



Gentofte Kommune

Dagsorden til møde i Byplanudvalget

Dagsorden åben

Mødedato 03. april 2008

Mødetidspunkt 17.00

Mødelokale 326

Indholdsfortegnelse

Byplanudvalget

den 03. april 2008

Åben dagsorden

- 1 Forslag til lokalplan 276 for et område mellem Søgårdsvej og Bregnevej. Offentlig fremlæggelse**
- 2 Lokalplan 304 Rygårdcentret. Endelig vedtagelse**
- 3 Landsplandirektiv om beliggenheden af bymidter, bydelscentre og aflastningsområder mv. - Forslag**
- 4 Regional udviklingsplan. Offentlig høring**
- 5 Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne**

Lukket dagsorden

- 6 Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne**

Møde i Byplanudvalget den 03. april 2008

1 Åbent Forslag til lokalplan 276 for et område mellem Søgårdsvej og Bregnevej. Offentlig fremlæggelse

[002701-2006](#)

Resumé

Plan har udarbejdet et forslag til lokalplan 276 med det primære formål at bevare området mellem Søgårdsvej, Bregnevej, Begoniavej og Lyngbyvej som et attraktivt boligområde med villaer.

Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen skal tage stilling til om lokalplanforslaget skal vedtages til offentlig fremlæggelse.

Baggrund

Byplanudvalget har på møde den 18. juni 1998, pkt. 5, bemyndiget Plan til at udarbejde lokalplaner, der ophæver ældre, uaktuelle byplanvedtægter, primært 8A og 8B. Disse byplanvedtægter, der giver mulighed for en fortætning af villaområder, er ikke i overensstemmelse med gældende Kommuneplan 2005.

Lokalplanområdet ligger i Gentofte bydel og udgør en del af kommunens enkeltområde 5. B 52 samt enkeltområde 5. B 46.

Området afgrænses mod nord af Gentofte bydelscenter, mod øst af et villaområde og Amtssygehuset, mod vest af Gentofte Sø og Lyngbyvej, mod syd af Kildegårdsvej.

Området, der omfatter 332 villaer og 12 etagehuse og en børnehave har et samlet areal på ca. 23 ha ekskl. vejarealer.

Hovedparten af villaerne er opført i 1½-2 etager. Etagehusene er i 2-3 etager. Den gennemsnitlige bebyggelsesprocent er 25.

Der er 376 boliger i villaerne med en gennemsnitlig boligstørrelse på 136 m² og 97 boliger i etagehusene med en gennemsnitlig boligstørrelse på 72 m².

Den gennemsnitlige grundstørrelse pr. bolig i villaer er 573 m². Den gennemsnitlige grundstørrelse pr. ejendom er ca. 668 m².

Formålet med lokalplanen er at fastholde området som et attraktivt villaområde for helårsbeboelse, herunder at sikre den særligt bevaringsværdige bebyggelse i området.

Derudover skal lokalplanen sikre, at ny bebyggelse tilpasses den eksisterende bebyggelse.

Endvidere er det lokalplanens formål at sikre områdets grønne vejbillede. Endelig er det hensigten med lokalplanen at ophæve byplanvedtægt 8A.

Indstilling

Plan indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At forslag til lokalplan 276 for et område mellem Søgårdsvej, Bregnevej, Begoniavej og Lyngbyvej vedtages til offentlig fremlæggelse.

Bilag

[Forslag til lokalplan 276 \(by030408\)](#)

Møde i Byplanudvalget den 03. april 2008

2 Åbent Lokalplan 304 Rygårdcentret. Endelig vedtagelse

[010407-2008](#)

Resumé

Forslag til lokalplan 304 for Rygårdcentret har været udsendt i offentlig høring. På baggrund af de indkomne indsigelser foreslår Plan en mindre reduktion af byggefeltets udstrækning mod Torkel Badens Vej og en tilføjelse om, at udvendige bygningsflader ikke må fremstå hvide. Der skal tages stilling til, om lokalplanen skal vedtages med de foreslåede ændringer.

Baggrund

Lokalplanen har til formål at give mulighed for at opføre plejeboliger som led i realisering af kommunens moderniseringsplan på ældre- og plejeboligområdet. Der fastlægges et byggefelt nord for Rygårdcentret indenfor hvilket, der vil kunne opføres 40 plejeboliger som en tilbygning til den eksisterende, bevaringsværdige plejhjemsbebyggelse.

På Kommunalbestyrelsens møde den 17. december 2007, pkt. 3, blev det enstemmigt vedtaget at udsende forslag til lokalplan 304 for Rygårdcentret i offentlig høring. Det vedtoges endvidere at afholde et dialogmøde med de berørte ejere i høringsperiodens begyndelse.

Planen har været udsendt i offentlig høring fra den 8. januar til den 5. marts 2008. Der har været afholdt dialogmøde den 23. januar 2008 i Rygårdcentret, hvortil ca. 24 var mødt frem. På mødet viste Thora Arkitekter en skitse, hvor bebyggelsens afslutning mod Torkel Badens Vej var trukket længere tilbage end muliggjort i lokalplanforslagets byggefelt. Der var udbredt tilslutning blandt de fremmødte til denne model.

Ved høringsfristens udløb havde Plan modtaget 4 henvendelser, heraf 2 fra naboer. Den ene nabohenvendelse er underskrevet af 6 ejendomme/lejligheder på Torkel Badens Vej.

Henvendelserne drejer sig om byggeriets højde, afstand til naboskel, materialevalg og bevaringsværdige træer.

Vurdering

Efter dialogmødet den 23. januar har Thora Arkitekter dokumenteret, at der kan udarbejdes tilfredsstillende projekt indenfor et byggefelt, hvor afstanden til naboskel øges fra 18 m til 23 m. På den baggrund foreslår Plan, at henvendelserne vedrørende afstand mellem naboskel og byggeri delvis imødekommes således, at byggefeltets udstrækning mod øst reduceres med 5 m.

Det foreslås endvidere, at bestemmelsen om bebyggelsens ydre fremtræden suppleres ved at udelukke hvide og lyse farver på udvendige bygningsflader mod Torkel Badens Vej.

Indstilling

Plan indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At lokalplan 304 for Rygårdcentret vedtages endeligt, med de af Plan foreslåede ændringer.

Bilag

[Henvendelser indkommet i høringsperioden](#)

[Resume af henvendelser med bemærkninger](#)

Møde i Byplanudvalget den 03. april 2008

3 Åbent Landsplandirektiv om beliggenheden af bymidter, bydelscentre og aflastningsområder mv. - Forslag

[011958-2008](#)

Resumé

Forslag til landsplandirektiv om beliggenheden af bymidter, bydelscentre og aflastningsområder mv. til detailhandel for hovedstadsområdet, er sendt i offentlig høring til den 25. april 2008.

Landsplandirektivet udarbejdes som et tillæg til landsplandirektiv for hovedstaden "Fingerplan 2007", der trådte i kraft 1. august 2007. Forslaget følger de overordnede principper i Fingerplan 2007 med vægt på et bæredygtigt transportmønster.

Forslaget bygger videre på den detailhandelsstruktur, der følger HURs udpegninger i regionplan 2005 for detailhandel. Der sker derfor ingen væsentlige planmæssige ændringer i forhold til tidligere planlægning. Dette landsplandirektiv vil afløse de hidtidige rammer når forslaget vedtages.

Der skal tages stilling til, om der skal sendes et høringssvar.

Baggrund

Bestemmelserne i Planloven blev ændret den 1. juli 2007, så kommunerne nu har den fulde kompetence til at planlægge for detailhandel. Planlovens detailhandelsbestemmelser bygger på et centerhierarki, hvor bymidten udgør det primære center. Herefter følger bydelscentre i de største byer. Uden for bymidter og bydelscentre kan der planlægges for lokalcentre samt placeres butikker til lokalområdets forsyning og butikker der forhandler særlig pladskrævende varegrupper.

Forslaget fastlægger de overordnede rammer for kommunernes fremtidige detailhandelsplanlægning med hensyn til beliggenheden af bymidter, bydelscentre og aflastningsområder, herunder områder hvor der kan placeres udvalgswarebutikker over 2.000 m².

Forslaget regulerer ikke konkrete projekter eller placeringer, men udpeger byområder, hvor kommunerne kan planlægge for detailhandel i fremtiden. For Gentofte Kommune er der ikke udpeget nye bymidter og bydelscentre.

Hovedstadsområdet udgør et sammenhængende by- og boligområde, hvor det er vanskeligt at fastlægge, hvor en by ophører og den næste starter. Det er derfor en særlig opgave i hovedstadsområdet at fastlægge beliggenheden af bymidter, bydelscentre og aflastningsområder, hvor der kan etableres butikker over 2.000 m².

Der gives mulighed for placering af udvalgswarebutikker over 2.000 m² i 9 områder, hvilket ikke har været muligt før.

Landsplandirektivet udpeger aflastningscentret på Nybrovej (Ikea mv.) som et af de nye områder, hvor der kan planlægges for op til 3 nye udvalgswarebutikker over 2.000 m² hvert 4. år. Det begrundes ud fra, at aflastningscentret ligger 800 m fra Jægersborg station og herudover lige ud til Lyngbymotorvejen, så området har en i forvejen høj trafikale beliggenhed. Området huser i dag store udvalgswarebutikker og har allerede et stort opland og en regional funktion i det tætte byområde i det indre storbyområde og i de indre dele af det ydre storbyområde. I

Miljøvurderingen redegøres derfor, at Landsplandirektivet udpeger de samme områder som i tidligere planlægning, og det vurderes, at de trafikale og miljømæssige konsekvenser ikke vil blive øget.

I den gældende Kommuneplan 2004 er der ikke mulighed for yderligere udvidelsesmuligheder og i forslag til Kommuneplan 2009 er det blevet fastholdt ikke at udvide aflastningscentret. Selvom Landsplandirektivet har givet mulighed for en udvidelse, kan kommunen fortsat vælge at fastholde eller give lidt mindre muligheder for udvidelse.

I forbindelse med høringen af forslag til Kommuneplan 2009 er der imidlertid indkommet en ansøgning fra Ikea om udvidelse af deres varehus. Varehuset er på 18.000m² og Rodebutikken, hvor Ikea sælger udstillingsmøbler mv på 1. sal er på 2.810m². På grund af pladsmangel og stor publikumssucces ansøger Ikea om at måtte udvide deres butik med ca. 10.000m², så de i alt kommer op på ca. 31.000m². Ikea ønsker ikke at lægge flere etager til det nuværende byggeri og da det ikke kan lade sig gøre, at grave ned i arealet på grund af en membranforsejling over den tidligere losseplads, peger de på at udnytte de overbyggede parkeringsarealer eller flytte parkeringen op på taget.

Vurdering

I forslag til Kommuneplan 2009 er der ikke angivet udvidelsesmuligheder for aflastningscentret, og da Landsplandirektivet udpeger de samme områder som bymidte og bydelscentre som ved tidligere planlægning, og de eksisterende centerafgrænsninger fastholdes i forslag til Kommuneplan 2009, foreslår Plan, at det meddeles Miljøministeriet, at Gentofte Kommune ikke har bemærkninger til forslaget til Landsplandirektivet.

Ansøgningen fra Ikea vil blive behandlet i forbindelse med høringen af forslag til Kommuneplan 2009.

Indstilling

Plan indstiller

Til Byplanudvalget:

At forslaget tages til efterretning.

At det meddeles Miljøministeriet, at Gentofte Kommune ikke har bemærkninger til forslaget til Landsplandirektiv.

Bilag

[Landsplandirektiv for beliggenhed af bymidter mv.](#)

Møde i Byplanudvalget den 03. april 2008

4 Åbent Regional udviklingsplan. Offentlig høring

Resumé

I overensstemmelse med den tids- og procesplan, som regionsrådet vedtog den 21. august 2007, foreligger der nu efter drøftelser med kommunerne et forslag til første regionale udviklingsplan for Region Hovedstaden. Forslaget er sendt i offentlig høring fra den 11. marts til den 20. maj 2008. Udviklingsplanen præsenterer en vision og pejlemærker for den samlede udvikling af hovedstadsregionen og beskriver regionens overordnede kvaliteter og udfordringer. Herefter følger temaafsnit om infrastruktur, uddannelse og miljø/natur med hovedudfordringer, målsætninger og mulige løsninger på hvert område. Til sidst er der et mindre afsnit om henholdsvis erhvervsudvikling, kultur og internationalt samarbejde. Der tages stilling til et udkast til Kommunalbestyrelsens høringssvar.

Baggrund

Regionsrådet besluttede den 11. marts, at sende det første forslag til en regional udviklingsplan for hovedstadsregionen i offentlig høring indtil den 20. maj 2008. Det politiske grundlag for den regionale udviklingsplan bygger på regionsrådets vedtagelse den 25. september 2007 med udredning af tre temaer: infrastruktur, uddannelse og miljø/natur, samt resultatet af borgerdialogmødet den 17. november 2007, hvor et udsnit af regionens borgere angav deres prioritering af en ønskelig udvikling for regionen. Forslaget er forberedt af underudvalget for regional udvikling. Kommunerne har løbende været inddraget i processen. Forretningsudvalget havde den 29. januar 2008 en første drøftelse af et samlet udkast til en regional udviklingsplan. Udkastet har herefter været drøftet i Kommune Kontakt Rådet (KKR) den 6. februar og ved en fælles drøftelse i Kommune Kontakt Udvalget (KKU) den 18. februar 2008. Forslaget er således udarbejdet i tæt dialog med kommuner, borgere, organisationer og andre nøglepersoner. Med forslaget er der for første gang skabt et bud på en fælles vision for udvikling af den nye hovedstadsregion på tværs af myndigheder, geografi og sektorer. Forslaget omhandler en vision og syv pejlemærker for hovedstadsregionen:

Visionen er at:

- Hovedstadsregionen skal være en af de førende europæiske storbyregioner kendetegnet ved en grøn profil, effektiv trafikal infrastruktur, uddannelse til alle, attraktive erhvervsvilkår, mangfoldigt kultur- og friluftsliv og internationalt udsyn - en storbyregion, hvor høj livskvalitet og høj vækst går hånd i hånd.

De syv pejlemærker for regionens udvikling sætter fokus på:

- En effektiv og miljøvenlig trafikal infrastruktur,*
- Et uddannelsessystem med attraktive og relevante tilbud til alle borgere,*
- Udvikling af flere attraktive rekreative områder,*
- Ren luft, rent drikkevand og mindre støj til alle,*
- Konkurrencedygtige vækstbetingelser for erhvervslivet,*
- Mangfoldigt kultur- og fritidstilbud i international topklasse,*
- En storbyregion med internationalt udsyn.*

Visionen er baseret på, at vækst og livskvalitet er hinandens forudsætninger - og at visionen kun kan realiseres, hvis begge dele indgår som mål.

Til brug for høringen er der endvidere administrativt blevet udarbejdet en kort resumerende version på 20 sider, som er vedlagt sagen.

Vurdering

At forslag til den regionale udviklingsplan anbefales med fremsendelse af Kommunalbestyrelsens høringssvar.

Indstilling

Plan indstiller
Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:
At forslag til Kommunalbestyrelsens høringssvar godkendes.

Bilag

[Resume af forslag til regional udviklingsplan \(Se side 4\)](#)

[Pixieudgave af den regionale udviklingsplan](#)

[Udkast til høringssvar - Eftersendes](#)

Møde i Byplanudvalget den 03. april 2008

5 Åbent Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne

[038711-2007](#)

Møde i Byplanudvalget den 03. april 2008

6 Lukket Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne

038711-2007
