i dag bruges til forskellige idrætsaktiviteter, foreningsudlån og lignende, betegnes i rapporten som 'gymnastikbygningen'.



Figur 1: Lokalplanområdet

Baggrund

Historik og Lovgrundlag

Der er i Gentofte Kommune et ønske om at kunne tilbyde moderne boliger til kommunens ældre. På den baggrund har Kommunalbestyrelsen besluttet at udarbejde forslag til Lokalplan 413 for et område ved Stolpehøj og forslag til Tillæg 12 til Kommuneplan 2017, der muliggør en udvidelse i antallet af boliger ved Nymosehave – tidligere Mosegårdsskolen.

Planforslagene fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser og arealanvendelser. Planforslagene er derved omfattet af § 2, stk. 1, i Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (LBK nr. 448 af 10. maj 2017, med efterfølgende ændringer). Kommunen har på baggrund af en screening vurderet, at der skal gennemføres en miljøvurdering af planforslagene.

Formålet med miljøvurderingen er at beskrive potentielle væsentlige miljøpåvirkninger ved en realisering af planforslagenes bestemmelser.

Der er foretaget en afgrænsning af hvilke miljøfaktorer, der er relevante at behandle i forhold til planlægningen. Miljøvurderingen afgrænses til at omhandle lys-/skyggeforhold og arkitektonisk kvalitet/kulturarv.

Inden fastsættelse af den endelige afgrænsning af rapportens indhold har screening og forslag til emner været sendt i høring hos de berørte myndigheder. Under høringen indkom bemærkning fra Kroppedal Museum, der skal have mulighed for at overvåge byggeriets anlæg. Hensynet til Kroppedal Museum er skrevet ind i afsnittet 'Overvågning'.

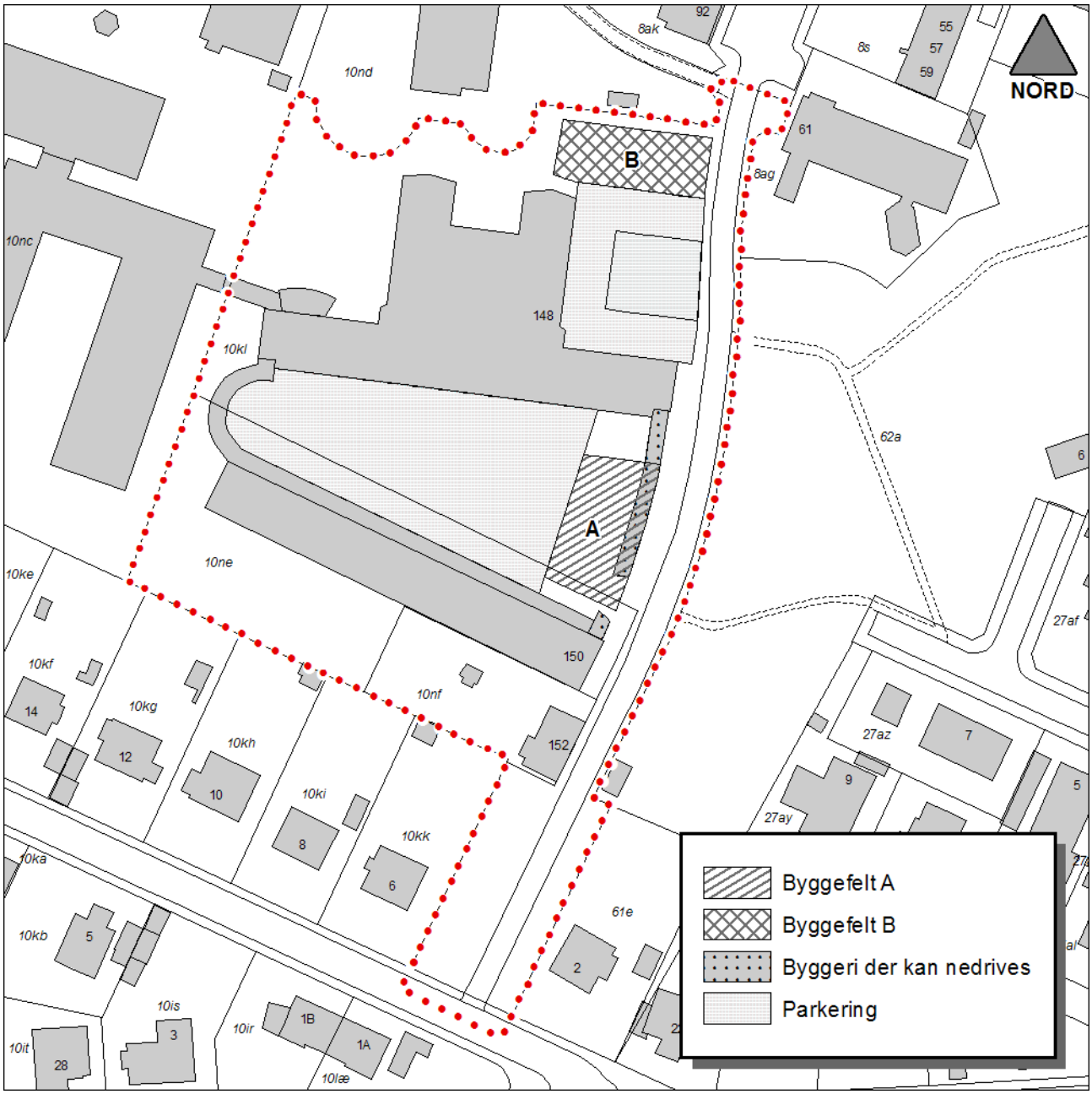
Forslag til Lokalplan 413 for et område ved Stolpehøj

Lokalplanområdet har et areal på 12.601 m^2, er beliggende i Vangede Bydel og omfatter en del af plejeboligerne Nymosehave, der er indrettet i den tidligere Mosegårdsskoles hovedbygning. Området afgrænses mod øst af Vangede Batteri, der er en del af Københavns nyere befæstning, mod vest af Nymosehaves øvrige bygninger, mod nord af en daginstitution og etageboliger og mod syd af et villaområde ved Herredsvej.

Lokalplanområdet omfatter bygninger, der oprindeligt blev anvendt til skole (Mosegårdsskolen). Skolen blev opført i 1950 omkring et kileformet gårdrum, delvist oven på det nedlagte befæstningsanlæg, Vangede Batteri. Skolekomplekset består af skolebetjentens bolig (Stolpehøj 152), gymnastikbygningen, der udgør gårdens sydlige afgrænsning, og den nordlige hovedbygning, med klasselokaler, forsamlingsrum, m.m., der i dag er indrettet til plejeboliger.

Gymnastikbygningen bruges til idrætsformål som kommunale idrætstilbud og udlånes til foreninger. Skolebetjentboligen benyttes som selvstændig bolig uden tilknytning til de øvrige bygninger.

Resterne af Vangede Batteri er fredet, og lokalplanen omfatter en del af fredningens afgrænsning. Lokalplanen giver dog ikke mulighed for etablering af nye anlæg inden for fredningsafgrænsningen. Derudover afkaster anlægget to beskyttelseslinjer i henhold til Lov om Naturbeskyttelse, hhv. skovbeskyttelseslinje og fortidsmindelinje.



Figur 2: Lokalplanområdet med byggefelter

Lokalplanens formål er at muliggøre opførelsen af 24 nye ældreboliger inden for området. Derudover er det lokalplanens formål, at ny bebyggelse tilpasses den eksisterende bebyggelse i og omkring området.

Lokalplanen muliggør en bebyggelsesmæssig fortætning af området ved opførelse af op til 2.200 m^2 nye boliger. Boligerne placeres to steder i hhv. skolegårdens østlige del, ud mod Vangede Batteri, og den nordlige del af parkeringspladsen placeret nordøst for hovedbygningen. De to bygninger vil få nogenlunde samme omfang. De nye bygninger kan opføres i op til 3 etager i byggefelt A og op til 4 etager plus tagkonstruktion i byggefelt B.

Ikke Teknisk Resumé

Lys- og skyggeforhold

Eksisterende forhold
Lokalplanområdet består af forholdsvis høje bebyggelser omgivet både af lav spredt villabebyggelse mod syd og tættere bebyggelse mod nord og vest. Øst for ligger et grønt område, og mod nord ligger børneinstitutioner og lejlighedsbebyggelse.

Miljøvurdering af den potentielle påvirkning ved planforslaget
De i planerne muliggjorte bygningsanlæg vil overordnet medføre en mindre påvirkning af daglysforholdene i området. Påvirkningen er mest markant i vinterhalvåret, når solen står lavest og dermed kaster de længste skygger. Dette skal dog også ses i forhold til, at der, statistisk set, er færre solskinsdage i vinterhalvåret.

Den væsentligste, lokale påvirkning af lysforholdene, findes i haven tilhørende børneinstitutionen beliggende nord for lokalplanens byggefelt. Derudover vil seks af de eksisterende, sydvendte boliger indenfor lokalplanområdet på vinterformiddage have færre timer med direkte solskin.

Det nye byggeri i den nordøstlige del af lokalplanområdet vil være påvirket af skyggen fra hovedbygningen på eftermiddage en væsentlig del af året.

Skyggediagrammer er vedlagt som bilag 1. Bilag 2 viser skyggepåvirkningen af de eksisterende sydvendte boliger i Hovedbygningen, Stolpehøj 148.

Arkitektonisk kvalitet og kulturarv

To forhold beskrives i dette afsnit: Kulturarven i forhold til de arkæologiske hensyn og den arkitektoniske værdi i forhold til de eksisterende bygninger i og omkring lokalplanområdet.

Eksisterende forhold
Lokalplanområdet og de udlagte byggefelter ligger oven på rester af et befæstningsanlæg (Vangede Batteri), der blev tildækket ved opførelsen af Mosegårdsskolen i 1950.

Lokalplanområdet er domineret af tidstypisk bebyggelse fra omkring 1950 af høj arkitektonisk værdi. Bebyggelsen er primært murede bygninger med saddeltag/taghældning. Den tidligere Mosegårdsskole er bevaringsværdig, hvilket især skyldes den kulturhistoriske værdi, der ligger i skolefunktionen.

Miljøvurdering af den potentielle påvirkning ved planforslaget
Lokalplanen inddrager ikke det fredede område til nye anlæg. Der kan dog ifølge planforslagene opføres ny bebyggelse oven på befæstningsanlæggets tidligere afgrænsning, hvorfor Kroppedal museum skal have mulighed for at overvåge anlægsarbejdet.

Påvirkningen af de bevaringsværdige bygninger er i lokalplanen søgt minimeret gennem bestemmelser, der sikrer, at områdets vigtigste arkitektoniske træk videreføres. Lokalplanen sikrer dermed, at ny bebyggelse opføres med facader i gule mursten. Desuden sikres i lokalplanen, at ny bebyggelse i højden ikke overstiger de eksisterende bygninger.

Visualiseringer af et potentielt byggeri er vedlagt som bilag 3.

Kumulative effekter

Det vurderes, at miljøpåvirkningerne ikke vil have kumulative effekter.

Alternativer

I miljøvurderingen skal der indgå rimelige alternativer, herunder 0-alternativ, der anvendes som sammenligningsgrundlag i vurderingerne af den potentielle miljøpåvirkning.

Der er forud for udarbejdelsen af planforslagene afprøvet forskellige modeller for placering og omfang af ny bebyggelse. Det valgte alternativ er valgt, idet det er vurderet at medføre de bedst mulige lysforhold for eksisterende og kommende boliger og den mest begrænsede påvirkning af det bevaringsværdige bygningskompleks.

0-alternativet betegner den potentielle miljøpåvirkning, i tilfælde af at planen ikke vedtages. Denne situation skal ses i forhold til de behov, der ligger til grund for planen, behovet for at kunne tilbyde boliger til kommunens ældre borgere og det deraf følgende behov for fortætning.

I 0-alternativet ville der således skulle findes en alternativ placering af boliger inden for Gentofte Kommune og gerne indenfor Vangedes lokalområde. Idet Gentofte Kommune er fuldt udbygget, råder kommunen kun over få ubebyggede arealer, hvoraf kun enkelte har kunnet findes egnede.

Lov om Miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)

Forslag til Lokalplan 413 for et område ved Stolpehøj og forslag til Kommuneplantillæg 12 er omfattet af § 2, stk. 1, i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (LBK nr. 448 af 10. maj 2017, med senere ændringer), da planen fastlægger rammer for fremtidige anlægstilladelser og arealanvendelser.

Afgrænsning

I henhold til Miljøvurderingslovens § 8, stk. 2, er lokalplanforslaget screenet for potentielle påvirkninger af miljøet. På baggrund af screeningen er der foretaget en afgrænsning af emner med det formål at fastlægge hvilke miljøfaktorer, der skal indgå i miljørapporten. Screening og afgrænsning er sendt i høring hos de berørte myndigheder.

Miljøfaktorer, der er vurderet ikke at være relevante, behandles ikke yderligere. De miljøfaktorer, der er fundet relevante for miljørapporten, er:

- Lys- og skyggeforhold
- Arkitektur og Kulturarv

Screening og afgrænsning har været sendt i høring hos følgende myndigheder:

- Gentofte Kommune, Natur og Miljø (Miljømyndighed)
- Gentofte Kommune, Park og Vej (Vejmyndighed)
- Kroppedal Museum (Egnsmuseum, Vangede Batteri)
- Slots- og Kulturstyrelsen (Fredningsmyndighed, Vangede Batteri)

- Miljøstyrelsen (Overordnet myndighed for beskyttelseslinjer i hh.t. Lov om Naturbeskyttelse)

Metode

Beskrivelsen af miljøstatus er begrænset til at omfatte de i afgrænsningen udvalgte miljøfaktorer, og miljøvurderingen behandler de udvalgte miljøfaktorer på et overordnet niveau, der svarer til planforslagenes niveau.

Der er en kort beskrivelse af de overordnede planlægnings- og lovgivningsmæssige forhold, der er relevante i forhold til planforslagene, herunder Fingerplan 2017 og Gentofte Kommunes Kommuneplan 2017. I beskrivelsen af forholdet til anden planlægning vurderes, om lokalplanforslaget er i overensstemmelse med den beskrevne planlægning.

I miljøvurderingen er først beskrevet de eksisterende forhold og dernæst den potentielle påvirkning ved planforslagene.

Forhold til anden planlægning

I det følgende beskrives de overordnede planer for lokalplanområdet, heriblandt Kommuneplan 2017 for Gentofte Kommune og statslige planer, som Fingerplan 2017.

Vandområdeplan 2015-2021

Vandområdeplanerne er en samlet plan for at forbedre det danske vandmiljø. De skal sikre renere vand i Danmarks kystvande, søer, vandløb og grundvand i overensstemmelse med EU's vandrammedirektiv. Vandområdeplanerne for anden planperiode er baseret på en opdatering og videreførelse af vandplanerne for første planperiode og gælder fra 2015 – 2021. Lokalplanområdet er ikke omfattet af vandområdeplan 2015-2021.

Fingerplan 2017

Fingerplanen beskriver den overordnede planlægning for hovedstadsområdet. Lokalplanområdet er beliggende inden for Fingerplanens indre storbyområde (Håndfladen). Inden for det indre storbyområde, skal planlægningen sikre at byudvikling sker inden for den eksisterende byzone og med hensyntagen til mulighederne for at styrke den kollektive trafik. Derudover skal stationsnære områder udnyttes med bebyggelsesprocenter, der modsvarer den centrale beliggenhed.

Fingerplanens retningslinjer er indarbejdet i kommuneplanen. Lokalplanområdet er placeret i stationsnært område.

Fingerplanen har fokus på den grønne og blå planlægning i hovedstadsområdet, klimatilpasning og kvalitet i de grønne kiler, grønne bykiler, byomdannelse og ny byudvikling, erhvervsudvikling og lokalisering. Grønne bykiler blev introduceret som et nyt begreb i Fingerplan 2013 og er videreført i Fingerplan 2017. I Gentofte Kommune drejer det sig om områder der allerede indholdsmæssigt indgår i kommunens grønne struktur. Lokalplanområdet er ikke omfattet heraf.

Kommuneplan 2017 for Gentofte Kommune

Kommuneplanen fastlægger hovedstrukturen for de overordnede mål med kommunens udvikling og arealanvendelse. Derudover består planen af visioner og politiske mål, retningslinjer samt rammer for den underliggende planlægning og fastlægger de overordnede ønsker til kommunens udvikling.

I kommuneplanen udpeges de stationsnære områder og stationsnære kerneområder, i henhold til Fingerplanens bestemmelser. Lokalplanområdet ligger i stationsnært område.

Lokalplanområdet er i henhold til Kommuneplan 2017 beliggende i rammeområde 6.D4, der er udlagt til offentlige formål i form af sociale institutioner – herunder ældreboliger. Kommuneplanrammen fastsætter for ejendomme i området den maksimale bebyggelsesprocent til 40, den maksimale bygningshøjde til 12 meter og det maksimale etageantal til 3.

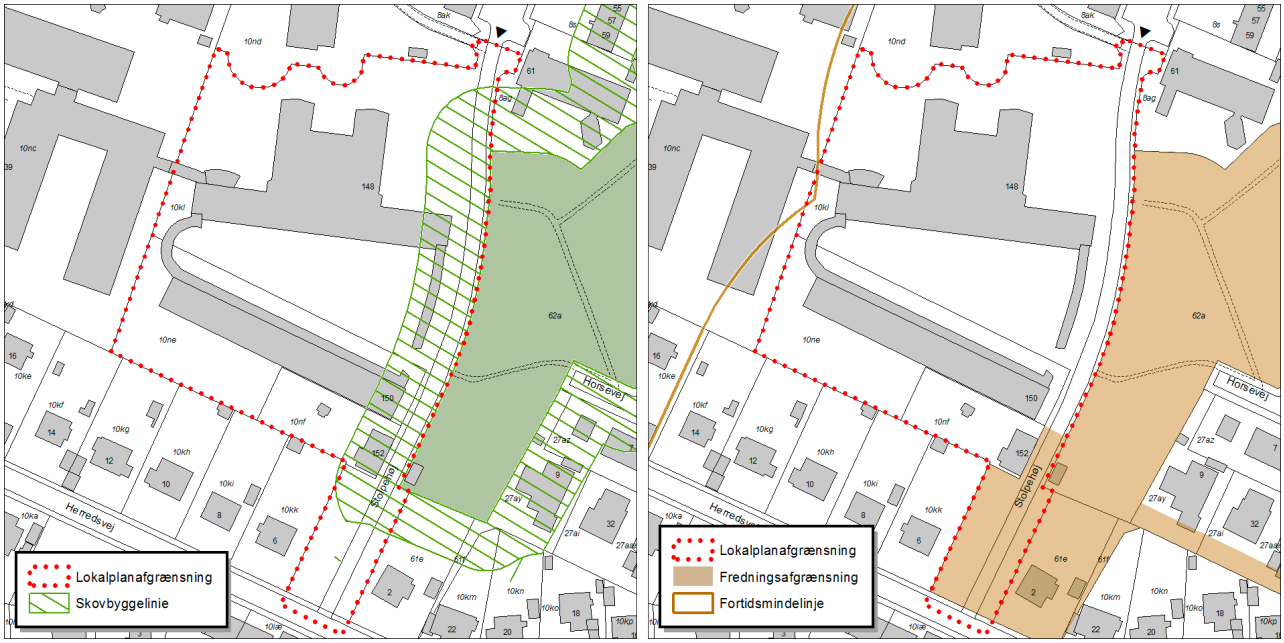
Kommuneplantillæg 12 ændrer rammebestemmelserne for lokalplanområdet, og det er en forudsætning for Lokalplan 413's vedtagelse, at kommuneplantillægget ligeledes vedtages.

Kommuneplantillægget hæver de bebyggelsesregulerende rammebestemmelser for lokalplanområdet. Den maksimale bebyggelsesprocent sættes til 70, den maksimale bygningshøjde til 16 m og det maksimale etageantal til 4. Samtidig sænkes de bebyggelsesregulerende forhold i resten af det tidligere rammeområde (resten af Nymosehave og de nordfor liggende institutioner) for bedre at afspejle de eksisterende forhold.

Naturbeskyttelse

Lokalplanområdet og de i den udlagte byggefelter er i kraft af Naturbeskyttelsesloven (LBK nr. 934 af 27. juni 2017) omfattet af hhv. en skovbeskyttelseslinje og en fortidsmindebeskyttelseslinje. Begge beskyttelseslinjer afkastes af Vangede Batteri, beliggende øst for lokalplanområdet.

Formålet med beskyttelseslinjerne er blandt andet at beskytte naturens landskabelige og kulturhistoriske værdier, at sikre offentlighedens adgang og det frie udsyn til de grønne områder.



Figur 3: Kort over naturbeskyttelseslinjer

Lokalplanens byggefelter er beliggende helt inden for fortidsmindelinjen og delvist inden for skovbyggelinjen. Området omkring Vangede Batteri er dog allerede tæt bebygget, og det vurderes, at lokalplanen ikke vil have en større påvirkning af de forhold som beskyttelseslinjerne har til hensigt at sikre.

Klimatilpasning

Lokalplanområdet er omfattet af Gentofte Spildevandsplan 2015-18. Spildevandsplanen har blandt andet følgende mål for håndtering af spildevand: Fastholde sikker og effektiv bortledning af spildevand og bidrage til klimatilpasning. Målene kan opnås ved flere strategier, blandt andet ved at håndtere regnvand lokalt, håndtere ekstremregn og separere vejvand.

Kommuneplanen fastlægger bl.a., at øget regnvandsafstrømning fra veje og befæstede arealer i byen skal reguleres ved hjælp af bl.a. ændrede vejprofiler, så vandet ledes hen til mindre sårbare områder, som eks. 10 rekreative områder og sportsarealer. Derudover skal regnvandet så vidt muligt afkobles fra spildevandssystemet og enten nedsives lokalt, håndteres ved en overfladeløsning eller i et separat regnvandssystem. For områder med drikkevandsinteresser skal det sikres, at etablering af nedsivningsløsninger for regnvand sker uden risiko for forurening af grundvandet.

Nybyggeri skal etableres med et tostrenget system til håndtering af spildevand, således at regnvand kan separeres, når spildevandssystemet giver mulighed herfor. Lokalplanområdet er i kommuneplanen udpeget som et område med moderat nedsivningspotentiale.

I lokalplanforslagets redegørelse er beskrevet de overordnede rammer for mulige LAR-løsninger (Lokal Afledning af Regnvand) til håndtering af regnvand.

Lys- og skyggeforhold

Eksisterende forhold
Øst for lokalplanområdet ligger Vangede Batteri, der fremstår som et grønt område, med spredte, primært fuldt udvoksede træer. Nord for ligger to institutionsbyggerier i 1 - 2 etager og nord for disse etageboliger i 3 etager. Mod vest ligger pleje- og plejehjemsboliger i 2 etager, og mod syd ligger villabebyggelse i 1 - 2 etager.

Lokalplanområdet udgøres af den tidligere Mosegårdsskoles bygninger. Hovedbygningen, der i dag indeholder en del af plejeboligerne Nymosehave, er opført i 3 etager i den nordlige del af området. I den sydlige del – nord for villaejendommenes baghaver – ligger gymnastikbygningen, opført i 2 etager.

Alle bygninger i området har saddeltag, valmet tag eller en anden form for hældende tagkonstruktion.

Af større træer eksisterer 3 løvtræer nordøst for hovedbygningen og et løvtræ i den smalle, vestlige ende af skolegården.

Miljøvurdering af den potentielle påvirkning ved planforslaget
Der er udarbejdet skyggediagrammer, der viser de direkte skygger i en situation, hvor der er opført det forventede antal kvadratmeter, og ny bebyggelse er placeret mindst optimalt i forhold til skyggegener og lokalplanforslagets bestemmelser. Diagrammerne er vedlagt som bilag 1. Derudover er foretaget observationer ved hjælp af en digital bygningsmodel, visende både nye og eksisterende bygninger, samt den mest markante bevoksning.

Lokalplan 413 muliggør opførelse af bebyggelse i 4 etager og saddeltagskonstruktion nordøst for hovedbygningen og 3 etager med fladt tag i den brede, østlige ende af skolegården. Byggefelterne er beliggende i lokalplanområdets østlige og nordøstlige dele. Planen vil således ikke påvirke naboområderne mod vest og syd.

Skyggediagrammer er vedlagt som bilag 1. Bilag 2 indeholder illustrationer af skyggepåvirkningen for de eksisterende sydvendte boliger i hovedbygningen.

Byggefelt A - skolegården

Byggefelt A, placeret i skolegården, muliggør bebyggelse ca. 12 m vest for Vangede Batteri og 9 m fra skolens hovedbygning. Da byggefeltet er beliggende nord for gymnastikbygningen, vurderes det, at denne ikke vil påvirkes af planen.

Grundet afstanden til de eksisterende boliger i hovedbygningen vil den ny bebyggelse kun kaste skygge på den østlige halvdel af de sydvendte boliger og kun om formiddagen i vinterhalvåret. De fleste boliger vurderes kun at blive påvirket i årets tre mørkeste måneder. Da den ny bebyggelse ikke må opføres højere end tre etager, vil de øverste boliger slet ikke påvirkes.

Det ses af skyggediagrammerne, at ny bebyggelse på eftermiddage i vinterhalvåret vil kaste en skygge i retning mod det grønne område Vangede Batteri. Grundet det mellemliggende vejareal vil skyggepåvirkningen dog kun omfatte en begrænset del af det grønne område.

Gymnastikbygningen vil i vinterhalvårets aftener kaste en skygge på den nye bebyggelses nederste etager.

Byggefelt B – nordøstlige byggefelt

Det nordøstlige byggefelt er placeret tæt på ejendommens nordligste skel. Den nordlige naboejendom fungerer i dag som børneinstitution. Det ses af skyggediagrammerne, at institutionshavens østlige del i store dele af året vil ligge i skygge af det nye byggeri. Idet det eksisterende byggeri (hovedbygningen) kaster en skygge i haven, vil denne del af haven, med gennemførelsen af lokalplanen, være skyggelagt store dele af året.

Den øst for byggefeltet beliggende institution ses, grundet afstanden til byggefeltet (ca. 13 m), ikke at opleve de store skyggegener ved lokalplanens gennemførelse. Det samme vurderes for de nordfor liggende etageboliger, hvis østvendte facade dog på vinterdage kan opleve en skygge.

Den nye bebyggelse kan placeres tæt på hovedbygningen. Bebyggelsen vil derfor ligge i skygge af hovedbygningen om eftermiddagen i store dele af året. Ved den kommende udformning og indretning af byggeriet vil der derfor skulle tages særlige hensyn til skyggepåvirkningen fra den eksisterende bygning.

Arkitektonisk kvalitet og kulturarv

Vangede Batteri

Eksisterende forhold
Lokalplanområdet er beliggende øst for Vangede Batteri, der er en del af Københavns Nyere Befæstning. Batteriet havde oprindelig en større udstrækning end den nuværende fredningsafgræsning, da dele af skolekomplekset fra 1950 er opført oven på en del af batteriets tidligere anlæg.

Batteriet afkaster også en fortidsmindebeskyttelseslinje i henhold til Naturbeskyttelsesloven (LBK nr. 934 af 27. juni 2017). Formålet med beskyttelseslinjen er at sikre fortidsmindets værdi som landskabselement, herunder at sikre til- og udsyn fra mindet.

Miljøvurdering af den potentielle påvirkning ved planforslaget
Lokalplanen muliggør ikke anlæg oven på dele af fæstningsanlægget, der ikke allerede er bebygget eller belagt på anden vis. Lokalplanen påvirker derfor ikke fortidsmindefredningen.

Det kan ikke udelukkes, at der kan findes spor af fæstningsanlægget ved udgravning til nyt byggeri inden for lokalplanens byggefelter. Kroppedal Museum, der er egnsmuseum, skal derfor have mulighed for at overvåge anlægsarbejdet – se afsnittet Overvågning nedenfor.

Området omkring Vangede Batteri, inden for fortidsmindebeskyttelseslinjen, er i dag udbygget med boliger og institutioner. Befæstningsanlæggets landskabelige værdi påvirkes derfor ikke set fra det offentlige rum. Udsigten til batteriet fra de eksisterende boliger i hovedbygningen vil dog påvirkes af den muliggjorte bebyggelse i skolegården.

Mosegårdsskolen

Eksisterende forhold
I Kommuneplan 2017 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.

Den tidligere Mosegårdsskoles bygninger (Stolpehøj 148 – 150) er udpeget som bevaringsværdig med middel bevaringsværdi (4). Vurderingen er primært givet på baggrund af bygningernes kulturhistorie, som tidligere skolebygninger. Denne historie giver sig til kende arkitektonisk, primært gennem bygningernes interne komposition omkring skolegården.

Det bevaringsværdige skolekompleks består af tre bygninger, den nordlige hovedbygning med undervisningslokaler, gymnastikbygningen, der afgrænser gården mod syd og skolebetjentens bolig, der ligger syd for gymnastikbygning ud mod Stolpehøj. Hele komplekset er bygget sammen af fritstående mure, der samtidig afgrænser skolegården.

Skolen er bygget op omkring en kileformet gård, der åbner sig imod Vangede Batteri og Stolpehøj. Gårdens smallere vestlige ende afsluttes i et cirkelslag med en central port, der oprindelig har ledt ud til de tilhørende idrætsbaner. Hovedbygningens tagryg er – bortset fra de største trækroner ved Vangede Batteri – det højeste punkt i området og kan ses flere steder fra de omkringliggende veje.

Området nord og vest for Vangede Batteri er præget af boligblokke. Mest fremtrædende er de rødmurede blokke nord for lokalplanområdet, der er opført i samme periode som Mosegårdsskolen. Både skolen og boligerne fremstår tidstypisk og i høj arkitektonisk kvalitet.

De fleste omkringliggende byggerier fremstår desuden med murede facader og saddeltage med teglbelægning.

Miljøvurdering af den potentielle påvirkning ved planforslaget
Lokalplanen muliggør opførelse af ny bebyggelse i skolegårdens østlige ende, der er den bredeste ende og nordøst for hovedbygningen. For at muliggøre byggeriet i gården, giver lokalplanen mulighed for, at den østlige mur omkring skolegården kan rives ned.

På grund af placeringen og den fælles funktion (ældreboliger), vil de nye bebyggelser opleves som en del af det samlede bygningskompleks.

Planforslagenes påvirkning af områdets arkitektoniske værdi minimeres gennem bestemmelser, der sikrer, at de væsentligste, karakteristiske bygningsmæssige detaljer, fastholdes og videreføres.

Lokalplanen fastsætter at ny bebyggelse i højden ikke må overskride højden på skolebygningerne, samt at bebyggelsen i byggefelt B opføres med teglbeklædte saddeltage, som er typisk for området. I byggefelt A skal byggeri opføres med fladt tag, da den særlige placering i forhold til skolekomplekset bedst modsvares af et byggeri, der på denne måde underordner sig hovedbygningen.

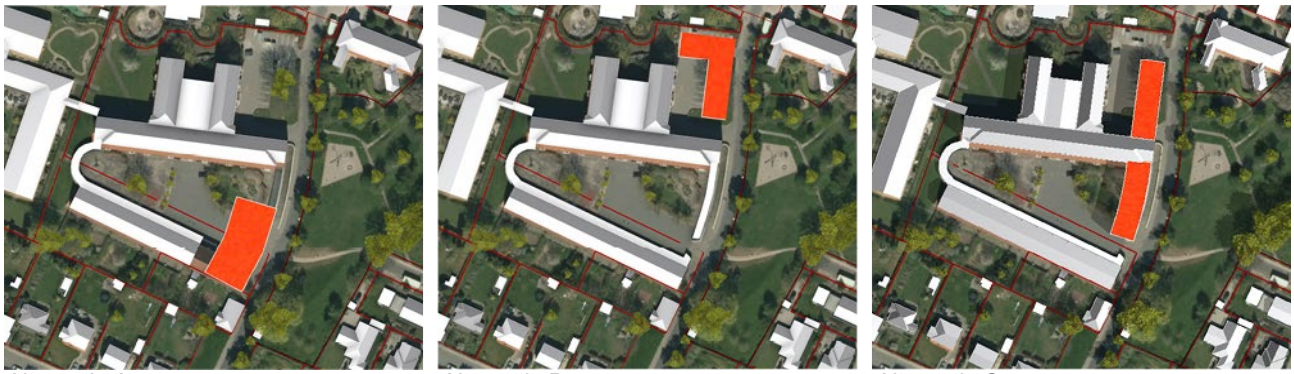
Facader skal opføres i gule mursten og i øvrigt stilles krav om, at bebyggelsen opføres i tidstypisk arkitektonisk sprog af høj kvalitet.

Det er vurderet, at den øgede fortætning, i form af boliger, vil forøge livet i området. Vangede Batteri, der er et forholdsvist begrænset udnyttet, grønt område, vil dermed komme flere til glæde.

Visualiseringer af bygningsstørrelser er vedlagt som bilag 3.

Alternativer

Forud for udarbejdelsen af lokalplanforslaget og forslaget til kommuneplantillæg, er udarbejdet flere scenarier for bebyggelse inden for området. Nedenfor er vist de tre overordnede alternative bebyggelsesplaner, der blev undersøgt. Nye bebyggelser er vist med røde tage.



Alternativ A *Alternativ B* *Alternativ C*

Figur 4: Alternative bebyggelsesplaner

I alternativ A nedrives en tredjedel af den bevaringsværdige gymnastikbygning, og der placeres en treetagers bebyggelse i den sydøstlige del af gården. Alternativet medfører en negativ påvirkning af det sociale miljø, i kraft af at området ville have færre faciliteter til de idrætsarrangementer, som gymnastikbygningen anvendes til. Primært grundet dette forhold, sammen med den delvise nedrivning af en bevaringsværdig bygning, vurderedes alternativ A derfor ikke at være det mest hensigtsmæssige.

I alternativ B placeredes en fireetagers bebyggelse nordøst for hovedbygningen. Det vurderedes, at det resulterende gårdrum mellem hovedbygningen og den nye bebyggelse havde så begrænsende dimensioner, at de eksisterende plejeboliger ville opnå en væsentlig negativ påvirkning af deres lysforhold. Derudover vurderedes, at det var tvivlsomt, at der kunne opnås tilstrækkelige lysforhold i de nye boliger. Alternativ B vurderedes derfor ikke at være en reel mulighed.

I alternativ C placeres en fireetagers bebyggelse i nord- og sydgående retning, som forlængelse af hovedbygningens østlige ende. Byggefeltet er i dette scenarie større, idet der er kompenseret for nedlæggelsen af tre eksisterende boliger i hovedbygningen. Bebyggelsens nordlige forlængelse skaber de samme negative lysforhold som alternativ B. Det vurderedes, at sammenbygningen med hovedbygningen ikke var ønskværdig grundet påvirkningen af den bevaringsværdige arkitektur.

0-alternativet er betegnelsen for den mulighed, at planen ikke vedtages. 0-alternativet skal ses i forhold til de behov, der ligger til grund for planen. Der er i Gentofte Kommune et behov for flere ældreboliger, blandt andet i Vangedeområdet. Såfremt planforslagene ikke vedtages, ville kommunen være nødt til at finde en alternativ placering til de nye boliger.

Gentofte Kommune er fuldt udbygget, og kommunen råder kun over få ubebyggede arealer. Der er derfor kun fundet få egnede muligheder for placering af nye pleje- og ældreboliger inden for kommunens grænser.

Sammenfatning

Det vurderes, at skyggegenerne i forbindelse med realisering af lokalplanen er begrænsede for boligerne i området. Påvirkningen af den østlige del af opholds-/legearealerne tilknyttet den nordfor liggende børneinstitution vil være en markant begrænsning af solskinstimer, der ikke ses at kunne reduceres.

Den samlede påvirkning af arkitektur og kulturarv minimeres som følge af lokalplanens bestemmelser om bygningsmæssig tilpasning.

Kumulative effekter

Der ses ikke at være kumulative effekter.

Overvågning

Lokalplanen sætter rammerne for den videre realisering af bebyggelse i området. Det vurderes derfor, at der ikke på dette niveau af planlægningen er behov for særlig overvågning.

Overvågning af lokalplanens indvirkninger på miljøet vil ske gennem lovgivning, der særskilt regulerer de forskellige aktiviteter, herunder den kommunale kontrol med overholdelse af bestemmelser i lokalplanen og anden lovgivning, eksempelvis Byggeloven.

Overvågning af miljøpåvirkninger i anlægsfasen vil primært ske gennem det almindelige kommunale tilsyn med anlægsarbejder. Grundet beliggenheden ved Vangede Batteri skal Kroppedal Museum desuden have mulighed for at overvåge arbejdet i anlægsfasen.

Referencer og bilag

Referencer

Vandområdeplan 2015-2021 for Vandområdedistrikt Sjælland
Miljø- og Fødevareministeriet, Styrelsen for Vand- og Naturforvaltning, juni 2016
https://mst.dk/natur-vand/vandmiljoe/vandomraadeplaner/vandomraadeplaner-2015-2021/vandomraadeplaner-2015-2021/

Landsplandirektiv for hovedstadsområdets planlægning (Fingerplan 2017)
Erhvervsstyrelsen, 2017
https://planinfo.erhvervsstyrelsen.dk/sites/default/files/media/publikation/fingerplan_2017_0.pdf

Kommuneplan 2017
Gentofte Kommune 2017
https://gentofte.viewer.dkplan.niras.dk/plan/37#/

Vejledninger om bygge- og beskyttelseslinjer
Miljøstyrelsen
https://mst.dk/natur-vand/natur/landskab/bygge-og-beskyttelseslinjer/

Atlas over bygninger og bymiljøer
Gentofte Kommune
http://webatlas.cowi.webhouse.dk/gentofte/

Gentofte Spildevandsplan 2015-2018
Gentofte Kommune, 2015
http://www.gentofte.dk/borger/bolig/forsyning/vand-spildevand-og-kloak/spildevandsplan

Bilag

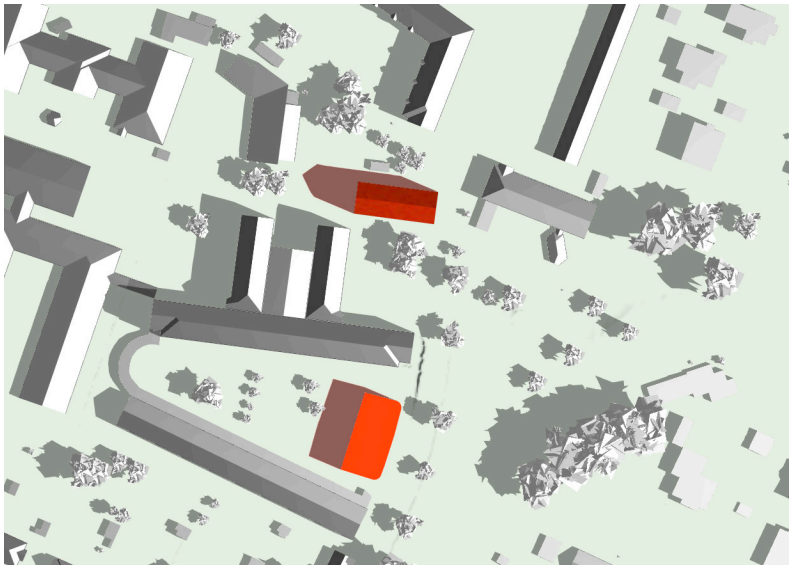
Bilag 1: Skyggediagrammer

Bilag 2: Skyggepåvirkning af eksisterende sydvendte boliger på Stolpehøj 148

Bilag 3: Visualiseringer af bygningskroppe

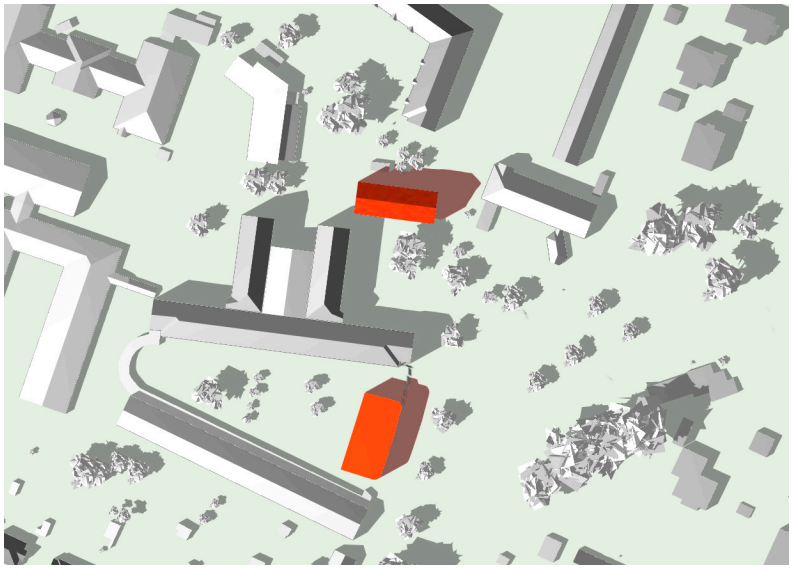
Bilagene er udarbejdet af Gentofte Kommune, på baggrund af lokalplanforslagets bestemmelser.

Bilag 1 - Skyggediagrammer



10:00

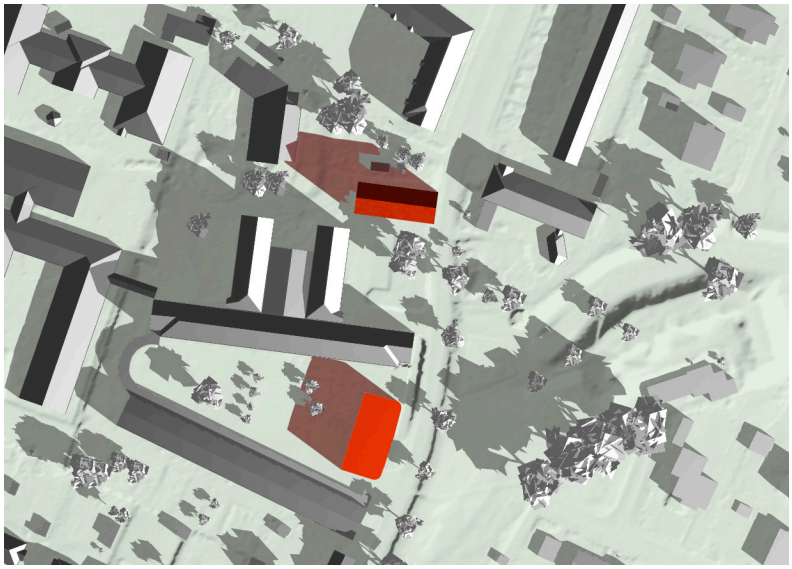
12:00



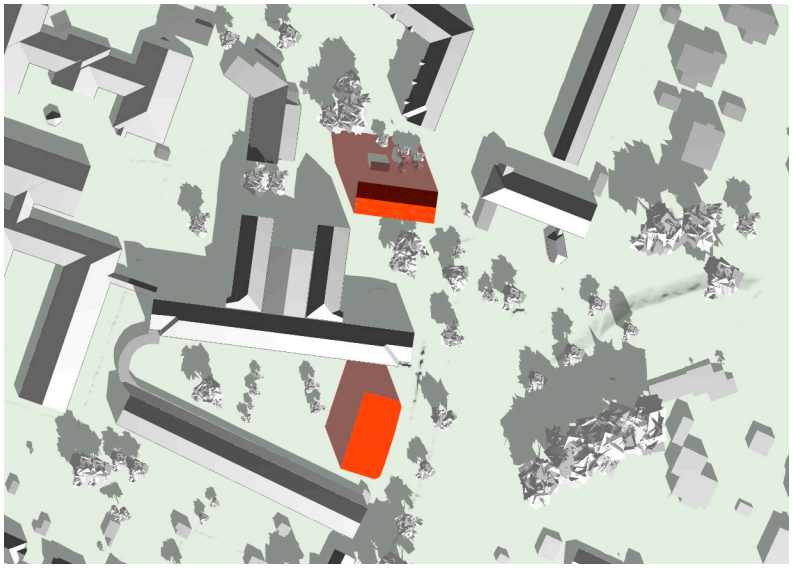
16:00

Juni

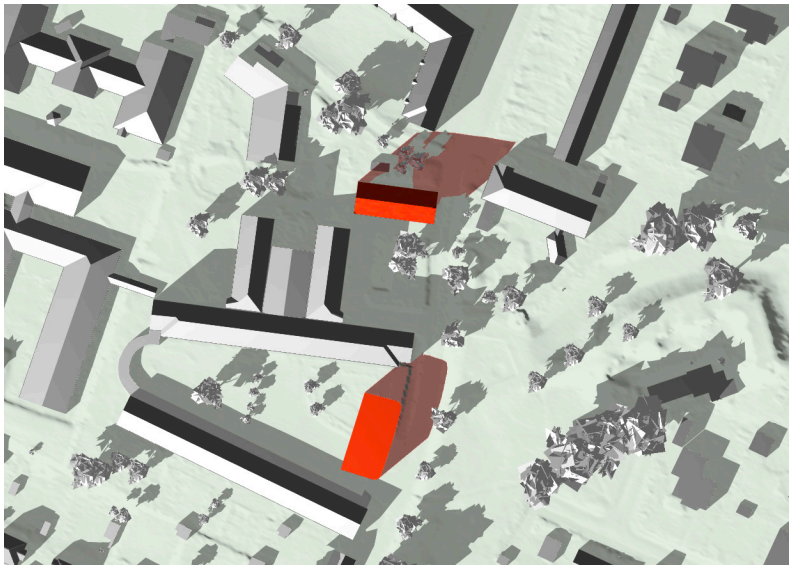
Bilag 1 - Skyggediagrammer



10:00



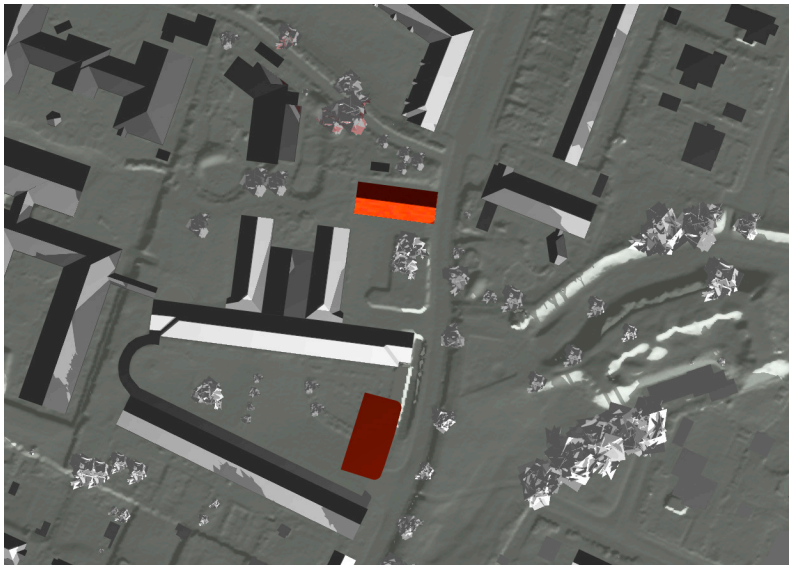
12:00



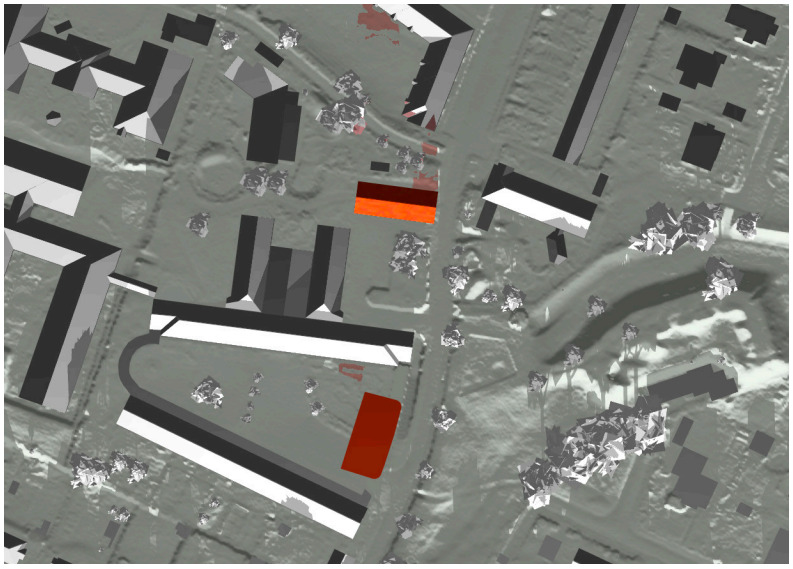
16:00

September

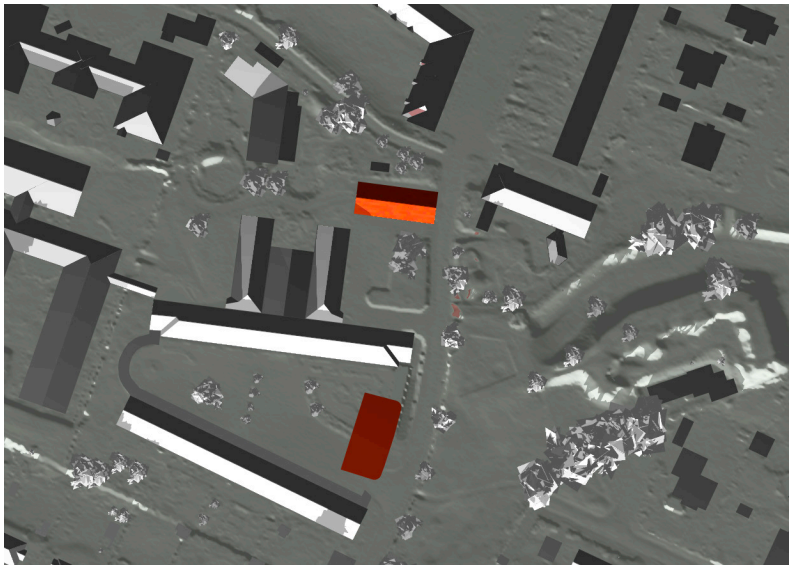
Bilag 1 - Skyggediagrammer



10:00



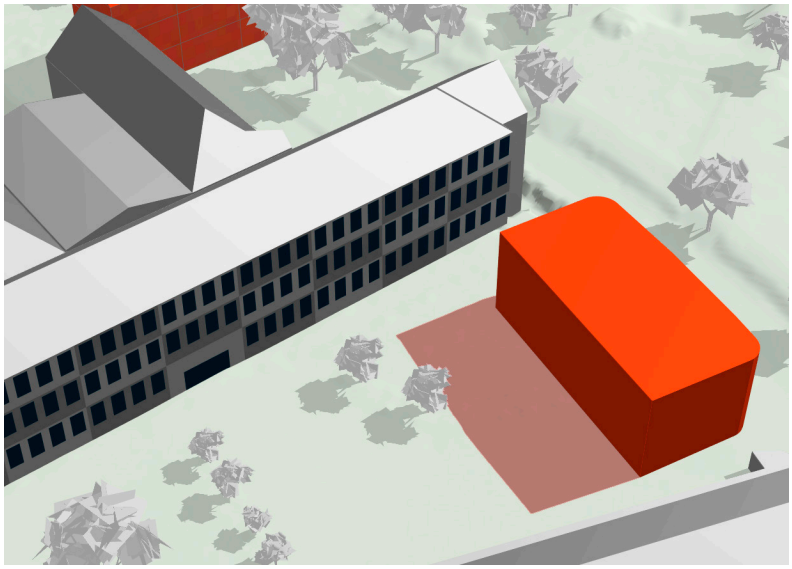
12:00



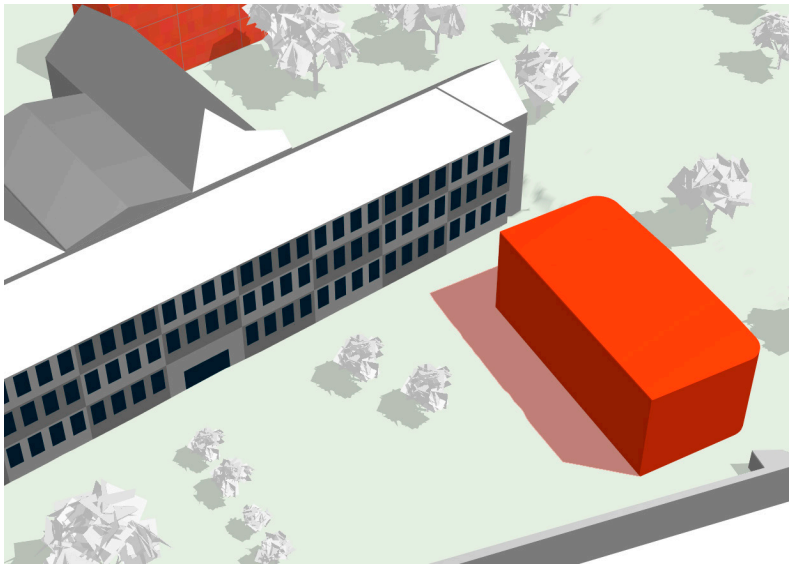
14:00

December

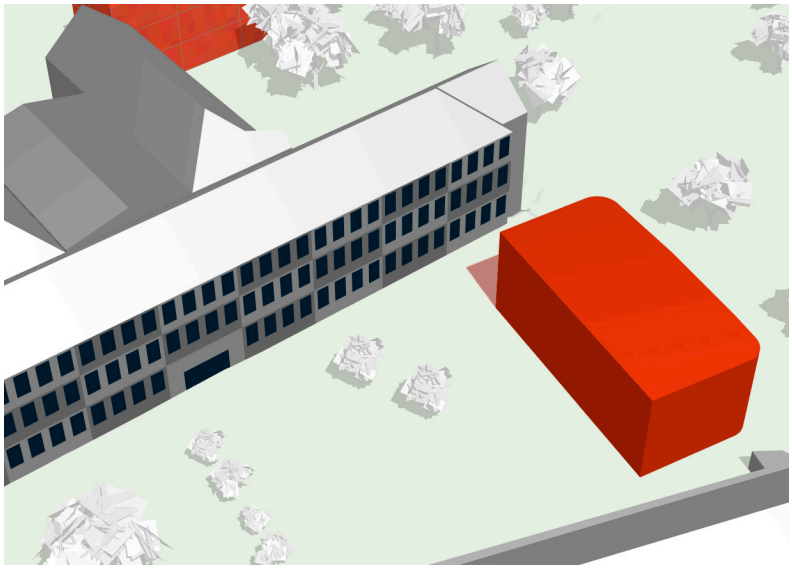
Bilag 2 - Skyggeåvirkning af eksisterende lejligheder



10:00



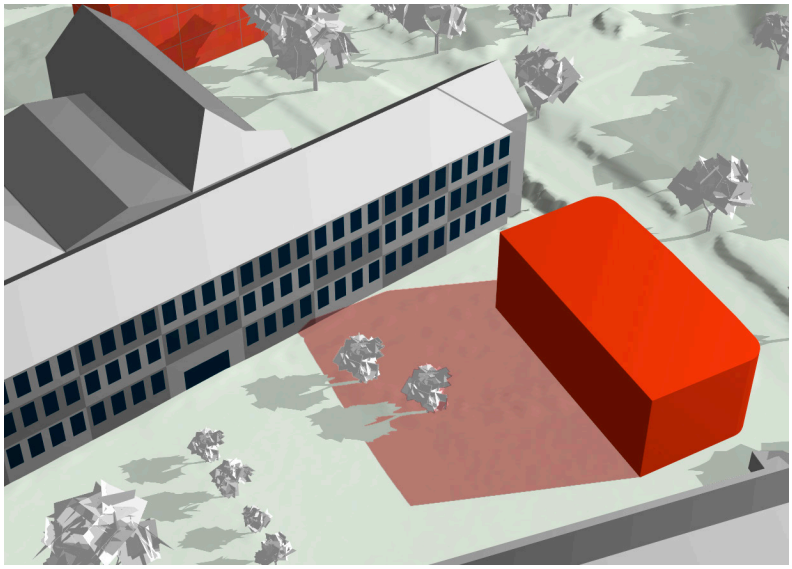
12:00



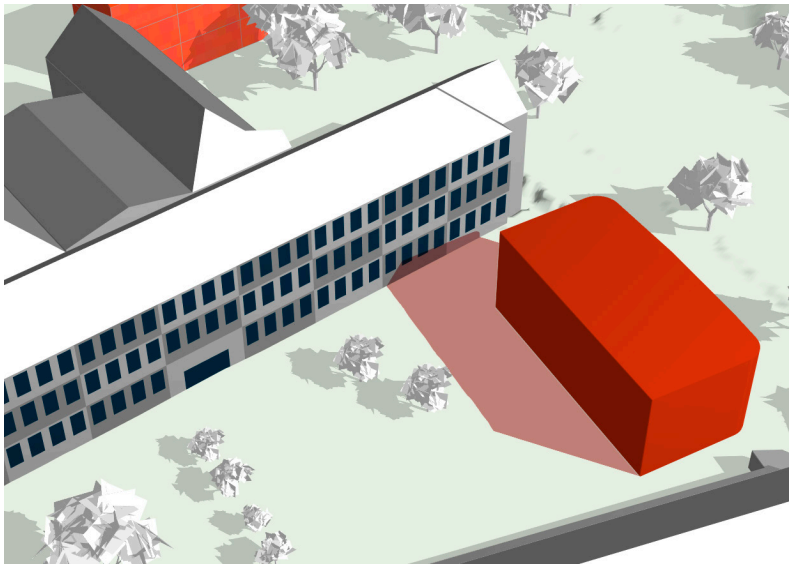
14:00

Juni

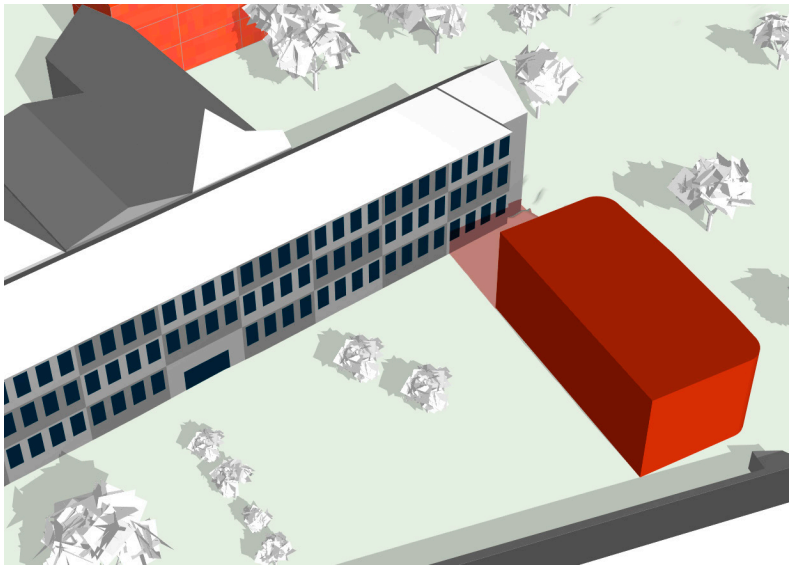
Bilag 2 - Skyggeåvirkning af eksisterende lejligheder



10:00



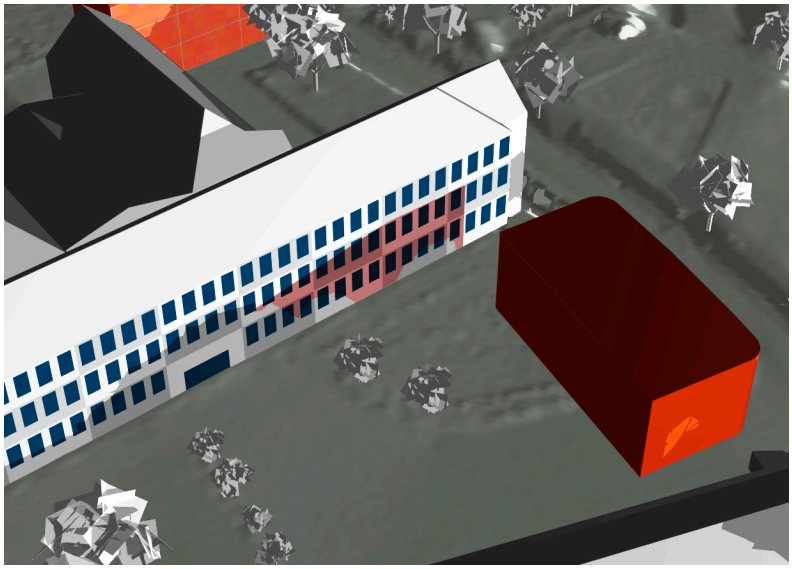
12:00



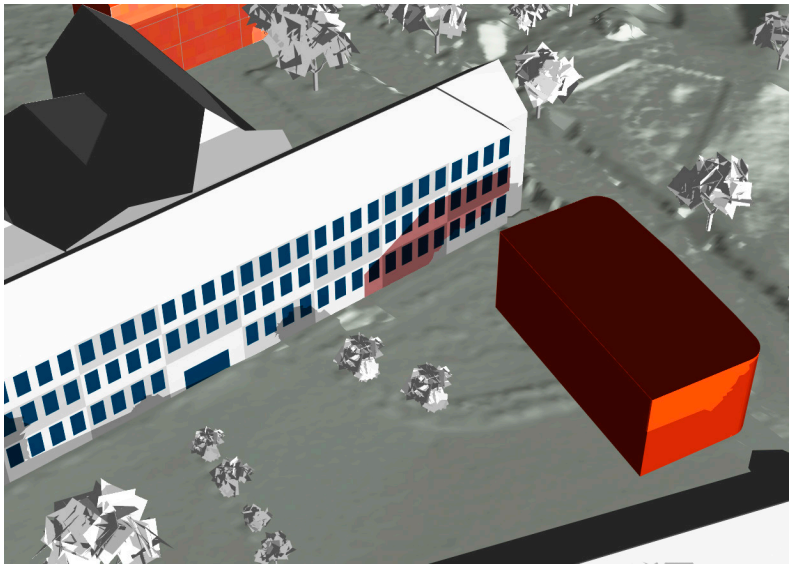
14:00

September

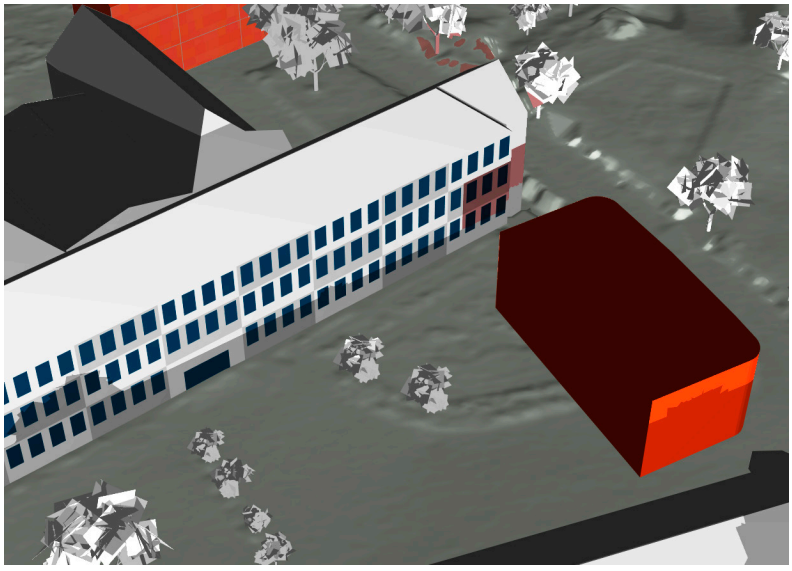
Bilag 2 - Skyggeåvirkning af eksisterende lejligheder



10:00



12:00



14:00

December

Byggefelt A - eksempel på fremtidig bebyggelse, Adept Architects

Byggefelt A - eksisterende forhold

Byggefelt B - eksempel på fremtidig bebyggelse, Adept Architects

Byggefelt B - eksisterende forhold

Relateret document 2/2

Dokument Navn:	**Forslag til kommuneplantillæg 12.pdf**
Dokument Titel:	**Forslag til kommuneplantillæg 12**
Dokument ID:	**2506130**

GENTOFTE KOMMUNE

Kommuneplan 2017

Indholdsfortegnelse

Kommuneplantillæg 12 - institutioner ved Stolpehøj og Sognevej	3
Forslag til nye rammer	4
6.D12 - Institutioner ved Stolpehøj (Børnehuset Stolpehøj)	5
6.D13 - Institutioner ved Stolpehøj (Mosegårdsskolen)	7
6.D4 - Institutioner ved Sognevej	9
Eksisterende ramme	11

Kommuneplantillæg 12 - institutioner ved Stolpehøj og Sognevej

Høringsfrist 26. november 2018

Kommunalbestyrelsen har den __. __ 2018 vedtaget at sende forslag til tillæg 12 til Kommuneplan 2017 i høring. Tillægget er i høring i perioden den __. __ til den __. __ 2018. Du kan se tillægget som en samlet pdf *her.*

Eventuelle høringssvar skal være indsendt senest den __. __ 2018. Høringssvar indsendes via linket "din kommentar" som du finder øverst på siderne i lokalplan 413 *her*.

Baggrund

Gentofte kommune har et behov for at kunne tilbyde moderne boliger til kommunens ældre borgere. I den forbindelse ønsker man at kunne opføre 24 nye boliger i forbindelse med de eksisterende boliger, indrettet i den tidligere Mosegårdsskole på Stolpehøj.

Volumenstudier og indledende skitser af et eventuelt byggeri, har vist at man kan opnå den ønskede boligforøgelse, ved at bygge to nye bygninger i tre-fire etager. Det er derfor nødvendigt at ændre i kommuneplanens rammer for lokalplaner, da de kun har givet mulighed for at opføre byggeri i tre etager.

Gentofte Kommune har vurderet at planændringen kun udgør en mindre ændring, der ikke strider mod kommuneplanens hovedprincipper. Der har derfor ikke været indkaldt til forudgående høring jf. Planlovens § 23 c.

Miljøvurdering

Der er foretaget en samlet screening af rammeændringens og lokalplanens indvirkning på miljøet. Da planerne giver mulighed for en markant fortætning i forbindelse med et bevaringsværdigt bygningskompleks, er der udarbejdet en miljøvurderingsrapport i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

Miljøvurderingsrapporten behandler emnerne arkitektur og lys-/skyggeforhold og kan ses her.

Forslag til nye rammer

Den eksisterende kommuneplanramme 6.D4 deles op i tre nye rammer:

6.D4 - Institutioner ved Sognevej

6.D12 - Institutioner ved Stolpehøj (Børnehuset Stolpehøj)

6.D13 - Institutioner ved Stolpehøj (Mosegårdsskolen)

I den tidligere kommuneplanramme er institutionerne ved Stolpehøj og Sognevej udlagt til offentlige formål i form af sociale institutioner. Denne anvendelse fastholdes i de nye rammer.

Bebyggelsesprocenten for rammeområde 6.D13 - institutioner ved Stolpehøj (Mosegårdsskolen) hæves til 70 for den enkelte ejendom. Den maksimale bygningshøjde hæves til 16 m og det maksimale etageantal til 4.

For de øvrige nye rammer, sænkes den maksimale bygningshøjde og etageantallet, for at reflektere de faktiske forhold.

6.D12 - Institutioner ved Stolpehøj (Børnehuset Stolpehøj)

Status og type

Plantype	Kommuneplanramme
Planstatus	Forslag

Anvendelse

Generel anvendelse	Område til offentlige formål
Specifik anvendelse	Institutioner

Bebyggelse

Maksimal bebyggelsesprocent	40% af den enkelte ejendom
Maximale antal etager	2
Maksimal højde	9 m

Generelle anvendelsesbestemmelser

I områder til offentlige formål kan der placeres institutioner m.v. af almennyttig karakter. Der åbnes mulighed for at der i tilknytning til institutioner eller anden bebyggelse til offentlige formål, kan indrettes boliger, serviceerhverv, liberale erhverv, servicearealer og mindre tekniske anlæg.

Sociale institutioner omfatter daginstitutioner, institutioner for børn - og unge, ældrecenter, ældreboliger, andre sociale institutioner mv.

Inden for den enkelte ejendom skal der være dækning af eget parkeringsbehov.

Inden for den enkelte ejendom skal der udlægges opholdsareal svarende til mindst:

- 50 % af etagearealet

6.D13 - Institutioner ved Stolpehøj (Mosegårdsskolen)

Status og type

Plantype	Kommuneplanramme
Planstatus	Forslag

Anvendelse

Generel anvendelse	Område til offentlige formål
Specifik anvendelse	Institutioner

Bebyggelse

Maksimal bebyggelsesprocent	70% af den enkelte ejendom
Maximale antal etager	4
Maksimal højde	16 m

Generelle anvendelsesbestemmelser

I områder til offentlige formål kan der placeres institutioner m.v. af almennyttig karakter. Der åbnes mulighed for at der i tilknytning til institutioner eller anden bebyggelse til offentlige formål, kan indrettes boliger, serviceerhverv, liberale erhverv, servicearealer og mindre tekniske anlæg.

Sociale institutioner omfatter daginstitutioner, institutioner for børn - og unge, ældrecenter, ældreboliger, andre sociale institutioner mv.

Inden for den enkelte ejendom skal der være dækning af eget parkeringsbehov.

Inden for den enkelte ejendom skal der udlægges opholdsareal svarende til mindst:

- 50 % af etagearealet

6.D4 - Institutioner ved Sognevej

Status og type

Plantype	Kommuneplanramme
Planstatus	Forslag

Anvendelse

Generel anvendelse	Område til offentlige formål
Specifik anvendelse	Institutioner

Bebyggelse

Maksimal bebyggelsesprocent	40% af den enkelte ejendom
Maximale antal etager	2
Maksimal højde	9 m

Generelle anvendelsesbestemmelser

I områder til offentlige formål kan der placeres institutioner m.v. af almennyttig karakter. Der åbnes mulighed for at der i tilknytning til institutioner eller anden bebyggelse til offentlige formål, kan indrettes boliger, serviceerhverv, liberale erhverv, servicearealer og mindre tekniske anlæg.

Sociale institutioner omfatter daginstitutioner, institutioner for børn - og unge, ældrecenter, ældreboliger, andre sociale institutioner mv.

Inden for den enkelte ejendom skal der være dækning af eget parkeringsbehov.

Inden for den enkelte ejendom skal der udlægges opholdsareal svarende til mindst:

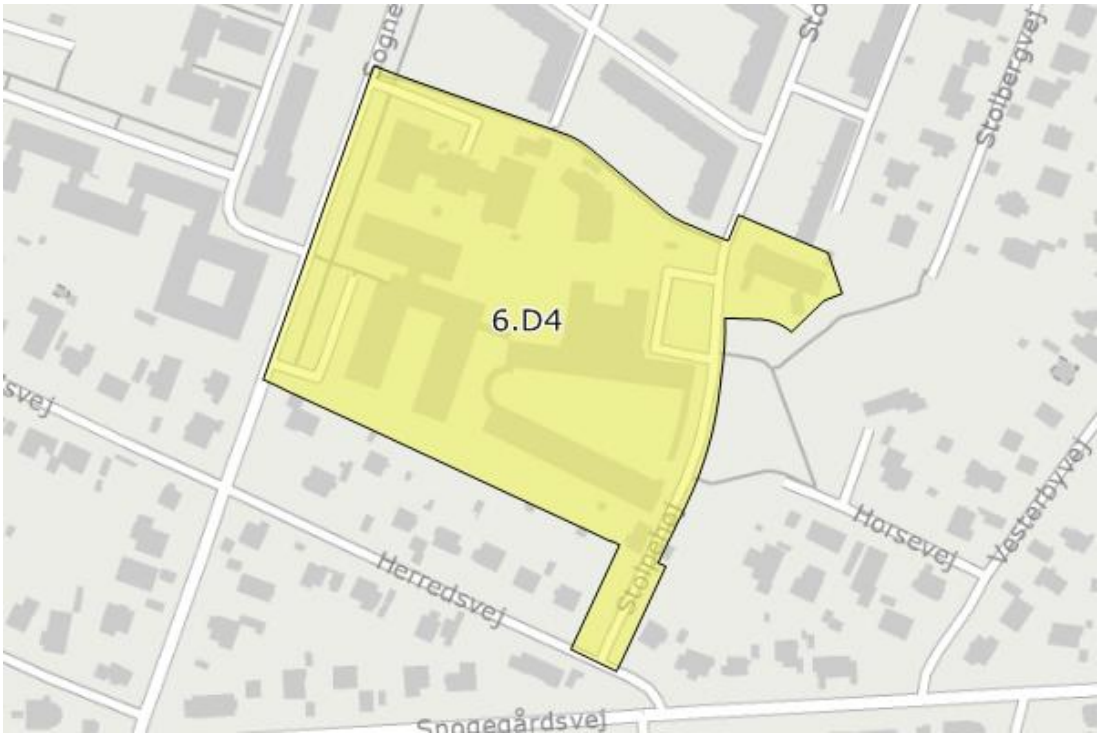
- 50 % af etagearealet

Eksisterende ramme

Institutionerne ved Stolpehøj og Sognevej udgør i kommuneplanen område 6.D4, som er fastlagt til område for offentlige formål, med en bebyggelsesprocent på 40, maksimalt bygningshøjde på 12 meter i maksimalt 3 etager.

Se den nuværende gældende ramme her.

6.D4 - Institutioner ved Stolpehøj og Sognevej



Status og type

Plantype	Kommuneplanramme
Planstatus	Vedtaget d. 28/8/2017

Anvendelse

Generel anvendelse	Område til offentlige formål
Specifik anvendelse	Sociale institutioner - UDGÅET

Bebyggelse

Maksimal bebyggelsesprocent	40% af den enkelte ejendom
Maximale antal etager	3
Maksimal højde	12 m

Generelle anvendelsesbestemmelser

I områder til offentlige formål kan der placeres institutioner m.v. af almennyttig karakter. Der åbnes mulighed for at der i tilknytning til institutioner eller anden bebyggelse til offentlige formål, kan indrettes boliger, serviceerhverv, liberale erhverv, servicearealer og mindre tekniske anlæg.

Sociale institutioner omfatter daginstitutioner, institutioner for børn - og unge, ældrecenter, ældreboliger, andre sociale institutioner mv.

Inden for den enkelte ejendom skal der være dækning af eget parkeringsbehov.

Inden for den enkelte ejendom skal der udlægges opholdsareal svarende til mindst:

- 50 % af etagearealet

Dokument Navn:	**01_11_2018 Principansøgning_Lille_Fredensvej.pdf**
Dokument Titel:	**01_11_2018 Principansøgning_Lille_Fredensvej**
Dokument ID:	**2542594**
Placering:	**Emnesager/Lokalplan for Lille Fredensvej 11.Bemyndigelse/Dokumenter**
Dagsordens titel	**Lille Fredensvej 11. Projekt med 8 boliger. Planproces**
Dagsordenspunkt nr	**3**
Appendix nr	**1**
Relaterede Dokumenter:	**2**

Dette dokument blev genereret af

DANSKPROJEKTINVEST

Gentofte Kommune
Bernstorffsvej 161
2920 Charlottenlund

Att.: Plan & Byg

Hellerup den 1. november 2018

Opførelse af 8 moderne seniorvenlige boliger

Vi har indgået en betinget købsaftale med ejerne af ejendommen matr.nr. 3oh, Ordrup, beliggende Lille Fredensvej 11, 2920 Charlottenlund, hvor vi ønsker at opføre 8 moderne, seniorvenlige boliger.

Dansk Projekt Invest vil gerne med det kommende byggeri sikre, at ejendommen fremstår harmonisk og som en integreret og naturlig del af omgivelserne og derved giver området et markant arkitektonisk og visuelt kvalitetsløft, til glæde for kommunen, beboerne og området generelt. For at sikre dette arkitektoniske løft, har vi derfor indgået et samarbejde med Over Byen Arkitekter som tidliger har gennemført projekter i Gentofte kommune.

I forlængelse af vores behagelige møde onsdag den 19. september 2018 på Gentofte Rådhus, skal vi hermed anmode Gentofte Kommune om en principiel stillingtagen til opførelse af 8 nye og moderne seniorvenlige boliger, placeret på Lille Fredensvej 11 i Charlottenlund, jfr. vedlagte projektforslag fra Over Byen Arkitekter.

Ejendommen Lille Fredensvej 11 er beliggende i Rammeområde "3.C1 – Charlottenlund bydelscenter", hvor Lokalplan 211 er gældende. Rammerne for området er stort set uændrede i forhold til tidligere kommuneplaner. For kommuneplan 1997, var følgende rammeregler gældende:

- Maksimal bebyggelsesprocent: 100%
- Maksimale antal etager: 4 etager
- Maksimal højde: 15 meter
- 1 p-plads pr. bolig
- Der skal udlægges et opholdsareal svarende til minimum 50% af boligetagearealet

Der har dermed de seneste 20 år været mulighed for – *i henhold til de gældende kommuneplaner* – at fortætte i rammeområde 3.C1 – Charlottenlund bydelscenter, hvor Lille Fredensvej 11 er beliggende. Blot er parkeringskravene skærpet, og der er lagt op til en anelse mere udnyttelse i højden set i forhold til Kommuneplan 1997.

De nuværende overordnede rammer for ejendommen, jævnfør Kommuneplan 2017 og Lokalplan 211, versus Kommuneplan 1997 er følgende:

- Maksimal bebyggelsesprocent: 100% af den enkelte ejendom (Kommuneplan 1997: 100%)
- Maksimale antal etager: 5 etager (Kommuneplan 1997: 4 etager)
- Maksimal højde: 18 meter (Kommuneplan 1997: 15 meter)
- 2 p-pladser pr. bolig (Kommuneplan 1997: 1 p-plads pr. bolig)
- Der skal udlægges opholdsareal svarende til minimum 50% af boligetagearealet (Kommuneplan 1997: 50% af boligetagearealet)

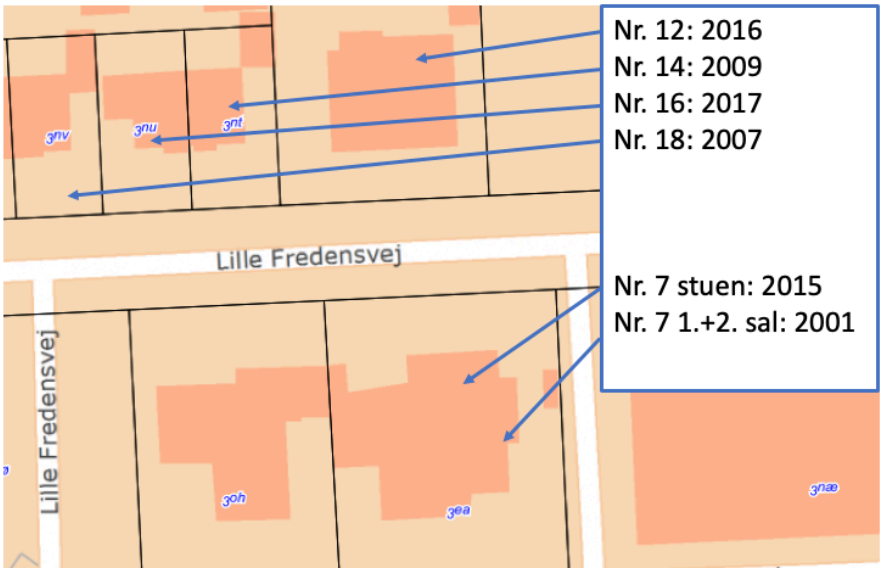
Tuborgvej 5 | DK-2900 Hellerup | M +45 20 24 04 17 | nep@dpi.dk | www.dpi.dk

- For at sikre særlige nabohensyn ved at reducere indbliksgener skal altaner og tagterrasser etableres med uigennemsigtigt værn i minimum 1 meters højde.

Det vedlagte projektforslag fra Over Byen Arkitekter opfylder alle ovennævnte punkter for den nugældende kommuneplan 2017, såvel som for nugældende Lokalplan 211 og dermed også den tidligere kommuneplan 1997.

Vores umiddelbare naboer har alle erhvervet deres ejendom, hvor de ovennævnte rammer har været gældende, altså efter 1997, som det fremgår af nedenstående kort, hvor købsåret er anført for den enkelte ejendom. Det har således været dem bekendt – inden køb af deres bolig – at der kunne ske en udbygning i området, jævnfør rammerne ovenfor.

Uanset dette er det naturligvis vores ønske at opføre en bebyggelse, hvor vi tager størst muligt hensyn til naboerne og området generelt, hvilket vi vil beskrive nedenfor i ansøgningen.



Udfra vores erfaring med tilsvarende projekter, er der som regel -i et sådant projekt- en række faktorer der har betydning for de omkringboende borgerne samt for kommunen generelt. Vi har derfor nedenfor valgt at gå i dybden med følgende 3 hovedområder:

1. Parkering
2. Naboer og nærmiljø (skyggevirkninger)
3. Arkitektur

Ad 1) Parkering
Vi ønsker at tilsikre ejendommen mest muligt "grønt" areal, hvorfor vi etablerer størstedelen af p-pladserne i et lidt hævet kælderplan med indkørsel direkte fra Lille Fredensvej. Dermed er der ingen bilende trafik langs naboskel, og vi kan anvende noget af terrænet til terrasser til stuelejlighederne samt anlægge en fælleshave til alle lejlighederne.

Der etableres 2 parkeringspladser pr. bolig. Fordelt med 12 pladser på et lidt hævet kælderplan og 4 pladser beliggende ved matriklens nordøstligste hjørne på samme placering som de nuværende parkeringspladser til ejendommen er beliggende i dag. Således har de 2 stuelejligheder direkte og niveaufri adgang fra p-pladsen til boligen, og de øvrige boliger betjenes fra p-kælderen, og adgang til

lejelighederne sker med elevator og eller trappe direkte til deres bolig. Der er derfor ligeledes niveaufri adgang til lejlighederne på 1.-3. sal via elevatoren.

Ved at udlægge parkeringen som beskrevet ovenfor med 2 pladser pr. bolig enhed tilsikrer vi, at der ikke parkeres på offentlig vej, hvilket er en generel problemstilling i Gentofte Kommune.

Vi opfylder dermed kommunens p-krav på 2 pladser pr. bolig på egen matrikel.

Ad 2) Naboer og nærmiljø
Som nævnt ovenfor har vi gjort os umage for at placere bygningen på grunden, så der tages mest muligt hensyntagen til de omkringboende naboer i forhold til indbliksgener, skyggepåvirkning, ind- og udkørsel fra biler samt hvorledes den nye bygning placerer sig i forhold til den nuværende bygning. Se venligst foto nedenfor med den nuværende bygnings placering og den nye bygnings placering. Begge er markeret med blåt.

Som det fremgår af ovenstående, optager den nye bygning et footprint på blot ca. 27% (ca. 220 m^2 af 802 m^2 grund) af grundens størrelse, hvilket giver god mulighed for at indrette grønne udendørs opholdsarealer (terrasse og have) som vil give området et grønt præg

For uddybning se venligst vedlagte skitseprojekt med planer, opstalter samt skyggediagrammer, som ligeledes fint illustrer dette.

Mod syd opløses den regulære facade, og bygningens altaner, som orienterer sig mod haven, danner en varieret facaderytme. Derved opnår vi, at de primære udvendige opholdsarealer er orienteret væk fra naboerne. Det er ligeledes formålet med at placere de primære indvendige opholdsrum så de også orienterer sig ud mod haven, hvorved det sikres, at der ligeledes her er mindst mulige indbliksgener for naboerne.

I den sammenhæng er det værd at bemærke, at naboejendommen mod øst ikke har vinduer i gavlen på stueplan (som i øvrigt er et forhøjet stueplan), men blot 2 mindre vinduer på 2. sal. Naboejendommens 2. sal ligger endvidere længere væk fra skel end det forhøjede stueplan, ca 8 meter, som det fremgår af nedenfor indsatte foto.

Disse 2 vinduer på nabobygningens 2. sal er placeret i en afstand på ca. 8 meter fra gavlen af den nye bebyggelse, og naboens vinduer ligger forskudt fra vores bygningskrop, hvorfor der ikke er et "direkte" kig fra projektets vinduer. Se venligst endvidere side 6, "Stueplan – Skitse" i vedlagte projektmappe fra Over Byen Arkitekter.

I den indvendige indretning af boligerne tilstræber vi endvidere, som nævnt ovenfor, at placere de primære opholdsrum og øvrige rum således, at disse rums vinduer mindst muligt giver naboerne indbliksgener.

For tillige at sikre særlige nabohensyn mod indbliksgener vil alle altaner og terrasser blive etableret med uigennemsigtigt værn i minimum 1 meters højde. Disse værn vil naturligvis også sikre at altaner mv ikke kommer til at fremstå rodet for selvsamme naboer.

Skyggepåvirkning

Ved at placere bygningen som beskrevet ovenfor mindsker vi ligeledes skyggepåvirkningen mod nabobebyggelserne. Set i forhold til de eksisterende forhold i dag er der blot 2 tidspunkter (af ca. 1-2 timers varighed), hvor vores bygning kaster skygge af sig mod den østlige nabobebyggelse og mod de naboer, der ligger nord for.

Ved forårsjævndøgn og efterårsjævndøgn (vist i skyggediagrammerne som 21. marts) kommer der – i formiddagstimerne – skygge i forhaven på 2 af de nordfor beliggende naboer. Denne skyggepåvirkning sker tidsmæssigt forskudt for de 2 ejendomme, i takt med at solen bevæger sig på himlen.

For naboen mod øst kommer der i eftermiddagstimerne skygge på det yderste af naboens indkørsel. Denne nabo har ligeledes skygge i den østlige del af grunden og i en del af indkørslen, men naboens *egen bygning* er selv årsag til denne skyggepåvirkning. Skyggepåvirkningen fra vores ejendom er også her af få timers varighed.

Ved sommertid er der ingen skyggepåvirkninger bortset fra om aftenen (illustreret ved d. 21. juni, kl. 19), hvor der er en skyggepåvirkning mod naboens vestlige gavl, hvor der ikke er vinduer i gavlens forhøjede stueplan, og på anden sal er der blot 2 mindre vinduer i naboens gavl (se venligst foto ovenfor).

Ovenstående er ligeledes illustreret i skyggediagrammerne, som er en del af projektmappen fra Over Byen Arkitekter.

Ad 3) Arkitektur
Arkitektur er som regel en svær ting at opnå enighed om, da der er ligeså mange meninger, som der er mennesker. Vi mener imidlertid, at Over Byen Arkitekter har løst den opgave på meget tilfredsstillende vis og har formået at skabe en harmonisk og forskønnende bebyggelse, der er med til at løfte området arkitektonisk. Forslaget vedlægges denne ansøgning.

Lille Fredensvej er beliggende midt mellem en handelsgade og et villakvarter. Grunden grænser op til Charlottenlunds bydelscenter på Jægersborg Allé. Lille Fredensvej er en stille vej med 2 villaer og 2 etageejendomme i grønne omgivelser. De omkringliggende arealer på nabogrundende mod syd og vest er udlagt til parkeringsareal, hvilket betyder, at grunden er upåvirket af skygge fra andre bygninger, og bebyggelsen vil derfor ej heller skabe indbliksgener for disse områder. Den sydvendte have får masser af sol og er omgivet af et grønt "bælte" af buske og træer. Denne kvalitet vil vi gerne bevare, hvorfor bygningen er placeret så langt ud mod Lille Fredensvej som muligt, under hensyntagen til de omkringliggende bygninger og deres placering.

Bygningskroppen forholder sig derved højdemæssigt til nabobygningerne og placerer sig ligeledes som disse – en smule tilbagetrukket fra vejkanten.

Der er adgang til haven omkring bygningen i den side ind mod naboens (apoteket) p-areal. Fra gaden er der via rampe adgang til parkeringsniveau under bygningen. Ankomst og hovedindgang er centralt placeret i den nordlige facade, som fremstår regulær, stilren og harmonisk og danner "ryg" mod gaden. Hovedindgangens trappe- og elevatorkerne giver adgang til det hævede stueplan og de resterende boligetager (1.-3. sal).

Bygningen placerer sig 2,5 meter fra skel mod hhv. øst og vest. Bygningens footprint er ca. 220 m^2, mens de største boliger – de 2 stuelejligheder – er ca. 110 m^2 brutto. Med 4 varierede boligetager vil den samlede bygning være omkring 800 m^2 brutto, og bebyggelsen nærmer sig dermed den tilladte bebyggelsesprocent (100%). Bygningen rummer 8 seniorboliger og er opdelt med 2 lejligheder pr. etage. Alle lejligheder har facade mod nord (gade) og syd med hævet terrasse, altan og/eller tagterrasse. Friarealet udgør ca. 64% (min. 50%, jf. Kommuneplan 2017), og bygningshøjden bliver ca. 13,25 meter (max. 18 meter, jf. Kommuneplan 2017.

Bygningen opføres som betonkonstruktion, og facader er tænkt som teglsten. Der skal arbejdes med tegl forbandt med ornamentik – eksempelvis ved stik og etagedæk – som skaber et sammenhængende og æstetisk udtryk i facaden. Den øverste etage (3.sal) markeres ved at være tilbagetrukket fra facaden og beklædt med zink, tombak eller lignende for at nedbryde bygningsskalaen og mime? de typiske bygningstyper i området. Materialeholdning og facadens udtryk influeres ligeledes af den omgivne eksisterende bygningsmasse således, at bygningens udtryk vil indgå som en naturlig forlængelse af områdets bygninger.

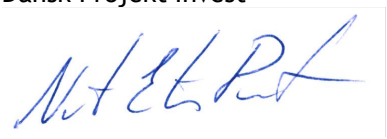
Det foreslås, at bygningen opføres med vinduer i træ eller alu og evt. bygningsdetaljer i lette materialer som f.eks. tombak og sandblæste glasværn, der skal kontrastere bygningskroppens umiddelbare tunge udtryk. For at mindske indbliksgener udføres alle værn som uigennemsigtige i glas, træ eller andet materiale. Inddækning af parkeringsniveau kan ligeledes udføres i let metalnet med stedsegrønne slyngplanter for at fastholde det grønne præg.

Vi ønsker samtidig at invitere kommunen til at være en aktiv sparringspartner i den videre arkitektoniske proces, såfremt det kunne have kommunens interesse.

Vi vil således med det kommende byggeri give ejendommen et markant arkitektonisk løft og sikre, at ejendommen vil fremstå harmonisk og indgå som en naturlig del af omgivelserne. Vi mener, at det skitserede projekt vil give området et markant arkitektonisk og visuelt kvalitetsløft til glæde for kommunen, beboerne og området generelt.

Idet jeg på vegne af Dansk Projekt Invest takker for den gode behandling og den gode dialog, imødeser jeg Gentofte Kommunes positive stillingtagen på ovenstående principielle ansøgning.

Med venlig hilsen
Dansk Projekt Invest



Niels Erik Preisler
Administrerende direktør

Relateret document 2/2

Dokument Navn:	**Lille Fredensvej 29 10 2018.pdf**
Dokument Titel:	**Lille Fredensvej 29 10 2018**
Dokument ID:	**2542593**

Nye seniorboliger

Lille Fredensvej 11

OVER BYEN
Arkitekter

Nye seniorboliger

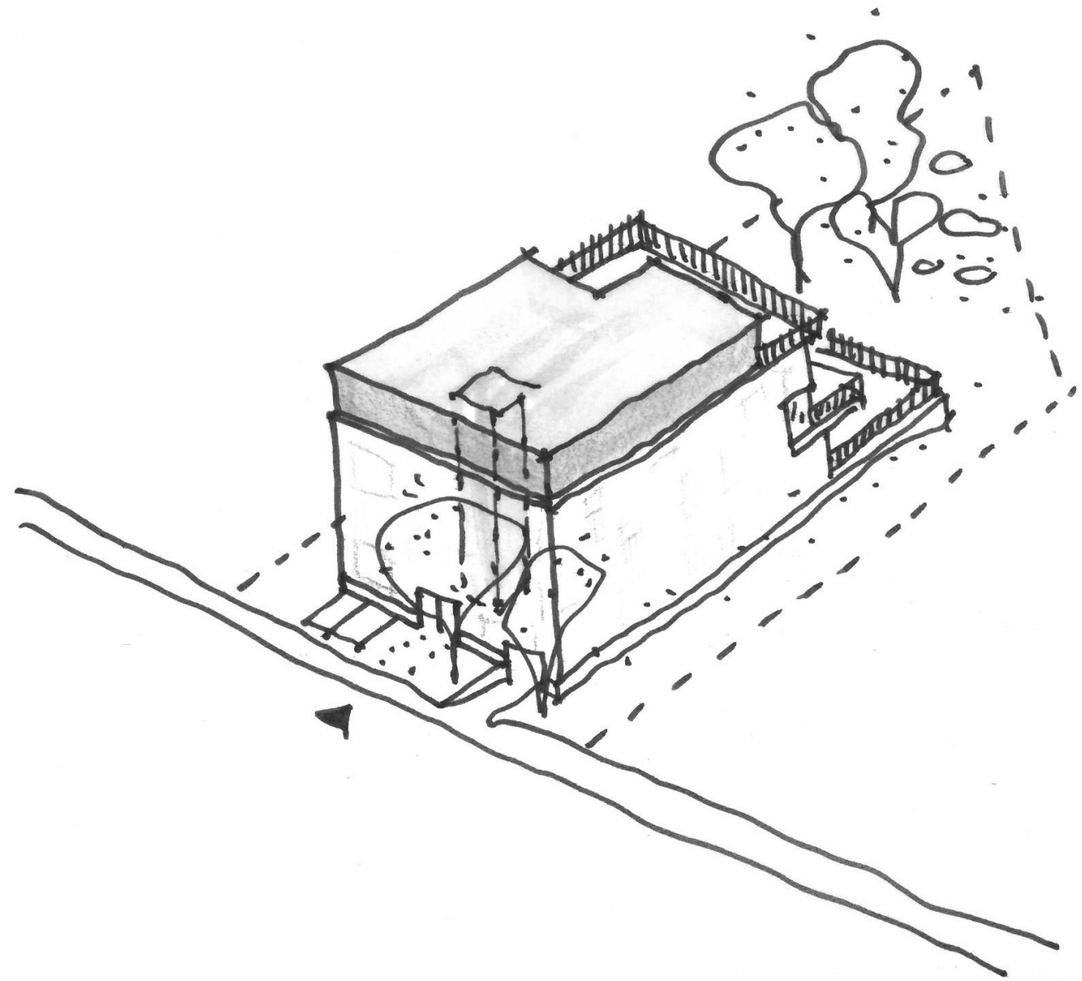
Lille Fredensvej 11

Omgivelser

Fjerne	1
Nære	2

Projektet

Beskrivelse	3
Situationplan	4
Planer	5
Facadeudtryk	7
Materialitet	8
Visualisering	9
Skyggediagrammer	10
Fotos	13



OVER BYEN
Arkitekter

Områdets bygningstype - villaen

Længehuset- Lille Fredensvej

Frisersvej 4-6
Etageejendom omgivet af villaer

Punkthuset- Fredensvej

Områdets natur- Chalottenlund Skov og Slotshave

Lille Fredensvej 11
Omgivelser
Det fjerne

Dato 29 10 2018

OVER BYEN
Arkitekter

Det nære

Lille Fredensvej er beliggende midt mellem handelsgade og villakvarter. Grunden grænser op til Charlottenlunds bydelcenter på Jægersborg Allé.
På Lille Fredensvej er en stille vej med villaer og etageejendomme i grønne omgivelser.

De omkringliggende arealer på nabogrundende mod syd og vest er udlagt til parkeringsareal, hvilket betyder at grunden er upåvirket af skygge fra andre bygninger. Den sydvendte have får masser af sol og er omgivet af et grønt "bælte" af buske og træer.

Fremtidige forhold

Bygning

Bygningskroppen forholder sig højdemæssigt til nabobygningerne og placerer sig ligeledes en smule tilbagetrukket fra vejkanten. Der er passage med adgang til have langs bygningens vestvendte facade. Fra gaden er der via rampe adgang til parkeringsniveau under bygningen. Ankomst og hovedindgang centralt placeret i den nordlige facade, som fremstår regulær og ensartet, og danner "ryg" mod gaden. Hovedindgangens trappe- og elevatorkerne giver adgang til det hævede stueplan, samt resterende boligetager (1.- 3. sal). Mod syd opløses den regulære facade, og bygningens altaner, som orienterer sig mod haven, danner en varieret facaderytme.

Materialer

Bygningen opføres som betonkonstruktion og facader er tænkt som tegl, evt. vandskuret. Teglforbandt med ornamentik, eksempelvis ved stik og etagedæk, som skaber et sammenhængende, æstetisk udtryk i facaden. Den øverste etage (3.sal) markeres ved at være tilbagetrukket fra facaden og beklædt med zink, tombak eller lign., for at nedbryde bygningsskalaen og mime de typiske bygningstyper i området. Materialeholdning og facadens udtryk informeres ligeledes af den omgivne eksisterende bygningsmasse, således at bygningens udtryk vil indgå som en naturlig forlængelse af områdets bygninger.
Det foreslåes at bygningen opføres med vinduer i træ eller alu, og evt. bygningsdetaljer i lette materialer som fx tombak og sandblæste glas værn, som skal kontrastere bygningskroppens umiddelbare tunge udtryk. For at mindske indbliksgener, udføres værn som uigennemsigtige. Inddækning af parkeringsniveau ligeledes i let metalnet med stedsegrønne slyngplanter.

Arealer

Det fulde byggeareal udnyttes i bredden, hvor bygningen placerer sig 2,5 m fra skel mod hhv. øst og vest. Bygningens footprint er ca. 220 m^2 og de største boliger, de 2 stuelejligheder, er ca. 97m^2 netto. Med 4 varierede boligetager, vil den samlede bygning være omkring 800m^2 brutto, og bebyggelsen nærmer sig dermed den tilladte bebyggelsesprocent (100%).
Bygningen rummer 8 seniorboliger og er opdelt med 2 lejligheder pr. etage. Alle lejligheder har facade mod nord (gade) og syd, med hævet terasse, altan og/eller tagterasse.
Ydermere ca. 330 m^2 hævet kælderplan (1.25 m over terræn).
Friareal = ca. 64,2% (inkl terrasse på stueplan) rampe og parkering ekskl. (min. 50 % jf. kommuneplan)
Bygningshøjde = ca. 13,25 m (max. 18 m jf. Kommuneplan)

Parkering

Der etableres 2 parkeringspladser pr. bolig, fordelt på hævet kælderplan med parkeringsareal (12 stk.) og ved vej (4 stk.) i matriklens nordøstligste hjørne.

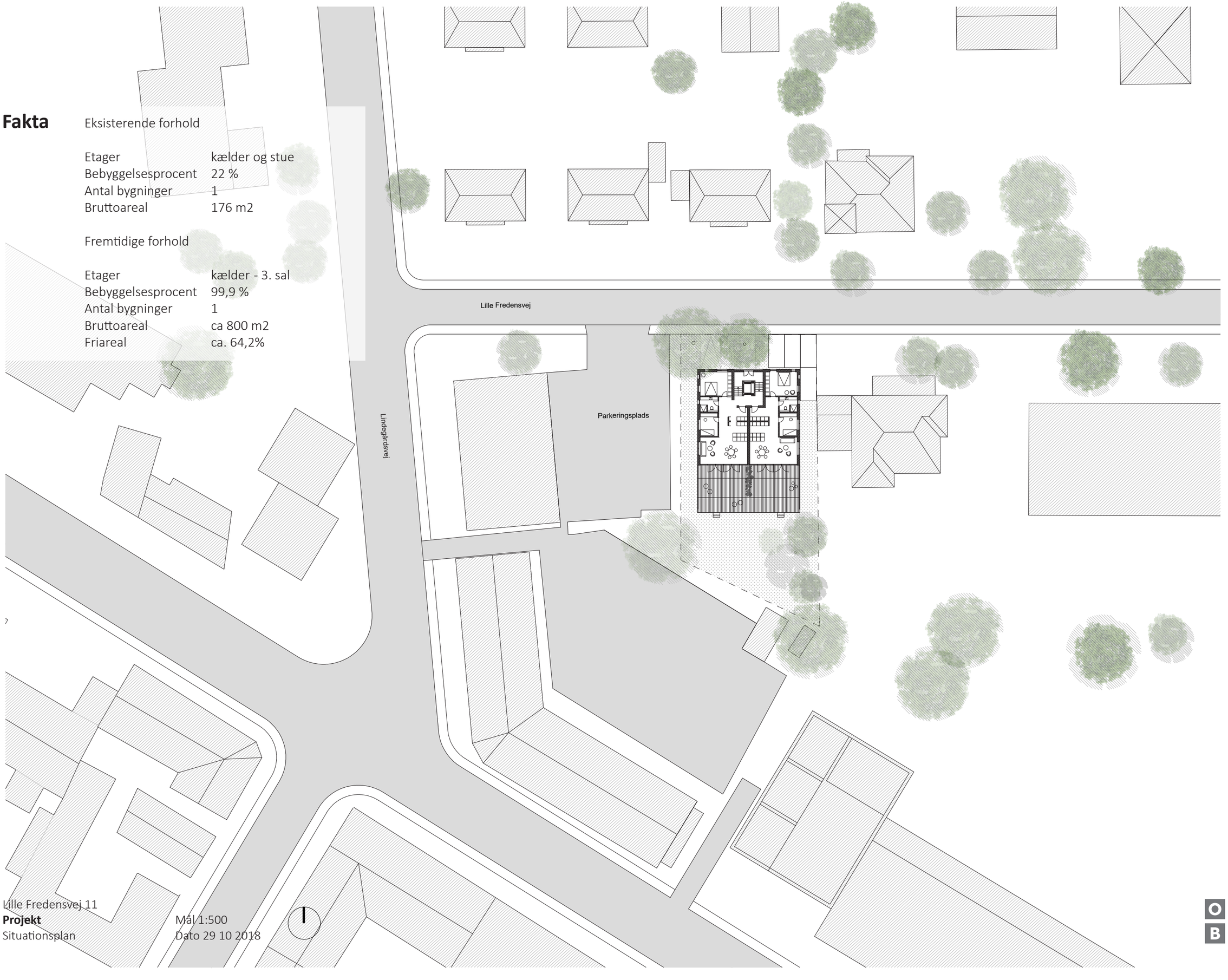
Fakta

Eksisterende forhold

Etager	kælder og stue
Bebyggelsesprocent	22 %
Antal bygninger	1
Bruttoareal	176 m2

Fremtidige forhold

Etager	kælder - 3. sal
Bebyggelsesprocent	99,9 %
Antal bygninger	1
Bruttoareal	ca 800 m2
Friareal	ca. 64,2%

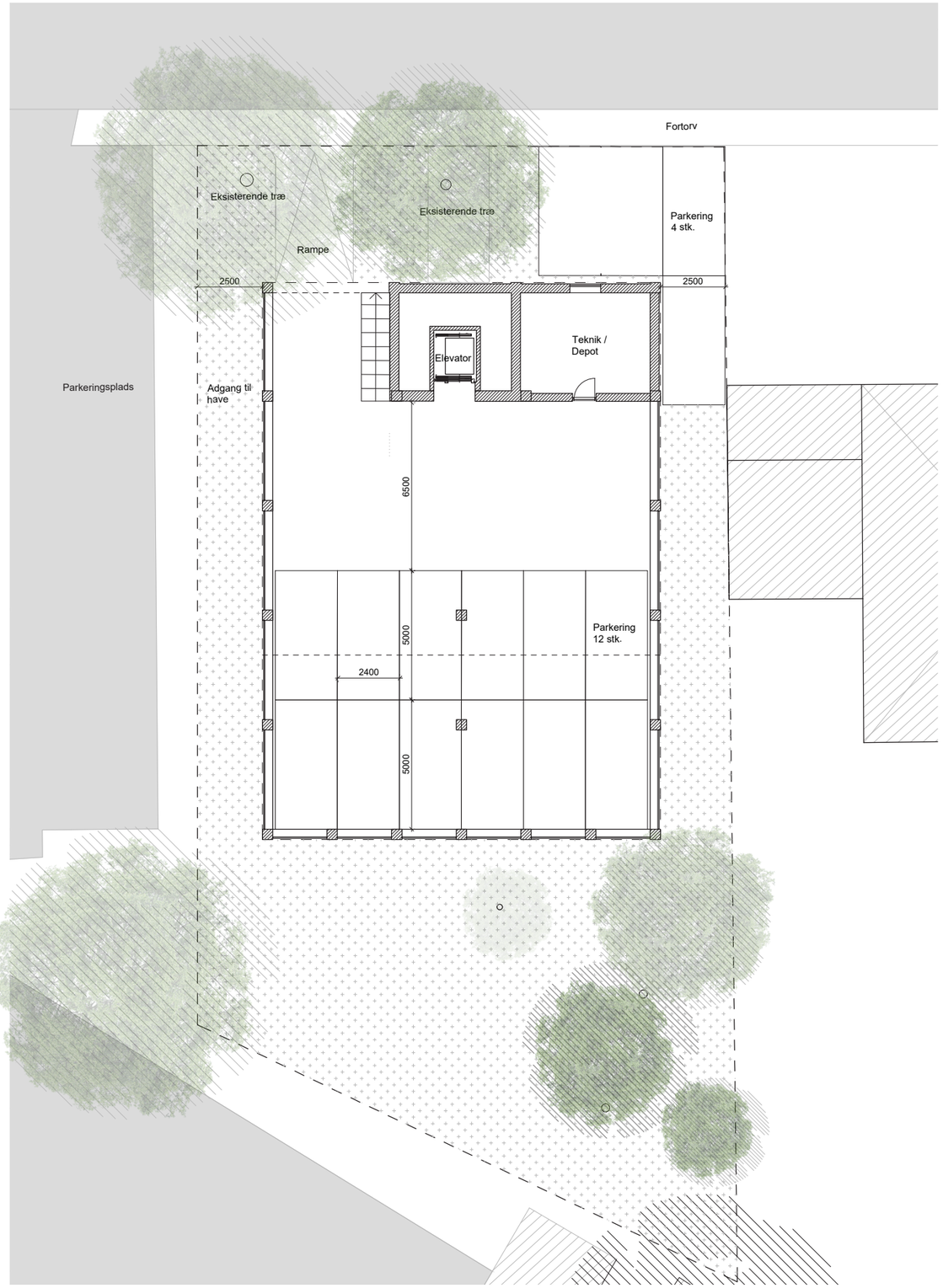


Lille Fredensvej 11
Projekt
Situationsplan

Mål 1:500
Dato 29 10 2018

OVER BYEN Arkitekter

Kælderplan (parkering)

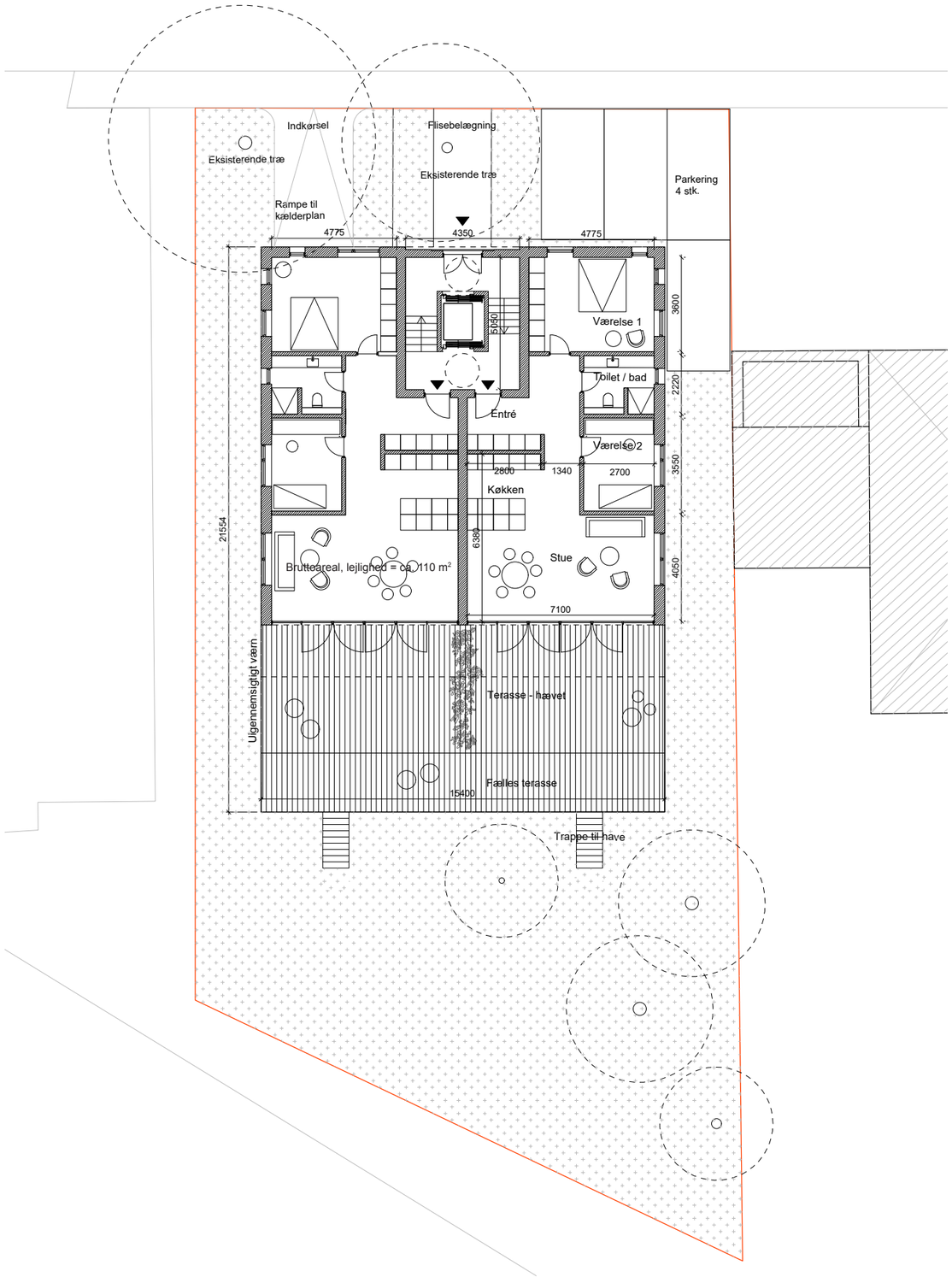


Lille Fredensvej 11
Projekt
Kælderplan - skitse

Mål 1:200
Dato 29 10 2018

OVER BYEN Arkitekter

Stueplan



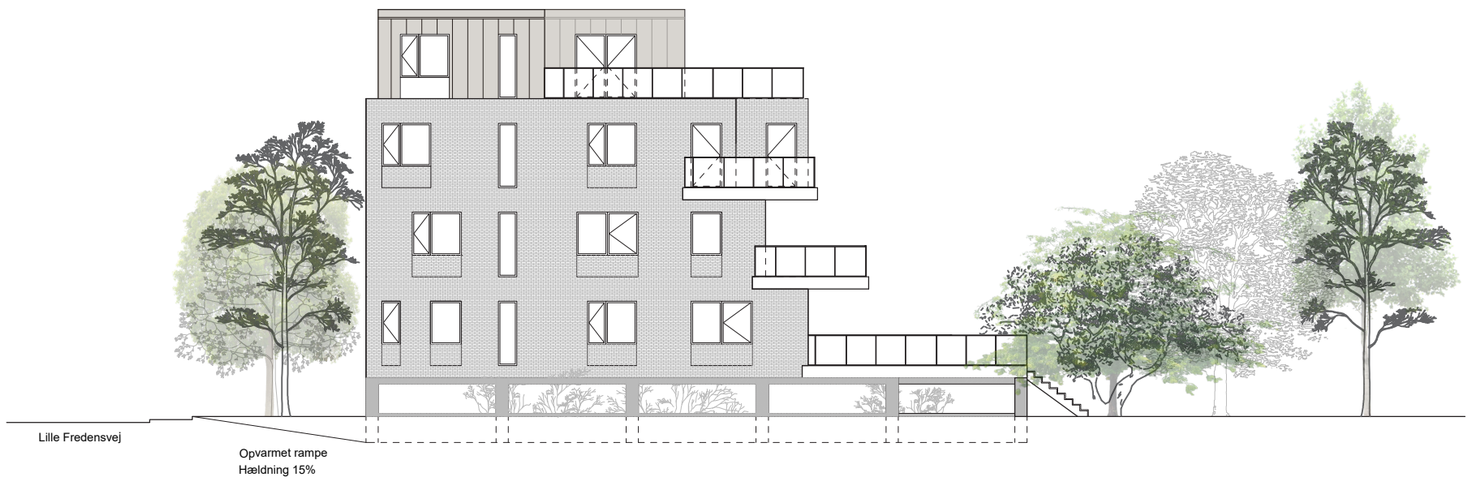
Lille Fredensvej 11
Projekt
Stueplan- skitse

Mål 1:200
Dato 29 10 2018

OVER BYEN Arkitekter

Facader

Nordfacade



Vestfacade

Lille Fredensvej 11
Projekt
Facadeudtryk - skitse

Mål 1:200
Dato 29 10 2018

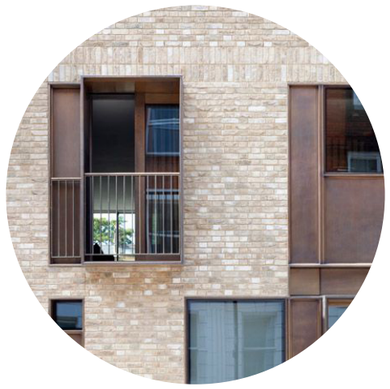
OVER BYEN Arkitekter

Materialitet - Referencer

Betonkonstruktion
Tegl
Tombak
Trædøre- og vinduer

Spinkle værn
Lyse tegl med lys fuge
Store åbninger

Ornamentik i murværk
Markering af
etageadskillelse / gesims

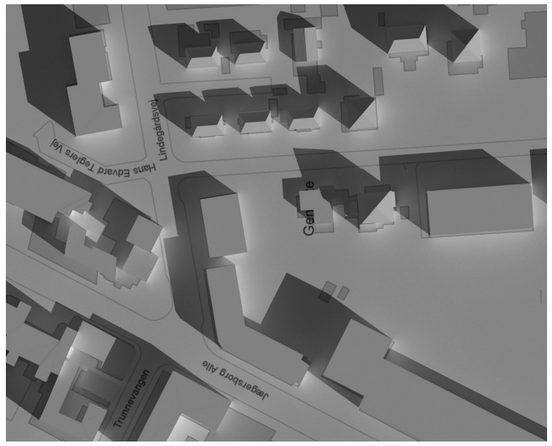


Tilbagetrukket 3. etage
Skift i materiale / murværk

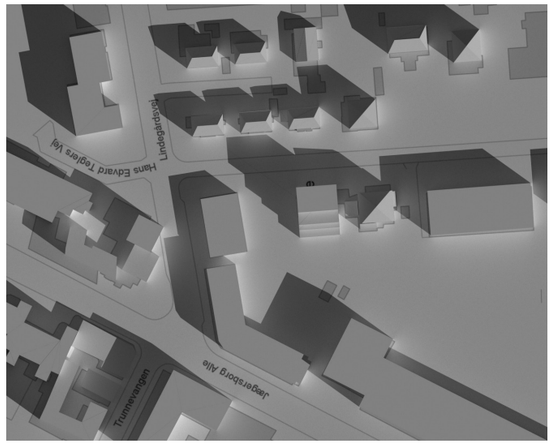
Lille Fredensvej 11
Projekt
Visualisering

Kig fra gadeplan
Dato 29 10 2018

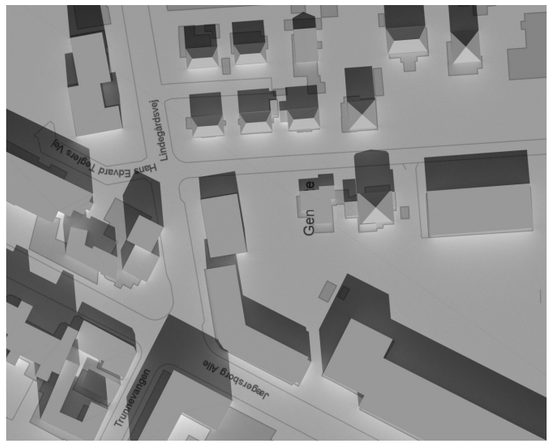
OVER BYEN Arkitekter



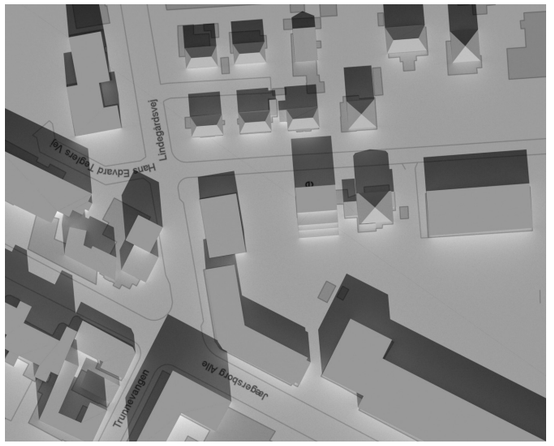
Lille Fredensvej 11
Eksisterende forhold
21 marts kl. 09.00



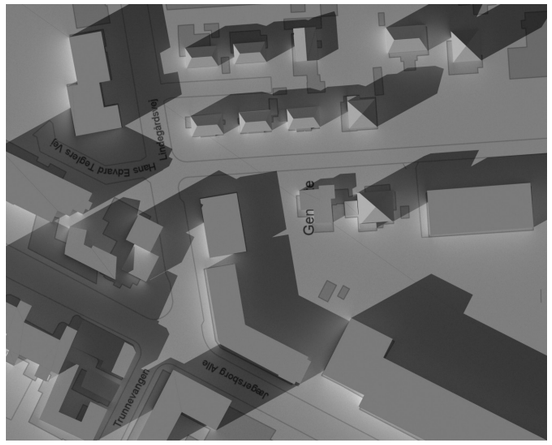
Lille Fredensvej 11
Fremtidige forhold
21 marts kl. 09.00



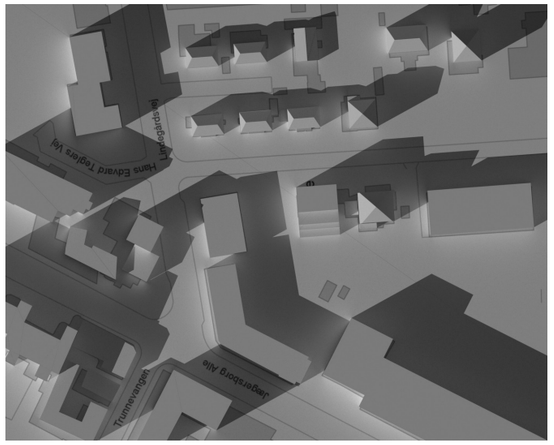
Lille Fredensvej 11
Eksisterende forhold
21 marts kl. 12.00



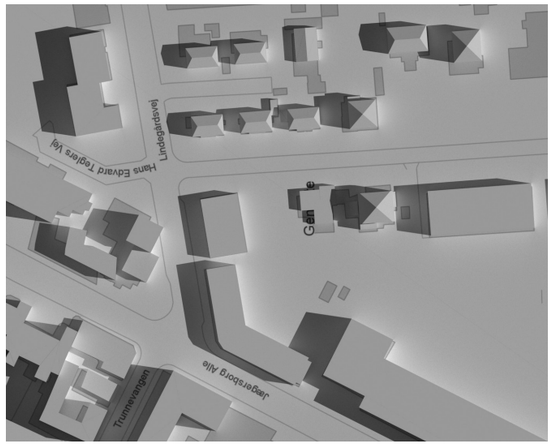
Lille Fredensvej 11
Fremtidige forhold
21 marts kl. 12.00



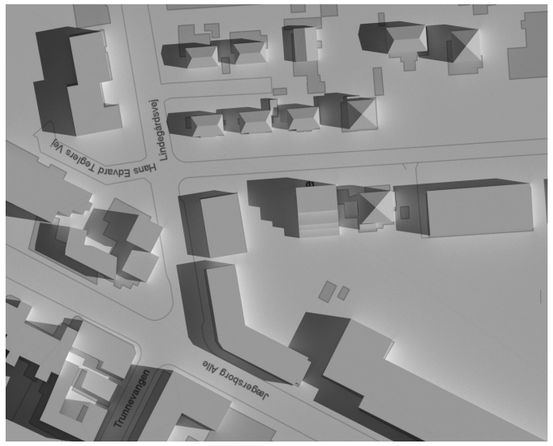
Lille Fredensvej 11
Eksisterende forhold
21 marts kl. 16.00



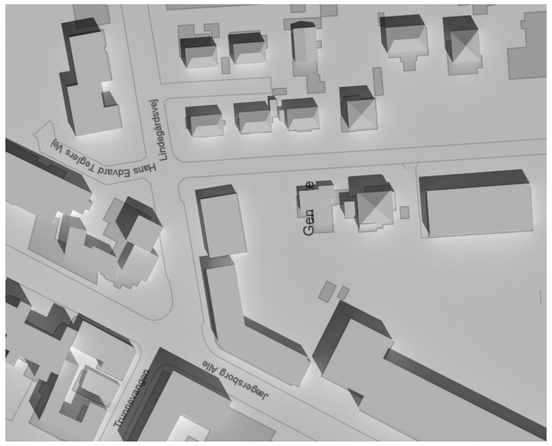
Lille Fredensvej 11
Fremtidige forhold
21 marts kl. 16.00



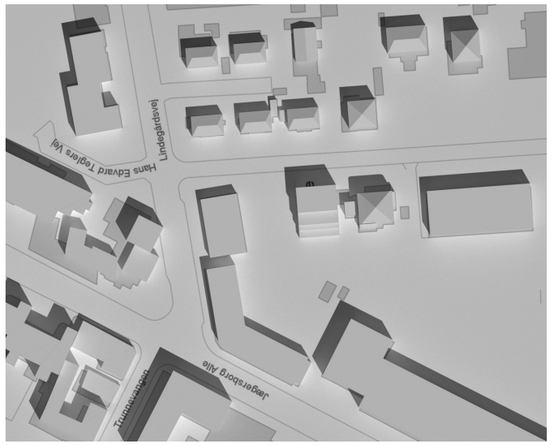
Lille Fredensvej 11
Eksisterende forhold
21 juni kl.09.00



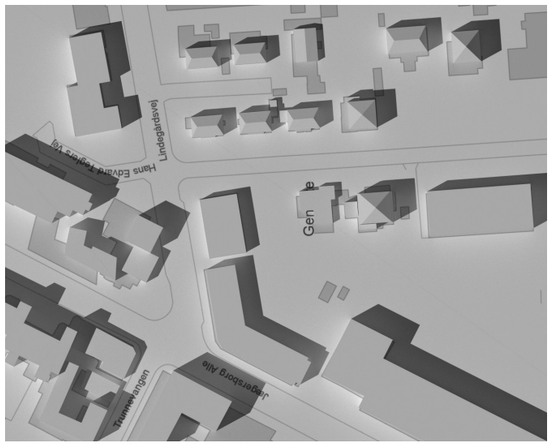
Lille Fredensvej 11
Fremtidige forhold
21 juni kl.09.00



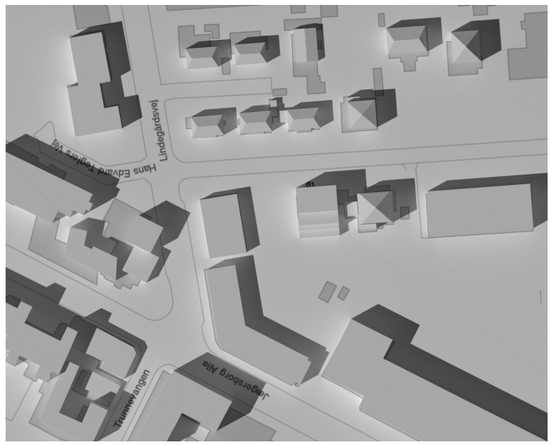
Lille Fredensvej 11
Eksisterende forhold
21 juni kl. 12.00



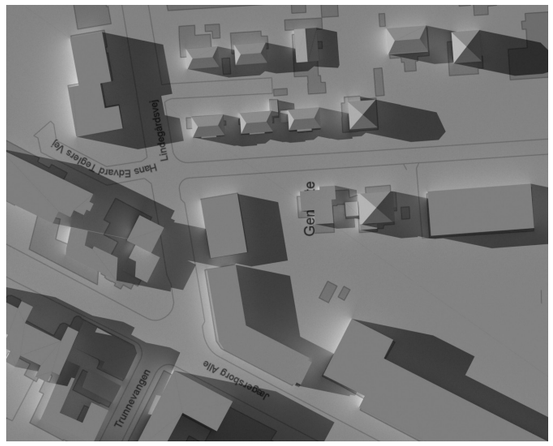
Lille Fredensvej 11
Fremtidige forhold
21 juni kl. 12.00



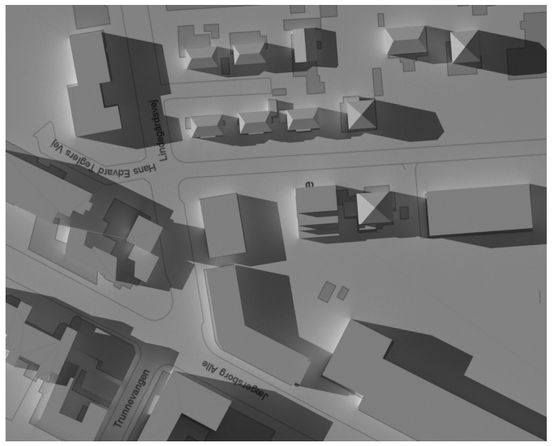
Lille Fredensvej 11
Eksisterende forhold
21 juni kl. 16.00



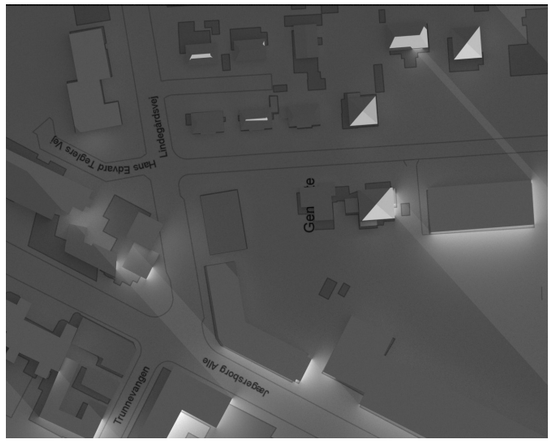
Lille Fredensvej 11
Fremtidige forhold
21 juni kl. 16.00



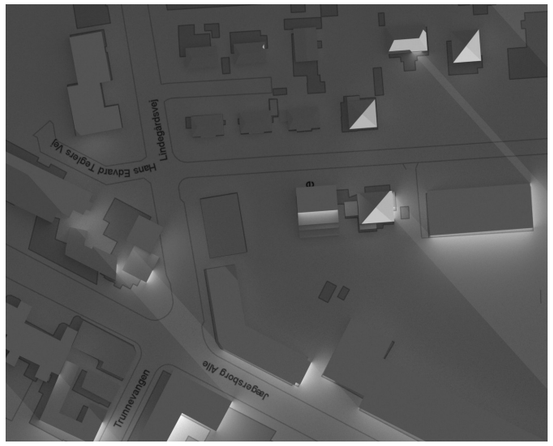
Lille Fredensvej 11
Eksisterende forhold
21 juni kl.19.00



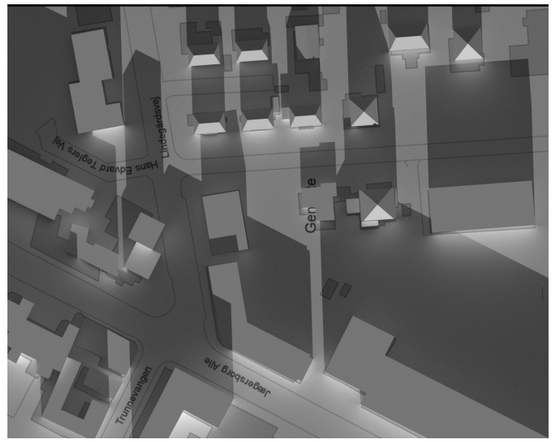
Lille Fredensvej 11
Fremtidige forhold
21 juni kl.19.00



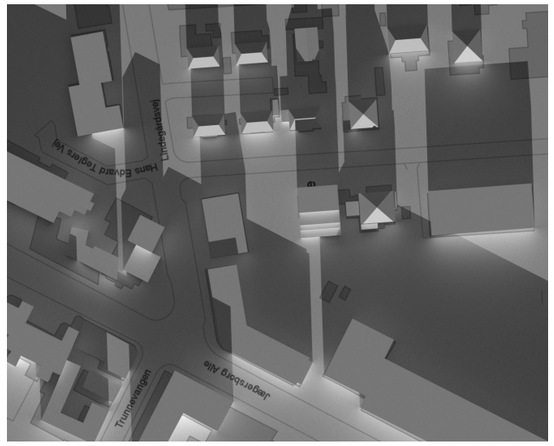
Lille Fredensvej 11
Eksisterende forhold
21 december kl.09.00



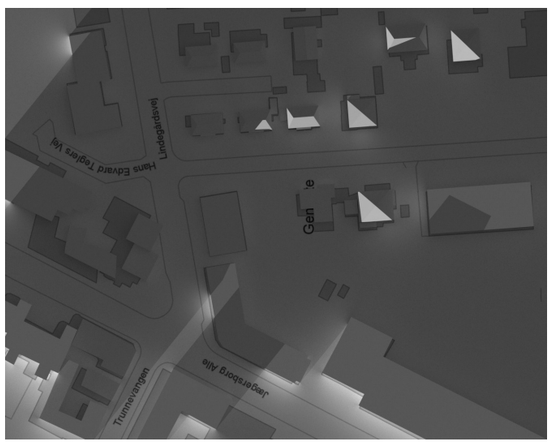
Lille Fredensvej 11
Fremtidige forhold
21 december kl.09.00



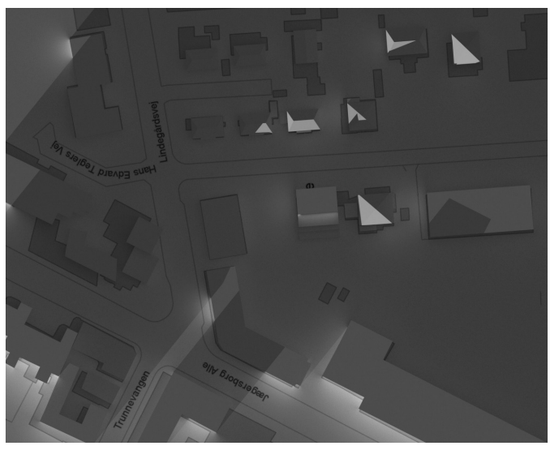
Lille Fredensvej 11
Eksisterende forhold
21 december kl.12.00



Lille Fredensvej 11
Fremtidige forhold
21 december kl.12.00



Lille Fredensvej 11
Eksisterende forhold
21 december kl.15.00 (solnedgang kl.15:40)



Lille Fredensvej 11
Fremtidige forhold
21 december kl.15.00 (solnedgang kl.15:40)

Fotos, Lille Fredensvej 11
Nabobebyggelse fra vej og have

Dokument Navn:	**Broholms Alle 7A. Brev til Hans Toft modtaget 28-11-2018.pdf**
Dokument Titel:	**Broholms Alle 7A. Brev til Hans Toft modtaget 28-11-2018**
Dokument ID:	**2573245**
Placering:	**Emnesager/Lokalplan xxx for Broholms Alle 7A. Forslag/Dokumenter**
Dagsordens titel	**Status på sager om mulige planprocesser i forbindelse med ønsker om byggeri**
Dagsordenspunkt nr	**4**
Appendix nr	**1**
Relaterede Dokumenter:	**2**

Dette dokument blev genereret af

Kære Hans Toft

Angående byggeplaner for Broholms 7A og Hyldegårdsvej 43 fremvist ved møde på Gentofte Rådhus tirsdag den 2-10-2018.

Tak for et særdeles godt ledet møde samt god styring af repræsentanten fra arkitektfirmaet.

Vi er selvfølgelig fuldstændig enig i, at en nedlæggelse af byggemarkedet er en stor fordel for området, da byggemarkedet ligger midt i et beboelsesområde.

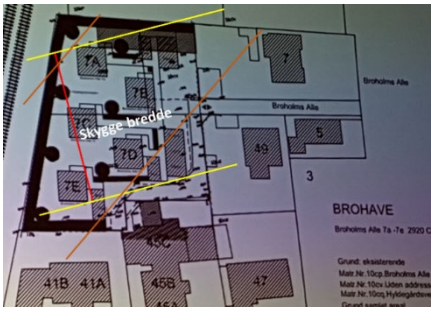
Vi havde midlertidig håbet på et rækkehusbyggeri ligesom Broholms Alle 9. Derfor blev vi meget overrasket over de fremlagte planer. De udfordringer vi ser er:

1. Tagterrassen virker mere som et udkigstårn end en tagterrasse
2. Bebyggelsen vil set fra øst virke som en sammenhængende bebyggelse på 35 m på grund af den forskudte placering af husene.
3. Broholms Alle 7 består af Matrikel 10cx, hvor hovedhuset er beliggende samt matrikel 10 il der er en selvstændig matrikel hvorfor den bør betragtes som en sådan.

Da der endnu ikke er detaljeret tegninger til rådighed, antager vi følgende ud fra tegningerne vist på mødet holdt på Gentofte Rådhus

- Bebyggelsen er med fuld kælder bygget 1 m over niveau
- Vi antager der er 2 etager af 3 m's højde og den viste tagterrasse vil derfor starte i 7m højde med tagterrasse afskærmning i 8m højde
- Elevatoren er 2 m over tagterrassen hvilket give en byggehøjde på 9m

Skyggevirkning

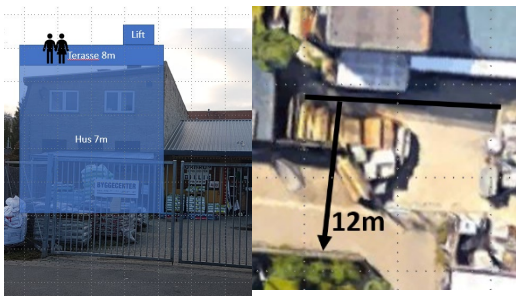


Set fra vores matrikel vil byggeriet have samme udtryk som en 35 m lang boligblok af 8 m højde på grund af de forskudte grunde som illustreret på tegningen. Dette er selvfølgelig gjort fra bygherres side, for at undgå at de enkelte huse skygger for hinanden, på bygherres grund.

Set fra naboerne er virkningen, at byggeriet syner som en lang boligblok. Det vil bevirke en stor grad af skygge på den selvstændig matrikel 10il der ligger op mod byggegrunden.

Udkigstårnet

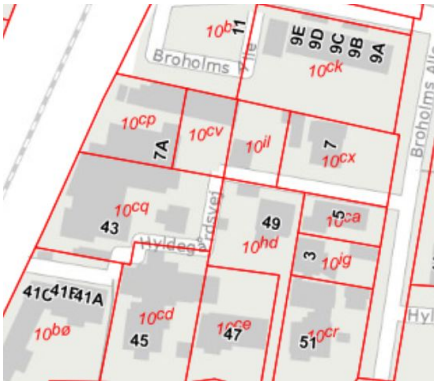
Det mest overraskende var den foreslåede tagterrasse i 8 meters højde. Tagterrassen vil syne som udkigspost i 8 m's højde med frit udsyn til de omkringliggende boliger i området.



Vi har selvfølgelig ingen interesse i at en sådan udkigspost etableres i 8 meters højde.

Matrikler på Broholms Alle 7

Broholms Alle 7 består af to matrikler 10cx og 10il på henholdsvis 699m2 og 366m2



Vi har undersøgt status af matriklen og har ved kontakt til stadsarkitekten i Gentofte Kommune fået oplyst at 10il er en selvstændig matrikel som kan bebygges medmindre kommunen nedlægger et paragraf 14 forbud. Matrikel 10il er større end matriklen tilhørende Broholms Alle 5 grunden. Vi har derfor planer om at bygge et hus på matrikel 10il, når vi ikke længere har behov for størrelsen af boligen på Broholms Alle 7.

Den private fællesvej

Som nævnt ved mødet er der en privat fælles vej på vores grund. På grunden er der tinglyst vejret for Hyldegårdsvej, 41, 43, 45 og 49. Vejen er en privat fælles vej hvor vedligeholdsudgifterne har været delt ligeligt mellem de ejere som har vejret. Byggemarkedet har ikke betalt mere trods den meget højere brug af vejen.

Fra tinglysningsdokumentet. *"Ejerne af Matr. Nr. 10 bø10 cg 10 cd, 10 hx, 10 cv og ibd. 10 /har Bet til Færdsel ad. Den paa Matr. Nr. 10 il og 10 ex ibd. værende 4 m brede private Fællesvej, der over Naboejendommen fører ud. Til Pilealleen, mod at deltage i Udgifterne til dens Vedligeholdelse efter Reglerne i Lov af 14. April 1865."*. Ved mødet oplyste arkitekten at Hyldegårdsvej 51 ikke har vejret, dette er selvfølgelig ikke korrekt.

I forbindelse med ny lokalplan ser vi gerne at kommunen definere og specificere reglerne for en privat fælles vej som beskrevet i "Bekendtgørelse af lov om private fællesveje". Her helt specifikt vedligeholdelse samt rydning af sne. Det giver specielt god mening nu hvor der er planer om ældrevenlig beboelse på Hyldegårdsvej 43

Dialog

Vi ser frem til en god dialog med kommunen og kan se for andre ny bebyggelser, at der vises stort hensyn til de eksisterende boliger, her kan nævnes Kollegievej 8. Derudover er Broholms Alle "kendt" for at danne præcedensen for andre byggerier, her tænker vi specifikt Broholms Alle 5 som fik et påbud mod at renoverer huset da hele huset faldt sammen. Vi håber ikke at Broholms Alle skal danne præcedens for at der må bygges tagterrasser i 8 m's højde.

Gitte Vendelbo & Bjarne Vendelbo Jønsson

Broholms Alle 7
2920 Charlottenlund
39632676 / 40812676

.

Relateret document 2/2

Dokument Navn:	**Marievej 2 - henvendelse til ØK udvalg fra Vejlauget.pdf**
Dokument Titel:	**Marievej 2 - henvendelse til ØK udvalg fra Vejlauget**
Dokument ID:	**2573246**

Vejlauget Marievej

Marievej den 26.11.2018

Til Gentofte Kommune

Økonomiudvalget:

Hans Toft, Borgmester

Søren Heisel, 1. Viceborgmester

Morten Løkkegaard 2. Viceborgmester

Pia Nyring

Peter Michael Fenger

Bente Frimodt-Møller

Karen Riis Kjølbye

Kristine Kryger

Brigitta Rick

Vedr. henvendelse dateret 2018.03.09 til Gentofte Kommune fra arkitektfirmaet Gottlieb Paludan på vegne af ejeren af ejendommen Strandvejen 78 – 80 / Marievej 2, 2900 Hellerup om igangsættelse af projekt-lokalplan.

Vejlauget Marievejs bestyrelse skal hermed på vegne af vejlauget i forlængelse af de fremsatte bemærkninger på det den 21.11.2018 på Rådhuset afholdte møde om projektet nærmere kommentere det ansøgte projekt.

Bestyrelsens henvendelse til Økonomiudvalgets medlemmer er baseret på en skriftlig høring af samtlige beboere på Marievej.

Vores bemærkninger er herefter følgende:

1. De relevante lokalplaner:

A. Lokalplan 209 (centerområdet langs Strandvejen).

"§ 1 FORMÅL

Det er lokalplanens formål:

− at fastholde og udbygge området som et attraktivt og velfungerende centerområde,

− at give mulighed for et varieret udbud af butikker, publikumsorienteret service,

liberale erhverv, offentlige formål og boliger,

− at definere strøggaders beliggenhed og udstrækning,

− at sikre bevaringsværdig bebyggelse og

− at sikre området en tilstrækkelig parkeringsforsyning".

B. Citat fra Lokalplan 209 (senest rettet 7.6.2018):

"Bortset fra Tuborg Syd, som ikke er omfattet af denne lokalplan, fremtræder Hellerup bydelscenter i dag som et stort set fuldt udbygget centerområde med få muligheder for nybyggeri i større omfang uden en større påvirkning af områdets bymiljø, herunder eksisterende bebyggelse, friarealer og de trafikale forhold".

C. Normal maksimal bebyggelsesprocent (BB%) ved boligbyggeri er 60%

Lokalplan 209 angiver en maksimal BB% på 100 i område C1.

GK angiver i notat af 17.8.2018 punkt 3 til Økonomiudvalget, at projektet vil betyde en stigning fra 112% til 130%.

Ifølge Lokalplan 209 punkt 3.4. og 3.5 kan stueetagen ikke anvendes til garage. Dette betyder, at projektets løsning af parkeringsspørgsmålet – 2 p-pladser per lejlighed - ikke kan opfyldes.

D. Det foreslåede projekt kan på ingen måde begrundes med bydelscentrets behov. Projektet er derfor klart i strid med såvel Lokalplan 209´s intentioner samt med Lokalplan 350 som omfatter bl.a. Marievej og som siger:

”LOKALPLANENS FORMÅL OG INDHOLD:

Formålet med lokalplanen er dels at fastholde området som et attraktivt villaområde for helårsbeboelse, dels at sikre herlighedsværdien ved en beliggenhed ved Øresund, således, at området ikke gøres til genstand for en uhensigtsmæssig fortætning”.

Marievej har siden vejens etablering i årene 1890 – 1910 haft samme ganske sjældne bygningsmæssige profil med en sammenhængende række af villaer. Den eneste forandring er reelt den af kommunen etablerede p-plads. Det må derfor formodes, at den eneste årsag til at Marievej 4 og Marievej 2 som nu indeholder p-plads og dækningsgrav er blevet inddraget under Lokalplan 209 er, at kommunen i 1975 købte Marievej 4 og indrettede p-pladsen.

2. Dækningsgraven på Marievej 2.

A. Det anføres af ansøger, at ”bunkerarealet ikke fremstår videre attraktivt.” Det er vi ikke enige i. Kommunen har jo netop for nyligt investeret i en renovering af arealet for at fastholde arealets grønne præg til glæde og gavn for såvel beboerne i Strandvejen 78 – 80 / Marievej 2 - som for vejens øvrige beboere.

Kommunens nye flotte vision ”Grøn strukturplan” med den grønne ressource som grundlag henviser til 'værdifulde grønne rammer' samt at 'de grønne områders kvaliteter skal beskyttes'. Det stemmer ikke overens med sløjfning af en grøn dækningsgrav med kulturhistorisk værdi og unik placering tæt op af det blå Øresund.

B. Ansøger begrunder i henvendelsen til kommunen ønsket om en forøgelse af bebyggelsesprocenter til ca. 120 (130) - hvilket er mindst det dobbelte af, hvad der anses som fornuftigt ved etagebyggeri - med omkostningen ved at fjerne bunkeren / dækningsgraven. Det er vores opfattelse, at spørgsmålet om bunkerens fremtid / omkostninger ved fjernelsen af samme på ingen måde bør kunne påvirke lokalplanens allerede meget høje bebyggelsesprocent.

C. Vejlauget bekendt blev ansvaret for dækningsgrave ved Bekendtgørelse nr. 77 af 18.2.1993 overført til Kommunerne. Kommunerne har herefter vedligeholdelses-pligten samt ansvaret og udgiften for evt. fjernelse af dækningsgrave. Kommunerne

kompenseres via bloktilskud for udgiften til fjernelse, ligesom kommunerne betaler afsavnsgodtgørelse til ejeren af ejendommen, på hvis grund dækningsgrave er beliggende.

3. Vejens forhold generelt.

A. Belastningen af Marievej med gennemkørende og parkerede biler er pga. nærheden til bydelscenteret samt den af kommunen etablerede p-plads allerede omfattende og må bestemt ikke øges.

B. Et 3 - 4 etagers byggeri vil kunne skabe uhensigtsmæssige indblik i de nærliggende villaers haver.

C. Et 3 - 4 etagers byggeri vil blokere for sundkigget for et antal lejligheder i Strandvejen 78 -80 og Marievej 2.

D. Det forslåede projekt vil i betydelig grad påvirke / forringe Marievejs karakter af villavej. P.t. er der en vigtig arkitektonisk balance, dvs. lige høje og lige lange bebyggelser, mellem de to ejendomme ved Strandvejen. Et byggeri som ansøgt vil vær i klar modstrid med intentionerne i lokalplan 350 og i høj grad forrykke denne balance.

Marievej har i 1975 afgivet 1 stk. villabebyggelse, nemlig villaen på Marievej 4, til en kommunal p-plads, hvilket udgør et alvorligt indhug i vejens villakarakter.

Citat fra den for nyligt af kommunalbestyrelsen vedtagne arkitekturpolitik vedrørende spørgsmålet om ”omtanke ved fortætning”: ”Villagrundene skal som udgangspunkt fastholdes med deres nuværende bebyggelsestæthed og størrelse”.

E. Vi skal ud fra det anførte opfordre Gentofte Kommunes Økonomiudvalg til at afvise det af ejeren af Strandvejen 78 – 80 / Marievej 2 ansøgte og fastholde de gældende regler i de relevante lokalplaner samt de vigtige visioner i såvel grønne politik som arkitekturpolitikken.

Det er vejlaugets opfattelse, at formålet med lokalplaner mm generelt er at skabe ordnede forhold, sikkerhed for områdets husejere / beboere herunder at være en sikring mod rent spekulativt byggeri.

Vi skal venligst anmode Økonomiudvalget om at holde os orienteret om udvalgets videre beslutninger i sagen.

Med venlig hilsen

For Vejlauget Marievej

Bestyrelsen, som består af

Jesper Hjorth, Formand

Michael Amstrup

Peter Fuglsang-Madsen

Robert Larsen

Hans-Georg Nielsen

Dokument Navn:	**Skema 1 - Fjernvarme fase 3 2019.xlsx**
Dokument Titel:	**Skema 1 - Fjernvarme fase 3 2019**
Dokument ID:	**2552611**
Placering:	**Emnesager/Anlægsbevilling til forsat udbygning af fjernvarmenettet - fase 3 2019/Dokumenter**
Dagsordens titel	**Anlægsbevilling til færdiggørelse af fjernvarmeudbygningen - fase 3, Gentofte, Ordrup og Charlottenlund, 2019**
Dagsordenspunkt nr	**5**
Appendix nr	**1**
Relaterede Dokumenter:	**1**

Dette dokument blev genereret af

SKEMA 1

Opgaveområde: **Dato:**

Teknik og Miljø **19-11-2018**

ANLÆGSBEVILLING/ANLÆGSREGNSKAB

Projektnavn:

Fjernvarmeudbygning Fase 3 (Hellerup, Gentofte og Charlottenlund)

	PROJEKTFORSLAG Specifikation af udgifter	EFTER UDBUD Specifikation af anlægsbevilling	REGNSKAB
KATEGORIER:			
Projektering			
Tilsyn		**250.000**	
Udførelse		**8.750.000**	
I ALT EKSL. MOMS	**-**	**9.000.000**	**-**

Bevillingsansøgning december 2018	**9.000.000**
Tidligere bevilget KB 16/12-2013 pkt. 7	10.000.000
Tidligere bevilget KB 31/3-2014 pkt. 5	51.500.000
Tidligere bevilget KB 23/2-2015 pkt. 7	52.400.000
Tidligere bevilget KB 22/6-2015 pkt. 6	11.600.000
Tidligere bevilget KB 30/11-2015 pkt. 2	64.100.000
Tidligere bevilget KB 12/12-2016 pkt. 3	64.100.000
Tidligere bevilget KB 24/04-2017 pkt. 11	29.000.000
Tidligere bevilget KB 11/12-2018 pkt. 9	35.900.000
Anlægsbevilling i alt til Fase 3	327.600.000

Dokument Navn:	**Energihandlingsplan 2019, Projektoversigt.xlsx**
Dokument Titel:	**Energihandlingsplan 2019, Projektoversigt (skema 1)**
Dokument ID:	**2536758**
Placering:	**Emnesager/Anlægsbevilling til Energihandlingsplan 2019/Dokumenter**
Dagsordens titel	**Anlægsbevilling til Energihandlingsplan 2019**
Dagsordenspunkt nr	**6**
Appendix nr	**1**
Relaterede Dokumenter:	**1**

Dette dokument blev genereret af getorganized for SharePoint

Gentofte Kommune
Gentofte Ejendomme

Energihandlingsplan 2019, Projektoversigt

Oktober 2019

Adresse	Institutionsnavn	Investering	Beskrivelse af energitiltag.	Koordineres med
Ved Stadion 6-8	Gentofte Stadion, Ishal 1+2	1.800.000	Optimering køling og ventilation	
Bank Mikkelsensvej	Bank Mikkelsensvej	3.800.000	Omlægning af varmesystem	
Forskellige ejendomme i alle områder		1.800.000	Ventilations og belysningsprojekter	
Forskellige ejendomme i alle områder		750.000	Mindre energiprojekter, som fx pumpeudskiftninger, teknisk isolering, tætninger af vinduer og døre, belysning osv.	
Forskellige ejendomme i alle områder		1.000.000	Energibesparende tiltag i forbindelse med større vedligeholdelsesprojekter - eksempelvis tagrenoveringer, hvor isoleringen øges eller renovering/udskiftning af vinduer.	Større Planlagt Vedligehold
Forskellige ejendomme i alle områder		300.000	Indsatser vedrørende adfærd	
Forskellige ejendomme i alle områder		300.000	Dybdegående screeninger af tekniske anlæg samt enkelte energimærker.	
Forskellige ejendomme i alle områder		100.000	1 og 5 års eftersyn samt mindre udeståender i tidligere energisager	
Forskellige ejendomme i alle områder		250.000	Energistyringssystem, abonnementer og licenser	
Forskellige ejendomme i alle områder		1.200.000	Energiledelse	
I alt		**11.300.000**		

Budget 2018	**11.300.000**

Dokument Navn:	**Skema 1. Anlægsbevilling til affaldssortering og genanvendelse.xlsx**
Dokument Titel:	**Skema 1. Affaldssortering og genanvendelse**
Dokument ID:	**2531685**
Placering:	**Emnesager/Anlægsbevilling til affaldssortering og genanvendelse/Dokumenter**
Dagsordens titel	**Anlægsbevilling til affaldssortering og genanvendelse**
Dagsordenspunkt nr	**7**
Appendix nr	**1**
Relaterede Dokumenter:	**1**

Dette dokument blev genereret af

SKEMA 1

Opgaveområde: **Dato:**

Teknik og Miljø **6. november 2018**

ANLÆGSBEVILLING/ANLÆGSREGNSKAB

Projektnavn:

Affaldssortering og genanvendelse (2019)

	PROJEKTFORSLAG Specifikation af udgifter	EFTER UDBUD Specifikation af anlægsbevilling	REGNSKAB
KATEGORIER:			
OMKOSTNINGER	**100.000**		
UDFØRELSE	**5.570.000**		
UFORUDSEELIGE UDGIFTER	**630.000**		
I ALT EKSL. MOMS	**6.300.000**	**-**	**-**

Dokument Navn:	**Skema 1 - Oprensning Vangedevej 80.xlsx**
Dokument Titel:	**Skema 1 - Oprensning Vangedevej 80**
Dokument ID:	**2411455**
Placering:	**Emnesager/Anlægsbevilling til oprensning af olieforurening fra tidligere villaolietank på Vangedevej 80/Dokumenter**
Dagsordens titel	**Anlægsbevilling - Oprensning Vangedevej 80**
Dagsordenspunkt nr	**8**
Appendix nr	**1**
Relaterede Dokumenter:	**4**

Dette dokument blev genereret af getorganized for SharePoint

T

SKEMA 1

Opgaveområde: **Dato:**

Teknik og Miljø **04.12.2018**

ANLÆGSBEVILING/ANLÆGSREGNSKAB

Projektnavn:

Oprensning af olieforurening fra villaolietank på Vangedevej 80

	PROJEKTFORSLAG Specifikation af udgifter	EFTER UDBUD Specifikation af anlægsbevilling	REGNSKAB
KATEGORIER:			
OMKOSTNINGER	**151.000**	**1.018.000**	
UDFØRELSE	**884.000**	**5.309.000**	
INDTÆGTER	**(900.000)**		
I ALT EKSL. MOMS	**135.000**	**6.327.000**	**-**

Anlægsbevilling 17. september 2018 (udgift)	**5.292.000**
Anlægsbevilling 17. september 2018 (negativ indtægt)	**900.000**
Tidligere godkendte anlægsbevillinger	
KB 30. marts 2009 pkt. 6 (udgift)	135.000
KB 17. december 2012 pkt. 7 (udgift)	900.000
KB 17. december 2012 pkt. 7 (indtægt)	-900.000
Anlægsbevilling i alt	6.327.000

Relateret document 2/4

Dokument Navn:	**Høringssvar fra advokat for anpartsforeningen Vangedevej 80.pdf**
Dokument Titel:	**Høringssvar fra advokat for anpartsforeningen Vangedevej 80**
Dokument ID:	**2575727**

ADVOKATFIRMAET
BIRGER HAGSTRØM
Møderet for Højesteret
Anpartsselskab · CVR-nr. 15951702

Gentofte Kommune
Borgmestersekretariatet
Bernstorffsvej 161
2920 Charlottenlund

DATO: 4. juni 2018
VOR REF.: 14-10940
SEKRETÆR: Anne Raun Hagstrøm

Att.: Natur og Miljø

Vedr.: Deres j.nr. 08988-2004 –
olieforurening på ejendommen Vangedevej 80 i Gentofte.

Jeg har modtaget Gentofte Kommunes skrivelse af 9. maj 2018 og drøftet denne med anpartshaverne af ovennævnte ejendom.

Jeg retter henvendelse til Dem på vegne af samtlige anpartshavere.

Mine klienter er af den overbevisning, at afværgeløsning nr. 4 med totaloprensning og nedrivning af bygningen er det eneste rigtige i denne sag, da enhver anden løsning vil betyde, at der er en væsentlig restforurening.

I afværgeløsning nr. 4 opereres der med, at ejendommen ikke genopføres af kommunen.

For at undgå at der skal være diskussioner om, hvilken erstatning der skal betales, er det mine klienters krav, at kommunen som udgangspunkt må foretage en genopførelse af bygningen, efter at forureningen er fjernet.

Denne løsning er der ikke foretaget nogen økonomisk beregning af.

For det tilfælde at kommunen ikke måtte ønske dette, har det betydning, hvad grunden kan anvendes til. De indhentede vurderinger fra mæglerne viser, at disse ikke har været særlige grundige med henblik på at undersøge, hvilke muligheder der er for genopførelse, hvilket har stor betydning for værdifastsættelsen af grunden.

Jeg skal derfor opfordre kommunen til at foretage nærmere undersøgelse via Teknisk Forvaltning af, om der kan ske en genopførelse af ejendommen på tilsvarende vis, som den er nu. Dette har stor betydning for bedømmelsen af, hvad værdien af grunden måtte være efter en nedrivning, i det tilfælde at der fra anpartshavernes side skal være tale om et samlet salg til en ejendomsdeveloper.

ADVOKATFIRMAET
BIRGER HAGSTRØM
Møderet for Højesteret
Anpartsselskab · CVR-nr. 15951702

Af Niras' notat, side 19, under pkt. 6.2. fremgår det, at man fra Gentofte Kommunes side har fastholdt, at der kun skulle udføres en samlet vurdering af bygningens handelsværdi. Det er angivet, at dette skulle være kutyme for denne type forsikringssager.

Dette bestrides, og jeg forsøgte da også at overbevise Niras om, at der skulle foretages vurderinger af lejlighederne som anparter, idet dette svarer til værdien af en ejerlejlighed, da anpartshaverne har samme rettigheder som i en ejerlejlighed, og da handelsprisen også vil være den samme.

Ejendommen er som helhed vurderet som udlejningsejendom, hvilket giver en væsentlig lavere værdi.

Jeg ønsker i den forbindelse at anmode en af de mæglere, som Niras har rettet henvendelse til, om at fastsætte denne værdi.

Endvidere finder jeg, at systemet med at anvende 3 mæglere og tage en gennemsnitspris ikke fungerer korrekt i den foreliggende sag, da især en af mæglernes vurdering er stærkt kritisabel, idet denne er af den opfattelse, at grunden har en større værdi end selve ejendommen. Med den begrundelse er værdien af bygningen sat til kr. 0,00 i denne mæglers vurdering, hvilket er absolut forkert. og har en stor indflydelse på den gennemsnitspris, der herefter fremkommer.

Kommunen har endvidere anmodet mig om at oplyse, hvornår brugerne/lejer af ejendommen kan fraflytte, for det tilfælde at Gentofte Kommune vælger at træffe afgørelse om totaloprensning.

Hertil kan jeg oplyse, at Arne Suhr har lejet sin anpart ud, og i tilfælde af nedrivning kan det opsiges med 3 måneders varsel. For så vidt angår 2. sal, bor ejeren der selv og har lejet en del ud. Lejeren kan flytte og skal ikke genhuses, men ejeren selv skal genhuses.

Gentofte Kommune har endvidere anmodet mig om at oplyse, om der, for så vidt angår erhvervsdelen i stueetagen, er behov for genhusning i perioden, hvor en oprensning måtte stå på, for det tilfælde at afværgeløsning 1-3 bliver kommunens valg.

I den forbindelse kan jeg oplyse, at erhvervsdelen er delt mellem 2 ejere, hvor ejer, Ulrik Møller, har lejet ud, og genhusning er en nødvendighed, og der er 3-6 måneders opsigelse. For så vidt angår Bad og Varme ApS, skal der bruges et par måneder til nedpakning af værkstedet. Genhusning er en nødvendighed.

Med venlig hilsen

Birger Hagstrøm

Blegdamsvej 114 · 2100 København Ø · Telefon 33 14 70 20 · Telefax 33 37 70 00 · E-mail: birger@hagstromlaw.dk
Jyske Bank · Reg.nr. 5042 Kontonr. 1007 027

Relateret document 3/4

Dokument Navn:	**Høringssvar fra Vangedevej 82.pdf**
Dokument Titel:	**Høringssvar fra Vangedevej 82**
Dokument ID:	**2576422**

Gentofte kommune

Natur og Miljø 5/6 2018

Sagsnr. GEO-2015-00939

Vedr. mulighed for at komme med indsigelse i sagen om Gentofte Kommunes oprensning vedr. olieforurening på Vangedevej 80, 2820 Gentofte, matr. nr.bn

Først vil vi gøre opmærksom på, at vi forsat er meget utilfreds over, den urimelige langsomme sagsbehandling. Utilfredshed med at skulle leve med en ejendom, hvor der fortsat er forening på. Sagen har nu taget 15 år

Vi er tidligere blevet stillet i udsigt at vores grund (Vangedevej 82, 2820 Gentofte) blev total oprenset og det er vel også ret og rimeligt, at vi igen kan dokumenterer, at vores grund ikke indeholder olie.

Så derfor kan vi ikke accepterer, at der ikke i ALLE 4 scenarie på oprensning af olieforureningen, står at Vangedevej 82, 2820 Gentofte SKAL total oprenset. Vi er faktisk meget rystet over, at der i det første scenarie, står at der efterlades olie på Vangedevej 82.

Hvis kommunen vælger delvis oprensning (scenarie 1), bliver vores grund formentlig erklæret "forurenet" med værditab til følge. Hvilke muligheder har vi i så fald for at modtage kompensation for dette værditab?

Vi har nu i 15 år levet med forurening på vores grund med hvad dertil hører af gener, herunder kontrolboringer i egen have (begrænser muligheden for at anlægge have/terrasse), støj fra kompresser og pumper samt manglende mulighed for at salg af ejendom (uden at skulle oplyse at grunden er forurenet). Vi synes selv, at vi har været meget forstående og tålmodige, men nu er grænsen ved at være nået(!). Vi ønsker, derfor oplyst om vi har mulighed for at blive kompenseret for disse gener?

Vi ser frem til Jeres svar.

Med venlig hilsen

Jan Rasmussen og Helle Bøg Hansen

Vangedevej 82

2820 Gentofte

Relateret document 4/4

Dokument Navn:	**Notat Vangedevej 80.docx**
Dokument Titel:	**Notat Vangedevej 80.docx**
Dokument ID:	**2577738**

5. december 2018

Notat - oprensning af olieforurening på Vangedevej 80

Sagsforløb
På Teknik og Miljøudvalgets møde den 6. november 2007, pkt. 5, blev det enstemmigt vedtaget at stille krav om fuldstændig oprensning af forureningen. En fuldstændig oprensning viste sig imidlertid at blive usædvanlig kompliceret, hvis huset skulle bevares.

Kommunalbestyrelsen besluttede derfor enstemmigt den 30. marts 2009, punkt 6, at give en anlægsbevilling på 135.000 kr. til supplerende undersøgelser.

NIRAS udarbejdede på vegne af forsikringsordningen forslag til alternative oprensningsscenarier, som Teknik- og Miljøudvalget den 5. april 2011, pkt. 14, besluttede, at der skulle arbejdes videre med. Søren Heisel stemte imod.

Kommunalbestyrelsen besluttede den 17. december 2012, pkt. 7, med 15 stemmer for og 4 imod (A og Marie Louise Bistrup, uden for parti), at det oprindelige påbud om totaloprensning skulle trækkes tilbage, og at der skulle varsles et nyt påbud, hvori der blev stillet krav om oprensning i henhold til et reduceret oprensningsscenarie. Anlægsbevillingen hertil var på 900.000 kr., som kommunen forventede at få refunderet af en midlertidig pulje, når oprensningen var gennemført.

Påbuddet blev påklaget af advokaten for ejerne af Vangedevej 80 til Natur- og Miljøklagenævnet (nu Miljø- og Fødevareklagenævnet).

Klagenævnet traf den 21. marts 2016 afgørelse om, at ophæve kommunens afgørelse om delvis oprensning, og hjemviste sagen til fortsat behandling hos kommunen. Klagenævnet begrundede afgørelsen med, at ”En forurening kan kun efterlades som værende uden risiko, såfremt der er tilvejebragt høj grad af sikkerhed for, at den hverken aktuelt eller i fremtiden vil indebære en miljø- eller sundhedsmæssig risiko”.

Klagenævnet anførte endvidere, at ”der som udgangspunkt ikke bør efterlades større mængde forurening under en beboelsesbygning, end der kan antages at ville blive nedbrudt ved naturlige processer i jordmiljøet i løbet af den periode, hvor bygningen i overensstemmelse med det af nævnet forudsatte, må forventes at bestå i sin nuværende skikkelse, og forureningen må ikke udgøre en risiko for grundvand, recipienter eller indeklima i bygningen i denne periode” (normalt 20-30 år ifølge nævnets praksis).”

Klagenævnets afgørelse i denne sag, samt den øvrige praksis som er tilkommet efter Gentofte Kommune traf afgørelse i 2012, betyder, at der i praksis stort set ikke kan efterlades restforurening, bortset fra en bagatelgrænse på 10 kg olie.

Klagenævnet har i en sag fra august 2015 ændret en afgørelse fra Roskilde Kommune om delvis oprensning, der ville have efterladt en restforurening på ca. 200-600 kg olie, til en afgørelse om yderligere undersøgelser. Kommunen valgte at oprense hele forureningen på ca. 3.000 kg til en pris på 2.100 kr. pr. kg med en udgift på 5,1 mio. kr. for kommunen

Klagenævnet har i 2012 i en sag fra Rudersdal Kommune ændret kommunens afgørelse om påbud af overvågning af forurening fra en olietank til et påbud om at gennemføre supplerende undersøgelser. I denne sag vurderede klagenævnet, at der på daværende tidspunkt var omkring 6.000 kg olie på grunden og primært i grundvandet. Rudersdal Kommune valgte da, efter de yderligere undersøgelser af forureningens omfang, at igangsætte fuldstændig oprensning. Oprensningen har kostet ca. 2900 kr. pr. kg fjernet olie med en udgift på 16 mio. kr.

Med det i 2012 påbudte reducerede oprensningsscenarie på Vangedevej 80 ville der blive efterladt forurening på ca. 4.000 kg, hvilket langt overstiger klagenævnets praksis for, hvor meget olie der vil kunne efterlades (10 kg). En totaloprensning af forureningen vil koste ca. 8 mio. kr. svarede til 2.000 kr. pr. kg og ligger dermed udgiftsmæssigt på niveau med oprensningerne i Rudersdal og Roskilde.

Klagenævnets praksis har været prøvet i Højesteret, der i en dom fra december 2013 har tiltrådt klagenævnets meget restriktive praksis.

NIRAS har efter klagenævnets afgørelse foretaget yderligere undersøgelser og en risikovurdering af den nuværende forurening. Det fremgår, at NIRAS peger på 4 mulige løsninger for oprensning. Afværgeløsning 4 omfatter fuldstændig oprensning, hvor huset nedrives så olie under huset kan fjernes. Det er kun afværgeløsning 4, der opfylder nævnets krav om, at der skal tilvejebringes høj grad af sikkerhed for, at der hverken aktuelt eller i fremtiden vil være en miljø- eller sundhedsmæssig risiko.

NIRAS' notat er sendt i høring hos sagens parter.

Advokaten for anpartshaverne samt naboen i nr. 82 anfører i sit høringssvar, at afværgeløsning 4, hvor der renses helt op, er den eneste rigtige løsning. Anpartshavernes advokat er yderligere fremkommet med bemærkninger om, at kommunen som udgangspunkt må foretage en genopførelse af bygningen, efter at forureningen er fjernet. Derudover nævner advokaten, at der bør ske genhusning af begge erhvervslejemål samt af en boligejer.

<u>Vurdering</u>
Teknik og Miljø og JURA vurderer, at kommunen er forpligtet til at give påbud til ejerne om at foretage – og betale for – fuldstændig oprensning, herunder nedrivning af huset. Totaloprensning med nedrivning af huset vurderes nødvendig for at sikre, at al jordforurening fjernes (inkl. forurening under huset samt forurening på nabogrund Vangedevej 82) og dermed at enhver risiko for indeklima og grundvand elimineres, således at klagenævnets forsigtighedsprincip samt praksis fra en række tilsvarende olieforureningssager følges.

Den samlede pris for totaloprensningen udgør 4,079 mio. kr. Hertil skal lægges 867.000 kr. i kontanterstatning til ejerne for den skønnede værdi af huset baseret på et gennemsnit af 3 indhentede ejendomsmæglervurderinger. Ejerne kan ikke kræve huset genopført på kommunens regning, når værdien af bygningerne i stedet kompenseres, ligesom de heller ikke kan kræve genhusning. De situationer, hvor der kan være en pligt til at genhuse og til at medregne udgifterne til genhusning i de samlede

afværgeforslag er i de situationer, hvor der som led i et oprensningsprojekt med bevarelse af bygningsmassen på en ejendom er behov for genhusning over en periode, indtil det igen er muligt at benytte bygningerne på ejendommen.

Dokument Navn:	**Bilag 1. Anlægsbevilling til kunstgræsbaner på GVI. Kort.pdf**
Dokument Titel:	**Bilag 1. Anlægsbevilling til kunstgræsbaner på GVI. Kort**
Dokument ID:	**2536517**
Placering:	**Emnesager/Anlægsbevilling til kunstgræsbaner på GVI/Dokumenter**
Dagsordens titel	**Anlægsbevilling til kunstgræsbaner på GVI**
Dagsordenspunkt nr	**9**
Appendix nr	**1**
Relaterede Dokumenter:	**3**

Dette dokument blev genereret af getorganized for SharePoint

Mose

Naturgræsbaner

34 x 111 m kunstgræsareal

5 mandsbane

5 mandsbane

78 x 111 m kunstgræsbane

Åbning 2 m med kaude

Port 3 m bred

Flisebelægning

Eksisterende kunstgræsbane

Dør 1.2 m bred

Eksisterende adgangsvej

Klubhus

Klubhus

Mose

18B

18A

28A

29B

N

Signatur:

- Kunstgræsareal, 11 mandsbane
- Kunstgræsareal, ekstraareal
- Fliseareal
- 1.2 m højt tilskuerrækværk
- Ny lysmast

Rev.	Beskrivelse	Revideret	Kontrol	Dato

Gentofte Kommune

Projekt: GVI - ny kunstgræsbane

ORBICON

Emne: Situationsplan

Projektnr.	Kotesystem
3751700104	DVR90
Målforhold	Rev.
1:500	

Dato	Projektleder	Projekteret	Tegnet	Kontrol	Godkendt	Tegn. nr.
29-08-2018	HEGR	HEGR	HEGR	MSHA	TONY	01

ORBICON A/S
Gasværksvej 4 DK - 9000 Aalborg
Telefon: 99 30 12 00
E-mail: info@orbicon.dk

T:\Projects\375\2017\3751700104 - Kunstgræsbaner Gentofte kommune\GEO\01_Projekt\Model\Kunstgræsbane GVI 2019.dwg
hegr 01-01-0001 00:00:00

Relateret document 2/3

Dokument Navn:	**Bilag 2. Anlægsbevilling til kunstgræsbaner på GVI. Notat - Anlæg af kunstgræsbane på GVI 2019 Rev 1.pdf**
Dokument Titel:	**Bilag 2. Anlægsbevilling til kunstgræsbaner på GVI. Notat - Anlæg af kunstgræsbane på GVI 2019 Rev 1**
Dokument ID:	**2536436**

NOTAT

Projekt	Anlæg af ny kunstgræsbane på GVI idrætsanlæg
Projektnummer	3751700104
Kundenavn	Gentofte Ejendomme
Emne	Kortfattet projektbeskrivelse og overslag over anlægsudgifter
Projektleder	Henrik Grove
Revisionsnr.	1
Udgivet	06-11-2018

1. Indledning

I forbindelse med udskydelse af etablering af kunstgræsbane på GIV fra 2018 til 2019, foreligger her en beskrivelse af det planlagte anlæg.

I det følgende beskrives projektet og der opstilles anlægsbudget for hver projekt. I anlægsoverslagene er ikke indeholdt udgifter til løst inventar (mål og træningsudstyr). Det noteres, at der pt. ikke er udført dækkende orienterende jordbundsundersøgelser, geotekniske undersøgelser og forureningsundersøgelser for hele det planlagte projektareal. Der kan således fremkomme nye oplysninger, som kan have indflydelse på anlægsoverslagene.
Der er vedlagt en situationsplan 01 for den planlagte kunstgræsbane.

Orbicon A/S
Lautrupvang 4B
2750 Ballerup

info@orbicon.dk
www.orbicon.dk
+45 44 85 86 87

CVR nr: 21 26 55 43
Handelsbanken
7643-0002350106

FRI

2. Entrepriser og udbudsform

Anlægsarbejdet udbydes som hovedentreprise i begrænset licitation med tildeling til det økonomisk mest fordelagtige bud. Udbuddet forventes lavet så der er mulighed for fravalg af option på udførelse af et ekstra kunstgræsareal. Udbydes blandt 3-4 jordentreprenører. Entreprisen udbydes på Byggeweb.

3. Projekt for kunstgræsbane på GVI

Kunstgræsbanen udføres som en 3. generations FIFA Quality Pro kunstgræsbane med infill af sand og stødabsorberende granulat, afgrænset med kantsten.

Den nye kunstgræsbane udbydes med følgende delarbejder:

- 1 stk. 11 mands kunstgræsbane med en størrelse på 111 x 74 m. Der udføres opstregning til 11 mands og 8 mands baner.
- Et ekstra kunstgræsareal på 34 x 111 m med opstregning til to stk. fem mandsbaner. Udbydes som option, se nedenfor i afsnit 6.
- 11 mands banen udbydes med lysanlæg bestående af et 250 lux lysanlæg med LED lysarmaturer fordelt på 6 stk. 18 m høje stål lysmaster. I forbindelse med fundering af lysmaster skal påregnes særlige foranstaltninger p.g.a. jordbundsforholdene. Lysanlæg udføres med omskiftning mellem 125/250 lux lysstyrke.
- Der etableres et lavt boldhegn med portåbning omkring 11 mandsbanen på tre sider i højde maks. 1,2 m afsluttet med håndliste. På banen sydside mod eksisterende interne kørevej udføres ingen boldhegn, da der er et eksisterende boldhegn mod mosen. Der udføres sikring mod undslip af gummigranulat på hegnet i 1 m´s højde.
- Der etableres et fliseareal til brug for drift af kunstgræsbaner f.eks. til kontrolleret omlastning af gummigranulat, evt. håndtering af tømidler m.v.

4. Projektering og anlægsproces

Der er tidligere udført forundersøgelser på en del af arealet men ved inddragelse af yderlig areal til boldbanen skal følgende afklares/udføres:

- Opmåling af areal ved landinspektør
- Forklassificering af jord
- Orienterende forundersøgelse af jordbund
- VVM anmeldelse af projektet, herunder redegørelse af forhold omkring flagermus, lysanlæg, trafikanalyse.
- Ansøgning om byggetilladelse.
- Der udføres supplerende geoteknisk undersøgelser for at fastlægge omfang af ikke bæredygtig jordlag, herunder forhold ved lysmaster og evt. forsinkelsesbassin for drænvand.

I anlægsprocessen fjernes det eksisterende muldlag samt evt. ikke bæredygtigt jordlag og bortskaffes fra banearealet. Herefter opbygges drænsystem i overensstemmelse med myndighedernes tilladelse og der forventes at skulle etableres vandtæt membran under kunstgræsbanearealet. Desuden etableres drænlag- og bærelag. Kunstgræsbelægningen udføres som udgangspunkt med shockpad, 40-45 mm kunstgræsfibre og infill af kvartssand (stabilisering) og SBR gummi (stødabsorbering).

5. Økonomisk overslag

Nedenfor er angivet overslag over anlægsudgifter.

11 mands bane	Kr excl. moms	Bemærkning/forudsætning
Forundersøgelse, myndighedsbehandling herunder VVM ansøgning, feltundersøgelse (flagermus), jordklassificering, geoteknik, landinspektør, projektering, udbud, byggeledelse	560.000	
Etablering af arbejdsplads	300.000	
Bortskaffelses af jord	900.000	Omfatter kun muldlaget, regnet som lettere forurenet. Udskiftning til større dybde ikke medregnet.
Drænsystem og baneopbygning med kantsten	2.000.000	Forudsat drænsystem med tæt membran mod nedsivning
Kunstgræsbelægning	1.700.000	Med shockpad og 40-45 mm græsstrå
Lysanlæg	1.000.000	250 lux LED
Boldhegn	500.000	Lavt panelhegn 1,2 m højt
Øvrige arbejder	250.000	Belægning m.v.
Uforudsete	1.070.000	
Sum	**8.280.000**	

6. Økonomisk overslag incl. udførelse af ekstra kunstgræsareal (option

Ved udførelse af det ekstra kunstgræsareal med 5 mandsbaner på 3.774 m^2, vist skraveret på situationsplanen, er nedenfor angivet anlægsøkonomi.
Anlægsteknisk er det en udvidelse af 11 mandsbane opbygget på samme vis som beskrevet i afsnit 3 og 4, herunder med tilsvarende håndtering af jord og drænvand. Der udføres ikke yderlig belysning og boldhegn.

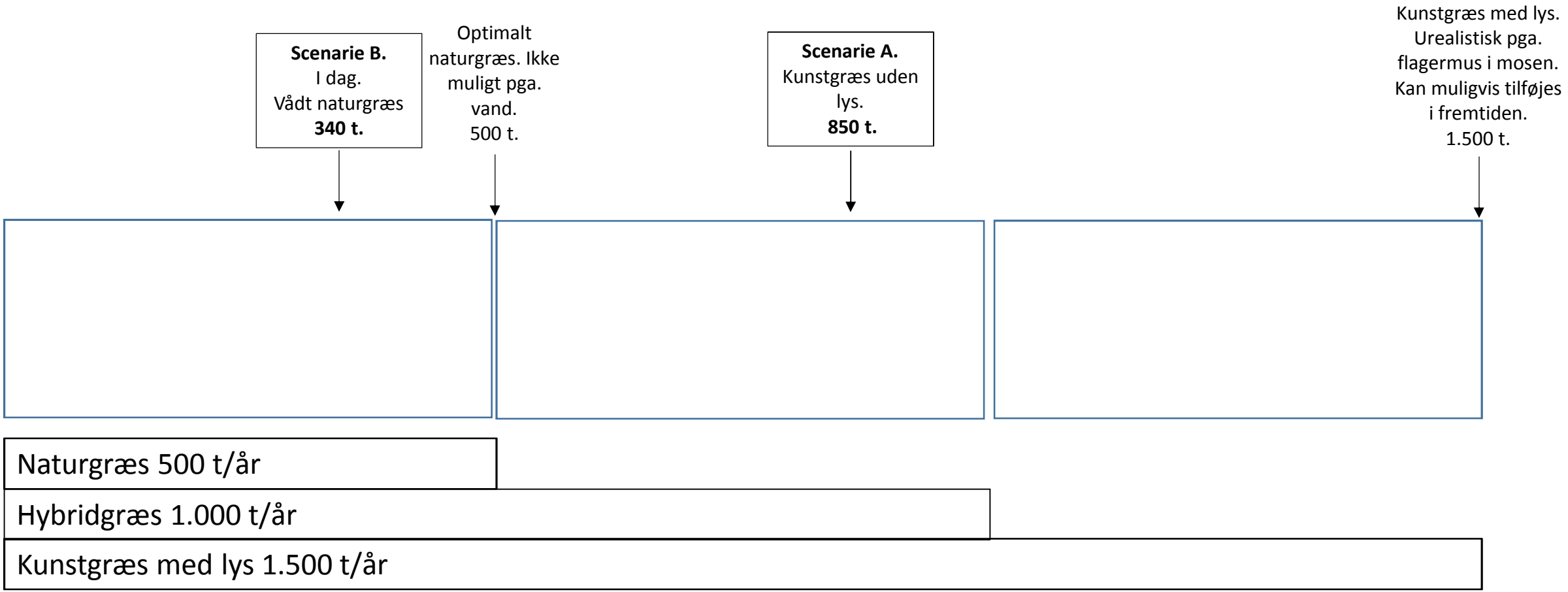
11 mands bane incl. ekstra kunstgræs-areal	Kr excl. moms	Bemærk-ning/forudsæt-ning
Forundersøgelse, myndig-hedsbehandling herunder VVM ansøgning, feltunder-søgelse (flagermus), jord-klassificering, geoteknik, landinspektør, projektering, udbud, byggeledelse	600.000	
Etablering af arbejdsplads	300.000	
Bortskaffelses af jord	1.300.000	Omfatter kun muldla-get, regnet som let-tere forurenet. Udskift-ning til større dybde ikke medregnet.
Drænsystem og baneopbyg-ning med kantsten	2.900.000	Forudsat dræn-system med tæt membran mod nedsivning
Kunstgræsbelægning	2.465.000	Med shockpad og 40-45 mm græsstrå
Lysanlæg	1.000.000	250 lux LED
Boldhegn	550.000	Lavt panelhegn 1,2 m højt
Øvrige arbejder	250.000	Belægning m.v.
Uforudsete	1.400.000	
Sum	**10.765.000**	

Relateret document 3/3

Dokument Navn:	**Bilag 3. Anlægsbevilling til kunstgræs på GVI.pptx**
Dokument Titel:	**Bilag 3. Anlægsbevilling til kunstgræs på GVI**
Dokument ID:	**2536424**

Bilag 3

Årlig spilletid på GVI's to 5-mandsbaner ved udskiftning af naturgræs til kunstgræs



Dokument Navn:	**Ansøgning om anlægsbevilling til udskiftning af vejbelysning til LED i Gentofte Kommune i perioden 2019-2021.xlsx**
Dokument Titel:	**Skema 1**
Dokument ID:	**2566913**
Placering:	**Emnesager/Ansøgning om anlægsbevilling til udskiftning af vejbelysning til LED i Gentofte Kommune i perioden 2019-2021/Dokumenter**
Dagsordens titel	**Anlægsbevilling til udskiftning af vejbelysning til LED**
Dagsordenspunkt nr	**10**
Appendix nr	**1**
Relaterede Dokumenter:	**1**

Dette dokument blev genereret af

SKEMA 1

Opgaveområde: **Dato:**

Teknik og Miljø **1. december 2018**

ANLÆGSBEVILLING/ANLÆGSREGNSKAB

Projektnavn:

Udskiftning af vejbelysning til LED

	PROJEKTFORSLAG Specifikation af udgifter	EFTER UDBUD Specifikation af anlægsbevilling	REGNSKAB
KATEGORIER:			
OMKOSTNINGER	**1.275.000**		
UDFØRELSE	**24.225.000**		
I ALT EKSL. MOMS	**25.500.000**	**-**	**-**

Dokument Navn:	**Samordningsaftale for Beredskab Øst ændringer 2018.docx**
Dokument Titel:	**Samordningsaftale for Beredskab Øst ændringer 2018**
Dokument ID:	**2563965**
Placering:	**Emnesager/Ændring af samordningsaftalen for Beredskab Øst/Dokumenter**
Dagsordens titel	**Ændring af samordningsaftalen for Beredskab Øst**
Dagsordenspunkt nr	**11**
Appendix nr	**1**
Relaterede Dokumenter:	**3**

Dette dokument blev genereret af

Samordningsaftale for Beredskab Øst

Præambel

Det fremgår af økonomiaftalen mellem Regeringen og Kommunernes Landsforening om kommunernes økonomi for 2015, at de nuværende 87 kommunale beredskaber skal samles i op mod 20 tværkommunale beredskabsenheder senest 1. januar 2016, og at der årligt skal spares 175 mio. kr. på beredskabsområdet.

På baggrund heraf har Ballerup, Gentofte, Gladsaxe, Herlev og Lyngby-Taarbæk Kommuner besluttet at etablere et fælles redningsberedskab efter § 60 i den kommunale styrelseslov med virkning fra den 1.januar 2016.

Kommunerne lægger vægt på, at sammenlægningen til ét fælles beredskab sikrer et fortsat robust og effektivt beredskab, der samtidig lever op til kravene i økonomiaftalen.

Når det fælles interessentskab er godkendt af Statsforvaltningen og indtil beredskabskommissionen har truffet anden beslutning, videreføres og indgår følgende aftaler i henhold til beredskabslovens § 13 i interessentskabets virkegrundlag fra 1. januar 2016:

- Aftale mellem Gentofte Kommune og Københavns Brandvæsen om supplerende redningsassistance i den sydlige del af Gentofte Kommune.
- Aftale mellem Lyngby-Taarbæk Kommune og Søllerød Kommune om ændring af udrykningsområde,
- Aftale mellem kommunerne i Storkøbenhavn om ændret udrykningsområde for visse motorvejsstrækninger under hensyntagen til nærmeste enhed.
- Aftale mellem kommuner indenfor Nordsjællands Politikreds om gensidig vederlagsfri assistance for redningsberedskaberne.
- Aftale mellem kommunerne i Storkøbenhavn om indsatssamarbejde for redningsberedskabet m.m.
- Aftale mellem kommunerne i Storkøbenhavn om samarbejde I forbindelse med indkvartering- og forplejning.
- Rammeaftale mellem kommunerne i Storkøbenhavn og beredskabsstyrelsens Frivilligecenter Hedehusene vedrørende evakuering og indkvartering

§ 1 Aftalens deltagere

Ballerup, Gentofte, Gladsaxe, Herlev og Lyngby-Taarbæk Kommuner (herefter benævnt ”interessenterne”) indgår med virkning fra den 1. januar 2016 aftale om etablering og drift af et fælleskommunalt redningsberedskab under navnet Beredskab Øst (herefter benævnt ”interessentskabet”).

Etableringen af interessentskabet finder sted i henhold til § 10 i beredskabslovens samt § 60 i den kommunale styrelseslov.

§ 2 Hjemsted

Beredskab Øst har hjemsted i Gladsaxe Kommune.

§ 3 Formål
Beredskab Øst har til formål at varetage de deltagende kommuners beredskabsopgaver med at forebygge, begrænse og afhjælpe skader på personer, ejendom og miljøet ved ulykker og katastrofer, herunder krigshandlinger, eller overhængende fare herfor, samt at varetage de opgaver, der indgås aftale om mellem Beredskabskommissionen og en interessent i medfør af samordningsaftalens § 6, stk. 3.

§ 4 Den fælles Beredskabskommission
I overensstemmelse med beredskabslovens § 10, stk. 2, nedsættes en fælles Beredskabskommission, der varetager de opgaver, som fremgår af denne samordningsaftale.

Den fælles Beredskabskommission består af følgende 7 medlemmer:
- Borgmesteren i Ballerup Kommune
- Borgmesteren i Gentofte Kommune
- Borgmesteren i Gladsaxe Kommune
- Borgmesteren i Herlev Kommune
- Borgmesteren i Lyngby-Taarbæk Kommune
- Politidirektøren fra Nordsjællands Politi, og
- Politidirektøren fra Vestegnens Politi.

En repræsentant for det frivillige redningsberedskab indgår som observatør. Den kommune der udpeger formanden for beredskabskommissionen udpeger i samme valgperiode repræsentanten fra de frivillige.

Beredskabschefen varetager sekretariatsfunktionen for Beredskabskommissionen.

Stk. 2. Formandsposten går på skift mellem de fem kommuner i følgende rækkefølge; Gentofte, Gladsaxe, Lyngby-Taarbæk, Ballerup og Herlev Kommune. Gentofte Kommune har således formandsposten i den første valgperiode fra 2016-2017, Gladsaxe i den anden valgperiode fra 2018-2021, osv. Beredskabskommissionen vælger selv sin næstformand blandt de fire øvrige borgmestre.

Stk. 3. Beredskabskommissionen funktionsperiode følger den kommunale valgperiode.

Stk. 4. Beredskabskommissionen træffer beslutning om antal, tid og sted for kommissionens ordinære møder. Formanden forbereder, indkalder og leder kommissionens møder. Beredskabskommissionen afholder mindst to årlige møder.

Stk. 5. Ekstraordinært møde afholdes,
1) når formanden, næstformanden eller en af politidirektørerne finder det nødvendigt, eller
2) når to medlemmer af Beredskabskommissionen skriftligt forlanger det.

Stk. 6. Beredskabskommissionens beslutninger indføres i en beslutningsprotokol. Protokollen underskrives efter hvert møde af de medlemmer, der har deltaget i mødet.

Stk. 7. Beredskabskommissionen er beslutningsdygtig, når mindst halvdelen af medlemmerne er til stede. Beslutningerne træffes ved simpelt flertal, og medlemmerne har hver en stemme.

Stk. 8. Beredskabskommissionen fastsætter selv sin forretningsorden.

§ 5 Diæter, honorar mv.
Der ydes ikke diæter eller honorarer til medlemmerne af Beredskabskommissionen.

§ 6 Opgaver
Beredskab Øst varetager interessenternes opgaver vedrørende det kommunale redningsberedskab i henhold til § 12 i beredskabsloven samt interessenternes opgaver i medfør af §§ 34-37 i beredskabslovens vedrørende forebyggende brandforanstaltninger.

Stk. 2 Beredskab Øst varetager interessenternes opgaver i forbindelse med beredskabsplanlægning efter beredskabslovens § 25, og der udarbejdes en plan for hver deltagende kommunes beredskab, der skal vedtages af de respektive kommunalbestyrelser.

Stk. 3. Beredskab Øst kan endvidere efter aftale mellem Beredskabskommissionen og en interessent udføre tilknyttede kommunale serviceopgaver, som eftersyn, vedligeholdelse og drift af brandhaner, eftersyn og drift af brandslukningsmateriel på kommunale ejendomme samt lignende opgaver, for de deltagende interessenter i det omfang, der er hjemmel hertil i lovgivningen. Beredskab Øst kan tilsvarende i begrænset omfang bistå andre kommuner og regionen med lignende opgaver.

Stk. 4. Beredskab Øst varetager desuden interessenternes opgaver efter byggelovgivningen til på stedet at træffe afgørelser om brandsikkerhedsmæssige forhold, hvor brugen af en bygning udgør et ulovligt forhold efter byggeloven, og der er konkret risiko for personskade. Af bilag 1 fremgår, hvilke konkrete opgaver, der er overdraget til Beredskab Øst efter byggelovens § 16C, stk. 6.

Stk. 5. Beredskab Øst varetager endvidere interessenternes opgaver efter fyrværkeriloven samt opgaver i bekendtgørelser udstedt i medfør af denne lov. Af bilag 2 fremgår hvilke konkrete opgaver, der er overdraget til Beredskab Øst efter fyrværkerilovens § 6C.

§ 7 Administration mv.
Beredskabskommissionen ansætter en beredskabschef, som varetager Beredskab Østs daglige ledelse og forvaltning – herunder ansættelse af det øvrige personale til Beredskab Øst – under hensyn til beredskabsloven.

Stk. 2. Beredskabskommissionen beslutter om den daglige administration f.eks. løn, personale og it, skal varetages ved ekstern bistand, herunder om en eller flere af de deltagende kommuner skal varetage en del af denne opgave.

Stk. 3. Kommunernes Lønningsnævn skal godkende løn- og ansættelsesvilkår for Beredskab Østs medarbejdere.

§ 8 Ejer- og udgiftsfordeling
Interessenternes ejer- og udgiftsfordeling fastsættes for 2016 på baggrund af interessenternes korrigerede budgetudgift i 2015 til beredskabsopgaven. Fordelingstallene for ejer- og udgiftsfordelingen for 2016 for Ballerup, Gentofte, Gladsaxe, Herlev og Lyngby-Taarbæk Kommuner er herefter 16,4 %, 29,7 %, 25,4 %, 7,8 % og 20,7 %.

Med henblik på at ejer- og udgiftsfordelingen på sigt sker efter indbyggertal opgjort hvert år den 1. januar skal fremtidige indtægter og reduktioner/besparelser i selskabet fremover anvendes til at udjævne forskellene i udgiften pr. indbygger interessenterne imellem. Indtægter og reduktioner/besparelser fordeles til interessenterne efter hvem der betaler mest pr. indbygger.

Senest den 1.1.2020 skal der mellem interessenterne være gennemført forhandlinger om ejer- og udgiftsfordelingen mellem interessenterne med henblik på gennemførelse af et for interessenterne ens udgiftsniveau pr. indbygger.

Stk. 2. Fordelingstallene er afgørende for interessenternes ejerfordeling, udgiftsfordeling, indbyrdes hæftelse for Beredskab Østs forpligtelser, udgiftsstigninger, reduktioner/besparelser, ekstraordinære tilskud, låneforpligtelser, deling ved ophør m.v.
Stk. 3. Såfremt en af interessenterne ønsker det eller ændret lovgivning eller andre forhold væsentligt ændrer forudsætningerne for samordningsaftalen, skal ejer- og udgiftsfordelingen tages op til genforhandling.

Stk. 4. Udgifter til tilknyttede serviceopgaver betales af de interessenter, der får udført de pågældende opgaver, jf. § 6, stk. 3.

Stk. 5. Interessenterne indbetaler deres bidrag halvårligt forud.

§ 9 Økonomi
Ved etablering indskyder de deltagende kommuner og beredskaber eksisterende materiel. Fast ejendom og køretøjer ejet af de deltagende kommuner indskydes dog ikke i Beredskab Øst.

Stk. 2. Materiellet værdifastsættes ved stiftelsen af Beredskab Øst og afskrives efter en aftalt periode.

Stk. 3. Interessenterne udarbejder hver især en stadeopgørelse over aktiver, passiver, medarbejdere, rettigheder og forpligtelser som interessenterne skal overdrage til interessentskabet pr. 1. januar 2016.

Stk. 4. Interessentskabet udarbejder en åbningsbalance pr. 1. januar 2016. I åbningsbalancen indgår løsøre, der har en nutidsværdi på kr. 1.000 og derover, samt øvrige aktiver, passiver, medarbejdere, rettigheder og forpligtelser.

Stk. 5. Eventualforpligtelser, som udspringer af forhold, der ligger forud for ikrafttrædelsestidspunktet overføres ikke og er interessentskabet uvedkommende.

§ 10 Budget og regnskab
Interessentskabets regnskabsår følger kalenderåret.

Stk. 2. Budget og regnskab udfærdiges i overensstemmelse med reglerne for det kommunale budget- og regnskabssystem.

Stk. 3. Årsregnskabet tillige med revisors eventuelle bemærkninger forelægges sammen med budget for det kommende regnskabsår Beredskabskommissionen til godkendelse senest 1. maj efter regnskabsårets udløb.

Stk. 4. Det godkendte årsregnskab med revisionsberetning og revisionspåtegning udsendes til samtlige interessenter og Ankestyrelsen. Budget for det kommende regnskabsår udsendes til samtlige interessenter.

Stk. 5. Årets resultat overføres fuldt ud til egenkapitalen i Beredskab Øst, når kommunalbestyrelserne har godkendt dette.

§ 11 Revision

Interessentskabets årsregnskab revideres af en statsautoriseret revisor, der skal være sagkyndig.

§ 12 Lån og hæftelse
Beredskab Øst kan alene optage lån, indgå leje- og leasingaftaler om benyttelse af ejendomme og lokaler mv. eller påtage sig garantiforpligtelser, hvis samtlige interessenter godkender dette og i øvrigt efter de af Økonomi- og Indenrigsministeriet fastsatte regler.

Stk. 2. I forhold til tredjemand hæfter de deltagende kommuner solidarisk og ubegrænset for de interessentskabet påhvilende forpligtelser. Efter Beredskabskommissionens indstilling kan interessenterne dog beslutte, at lån optages helt eller delvist uden solidarisk hæftelse, hvor hæftelsen i stedet fordeles forholdsmæssigt efter de fastsatte fordelingstal, jf. § 8, stk. 1.

Stk. 3. Indbyrdes hæfter de deltagende kommuner forholdsmæssigt efter de fastsatte fordelingstal, jf. § 8, stk. 1.

§ 13 Tegningsret
Beredskab Øst tegnes af beredskabschefen samt formanden for Beredskabskommissionen eller i disses fravær af to medlemmer af Beredskabskommissionen i forening.

§ 14 Procedure ved ændringer af samordningsaftalen
Ændringer i samordningsaftalen skal ske ved godkendelse af ændringerne fra samtlige interessenter.

§ 15 Udtræden og ophør
De deltagende kommuner kan tidligst udtræde af Beredskab Øst med virkning fra 1. januar 2021, og det skal ske med 12 måneders varsel. Efterfølgende kan udmeldelse ske med 12 måneders varsel til udgangen af et kalenderår. Udtræden kan dog ske tidligere, hvis alle interessenter er enige herom.

Stk. 2. Ved en eller flere kommuners udtræden opgøres Beredskab Østs aktiver og passiver, og der afsættes de fornødne beløb til at varetage Beredskab Østs løbende forpligtelser, herunder forpligtelser i henhold til eventuelle indgåede aftaler med en leverandør om brandslukning.

Stk. 3. Er Beredskab Øst nettoformue negativ, er den udtrædende kommune forpligtet til at indbetale sin andel af underdækningen, inden udtrædelse kan ske. Andelen opgøres på baggrund af de fastsatte fordelingstal, jf. § 8, stk.1 Indbetaling skal ske senest 14 dage efter, at den udtrædende kommune har modtaget skriftligt påkrav herom.

Stk. 4. Er Beredskab Øst nettoformue positiv, udbetales en andel heraf til den udtrædende kommune. Andelen fastsættes på baggrund af de fastsatte fordelingstal, jf. § 8, stk.1.

§ 16 Optagelse af nye kommuner
Optagelse af nye kommuner kan ske, hvis samtlige interessenter godkender dette.

Stk. 2. Nye kommuner er ved indtræden underlagt de rettigheder og pligter, som fremgår af denne samordningsaftale og evt. forretningsorden mv.

§ 17 Opløsning
Beredskab Øst kan opløses, hvis alle de deltagende er enige herom. Opløsningen sker på de i stk. 2 fastsatte vilkår.

Stk.2. Beredskab Øst positive eller negative nettoformue fordeles på de deltagende kommuner i forhold til de fastsatte fordelingstal, jf. § 8, stk. 1.

§ 18 Tvister
Uoverensstemmelser som måtte opstå mellem Beredskab Øst og en eller flere af de deltagende kommuner eller mellem kommunerne indbyrdes om Beredskab Østs forhold, afklares ved forhandling mellem interessenterne.

§ 19 Godkendelse af samordningsaftalen
Samordningsaftalen skal godkendes af samtlige interessenter samt Statsforvaltningen.

§ 20 Ikrafttræden
Samordningsaftalen træder i kraft ved underskrift fra de deltagende kommuner samt ved Statsforvaltningens godkendelse.

Stk. 2. Ændringer i samordningsaftalen træder i kraft efter godkendelse af samtlige interessenter.

For Ballerup Kommune:

Dato:

_____
Borgmester Jesper Würtzen

_____
Kommunaldirektør Eik Møller

For Gentofte Kommune

Dato:

_____
Borgmester Hans Toft

_____
Kommunaldirektør Torben Frølich

For Gladsaxe Kommune:

Dato:

_____
Borgmester Trine Græse

_____
Kommunaldirektør Bo Rasmussen

For Herlev Kommune:

Dato:

_____
Borgmester Thomas Gyldal Petersen

_____
Kommunaldirektør Jesper Zwisler

For Lyngby-Taarbæk Kommune:

Dato:

_____
Borgmester Sofia Osmani

_____
Kommunaldirektør Søren Hansen

Relateret document 2/3

Dokument Navn: **Bilag 1.pdf**

Dokument Titel: **Bilag 1**

Dokument ID: **2563950**

Bilag 1
Overførsel af afgørelseskompetence

Ifølge byggelovens § 16 C, stk. 6 kan kommunalbestyrelsen henlægge beføjelser og pligter til den fælles beredskabskommission til på stedet at træffe afgørelser om brandsikkerhedsmæssige forhold, hvor brugen af en bygning udgør et ulovligt forhold efter denne lov, og der er en konkret risiko for personskade.

Efter bestemmelsens stk. 7 kan beføjelser og pligter alene henlægges, såfremt kommunalbestyrelsen på henlæggelsestidspunktet vurderer, at den ikke selv inden for et rimeligt tidsrum vil kunne træffe afgørelse om de ulovlige brandsikkerhedsmæssige forhold.

De nedenfor nævnte situationer er alle situationer, hvor redningsberedskabet enten tilkaldes eller er på stedet i forbindelse med sine sædvanlige opgaver. Efter redningsberedskabets opfattelse, er der i alle situationer tale om alvorlige mangler, idet det konkret vurderes at kunne medføre personskade i forbindelse med en evt. brand.
Borgerens sikkerhed bør derfor prioriteres i sådanne situationer frem for at afvente tilstedekomsten af en byggesagsbehandler, såfremt det overhovedet er muligt. Det vurderes ikke at være rimeligt for borgeren, at afvente en ny sagsbehandler, når den først fremmødte har de fornødne kompetencer til at træffe sådanne afgørelser i lignende situationer. Under disse omstændigheder er det redningsberedskabets vurdering, at det ikke vil være forsvarligt for redningsberedskabet at forlade stedet, uden at der er truffet en afgørelse, hvilket kan være forsinkende for redningsberedskabets øvrige opgaver.

Telte og arrangementer - der er omfattet af brandsynsbekendtgørelsen (BEK nr. 1000 af 29062016)

Ved brandsyn i og ved telte, salgsområder, festivaler, campingområder, engangsarrangementer og midlertidige arrangementer mv., som angivet i byggelovgivningen, i inspektionsrapport og –certifikat samt i byggetilladelse, gives mulighed for at træffe afgørelser om standsningsmeddelelse (nedlægge forbud mod anvendelse), jf. byggelovens § 18.
Alternativt kan Beredskab Øst fastsætte særlige vilkår eller meddele dispensation for at sikre fortsat drift, såfremt dette vurderes sikkerhedsmæssigt forsvarligt.

Beredskab Øst fremsender en kopi af afgørelsen til kommunens byggemyndighed.

Øvrige objekter – der er omfattet af brandsynsbekendtgørelsen

Ved brandsyn af objekter, der er omfattet af brandsynsbekendtgørelsen, hvor de driftsmæssige krav er overført til byggelovgivningen, gives mulighed for at træffe afgørelser om standsningsmeddelelse (nedlægge forbud mod anvendelse), jf. byggelovens § 18.
Alternativt kan beredskabet fastsætte særlige vilkår eller meddele dispensation for at sikre fortsat drift, såfremt dette vurderes sikkerhedsmæssigt forsvarlig.

Ved brandsyn af brandforhold i visse industribygninger, herunder højlagre, hvor de driftsmæssige og tekniske krav er overført til byggelovgivningen, gives dog mulighed for at træffe

afgørelser om standsningsmeddelelse (nedlægge forbud mod anvendelse) efter de i byggetilladelse eller i tilladelse fra beredskabet fastsatte vilkår vedr. brandmæssige forhold, jf. byggelovens § 18, herunder fastsætte særlige vilkår eller meddeles dispensation for at sikre fortsat drift, såfremt det vurderes sikkerhedsmæssigt forsvarligt.

Beredskab Øst fremsender en kopi af afgørelsen til kommunens byggemyndighed.

Ulovlig anvendelse af bygninger og andre akutte situationer, hvor kommunen ikke selv inden for et rimeligt tidsrum vil kunne træffe afgørelse

Ved brandmæssig ulovlig anvendelse af lokaler, bygninger og grundarealer, der alene er omfattet af byggeloven, og hvor beredskabet tilkaldes eller er til stede, gives beredskabet mulighed for at træffe afgørelser om standsningsmeddelelse (nedlægge forbud mod anvendelse), jf. byggelovens § 18.
Alternativt at fastsætte vilkår eller meddele dispensation, såfremt det vurderes sikkerhedsmæssigt forsvarligt.

Beredskab Øst fremsender en kopi af afgørelsen til kommunens byggemyndighed.

Relateret document 3/3

Dokument Navn:	**Bilag 2, kompetenceoverdragelse fyrværkeri.pdf**
Dokument Titel:	**Bilag 2, kompetenceoverdragelse fyrværkeri**
Dokument ID:	**2563951**

Bilag 2
Overførelse af myndighedskompetence, fyrværkerilovgivningen

Ifølge § 6 c. i lov om fyrværkeri og andre pyrotekniske artikler (lbek. 363 af 9. april 2013, ændret senest ved lov nr. 634 af 8. juni 2016) kan kommunalbestyrelsen henlægge sine beføjelser efter denne lov til den fælles beredskabskommission.

Det kommunale redningsberedskab i de 5 kommuner varetog denne opgave frem til etableringen af Beredskab Øst. Herefter har opgaven været udført af kommunerne, hvor Beredskab Øst har varetaget de sagsforberende aktiviteter. Medio 2016 blev lovgivningen ændret, således at beføjelserne efter lov om fyrværkeri og andre pyrotekniske artikler nu kunne henlægges til en fælles beredskabskommission.
Henlæggelse af beføjelserne til Beredskab Øst er af administrativ karakter og omfatter myndighedsopgaver samt sagsforberedende aktiviteter mv. i forbindelse med:

- Anmeldelser
- Godkendelser og tilladelser, herunder tilbagekaldelse af godkendelser og tilladelser samt ændring af vilkår
- Udførelse og tilrettelæggelse af kontrol og tilsyn, herunder meddelelse af påbud og forbud
- Indberetninger til Sikkerhedsstyrelsen

Dokument Navn:	**Gentofte Takstblad 2019.docx**
Dokument Titel:	**Gentofte Takstblad 2019**
Dokument ID:	**2535812**
Placering:	**Emnesager/Godkendelse af fjernvarmetakster for 2019, GFj /Dokumenter**
Dagsordens titel	**Godkendelse af fjernvarmetakst for 2019**
Dagsordenspunkt nr	**12**
Appendix nr	**1**
Relaterede Dokumenter:	**1**

Dette dokument blev genereret af getorganized for SharePoint

GENTOFTE KOMMUNE
Gentofte Fjernvarme
Bernstorffsvej 159
2920 Charlottenlund
Tlf: 70 20 58 50
CVR nr: 19438414

Takstblad for Gentofte Fjernvarme (GF). Gældende fra 1. januar 2019

Opbygning af fjernvarmetakst

1. Variabelt bidrag
2. Fast bidrag
3. Abonnement for GF tilslutningsanlæg
4. Bidrag til GF tilslutningsanlæg
5. Administrationsbidrag
6. Incitamentstakst for afkøling af fjernvarmevandet

Det variable bidrag dækker GF's udgifter til køb af energi fra Centralkommunernes Transmissionsselskab (CTR), og inkluderer brændselsudgifter samt elektricitetsudgifter til distribution af fjernvarme. Det variable bidrag afregnes efter det målte varmeforbrug.

Det faste bidrag dækker GF's drifts- og vedligeholdelsesudgifter til egne anlæg og inkluderer bl.a. lønomkostninger, renter, administrationsbidrag og afskrivninger. Herudover dækker bidraget den del af opkrævningen fra CTR, der betegnes fast afgift. Fast bidrag afregnes som den enkelte kundes andel af det samlede varmekøb de 3 foregående år.

For nye kunder:
Ved nybyggeri beregnes det forventede varmeforbrug i et år.
For eksisterende byggeri beregnes varmeforbrug ud fra de 3 foregående års varmeforbrug, hvis disse forbrug skønnes pålidelige ud fra fremtidig anvendelse. Ellers sker beregning på samme måde som ved nybyggeri.

Fast bidrag afregnes fra den dato, varmelevering påbegyndes. Hvis varmelevering ikke er påbegyndt senest 3 måneder efter at GF har meddelt, at varmelevering er mulig, afregnes fast bidrag efter sidste års energiforbrug.

Abonnement og bidrag til GF tilslutningsanlæg betales af kunder med Model A og Model A+, hvor GF har leveret og installeret et tilslutningsanlæg op til 1.000 kW (fjernvarmeveksler/-boks/-unit), og hvor GF servicerer og vedligeholder dette. Abonnementsdelen er fast, mens bidraget afregnes på baggrund af det faste bidrag.

Administrationsbidrag betales af alle som aftager fjernvarme.

Incitamentsbidrag for afkøling dækker GF's afkølingsbetaling til CTR og de øgede omkostninger ved en forringet afkøling af fjernvarmevandet. Formålet med incitamentstaksten er at sænke retur-temperaturen og herved reducere produktions- og distributionsudgifterne.
Incitamentstakst betales, såfremt den gennemsnitlige afkøling over et år er på mindre end 35 °C, eller ved lavtemperaturfjernvarme mindre end 25 °C.
Kunder, der betaler abonnement for GF tilslutningsanlæg op til 80 kW, opkræves ikke incitamentstakst.

GF er berettiget til at foretage ændringer i takstens bidrag, afgifter, gebyrer og bestemmelser inden for rammerne af den til enhver tid gældende lovgivning.

GENTOFTE KOMMUNE
Gentofte Fjernvarme
Bernstorffsvej 159
2920 Charlottenlund
Tlf: 70 20 58 50
CVR nr: 19438414

Takst for fjernvarme

	Kr. inkl. moms	Kr. ekskl. moms	Enhed
Variabelt bidrag	289,40 80,39	231,52 64,31	kr./MWh kr./GJ
Fast bidrag	429,84 119,40	343,87 95,52	kr./MWh kr./GJ
Administrationsbidrag	1.000,00	800,00	kr./år pr. måler
Incitamentstakst* Afkøling < 35 °C (25 °C ved lavtemperatur-fjernvarme)	4,50 1,25	3,60 1,00	kr./MWh pr.°C kr./GJ pr.°C
Incitamentstakst* Afkøling > 35 °C	4,50 1,25	3,60 1,00	kr./MWh pr.°C kr./GJ pr.°C
Spædevandsabonnement	312,50	250,00	kr./år

* Model A op til 80 kW, er ikke omfatte af incitamentstaksten

Supplerende takst for tilslutningsanlæg

(hvor GF ejer tilslutningsanlæg/fjernvarmeveksler/fjernvarmeboks/-unit < 1.000 kW)

	Kr. inkl. moms	Kr. ekskl. Moms	Enhed
Model A: Abonnement for GF tilslutningsanlæg*	1.625,00	1.300,00	kr./år pr. tilslutningsanlæg
Model A: Bidrag for GF tilslutningsanlæg *	44,39 12,33	35,50 9,86	kr./MWh kr./GJ
Model A+: Abonnement for GF tilslutningsanlæg**	5.750,00	4.600,00	kr./år pr. tilslutningsanlæg
Model A+: Bidrag for GF tilslutningsanlæg**	18,00 5,00	14,40 4,00	kr./MWh kr./GJ

* Supplerende takst, hvor GF ejer tilslutningsanlæg (fjernvarmeveksler/fjernvarmeboks/-unit) op til 80 kW.

** Supplerende takst, hvor GF ejer tilslutningsanlæg (fjernvarmeveksler/fjernvarmeboks/-unit) fra 80 til 1000 kW.

GENTOFTE KOMMUNE
Gentofte Fjernvarme
Bernstorffsvej 159
2920 Charlottenlund
Tlf: 70 20 58 50
CVR nr: 19438414

Gebyrer m.v.

	Kr. inkl. moms	Kr. ekskl. moms	Bemærkning
Rykkerskrivelse 1 og 2 (rykkergebyr)	100,00	100,00	Momsfri
Inkassomeddelelse (inkassogebyr)	100,00	100,00	Momsfri
Lukkebesøg	375,00	375,00	Momsfri
Genåbningsbesøg	468,75	375,00	
Rekvireret aflæsningsbesøg	337,50	270,00	
Inspektion 07:00 – 15:00 (Gebyr opkræves ved udkald på fejl på kundens del af opvarmnings- og varmtvandsinstallationen som GF ikke ejer og servicerer)	550,00 550,00	440,00 440,00	Pr. udkald & pr. time
Inspektion 15:00 – 07:00 (Gebyr opkræves ved udkald på fejl på kundens del af opvarmnings- og varmtvandsinstallationen som GF ikke ejer og servicerer)	1.200,00 800,00	960,00 640,00	Pr. udkald & pr. time
Timepris håndværker 07:00-15:00	550,00	440,00	Pr. time
Timepris håndværker 15:00-07:00	800,00	640,00	Pr. time
Timepris specialist 07:00-15:00	850,00	680,00	Pr. time
Timepris specialist 15:00-07:00	1.250,00	1.000,00	Pr. time
Forgæves kørsel (ved adviseret inspektion, serviceeftersyn eller rekvireret tilkald)	275,00	220,00	
Ekstraordinær måleraflæsning med regning	250,00	200,00	
Flytteopgørelse - Selvaflæsning	81,25	65,00	
Flytteopgørelse - Aflæsningsbesøg	337,50	270,00	
Tilslutningsbidrag (se oversigt over tilslutningsbidrag)	30.000,00	24.000,00	Udenfor kampagneperiode

GENTOFTE KOMMUNE
Gentofte Fjernvarme
Bernstorffsvej 159
2920 Charlottenlund
Tlf: 70 20 58 50
CVR nr: 19438414

Betalingsbetingelser

Kvartalsvis aconto opkrævning

Alle kunder opkræves kvartalsvis aconto, dog kan kunder med et fjernvarmeforbrug over 2.000 MWh per år afregnes månedligt, hvis de anmoder GF om det.
Det faste og variable bidrag opkræves hvert kvartal.
Acontobeløbet beregnes, så det udgør en ligelig andel af årets forventede betaling. Acontobeløbet kan reguleres, hvis GF skønner, at der vil ske en ændring i den samlede årsberegning f.eks. som følge af takst- og/eller forbrugsændringer.

Ved årsopgørelse foretages aflæsning af målerne ved årsskifte.
Afregning efter denne aflæsning indgår i acontoregningen for første kvartal i det nye år.
Opkrævning af supplerende takst for fjernvarmetilslutningsanlæg foretages hvert kvartal.

Månedlig afregning

Kunder med et fjernvarmeforbrug over 2.000 MWh kan afregnes månedligt, hvis kunden anmoder GF om det – ellers opkræves kvartalsvis aconto.
Fast bidrag opkræves månedligt som en forholdsmæssig andel af den årlige bidragsbetaling.
Variabelt bidrag opkræves for månedens faktiske varmeforbrug.
Ved årets udgangopgøres det samlede årlige varmeforbrug og den gennemsnitlig afkøling. En evt. regulering indregnes i første mulige opgørelse i det kommende år.

Incitamentstakst for afkøling

Opgørelsen af manglende eller god afkøling og en evt. betaling fremgår af den første opgørelse i det kommende år.

Administrationsbidrag

Administrationsbidrag opkræves om en forholdsmæssig andel af det årlige bidrag.

Udsendelse af opkrævninger

Månedlige opkrævninger udsendes i slutningen af måneden og aconto kvartalsopkrævninger udsendes i slutningen af første eller i anden måned i kvartalet. Betalingsbetingelser er løbende måned plus 10 dage fra fakturadato.
Sidste rettidige betalingsdato fremgår af PBS/faktura/girokort.

Renter

Ved for sen betaling beregnes en årlig rente på 8 %.

Endvidere gælder "Leveringsbestemmelser for Gentofte Fjernvarme".

GENTOFTE KOMMUNE
Gentofte Fjernvarme
Bernstorffsvej 159
2920 Charlottenlund
Tlf: 70 20 58 50
CVR nr: 19438414

GENTOFTE FJERNVARME

LEVERINGSBESTEMMELSER FOR GENTOFTE FJERNVARME

December 2018

for etablering og levering af fjernvarmeforsyning

Gentofte Fjernvarme
Bernstorffsvej 159
2920 Charlottenlund

Tlf.: 70 20 58 50
E-mail: info@ggfjernvarme.dk
Hjemmeside: www.ggfjernvarme.dk
CVR-nr. 19438414

GENTOFTE KOMMUNE
Gentofte Fjernvarme
Bernstorffsvej 159
2920 Charlottenlund
Tlf: 70 20 58 50
CVR nr: 19438414

INDHOLD

		Side
1	DEFINITIONER OG ANVENDELSESOMRÅDE	7
2	ETABLERING AF STIKLEDNING OG FJERNVARMEFORSYNING	10
3	ÆNDRING AF STIKLEDNING OG FJERNVARMEFORSYNING	12
4	FJERNVARMELEVERING OG DRIFT	12
5	REPARATION OG VEDLIGEHOLDELSE	13
6	EFTERFØLGENDE GRAVEARBEJDE	14
7	UDFØRELSE AF INSTALLATIONSARBEJDE	14
8	TILSLUTNINGSANLÆG	**ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.**
9	NATSÆNKNING	15
10	DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE AF VARMEINSTALLATIONEN	15
11	MÅLING AF FJERNVARMEFORBRUG	16
12	TAKSTER OG BETALING	17
13	SELSKABETS BEFØJELSER VED BETALINGSMISLIGHOLDELSE	18
14	ANSVAR	19
15	FORSIKRING	19
16	EJERSKIFTE / KUNDESKIFTE	20
17	UDTRÆDELSESVILKÅR	21
18	TILSYN- OG KLAGEMYNDIGHEDER MV.	22
19	ÆNDRING AF LEVERINGSBESTEMMELSER	23
20	LEVERINGSBESTEMMELSERNES VEDTAGELSE OG IKRAFTTRÆDEN	23

GENTOFTE KOMMUNE
Gentofte Fjernvarme
Bernstorffsvej 159
2920 Charlottenlund
Tlf: 70 20 58 50
CVR nr: 19438414

1 DEFINITIONER OG ANVENDELSESOMRÅDE

1.1 I disse Leveringsbestemmelser har følgende ord og udtryk den betydning, der er anført nedenfor, medmindre andet fremgår af sammenhængen.

Aftalegrundlaget	– Gentofte Fjernvarme Leveringsaftale – Leveringsbestemmelser for Gentofte Fjernvarme – Teknisk specifikation af projektering og udførelse for varmeinstallationer – Takstblad for Gentofte Fjernvarme – Specifikation af standardinstallation for tilslutningsanlæg op til 80 kW, Model A – Specifikation af standardinstallation for tilslutningsanlæg fra 80 kW op til 1000 kW, Model A+ – Specifikation af standardinstallation for tilslutningsanlæg, Model B – Specifikation af service og vedligehold for tilslutningsanlæg op til 80 kW, Model A – Specifikation af service og vedligehold for tilslutningsanlæg over 80 kW op til 1000 kW, Model A+ – Velkomstbrev, ”Velkommen som fjernvarmekunde” – Takst for tilslutningsbidrag
Byggemodningsbidrag	opkræves i forbindelse med nye udstykningsområder eller yderligere tilslutning på allerede fjernvarmeforsynede matrikler.
Ejendommen	den Ejendom, hvortil Selskabet etablerer Stikledning og leverer fjernvarme.
Ejer	tinglyst Ejer af den Ejendom, hvortil Selskabet etablerer Stikledning og leverer fjernvarme.
Hovedhane	en Hovedhane er en afspærringshane, som sidder mellem Stikledning og Varmeinstallationen.
Installationsaftale	Aftale mellem GF og Ejer om placering af Stikledning og Tilslutningsanlæg.
Installationsmøde	Møde mellem GF og Ejer som afholdes på Ejendommens matrikel for at indgå en Installationsaftale.

GENTOFTE KOMMUNE
Gentofte Fjernvarme
Bernstorffsvej 159
2920 Charlottenlund
Tlf: 70 20 58 50
CVR nr: 19438414

Kunden	enhver der aftager fjernvarme fra Selskabet som Ejer, lejer, andelsboligindehaver eller bruger af en fast Ejendom, hvor der er aftalt et direkte kundeforhold mellem Kunden og Selskabet.
Lavtemperatur fjernvarmenet	ledningsnet, som drives ved et lavere temperaturniveau end resten af fjernvarmenettet.
Leveringsaftale	aftale vedrørende levering af fjernvarme og etablering af Stikledning mellem Selskabet og Ejeren af Ejendommen.
Leveringsbestemmelser	disse Leveringsbestemmelser.
Model A	som anført under pkt. 1.3
Model A+	som anført under pkt. 1.3
Model B	som anført under pkt. 1.4
Primærside	Ledningsnet og den del af Tilslutningsanlæg, hvor fjernvarmevandet cirkulerer.
Sekundærside	Ledningsnet og den del af Tilslutningsanlæg, hvor centralvarmevandet cirkulerer, og hvor det varme brugsvand er.
Selskabet	Selskabet er Gentofte Fjernvarme, i det følgende forkortet GF.
Småejendom:	Ejendomme med en installeret effekt op til 80 kW.
Specifikation for standardinstallation	dokument som beskriver, hvad der er indeholdt i en Standardinstallation for Model A, Model A+ eller Model B. Dokumentet omhandler desuden ansvar for gravearbejde på Ejendommens matrikel og betaling for eventuelle ekstraarbejder.
Standardinstallation	Installationsarbejde indeholdt i Model A/A+ eller Model B
Stikledning	ledning fra Selskabets forsyningsledning til Hovedhaner i Ejendommen.
Storejendom:	Ejendomme med en installeret effekt over 80 kW.
Takstblad	aftaledokument indeholdende de til enhver tid gældende bidrag, priser og gebyrer.

GENTOFTE KOMMUNE
Gentofte Fjernvarme
Bernstorffsvej 159
2920 Charlottenlund
Tlf: 70 20 58 50
CVR nr: 19438414

Teknisk specifikation af projektering og udførelse for varmeinstallationer	aftaledokument vedrørende krav til projektering, udførelse og ændring af Varmeinstallationer ved tilslutning til Selskabets ledningsnet, samt for installation, drift og vedligeholdelse af Varmeinstallationer.
Tilslutningsanlæg	den del af Ejendommens Varmeinstallation, som går fra Hovedhanerne til og med varmeveksler og varmtvandsinstallationens varmeflade (i daglig tale benævnes Tilslutningsanlægget også fjernvarmeboks, fjernvarmeunit og fjernvarmeveksler).
Tilslutningsbidrag	omfatter udgiften til etablering af Stikledning, Hovedhaner og måleudstyr. Derudover omfatter bidraget tillige et Byggemodningsbidrag for den person, der byggemodner et område.
Varmemåler	elektronik og komponenter til registrering af varmeforbrug.
Varmeinstallation	Varmeinstallationen består af Tilslutningsanlæg, opvarmningsanlæg og varmtvandsinstallation. Opvarmningsanlæg er den del af Kundens anlæg, hvor centralvarmevandet cirkulerer, og varmtvandsinstallation er den del af Kundens anlæg, hvor brugsvandet opvarmes (varmeveksler for Småejendomme og varmtvandsbeholder for Storejendomme).
Varmesæsonen	Løber fra 1. oktober til 1. april.
Velkomstbrev	i forbindelse med indtræden af en ny Kunde eller ejer/-lejerskifte fremsender GF et Velkomstbrev med overskriften ”Velkommen som fjernvarmekunde” til Kunden med oplysning om Kundens indtræden i aftaleforholdet.

1.2 Leveringsbestemmelserne og det øvrige Aftalegrundlag finder anvendelse på aftaleforholdet mellem GF og Kunden, hvad enten GF's levering af fjernvarme sker efter Model A/A+ eller Model B:

1.3 Model A/A+: GF etablerer Stikledning fra fjernvarmeledningen i vejen frem til og med Hovedhanerne i Ejendommen. GF demonterer og bortskaffer eksisterende fyr, varmtvandsbeholder og en evt. indvendig olietank samt leverer, installerer, vedligeholder og ejer et Tilslutningsanlæg med en kapacitet på op til 1000 kW.

1.4 Model B: GF etablerer Stikledning fra fjernvarmeledningen i vejen til Ejendommens nærmeste ydermur og til Hovedhanerne for ejendommen, mens Ejer selv er ansvarlig for at købe, projektere, installere og vedligeholde Tilslutningsanlægget, ligesom Ejer selv må sikre overensstemmelse mellem den leverede fjernvarme, Tilslutningsanlægget og Ejendommens øvrige Varmeinstallationer.

1.5 Ejere af Ejendomme med effektbehov op til 1000 kW kan ved angivelse i Leveringsaftalen vælge at få leveret fjernvarme ifølge Model A /A+ eller Model B.

1.6 Ejere af Ejendomme med effektbehov over 1000 kW kan kun vælge at få leveret fjernvarme ifølge Model B.

1.7 I Leveringsbestemmelserne gælder det anførte for såvel Model A/A+ som Model B, medmindre andet er udtrykkeligt anført eller fremgår af sammenhængen.

2 ETABLERING AF STIKLKEDNING OG FJERNVARMEFORSYNING

2.1 Tilslutning til fjernvarmeforsyning bestilles af Ejeren af Ejendommen og er betinget af GF's godkendelse af Ejendommens Varmeinstallation.

2.2 Hvor det er teknisk gennemførligt, det vil sige hvor der til den enkelte Kunde findes et selvstændigt stik med mulighed for aflukning samt en selvstændig Varmemåler, der ejes af GF, skal betaling for varme, på Ejers anmodning, ske i et direkte kundeforhold mellem GF og Kunden. Hæftelse for betaling af Kundens betalinger kan ikke pålægges Ejer.

2.3 Oplysninger om Ejendommens størrelse, varme- og evt. effektbehov samt beliggenhed gives i Leveringsaftalen. GF dimensionerer Stikledningen på grundlag af de opgivne informationer. Ved efterfølgende ændring af Ejendommens varme- og effektbehov indgås ny aftale.

2.4 Ejer betaler Tilslutningsbidrag i henhold til 'Tilslutningsbidrag for Gentofte Fjernvarme'. Tilslutningsbidragets størrelse fastsættes efter den takst, der er gældende på det tidspunkt, hvor en aftale om tilslutning underskrives.

GF kan beslutte, at der skal opkræves Byggemodningsbidrag i forbindelse med nye udstykningsområder eller yderligere tilslutning på allerede fjernvarmeforsynede matrikler. Byggemodningsbidragets størrelse afhænger af de konkrete forhold i forbindelse med den enkelte byggemodning, men kan maksimalt udgøre GF's faktiske omkostninger til etablering af forsyning i udstykningsområdet. Ejeren af Ejendommen, der ligger i et område, der byggemodnes, betaler ikke Byggemodningsbidrag, medmindre Ejeren samtidig er den, der byggemodner området.

GENTOFTE KOMMUNE
Gentofte Fjernvarme
Bernstorffsvej 159
2920 Charlottenlund
Tlf: 70 20 58 50
CVR nr: 19438414

Opkrævning af Byggemodningsbidrag fremgår af 'Tilslutningsbidrag for Gentofte Fjernvarme' Bidraget skal betales, inden Stikledningen etableres.

2.5 Forsyning med fjernvarme sker via etablering af en Stikledning, bestående af en fremløbs- og returløbsledning, der afgrener fra nærmeste forsyningsledning. Der udføres normalt én Stikledning pr. matrikel, men GF kan etablere flere Stikledninger pr. matrikel, hvor GF finder det hensigtsmæssigt eller evt. hvor Ejer anmoder herom, jf. hertil pkt. 2.6. og 2.7. GF kan tillige vælge at etablere en fælles Stikledning til flere Ejendomme med selvstændige Varmemålere, hvis GF finder det hensigtsmæssigt.

2.6 Hvis Ejer har særlige ønsker vedrørende leveringsforhold og installation, betaler Ejer eventuelle meromkostninger, såfremt GF imødekommer ønsket. Ejer betaler de faktiske omkostninger for arbejdet, og dette faktureres aconto forud for udførelsen.

2.7 Stikledningens placering aftales mellem Ejer og GF under hensyntagen til tekniske forhold og billigst mulig føringsvej. Selvom en sådan aftale er indgået ved et Installationsmøde på matriklen er GF berettiget til efterfølgende at ændre Stikledningens placering, hvis en naboejendom efterfølgende også indgår Leveringsaftale med GF og der herved opstår mulighed for at anlægge en fælles Stikledning til de to Ejendomme (som dermed er ny 'billigst mulige føringsvej').

2.8 Ejer er ansvarlig for fremskaffelse af ledningsoplysninger for Ejendommen. GF er ikke ansvarlig for skader, som skyldes mangelfulde eller fejlagtige ledningsoplysninger.

2.9 Såfremt Model A/A+ er gældende, er leveringsgrænse for fjernvarme koblingen mellem Sekundærsiden og Tilslutningsanlægget. Produkt, størrelse og type af Tilslutningsanlæg bestemmes af GF. GF ejer Tilslutningsanlægget og Varmemåler.

Såfremt Model B er gældende, er leveringsgrænse for fjernvarme ved Hovedhanerne til ejendommen. GF udfører installation af Hovedhanerne. Ejeren sørger selv for at købe, projektere, installere og vedligeholde Tilslutningsanlægget og er ejer af Tilslutningsanlægget, mens GF ejer Varmemåler.

2.10 GF har ret til at tinglyse Stikledninger og andre fjernvarmeledninger på Ejendommen og Ejer skal medvirke til tinglysning. GF afholder alle omkostninger ved tinglysning.

2.11 Ejer stiller vederlagsfrit fornødne arealer til rådighed til brug for etablering af Hovedhaner og Tilslutningsanlæg.

Ved tinglysning af fjernvarmeledninger på et areal på Ejendommen, betaler GF kompensation til Ejer.

GF har i forbindelse med, at der udføres arbejde på Ejers Ejendom ret til at optage og opbevare billeder som dokumentation for Ejendommens tilstand før og efter eventuelt arbejdes påbegyndelse og afslutning samt dokumentation for opsætning/nedtagning af tekniske installationer og foretagne arbejder, reparationer m.m.

2.12 Efter Stikledningens indføring i Ejendommen og eventuelle reparationsarbejder foretager GF's entreprenør en tilmuring og efterpudsning af grundhullet i muren og/eller i gulvet. Det kan ikke forventes, at stikindføringen ikke efterlader sig synlige spor.

Ejer må selv sørge for øvrig indvendig retablering af vægge, gulve og lofter (malerarbejde, flisearbejde, tømrer- og snedkerarbejde samt retablering af andre overflader og anden belægning).

Efter at Ejendommens Stikledning er etableret tilfyldes det opgravede areal, asfaltbelægning retableres, optagne fliser nedlægges og eventuelt græs retableres med græsfrø. Ejer må selv sørge for øvrig udvendig retablering, herunder plantning af træer og buske.

GENTOFTE KOMMUNE
Gentofte Fjernvarme
Bernstorffsvej 159
2920 Charlottenlund
Tlf: 70 20 58 50
CVR nr: 19438414

3 ÆNDRING AF STIKLEDNING OG FJERNVARMEFORSYNING

3.1 Ønsker om ændringer i etablerede anlæg frem til leveringsgrænse kan bestilles af Ejeren. Ændringer i etablerede anlæg frem til leveringsgrænse må kun udføres af GF. Såfremt en ændring er påkrævet som følge af ændringer hos Ejer, eller efter Ejers anmodning, påhviler det Ejer at afholde alle omkostninger i forbindelse med ændringen. Alle omlægninger skal udføres af GF.

3.2 Såfremt Model A/A+ er gældende må Stikledninger og udstyr til og med leveringsgrænse for fjernvarme (koblingen mellem Sekundærsiden og Tilslutningsanlægget inkl. måleudstyr) ikke omlægges eller flyttes uden GF's samtykke.

Såfremt Model B er gældende må Stikledninger og udstyr til og med Hovedhanerne umiddelbart inden for ydermuren ikke omlægges eller flyttes uden GF's samtykke. Derudover forudsætter ændringer eller omlægning af Tilslutningsanlægget og Varmemåler GF's godkendelse.

3.3 GF er berettiget til at omlægge Stikledningen og lade forbindelserne herfra ændre. Såfremt en ændring er påkrævet som følge af ændringer hos Ejer, eller efter Ejers anmodning, påhviler det Ejer at afholde alle omkostninger i forbindelse med ændringen. Alle omlægninger skal udføres af GF.

3.4 GF er efter nærmere aftale berettiget til at føre fjernvarmeledninger gennem Ejendommens grund, kælder eller gulv til forsyning af Ejendommen samt til eventuel forsyning af andre Ejendomme, for så vidt der derved ikke skabes væsentlige hindringer for rummenes eller grundens udnyttelse. For så vidt angår tinglysning henvises til pkt. 2.10 og 2.11.

3.5 Det er ikke tilladt Ejer at bygge ovenpå Stikledningen eller at ændre terræn over eller omkring Stikledningen uden tilladelse fra GF. Må Ejer nødvendigvis foretage tilbygning over Stikledningen etablerer GF nye Hovedhaner ved den nye tilbygning, og husets Tilslutningsanlæg flyttes til den nye tilbygning. Alle ændringer sker for Ejers regning.

4 FJERNVARMELEVERING OG DRIFT

4.1 Kunden forpligter sig til, i videst muligt omfang, at købe Ejendommens energiforbrug til opvarmning hos GF. GF forpligter sig til at søge at opretholde regelmæssig forsyning med fjernvarme i videst muligt omfang.

4.2 GF leverer fjernvarme på baggrund af de oplysninger om energiforbrug, der er givet i Leveringsaftalen eller alternativt efter energiforbrug indberettet af energiforsyningsselskaberne til BBR eller efter beregnet årsforbrug baseret på oplysninger om boligstørrelse mv. i BBR.

GF er forpligtet til efter bedste evne at sikre den normale forsyning på en driftsteknisk forsvarlig måde. Levering kan underkastes indskrænkninger i henhold til GF's afgørelse herom, såfremt ekstraordinære forhold gør det umuligt for GF at opretholde forsyning af fjernvarme til alle sine Kunder.

Såfremt Kunden ikke følger et af GF givet påbud om regulering af forbrug under unormale forhold, vil GF være berettiget til at foretage afbrydelse eller anden regulering.

4.3 Hvis varmebehovet per m^2 afviger væsentligt fra varmebehovet til normal boligopvarmning, skal den maksimale belastning på forhånd aftales med GF. GF kan kræve, at der laves en særlig aftale vedrørende priser og betaling.

GF kan ikke holdes ansvarlig for leveringsproblemer i Ejendomme med væsentligt afvigende varmebehov, hvor Kunden ikke har aftalt den maksimale belastning med GF.

4.4 Umiddelbart efter tilslutning til fjernvarme har fundet sted, anmelder GF til kommunens bygnings- og boligregister (BBR), at Ejendommens opvarmningsform er ændret til fjernvarme. De oplysninger, der er registreret i BBR, kan bl.a. anvendes til fastsættelse af fast bidrags-betaling, som indgår i fjernvarmetaksten. Ejeren er til enhver tid ansvarlig for, at de oplysninger, der er registreret i BBR er korrekte.

5 REPARATION OG VEDLIGEHOLDELSE

5.1 GF er berettiget til at reparere eller udskifte ledningsnet på Ejendommen. GF er berettiget til at standse forsyningen for at foretage eftersyn og udføre nye tilslutninger, ledningsændringer og reparationer. Reparation og standsning skal i videst muligt omfang udføres på de tidspunkter, hvor de er til mindst gene for Ejendommen. Større ledningsarbejder vil så vidt muligt blive udført uden for Varmesæsonen. Reparation og standsning af forsyning foretages så vidt muligt med forudgående varsel. Kortvarige, nødvendige afbrydelser i forbindelse med havari kan foretages uden varsel. GF er berettiget til at få adgang til Ejendommen for at foretage ovennævnte ved behørig legitimation.

5.2 Såfremt Model A/A+ er gældende, er GF ansvarlig for vedligeholdelse og reparation til og med Ejendommens Tilslutningsanlæg. Kunden er ansvarlig for, at Ejendommens øvrige anlæg holdes i forsvarlig stand med hensyn til sikkerhed, drift og regulering. Udkald og eventuel reparation og servicering af Tilslutningsanlæg er for GF's regning, medmindre problemerne er foranlediget af grov uagtsomhed eller på grund af forkert brug af Tilslutningsanlægget. Udkald, hvor problemerne skyldes fejl på Sekundærsiden er for Kundens regning.

Såfremt Model B er gældende, er GF ansvarlig for vedligeholdelse og reparation til og med Hovedhanerne umiddelbart inden for ydermuren. Kunden er selv ansvarlig for vedligeholdelse af Tilslutningsanlægget og anlæg, der ligger i forlængelse heraf. Udkald og eventuel reparation og servicering af Tilslutningsanlægget er for Kundens regning.

For både Model A/A+ og Model B gælder, at såfremt Kunden i forbindelse med drift og vedligeholdelse af Tilslutningsanlægget påfører GF tab eller ulemper, og de påtalte forhold ikke rettes efter henstilling fra GF, er GF berettiget til at bringe forholdene i orden på Kundens regning. GF kan, hvis sikkerhedsmæssige grunde taler herfor, afbryde fjernvarmeforsyningen, indtil forholdene er bragt i orden.

5.3 For begge modeller gælder, at Kunden er forpligtet til omgående at anmelde eventuelle utætheder på ledninger til GF.

5.4 Ved mistanke om at en Varmeinstallation ikke lever op til Teknisk specifikation af projektering og udførelse for varmeinstallationer, kan GF inspicere og afprøve Tilslutningsanlægget. Hvis der konstateres fejl eller mangler på anlægget er GF berettiget til at afbryde forsyningen, indtil fejl og mangler er udbedret og godkendt af GF, såfremt det er nødvendigt af sikkerhedsmæssige årsager.

5.5 Kunden er ansvarlig for beskadigelse af GF's ejendom, såfremt det skyldes fejl eller forsømmelser fra Kundens side.

GENTOFTE KOMMUNE
Gentofte Fjernvarme
Bernstorffsvej 159
2920 Charlottenlund
Tlf: 70 20 58 50
CVR nr: 19438414

6 Efterfølgende Gravearbejde

6.1 Ved gravearbejde på Ejendommen påhviler det Kunden at respektere Stikledningens beliggenhed.

6.2 Gravearbejde på Ejendommen indenfor et evt. tinglyst servitutbælte for fjernvarmeledningen skal anmeldes til GF senest 3 hverdage inden påbegyndelse. Det påhviler Kunden at fremskaffe oplysninger om fjernvarmeledningens beliggenhed hos GF i forbindelse med gravearbejde.

7 UDFØRELSE AF INSTALLATIONSARBEJDE

7.1 Arbejder på Tilslutningsanlægget skal udføres af firmaer med autorisation som VVS-installatør. VVS-installatøren, som forestår indregulering og idriftsættelse, bør desuden være certificeret efter Fjernvarmebranchens registreringsordning for servicemontører (FjR-Ordningen) eller tilsvarende ordninger. Det fremgår af hjemmesiden www.fjr-ordning.dk, hvilke virksomheder, der er tilsluttet ordningen.

7.2 Tilslutningsanlægget skal projekteres og udføres i overensstemmelse med Teknisk specifikation af projektering og udførelse for varmeinstallationer, Leveringsbestemmelser og de til enhver tid gældende love, bekendtgørelser og normer

7.3 Såfremt Kunden installerer komponenter, som i forhold til bestemmelserne i pkt. 10, kræver andre tryk- og temperaturforhold, er GF ikke forpligtet til at ændre driftsforholdene.

7.4 Såfremt Kunden ønsker det, kan Kunden etablere et spædevandsarrangement for egen regning efter GF's anvisning. Såfremt Kunden ikke er Ejer, skal Ejers samtykke indhentes. Gebyr for spædevandsarrangement fremgår af Takstbladet.

8 TILSLUTNINGSANLÆG

8.1 GF skal på forespørgsel have uhindret adgang til Tilslutningsanlæg for anlæg op til 250 kW ved forevisning af behørig legitimation.

For anlæg over 250 kW bør rummene holdes aflåst. Kunden udleverer nøgler, der placeres i udvendig nøgleboks, monteret af GF. Ellers etableres dobbelt låsesystem.

GF skal sikres let adgang til evt. måleraflæsning og vedligeholdelse af anlægsdele, så en eventuel senere udskiftning kan foretages uden bygningsmæssige problemer.

8.2 Kunden sørger for renholdelse og elektrisk belysning i rummene, hvor Tilslutningsanlæg og Varmemåler befinder sig.

8.3 Måleudstyret, som måler energiforbruget, består af en flowmåler, der normalt indbygges i fjernvarmereturledningen med tilhørende temperaturfølere.

8.4 Varmemåler ejes og vedligeholdes af GF. Ved Varmemålere tilsluttet 230V-nettet betaler Kunden elforbruget. Eltilslutning skal være uafbrydelig, eller på samme gruppe som Tilslutningsanlæg. Kunden må ikke afbryde elforsyningen til Varmemåleren uden aftale med GF. Såfremt Model A/A+ er gældende, må elforsyningen til Tilslutningsanlægget ligeledes ikke afbrydes.

8.5 GF har ret til at udbygge Varmemåleren med udstyr for fjernaflæsning af måledata.

9 NATSÆNKNING

9.1 Eventuelt natsænkningsudstyr skal indstilles efter GF's anvisninger for at undgå driftsforstyrrelser i fjernvarmenettet. GF anbefaler ikke natsænkning.

10 DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE AF VARMEINSTALLATIONEN

10.1 Varmeenergien leveres som cirkulerende varmt vand (fjernvarmevand) med en fremløbstemperatur, der af GF reguleres efter udetemperatur og vindstyrke, varierende mellem 95 og 63 grader C. GF arbejder aktivt for at sænke temperaturen i fjernvarmenettet, og på lang sigt forventes temperaturen at faldt til mellem 80 og 60 grader C i ledningsnettet. Fremløbstemperaturen kan være lavere end ovennævnte temperaturer, når vandgennemstrømningen i Stikledningen er lille.

10.2 Fremløbstemperaturen kan ekstraordinært komme op på 105 grader C.

10.3 Fjernvarmevandet skal afkøles således, at gennemsnitsafkølingen over et forbrugsår ikke er mindre end den, der er fastsat i Takstbladet. Returtemperaturen må ikke overstige 50 grader C. Ved nybyggeri må returtemperaturen ikke overstige 45 grader C.

Såfremt denne afkøling ikke opnås, vil GF opkræve betaling for sine ekstraomkostninger i henhold til Takstbladet.

I forhold til projektering og udførelse af Tilslutningsanlæg henvises til Teknisk specifikation af projektering og udførelse for varmeinstallationer.

10.4 GF har pligt til at levere den varme, der er abonneret på, jf. pkt. 2.3, med et differenstryk målt under drift ved Hovedhanerne på mindst 0,5 bar. Det er en forudsætning, at GF's forskrift for minimumsafkøling er overholdt.

10.5 Differenstrykket ved Hovedhanerne vil maksimalt være 12 bar.

10.6 I tilfælde af brand, rørbrud eller lignende skal begge Hovedhaner lukkes, og aftapningshanerne på Varmeinstallationen skal åbnes. Hovedhanerne skal enten være helt åbne eller helt lukkede.

10.7 Ved reparation og vedligeholdelse af Ejendommens Varmeinstallation må aftapning af fjernvarmevand kun foretages af installatøren efter aftale med GF.

10.8 Efter reparationsarbejder på en Varmeinstallation skal denne grundigt gennemskylles med fjernvarmevand.

10.9 Driftsforstyrrelser i Ejendommens Varmeinstallation foranlediget af aflukninger i forsyningsledningsnettet afhjælpes af GF ved henvendelse. Driftsforstyrrelser på Ejendommens Varmeinstallations Sekundærside, afhjælpes af Kundens installatør for dennes regning.

GENTOFTE KOMMUNE
Gentofte Fjernvarme
Bernstorffsvej 159
2920 Charlottenlund
Tlf: 70 20 58 50
CVR nr: 19438414

11 MÅLING AF FJERNVARMEFORBRUG

11.1 GF leverer det for afregning nødvendige måleudstyr og bestemmer målernes antal, størrelse, type og placering. Måleudstyret ejes og vedligeholdes af GF og udskiftes efter regler fastsat af GF og/eller relevante myndigheder.

11.2 Ved Varmemålere tilsluttet 230V-nettet betaler Kunden elforbruget. Såfremt Kunden opsætter bimålere for intern fordeling af varmeforbruget, er det GF uvedkommende.

11.3 Med henblik på afregning af fjernvarmeforbruget foretages periodiske aflæsninger af Varmemåler. GF's personale skal have uhindret adgang til Varmemåler ved forevisning af behørig legitimation. GF anvender, hvor det er muligt, fjernaflæsning af Varmemåleren.

11.4 Måleudstyret og dettes placering må ikke ændres uden GF's godkendelse. De ved målere og ventiler anbragte plomber må kun brydes af GF eller dertil bemyndigede personer.

11.5 GF har ret til at flytte måleudstyret, hvis det anses for nødvendigt. Omkostninger ved flytningen afholdes af GF. Ønsker Kunden måleudstyret flyttet, skal flytningen godkendes af GF og udgiften betales af Kunden.

11.6 Foretages der indgreb mod målere eller plomber, og dette medfører tvivl om målingens korrekthed, annulleres målingen, og GF beregner forbruget. Indgreb kan medføre, at der indgives politianmeldelse. Samme forhold gælder, såfremt GF registrer, at elforsyning til måleren har været afbrudt, uden Kunden har givet GF meddelelse herom.

11.7 Med henblik på afregning af fjernvarmeforbruget foretages periodiske aflæsninger af Varmemåler på en af følgende måder

- Fjernaflæsning (foretages af GF)
- Kontrolaflæsning (foretages manuelt af GF)
- Selvaflæsning (foretages af Kunden)

Kunden accepterer, at der ved installationer med fjernaflæsning kan foretages hyppige / løbende aflæsninger uden efterfølgende afregning. Sådanne aflæsninger sker udelukkende for afklaring af forhold vedrørende GF's drift og/eller ledningsnet (varmetab, temperatursvingninger, svingende belastning, løbsk måler) samt forhold, der alene er nødvendige for den daglige drift og kundeservice.

11.8 Ved installationer, hvor måler er fjernaflæst, foretager GF selv aflæsning.
På GF's anmodning skal Kunden foretage aflæsning af Varmemåler og indsende aflæsningskort inden for et tidsrum fastsat af GF.

11.9 Modtager GF ikke Kundens aflæsningskort, eller kan aflæsning ikke opnås ved GF's henvendelse, kan der udstedes regning baseret på et af GF beregnet forbrug i overensstemmelse med gældende regler herom. Derudover opkræver GF gebyr for kontrolaflæsning jf. Takstbladet.

11.10 GF er berettiget til at opkræve betaling for måleraflæsninger, som rekvireres af Kunden, medmindre disse udgifter i henhold til 11.13 skal afholdes af GF.

11.11 Såfremt der konstateres fejl ved målingen eller klar uoverensstemmelse mellem det af Varmemåleren registrerede og det sandsynlige forbrug, kontrolleres Varmemåleren for eventuelle fejl, og forbruget fastsættes efter de til enhver tid gældende regler for beregnet forbrug. Betalingen reguleres i overensstemmelse hermed. Såfremt Kunden kan dokumentere, at forbruget har været atypisk i afregningsperioden, tages der hensyn til dette i fastsættelsen af forbruget.

11.12 GF er til enhver tid berettiget til for egen regning at udføre målerafprøvning, ligesom Kunden ved skriftlig henvendelse og mod betaling til GF kan forlange at få Varmemåleren afprøvet, jf. 11.14.

11.13 Varmemåleren anses for at vise rigtigt, når denne ved afprøvning inden for dens måleområde har en maksimal afvigelse, som ikke overskrider de maksimalt tilladelige afvigelser for Varmemålere. Hvis afvigelsen overskrider disse grænser, afholdes udgiften til såvel måleraflæsning som målerafprøvning af GF, og afregning med Kunden reguleres.

11.14 Såfremt Kunden har eller burde have en formodning om, at Varmemåleren er beskadiget, registrerer forkert eller står stille, er Kunden forpligtet til omgående at underrette GF herom.

11.15 En brudt plombe kan blive anmeldt til politiet som forsøg på tyveri af varme og kan medføre en skønnet efterregulering. GF kan ligeledes skønne en efterregulering, såfremt GF registrerer, at elforsyning til Varmemåleren har været afbrudt uden Kunden har givet GF meddelelse herom.

12 TAKSTER OG BETALING

12.1 GF udarbejder takster under hensyntagen til Forsyningstilsynets retningslinjer om kostægte takstfastsættelse. Takster og betalingsbetingelser vil til enhver tid fremgå af Takstbladet. Takstbladet findes på GF's hjemmeside www.ggfjernvarme.dk Takstbladet fastsættes hvert år af Kommunalbestyrelsen og anmeldes til Forsyningstilsynet. Varmeåret følger kalenderåret. Afregning af bidrag af enhver art, der indgår som led i fjernvarmeforsyningen, finder sted efter de til enhver tid gældende og til Forsyningstilsynet anmeldte takster.

12.2 Kunden er forpligtet til at meddele GF enhver ændring, der har indflydelse på afregningen.

12.3 Ved unormalt forbrug forårsaget af teknisk defekt, fejlbetjening, defekt Varmemåler, målerstop eller lignende foretages en beregning af forbruget i overensstemmelse med Dansk Fjernvarmes vejledning herom. Derudover opkræver GF gebyr for kontrolaflæsning jf. Takstbladet.

12.4 Regninger vedrørende varmeforsyning skal betales til den på regningen anførte betalingsdato.

12.5 Fast bidrag afregnes fra den dato varmelevering påbegyndes. Hvis varmelevering ikke er påbegyndt senest 3 måneder efter at GF har meddelt, at varmelevering er mulig, afregnes fast bidrag efter oplysning om forrige års energiforbrug, eksempelvis energiforbrug indberettet til BBR af energiforsyningsselskaberne.

GENTOFTE KOMMUNE
Gentofte Fjernvarme
Bernstorffsvej 159
2920 Charlottenlund
Tlf: 70 20 58 50
CVR nr: 19438414

13 SELSKABETS BEFØJELSER VED BETALINGSMISLIGHOLDELSE

13.1 Der er betalingspligt for enhver form for fjernvarmelevering. GF kan udskrive aconto-regninger eller foretage månedlig afregning. Antallet af aconto-regninger eller endelig afregning fastsættes af GF. Hvis forbruget ændrer sig i forhold til aconto-fastsættelsen, kan GF ændre de efterfølgende aconto-regninger. GF kan endvidere regulere aconto-regningerne ved en generel ændringer af takster. Ændrer GF antallet af aconto-regninger, skal dette meddeles Kunden med 3 måneders varsel.

Sker betaling ikke rettidigt, er Kunden forpligtet til at betale rykkergebyr og renter i henhold til Takstbladet. Gebyret skal sammen med eventuelle renter fremgå af rykkerbrevet.

13.2 Er betaling af det skyldige beløb ikke sket inden for den anførte betalingsfrist, fremsender GF et rykkerbrev, hvoraf det fremgår:

a) at betalingsfristen er overskredet, og at der derfor over næste regning vil blive opkrævet rykkergebyr og renter,

b) at såfremt regningsbeløbet ikke er indbetalt senest 10 dage efter rykkerbrevets betalingsdato, vil sagen overgå til inkasso, og Kunden vil være forpligtet til at betale et inkassogebyr i henhold til Takstbladet,

c) at Kunden ved skriftlig eller personlig henvendelse til GF i almindelighed vil kunne træffe aftale om en betalingsordning, der normalt vil forudsætte at restancen afvikles over højst 3 måneder, og at Kunden sideløbende med afdragene betaler nye forfaldne regninger samtidigt.

13.3 Hvis Kunden ikke inden for den i rykkerbrevet anførte frist, har betalt det skyldige beløb eller truffet aftale med GF om en betalingsordning, eller hvis en således truffet aftale er misligholdt, fremsender GF en inkassomeddelelse, hvoraf det fremgår:

a) at den forlængede betalingsfrist er overskredet, og at der derfor udover det skyldige beløb, rykkergebyrer og renter vil blive opkrævet det varslede inkassogebyr,

b) at restancen herefter overgår til inkasso,

c) at forsyningen vil blive afbrudt ved samme eller en særskilt inkassoforretning, med mindre restancen er betalt forinden, eller der eventuelt er stillet sikkerhed for betaling af restancen og eventuelt fremtidigt forbrug, ved bankgaranti, kautionsforsikring, depositum eller anden tilfredsstillende garanti, for eksempel garanti fra den sociale forvaltning, eller

d) at der kan træffes aftale om en betalingsordning, dog ikke hvis inkassomeddelelsen er foranlediget af misligholdelse af en tidligere aftalt betalingsordning,

e) at omkostningerne i forbindelse med betalingsordning, inkassobesøg, afbrydelse og retablering af forsyning vil blive pålignet Kunden.

13.4 GF kan stille krav om sikkerhed for fremtidig levering i tilfælde, hvor der er nærliggende risiko for, at GF uden denne sikkerhed vil lide tab ved fortsat levering til Kunden.

Der vil altid ske en individuel bedømmelse af Kundens forhold, inden der stilles krav om sikkerhedsstillelse. Der kan kun stilles krav om sikkerhedsstillelse, såfremt Kunden, umiddelbart inden kravet stilles, har haft et uregelmæssigt betalingsmønster med gentagne overskridelser af betalingsfristerne.

13.5 Opfylder Kunden ikke de i pkt. 13.3 anførte betingelser, er GF berettiget til, ved inkassobesøg hos Kunden, at afbryde forsyningen,

a) såfremt GF ikke forinden har modtaget betaling af restancen, eller

b) der ikke forinden er stillet sikkerhed for restancen og eventuel sikkerhed for fremtidigt forbrug, eller

c) der ikke er truffet aftale om en betalingsordning.

13.6 Såfremt der er etableret et direkte kundeforhold med en Kunde, der ikke er Ejer, bør Ejeren samtidig informeres om, at forsyningen kan blive afbrudt.

13.7 Forsyningen genoptages når:

a) restancen med påløbne gebyrer, omkostninger vedrørende afbrydelsen og genoplukningen samt eventuelle renter og omkostninger ved restancens inddrivelse er betalt, eller

b) der er stillet sikkerhed for betaling af restancen og eventuelt for fremtidigt forbrug, eller

c) der indgås en betalingsordning, hvilket dog kun kan indrømmes, hvis afbrydelsen ikke er sket som følge af misligholdelse af en tidligere indgået betalingsordning.

14 ANSVAR

14.1 GF er ikke ansvarlig for driftstab, avancetab eller andet indirekte tab, medmindre der foreligger forsæt eller grov uagtsomhed fra GF's side. Erhvervsdrivende Kunder opfordres til at tegne driftstabsforsikring.

14.2 GF påtager sig intet ansvar for følgevirkninger af svigtende levering, der er opstået ved naturkatastrofer, krig, oprør, hærværk, brand, eksplosioner, arbejdskonflikter, eller andre forhold, som er uden for GF kontrol. GF fritages i disse situationer for leveringsforpligtelsen.

14.3 I øvrigt afgøres parternes eventuelle ansvar efter dansk rets almindelige regler.

15 FORSIKRING

15.1 Såfremt Model A/A+ er gældende, er skader på alle installationer tilhørende GF, til og med Sekundærsiden af Tilslutningsanlægget, dækket af GF og dennes eventuelle forsikring.

Såfremt Model B er gældende, er skader på alle installationer tilhørende GF, til og med Hovedhanerne umiddelbart inden for ydermuren, dækket af GF og dennes eventuelle forsikring.

GENTOFTE KOMMUNE
Gentofte Fjernvarme
Bernstorffsvej 159
2920 Charlottenlund
Tlf: 70 20 58 50
CVR nr: 19438414

15.2 Kunden tegner selv forsikring for alle sine egne installationer og anlæg.

15.3 Kunden tegner selv forsikring for skader på ejendom, løsøre, m.v.

16 EJERSKIFTE / KUNDESKIFTE

16.1 Ejerskifte og/eller kundeskifte skal meddeles GF og i den forbindelse skal Varmemåleren aflæses med henblik på udarbejdelse af opgørelse.

16.2 Opgørelsen omfatter afregning af varmeforbruget frem til dato for ejerskifte eller forbrugerskifte, herunder eventuel incitamentstakst, frem til dato for ejerskifte eller forbrugerskifte.

16.3 Ejer- eller kundeskifte skal meddeles GF senest 8 dage efter ejer- eller forbrugerskifte og skal indeholde oplysning om:

a) Dato for fraflytning/overdragelse

b) Aflæsning af forbrug ved fraflytning (MWh/GJ og m^3 vand)

c) Nuværende Ejers eller Kundes nye adresse

d) Ny Ejers eller Kundes navn og adresse

e) Underskrift eller erklæring om enighed om aflæsning for fraflytter og indflytter

f) GF kan kun være behjælpelig med oplysning om målerstand, såfremt GF i forbindelse med ordinær fjernaflæsning af Varmemålere, har indhentet målerdata på datoen for fraflytning/overdragelse.

16.4 Ved ejerskifte hæfter den hidtidige Ejer, for alle krav i forbindelse med varmeleveringen, indtil ejerforholdet ophører eller overgår til en ny Ejer.

Ved lejerskifte, hvor der er etableret et direkte kundeforhold, hæfter den hidtidige lejer, for alle krav i forbindelse med varmeleveringen, indtil det tidspunkt, hvor lejeren har meddelt GF, at kundeforholdet ophører og der er foretaget en slutaflæsning. Såfremt GF ikke modtager meddelelse om ny Kunde (lejer), er Ejer forpligtet til at betale alle krav i forbindelse med varmeleveringen, indtil GF har modtaget meddelelse om ny Kunde (lejer).
Ejer modtager et Velkomstbrev med underretning herom af GF.

16.5 I forbindelse med meddelelse om ejer- eller kundeskifte fremsender GF et Velkomstbrev til ny Ejer eller Kunde med oplysning om dennes indtræden i aftaleforholdet.

16.6 Eventuelt gebyr for flytteopgørelse fremgår af Takstbladet.

GENTOFTE KOMMUNE
Gentofte Fjernvarme
Bernstorffsvej 159
2920 Charlottenlund
Tlf: 70 20 58 50
CVR nr: 19438414

17 UDTRÆDELSESVILKÅR

17.1 Ejer kan udtræde af fjernvarmeforsyningen med en måneds skriftligt varsel til udgangen af en måned, når der er gået fem måneder fra Leveringsaftalens indgåelse. Udtræden er dog til enhver tid begrænset af lovgivningen og offentlige myndigheders beslutninger.

17.2 På udtrædelsestidspunktet er Ejer forpligtet til at betale*:*

a) Skyldige beløb/bidrag

b) Et beløb til dækning af udgifter ved afbrydelse af Stikledningen ved forsyningsledningen, nedtagning af Varmemåler og andet udstyr tilhørende GF. Såfremt Model A/A+ er gældende, er det udelukkende GF som er berettiget til at demontere Tilslutningsanlægget. Udgiften hertil betales tillige af Ejer.

c) GF's omkostninger ved eventuel fjernelse af GF's ledninger på den udtrædendes Ejendom i det omfang sådanne ledninger alene vedrører den udtrædendes varmeforsyning.

17.3 For Tilslutningsanlæg større end 80 kW og hvor det ikke er muligt at overdrage den kapacitet, der er blevet ledig til andre Kunder, opkræves endvidere en godtgørelse for udtrædelse. Godtgørelsen opgøres på opsigelsestidspunktet på grundlag af den senest indmeldte priseftervisning til Forsyningstilsynet. Godtgørelsen beregnes som den udtrædendes andel af GF's samlede anlægsudgifter med fradrag af de afskrivninger, der har været indregnet i priserne.

I forhold til anlægsudgifter skelnes der mellem igangværende anlægsarbejder (der ikke er taget i brug) og idriftsatte anlægsarbejder. Igangværende anlægsarbejder tjener et fremtidigt formål og dermed ikke tilsluttede Ejere og Kunder. Igangværende anlægsarbejder indgår derfor ikke i beregning af godtgørelsen.

Den udtrædendes andel af GF's anlægsudgifter, med fradrag af foretagne afskrivninger, beregnes på grundlag af den udtrædendes andel af GF's fordelingsnøgle i forhold til faste bidrag for indeværende varmeforsyningsår.

Hvis Ejer har betalt standardinvesteringsbidrag, Stikledningsbidrag eller andre anlægsudgifter, kan disse fratrækkes den beregnede godtgørelse. Disse Tilslutningsbidrag pristalsreguleres frem til udløb af senest indmeldte priseftervisning til Forsyningstilsynet. Modregning kan dog ikke overstige andelen af anlægsudgifter.

17.4 Den udtrædende har ikke krav på nogen andel af GF's formue.

17.5 Hvis leveringsforholdet ophører, har GF ret til at lade ledningsnettet blive liggende på Ejendommen og har fortsat adgang til drift, eftersyn og reparation af dette. Hvis ledningsnettets forbliven medfører væsentlige og omfattende hindringer for bygningens eller grundens udnyttelse, kan ekspropriationsreglerne i varmeforsyningsloven anvendes.

GENTOFTE KOMMUNE
Gentofte Fjernvarme
Bernstorffsvej 159
2920 Charlottenlund
Tlf: 70 20 58 50
CVR nr: 19438414

18 TILSYN- OG KLAGEMYNDIGHEDER MV.

18.1 Enhver uenighed vedrørende Leveringsbestemmelserne afgøres af de til enhver tid gældende relevante tilsyns- og klagemyndigheder på energiområdet.

Tilsyns- og klagemyndigheden på energiområdet er:

Forsyningstilsynet
Carl Jacobsens Vej 35
2500 Valby
www.forsyningstilsynet.dk
Telefon: 41 71 54 00
post@forsyningstilsynet.dk

Kommende adresse fra 2019/2020:
Torvegade 10
3300 Frederiksværk

18.2 Forsyningstilsynet varetager tilsyns- og klagefunktionen på energiområdet efter energiforsyningslovene, hvilket vil sige kontrol med priser og generelle Leveringsbestemmelser. Fjernvarmeværkerne skal indberette og anmelde alle priser, budgetter, regnskaber og andre bestemmelser til Forsyningstilsynet.

Energiklagenævnet behandler klager over myndighedsafgørelser i enkeltsager og kontakt kan rettes til:

Energiklagenævnet
Nævnenes Hus
Toldboden 2
8800 Viborg
www.ekn.dk
Telefon: 72 40 56 00
ekn@naevneneshus.dk

Energiklagenævnets afgørelser er endelige administrative afgørelser.

Forbrugerklager kan rettes til:

Ankenævnet på Energiområdet
Carl Jacobsens Vej 35
2500 Valby
www.energianke.dk
Telefon: 41 71 50 00
post@energianke.dk

Ankenævnet på Energiområdet varetager de konkrete civilretlige forbrugerklager, som eksempelvis klager over målere, restanceinddrivelse, flytteafregning, ejerskifte med videre.

EU-kommissionens online klageportal kan også anvendes ved indgivelse af en klage. Det er særlig relevant for forbrugere med bopæl i et andet EU-land. Klage indgives på http://ec.europa.eu/odr.

Ved indgivelse af klage skal du også angive fjernvarmeselskabets e-mailadresse: info@ggfjernvarme.dk

18.3 GF behandler Kunders, leverandørers og ansattes personoplysninger i henhold til reglerne i databeskyttelsesforordningen (GDPR) og databeskyttelsesloven.

Oplysninger om GF's databeskyttelse kan hentes på vores hjemmeside, og der kan stilles spørgsmål til vores behandling af personoplysninger m.m.

Klager kan rettes til Datatilsynet, i tilfælde af utilfredshed med den måde, GF behandler personoplysninger på.

Datatilsynet

Borgergade 28, 5.

1300 København K

www.datatilsynet.dk

Telefon: 33 19 32 00

dt@datatilsynet.dk

19 ÆNDRING AF LEVERINGSBESTEMMELSER

19.1 GF er til enhver tid berettiget til at foretage ændringer i Leveringsbestemmelserne, herunder ændringer af tryk og temperatur, som myndighederne foreskriver.

19.2 Meddelelse om ændringer af Leveringsbestemmelserne og det øvrige Aftalegrundlag sker ved direkte henvendelse til Kunden og tillige til Ejer, hvor der ikke er personsammenfald, med et passende varsel. Meddelelse herom gives per digital post, eller via betalingsservicemeddelelsen.

19.3 Såfremt tekniske ændringer vil kræve forandringer af eksisterende installationer tilhørende Ejer, påhviler udgifterne hertil denne.

19.4 Aktuel information om GF's til enhver tid gældende Leveringsbestemmelser og det øvrige Aftalegrundlag kan ses på www.ggfjernvarme.dk eller fås ved henvendelse til GF.

19.5 Påføres Ejendommen herved urimelige forsyningsforhold eller udgifter, skal Ejeren være berettiget til at udtræde af GF, uden at der derved skal betales udtrædelsesgodtgørelse eller afbrydelsesomkostninger.

20 LEVERINGSBESTEMMELSERNED VEDTAGELSE OG IKRAFTTRÆDEN

20.1 Leveringsbestemmelserne er godkendt december 2018 af Kommunalbestyrelsen og anmeldt til Forsyningstilsynet 2018.

20.2 For nye Kunder træder Leveringsbestemmelser i kraft, når Kommunalbestyrelsen har godkendt dem, når de er anmeldt til Energitilsynet og når Leveringsaftalen er trådt i kraft.

20.3 For eksisterende Kunder træder Leveringsbestemmelserne i kraft 1.januar 2019.

GENTOFTE KOMMUNE
Gentofte Fjernvarme
Bernstorffsvej 159
2920 Charlottenlund
Tlf: 70 20 58 50
CVR nr: 19438414

Dokument Navn:	**Takstblad 2019_Gentofte.pdf**
Dokument Titel:	**Takstblad 2019_Gentofte**
Dokument ID:	**2573095**
Placering:	**Emnesager/Takster 2019 - Novafos/Dokumenter**
Dagsordens titel	**Takster 2019 - Novafos**
Dagsordenspunkt nr	**15**
Appendix nr	**1**
Relaterede Dokumenter:	**1**

Dette dokument blev genereret af getorganized for SharePoint

Takstblad 2019 - Gentofte Kommune

Forbrugstakster:

I kr./m³

	Vand	Spildevand	I alt
Takst*	10,03	26,80	36,83
Grøn afgift	6,37	0,00	6,37
Moms	4,10	6,70	10,80
I alt	20,50	33,50	54,00

* Den angivne takst for spildevand, angiver taksten i Takstgruppe A. Taksten for Taksgruppe B og C andrager henholdsvis kr. 21,44 og 10,72 pr. m³ ekskl. Moms

Vejafvandingsbidragsprocent anvendt ved opgørelse af ovenstående takster 1,00%

Andre takster:

Alle priser er kr. inkl. moms

Vand - Stik:

Stikledning pr. stk. Qn 2,5	Op til ø 50 mm	26.000,00
Stikledning pr. stk.	Større end ø 50 mm	efter regning
Nedlæggelse af stik		6.250,00

Kloak - Stik:

Kloaktilslutningsbidrag inkl. stikledning *(spildevand og regnvand)*	64.508,14

Rente og gebyrer:

Rente ved for sen betaling	Diskonto + 8 %
Gebyr for rykker 1 og rykker 2	100,00
Gebyr for fremsendelse til skat	100,00
Gebyr for manglende aflæsning af vand	100,00
Gebyr for flytteafregning	125,00
Gebyr for ej overholdt tid ved målerskift	250,00
Gebyr for kontrolaflæsning af vandmåler	250,00
Gebyr for kontrol af vandmåler hos uafhængigt testinstitut	1.000,00
Gebyr for at lukke for vandet	500,00
Gebyr for at åbne for vandet*	625,00 [1]
Gebyr for anden betalingsform end FIK kort eller Betalingsservice	200,00
Gebyr for indgåelse af betalingsaftale	300,00
Gebyr for fremsendelse af faktura via Postdanmark	30,00

* Tillæg ved åbning uden for normal arbejdstid. 625,00 [1]

[1] Beløbene indeholder moms