



Gentofte Kommune

Dagsorden til møde i Byplanudvalget

Dagsorden åben

Mødedato 08. maj 2008
Mødetidspunkt 13.00
Mødelokale Udvalgsværelse A

Indholdsfortegnelse

Byplanudvalget

den 08. maj 2008

Åben dagsorden

- 1 Forslag til lokalplan 306 for et boligområde ved Travbanen og tillæg 16 til Kommuneplan 2005. Offentlig fremlæggelse**
- 2 Lokalplan 302 for de engelske rækkehuse ved Dyrehavevej m.fl. Endelig vedtagelse**
- 3 Rådhusvej 11-13. Ansøgning om ændret anvendelse**
- 4 Grønt Regnskab 2007, fastlæggelse af form og indhold**
- 5 Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne.**

Lukket dagsorden

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

Møde i Byplanudvalget den 08. maj 2008

1 Åbent Forslag til lokalplan 306 for et boligområde ved Travbanen og tillæg 16 til Kommuneplan 2005. Offentlig fremlæggelse

[014895-2007](#)

Resumé

Plan har udarbejdet 2 alternative forslag til lokalplan 306 for et boligområde ved Travbanen og forslag til tillæg nr. 16 til Kommuneplan 2005. Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen skal tage stilling til forslag til lokalplan og forslag til kommuneplantillæg med henblik på offentlig fremlæggelse. Sagen blev behandlet på Byplanudvalgets møde den 6. marts 2008, punkt 3, hvor det blev besluttet at udsætte sagen med henblik på udarbejdelse af et lokalplanforslag med større grundstørrelser.

Baggrund

På baggrund af et ønske fra Dansk Travelskab om at frastykke et areal i den nordlige del af Travbanens område til boligformål, besluttede Kommunalbestyrelsen på møde den 28. august 2006, punkt 4, at gennemføre en forudgående høring om områdets fremtidige anvendelse med 10 (C+V) stemmer for, 2(B) stemmer imod, 4 (A+T+F) stemmer undlod at stemme. Det radikale venstre stemte imod, idet de ikke går ind for, at det omhandlede område skal bebygges. André Lublin deltog ikke i punktets behandling på grund af inhabilitet.

I høringsperioden fra den 22. september 2006 til den 20. oktober 2006 indkom 5 forslag. Der var forslag om at anvende området til svømmehal, musikhus, minicampus og boliger.

Kommunalbestyrelsen besluttede på mødet den 18. december 2006, punkt 7, med 9 (C) stemmer for og 7 (V+B+A+T+F) imod, at området skulle udlægges til boligformål, villabebyggelse med en bebyggelsesprocent på 25.

Lokalplanområdet ligger i den sydlige del af Klampenborg-Skovshoved bydel og afgrænses mod nord af etageboligbebyggelse, mod øst af Travbanens staldbygninger, mod syd af en daginstitution, samt væddeløbsbanen og mod vest af villabebyggelse ved Ordrup Jagtvej.

Området er del af matr. nr. 4a Ordrup og er på ca. 6.250 m² ekskl. adgangsvejen.

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for at udlægge området til boliger i form af villabebyggelse til helårsboliger.

På møde i Byplanudvalget den 6. marts 2008, punkt 3, drøftede udvalget et forslag til lokalplan med følgende indhold, jvf. vedlagte bilag A:

I følge forslag A til lokalplan 306 for et boligområde ved Travbanen må der højst opføres 6 nye boliger og den enkelte grund skal være på mindst 800 m². Den gennemsnitlige grundstørrelse inkl. fællesarealer skal være mindst 1.200 m². Der må kun opføres en bolig pr. ejendom, og etageantallet må ikke overstige 2 etager.

På mødet blev det besluttet, at der skulle udarbejdes et lokalplanforslag med større grundstørrelser. Plan har udarbejdet et forslag til lokalplan med følgende indhold, jvf. vedlagte bilag B:

I følge forslag B må der højst opføres 5 nye boliger og den enkelte grund skal være på mindst 1.000 m². Der må kun opføres en bolig pr. ejendom, og etageantallet må ikke overstige 2 etager.

I begge forslag gælder at den eksisterende overkørsel ved Ordrup Jagtvej skal bibeholdes og vil fremover vejbetjene både det nye villaområde og Travbanens staldfunktioner. Planerne giver mulighed for, at der under nærmere angivne vilkår vil kunne drives erhverv fra den enkelte ejendom. For at sikre en grøn og åben karakter i området må der kun etableres fast hegn, hvis der samtidig plantes langs hegn, og mod vejarealer må der kun plantes levende hegn.

Indstilling

Plan indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

1. At forslag A til lokalplan 306 for et boligområde ved Travbanen samt forslag til tillæg nr. 16 til Kommuneplan 2005 vedtages til offentlig fremlæggelse.

eller

2. At forslag B til lokalplan 306 for et boligområde ved Travbanen samt forslag til tillæg nr. 16 til Kommuneplan 2005 vedtages til offentlig fremlæggelse.

Tidligere beslutninger

Byplanudvalget den 06-03-2008

Udsat på udarbejdelse af et lokalplansforslag med større grundstørrelser. Brigitta V Rick (F), Irene Lütken (A) og Birgit Hemmingsen (T) tog forbehold.

Bilag

[Forslag A til lokalplan 306 \(by080508\)](#)

[Forslag B til Lokalplan 306 \(by080508\)](#)

[Forslag til kommuneplantillæg 16/2005 \(bilag til by\)](#)

Møde i Byplanudvalget den 08. maj 2008

2 Åbent Lokalplan 302 for de engelske rækkehuse ved Dyrehavevej m.fl. Endelig vedtagelse

[009916-2007](#)

Resumé

Plan har udarbejdet forslag til lokalplan 302 med det primære formål at fastholde området som et attraktivt rækkehusområde for helårsbeboelse, herunder at sikre den særlige bevaringsværdige bebyggelse i området.

Forslaget har været udsendt i offentlig høring.

Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen skal tage stilling til, hvorvidt de i offentlighedsperioden indkomne henvendelser giver anledning til ændringer af forslaget.

Baggrund

De Engelske Rækkehuse består af to karréer rækkehuse ved Dyrehavevej, i alt 62 huse med høj kælder, stue og 1 sal. De fremskudte midter- og hjørnehuse har afvalmet saddeltage og enkelte

huse har mulighed for udnyttelse af tagetagen, idet det er muligt at komme ud på et fladt tag. Husene, der er opført i 1903, er bygget efter engelske forbilleder og er kommunens første rækkehusbebyggelse. Husene fremstår i dag stadig som en ensartet bebyggelse og som en af kommunens mere markante rækkehuskvarter med mange detaljer og et varieret facadeudtryk. I kommuneatlasen er husene registreret i kategori 2 og er derfor udpeget som bevaringsværdige. I Kommuneplan 2005 er De Engelske Rækkehuse omfattet af rammeområde 2.B 21 i sin helhed med bolig som generel anvendelse og tæt/lav som specifik anvendelse. Det maksimale antal etage er 2 ½, den maksimale bygningshøjde er 16 meter, og det angives som bemærkning, at der ikke er tilladt at opføre yderligere bebyggelse bortset fra mindre bygninger som carport og udhuse, samt at der er bevaringshensyn.

Området er ikke omfattet af lokalplan eller byplanvedtægt.

Bygningsudvalget har på mødet den 16. november 2006, pkt.3, besluttet at nedlægge §14 forbud mod, at der på ejendommen De Engelske Rækkehuse ved Dyrhavevej etableres tagterrasse på den flade del af bebyggelsens tage. Bygningsmyndigheden har med brev af 20. december 2006 meddelt ejeren af Vitus Beings Allé 26, at det er nedlagt forbud efter planlovens §14.

Byplanudvalget har på mødet den 12. april 2007 pkt. 4, bemyndiget Plan til at udarbejde en bevarende lokalplan for De Engelske Rækkehuse, som skal sikre, at områdets arkitektur, byrum og helhedspræg bevares, samt at fastlægge bebyggelsen som bevaringsværdig.

Den 12. september 2007 blev afholdt et informationsmøde med ejer/lejere i området, hvor det blev drøftet hvilket indhold, der ønskes i en bevarende lokalplan for De Engelske Rækkehuse.

Lokalplanforslaget er blevet udarbejdet i samarbejde med Christianholms Villakarrees Ejerforening, som har hjulpet Plan med tegninger og tekniske data.

Kommunalbestyrelsen har den 17. december 2007 enstemmigt vedtaget at udsende ovennævnte forslag i offentlige høring. Høringsperioden begyndte den 19. december 2007.

Den 22. januar 2008 blev afholdt et dialogmøde med ejer/lejer i området, hvor lokalplanforslaget blev diskuteret.

Ejerforeningens bestyrelse har i e-mail af 4. februar 2008 bedt om at høringsperioden blev forlænget til efter ekstraordinære beboermøde den 13. marts 2008. Høringsperioden blev på baggrund heraf forlænget til den 19. marts 2008.

Vurdering

Ved indsigelsesfristens udløb den 19. marts 2008 havde Plan modtaget 9 henvendelser, herunder 1 fra en offentlig myndighed og 1 fra ejerforeningens formand.

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med ejerforeningens bestyrelses ønsker. Enkelte ejere har divergerende synspunkter angående bestemmelserne om facadebehandling, tagvinduer og kældertrapper.

Ændringerne i lokalplanforslaget imødekommer de forskellige ændringsforslag i indsigelsen fra ejerforeningens formand. Det drejer sig om præcisering af udformning af murhuller, udformning og placering af tagvinduer, udformning af stakit, udformning af trapperne til hoveddøre, samt ændringer i tegningsbilagene.

Med de foreslåede ændringer vil lokalplanen blive lidt mere detaljeret således, at planen opfylder såvel Kommunalbestyrelses ønske om at rækkehusbebyggelsens bevaringsværdier sikres, som ejerforeningens bestyrelses ønske om, at lokalplanen regulerer området i overensstemmelse med den eksisterende facademanual.

Indstilling

Plan indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At forslag til lokalplan 302 vedtages endeligt med de af Plan foreslåede ændringer.

Bilag

[Indkomne henvendelser](#)

[Resume af indkomne henvendelser med Plans bemærkninger](#)

Møde i Byplanudvalget den 08. maj 2008

3 Åbent Rådhusvej 11-13. Ansøgning om ændret anvendelse

[012452-2008](#)

Resumé

Cura Management har med brev af 14. marts 2008 på vegne af ejeren, Foreningen Fast Ejendom, fremsendt forslag til ombygning og ændret anvendelse af ejendommen Rådhusvej 11-13, det tidligere Charlottenlund Posthus. Det gældende plangrundlag giver ikke mulighed for indretning af liberalt erhverv på 1. og 2. sal. Det ansøgte forudsætter udarbejdelse af ny lokalplan. Byplanudvalget skal tage stilling til ansøgningen om ændret anvendelse af det tidligere Charlottenlund Posthus til liberalt erhverv - privat hospital.

Baggrund

Ejendommen, der har adresse på Rådhusvej 11-13, har et grundareal på 948 m² (1.255 m²) og en bebyggelsesprocent på 216.

Ejeren ønsker at renovere og ombygge ejendommen såvel ind- som udvendig til brug for Erichsens Privathospital. Cura Management har fremsendt projektforslag, der er udsendt til udvalgsmedlemmerne. Ejendommen ønskes indrettet således, at kælder anvendes til omklædning og cykelparkering, samt depot. Stueplan, 1. og 2. sal anvendes til privathospital, 3. sal fastholdes til boliger, og tagetagen nyindrettes til boliger.

Ved ombygningen vil 2 boliger på 2. sal skulle nedlægges, og der vil blive indrettet 2 nye boliger i tagetagen.

Efter privathospitalets flytning fra nuværende adresse på Trunnevången 4A og 4B forventes der opført 14 nye boliger på denne grund, jvf. lokalplan 284.

Oprindeligt blev der opført 2 selvstændige bygninger på ejendommen Rådhusvej 11-13 i 4 etager med tagetage og kælder. Den nuværende sammenbygning er i 2 etager. Bygningen indeholder 2 boliger på 2. sal og 3 boliger på 3. sal, og indtil årsskiftet 2007/2008 har stueplan og 1. sal været anvendt til posthus: ekspedition, postsortering og administration.

Der er i dag ingen opholdsarealer på terræn til de eksisterende boliger. Ansøger har foreslået, at der kunne etableres opholdsarealer til boligerne på taget af en ny mellembygning, der skal anvendes til trappe og elevatorårn.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 211 for Charlottenlund bydelscenter. Bygningen, der er beliggende i delområde 1, er bevaringsværdig. Stueplan må anvendes til detailhandel, publikumsorienteret service, herunder offentlige formål, liberale erhverv og boliger. Øvrige etagearealer må kun anvendes til boliger.

Ved ændret anvendelse skal der anlægges mindst 1 parkeringsplads pr. bolig, 1 parkeringsplads pr. 50 m² erhverv, 1 parkeringsplads pr. 25 m² til publikumsorienteret service og detailhandel, dog 1 parkeringsplads pr. 12,5 m² supermarked. Ved offentlige formål skal der anlægges 1 parkeringsplads pr. 50 m² eller et efter Kommunalbestyrelsens skøn passende pladser.

Med den hidtidige anvendelse af ejendommen ville det efter parkeringsnormerne i gældende Kommuneplan udløse et parkeringskrav på ca. 33 pladser. Med den ansøgte anvendelse vil det udløse ca. 29 parkeringspladser for hele ejendommen. Der er ingen anlagte parkeringspladser på ejendommen i dag, kun kantstensparkering.

Der skal udlægges areal til udendørs ophold svarende til 10 % af etageareal til erhverv, 50 % af boligetageareal og 25 % af etagearealet til offentligt formål.
Ifølge Kommuneplan 2005 (2008) kan der i særlige tilfælde tillades, at samtlige etagearealer anvendes til erhverv og/eller offentlige formål.

Vurdering

På grund af bygningens beliggenhed og mangel på udenomsarealer til ophold finder Plan, at en erhvervsfunktion som privathospital (liberalt erhverv) på 1. og 2. sal vil være en hensigtsmæssig anvendelse af bygningen fremfor, som det nuværende plangrundlag giver mulighed for, boligformål.

Ansøger har fremsendt et forslag til parkeringsløsning, hvor parkeringspladserne anlægges dels på privat dels på offentlig vejareal.

Da ejendommens friarealer således også er begrænset i forhold til anlæg af parkeringspladser, foreslår Plan, at der afholdes fælles møde mellem Byplanudvalget og Teknisk udvalg vedr. trafikspørgsmål.

Indstilling

Plan indstiller

Til Byplanudvalget:

1. At sagen drøftes med henblik på ændret anvendelse.
2. Under forudsætning af, at udvalget er positive overfor en ændret anvendelse, indkaldes til fællesmøde mellem Teknisk Udvalg og Byplanudvalget for en drøftelse af de parkeringsmæssige og trafikale forhold.

Bilag

[Projektmateriale fra Cura Management](#)

Møde i Byplanudvalget den 08. maj 2008

4 Åbent Grønt Regnskab 2007, fastlæggelse af form og indhold

[005035-2008](#)

Resumé

Ved Byplanudvalgets behandling af "Grønt regnskab 2006 for Gentofte Kommunes ejendomme" på mødet den 1. november 2007 besluttede udvalget, at det forud for udarbejdelse af det grønne regnskab for 2007 skulle drøftes, hvorledes læsevenligheden og anvendeligheden for borgerne af det grønne regnskab kunne øges.

Brigitta Volsted Rick (F) og Birgit Hemmingsen (T) ønskede endvidere ført til protokol, at man finder, at Grønt Regnskab bør suppleres med henblik på at forklare højt/lavt forbrug, hvor det er relevant, således at borgerne kan bruge det grønne regnskab til at få et overblik over kommunens initiativer og udvikling på miljøområdet. Ligeledes at Grønt Regnskab oplister de initiativer,

Gentofte Kommune har på grønne indkøb med fokus på miljøvenlighed som økologiske fødevarer i institutionerne, genbrugspapir, miljøvenlige rengøringsmidler, legetøj til institutionerne uden ftalater, energisparepærer, certificeret træ, krav om partikelfiltre på kommunens køretøjer over 3,5 tons/samarbejdspartneres køretøjer, miljøvenlige materialer i institutionerne m.v.

Forvaltningen fremlægger hermed oplæg til drøftelse af form og indhold af Grønt Regnskab 2007.

Baggrund

Natur og Miljø har gennemgået en række andre kommuners grønne regnskaber, og heraf fremstår særligt Albertslund - og Ballerup Kommunes grønne regnskaber både læsevenlige og med et indhold, der giver læseren et godt indtryk af dels kommunens forbrug og dels kommunens initiativer på miljøområdet, se kopier af de to kommuners grønne regnskaber vedlagt i papirudgave.

På baggrund af gennemgangen af grønne regnskaber fra en række andre kommuner vurderer Natur og Miljø, at de politiske ønsker om øget læsevenlighed samt overblik over Gentofte Kommunes egne initiativer miljøområdet kan efterkommes ved følgende ændringer af Gentofte Kommunes grønne regnskab for 2007:

Nyt format og udseende med opdeling i to dele:

Grønt Regnskab 2007: En tematiseret hoveddel med illustrative grafer, der giver overblik over kommunens forbrug med uddybende forklaringer på ændringer i forbruget. Der bringes historier om miljørigtig adfærd i kommunen og kommunens Agenda21-aktiviteter samt aktiviteter med den grønne guide.

Et tema om borgernes forbrug, hvor fakta om forbruget suppleres med resultater af gennemførte brugerundersøgelser på f.eks. forsyningsområdet.

Det Grønne Regnskab levendegøres med historier fra institutioner om spændende grønne tiltag og aktiviteter med børnene og med historier om miljørigtig adfærd, om muligt med eksempler fra en grøn Gentofte-families hverdag. Historierne kan tjene til inspiration for andre og suppleres med faktabokse med gode spareråd mm.

Bilagsdel: Indeholdende de mange tunge grafer og kurver, som er for dem, der gerne vil fordybe sig i de faktuelle tal.

Der er i forbindelse med forberedelse til det Grønne regnskab 2007 udsendt et spørgeskema til alle børneinstitutionerne i kommunen for at få et overblik over, hvor meget miljø og økologi der tænkes ind i dagligdagen i kommunens institutioner. Denne lille undersøgelse påtænkes behandlet i Grønt regnskab 2007.

Det Grønne regnskab påtænkes udviklet i løbet af de næste år.

Når det Grønne regnskab 2007 er vedtaget og trykt vil det blive sendt ud til kommunens institutioner og udlejningsejendomme. Desuden vil borgerne kunne få regnskabet i Kommuneservice, og det vil blive lagt ud på Gentofte Kommunes hjemmeside.

Vurdering

Natur og Miljø vurderer, at en tematisering af det grønne regnskab og en opdeling i to dele vil øge tilgængeligheden for læseren og sandsynliggøre, at det grønne regnskab i højere grad vil blive en inspirationskilde til yderligere miljøtiltag i kommunen og blandt borgerne.

Indstilling

Teknik og Miljø indstiller

Til Byplanudvalget:

At Grønt Regnskab 2007 opdeles i en tematiseret hoveddel med overblik over forbruget, historier der formidler kommunens initiativer på miljøområdet og faktabokse med spareråd mv., samt en bilagsdel med detaljerede grafer over forbruget i kommunens ejendomme.

Møde i Byplanudvalget den 08. maj 2008

5 Åbent Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne.

[038711-2007](#)

Møde i Byplanudvalget den 08. maj 2008

6 Lukket Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne.

038711-2007
