



Gentofte Kommune

Referat af møde i Byplanudvalget

Referat åben

Mødedato 03. oktober 2013

Mødetidspunkt 17.00

Mødelokale Mødelokale D

**Protokollen blev
læst og mødet
hævet kl.:**

17:45

Tilstede:

**Marianne Zangenberg, Marie Louise Gjern Bistrup,
Peter Michael Fenger, Louisa Schønnemann Bøttkjær**

Fraværende:

**Karen Riis Kjølbye, Andreas Just Karberg, Irene
Lütken**

Indholdsfortegnelse

Byplanudvalget

den 03. oktober 2013

Åben dagsorden

- 1 Lokalplan 340 for Skovshoved Havn og tillæg 5 til Kommuneplan 2013.
Endelig vedtagelse**
- 2 Lokalplan 356 for Experimentarium og tillæg 4 til Kommuneplan 2013. Endelig
vedtagelse**
- 3 Forslag til lokalplan 234 for et område ved Vilvordevej og Vilvordeparken.
Offentlig høring**
- 4 Mosehøjvej 6. Udstykning af ejendommen i 6 parceller**
- 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. oktober 2013

1 Åbent Lokalplan 340 for Skovshoved Havn og tillæg 5 til Kommuneplan 2013. Endelig vedtagelse

[016485-2013](#)

Resumé

Forslag til lokalplan 340 for Skovshoved Havn og forslag til kommuneplantillæg 16/2009 med tilhørende miljøvurdering var udsendt i offentlig høring i perioden fra den 7. juli 2012 til den 12. september 2012. Korrigeret lokalplanforslag og kommuneplantillæg har været udsendt i en supplerende offentlig høring i perioden 7. juni 2013 til 9. august 2013.

Der skal tages stilling til om, de korrigerede planforslag med tilhørende miljøvurdering skal vedtages med de af Plan og Byg foreslåede ændringer.

Baggrund

På Byplanudvalgets møde den 1. november 2012, pkt. 2, drøftede udvalget de indkomne høringssvar og vedtog at Plan og Byg skulle udarbejde korrigeret lokalplanforslag, hvori de på mødet vedtagne ændringer vedr. maksimal etageantal og bygningshøjder, parkering på havnearealet, ændring af "Hotel" til "overnatningsmulighed i forbindelse med stævner", ingen træer på havnearealet samt at kanalbassin- og boldbane skulle udgå, blev indarbejdet i et korrigeret lokalplanforslag. Marie Louise Gjærn Bistrup (udenfor parti) undlod at stemme.

Kommunalbestyrelsen vedtog på møde den 27. maj 2013, pkt 3, med 16 stemmer (C,A,F,B og Marie Louise Gjærn Bistrup (Uden for Parti)) for og 2 stemmer (V) imod at sende korrigeret forslag til kommuneplantillæg 16/2009 og korrigeret forslag til lokalplan 340 for Skovshoved Havn med tilhørende miljømæssige konsekvenser i supplerende høring. På samme møde vedtog Kommunalbestyrelsen enstemmigt, at der blev afholdt borgermøde i høringsperioden.

De korrigerede planforslag har været i offentlig høring i perioden 7. juni 2013 til 9. august 2013.

Den 25. juni 2013 blev der afholdt borgermøde på Gentofte Rådhus, hvor ændringsforslagene blev gennemgået. I høringsperioden har kommunen modtaget 39 skriftlige høringssvar til de korrigerede planforslag.

Der er især noteret synspunkter om følgende:

- Byggefelter, bygningshøjder/koter
- Omfang/placering/ydre fremtræden og visualisering
- Indretning af havnen
- Udvidelse af bådpladser/motorbåde
- Parkeringsforhold
- Trafikale forhold

- Stejleplads/grønt område
- Manglende indflydelse/høringsperiode
- Søsikkerhed

De væsentligste synspunkter fra de to høringsperioder er kommenteret i 2 interne notater med tilhørende oversigtsskemaer opdelt på emner.

Der er endvidere udarbejdet en sammenfattende miljøredegørelse jf. lov om miljøvurdering af planer og programmer, som ligeledes er vedlagt dagsordenen sammen med de korrigerede planforslag, der var udsendt i den supplerende høring.

Kommuneplan 2013 blev endelig vedtaget på Kommunalbestyrelsens møde den 17. juni 2013, pkt. 2. "Tillæg nr. 16 til Kommuneplan 2009" ændrer derfor navn til "tillæg nr. 5 til Kommuneplan 2013".

Som tidligere oplyst, afholdes der i løbet af efteråret et borgermøde om de trafikale forhold i Skovshoved By og på Kystvejen.

Vurdering

Som resultat af den supplerende høring foreslås det, at der indsættes bestemmelser, der sikrer at bygninger der nedbrænder o.l. vil kunne genopføres og anvendes til samme formål som hidtil og at der indsættes bestemmelser, der giver mulighed for at bebyggelse indenfor byggefelt C og D også må anvendes til "offentlige formål". Herudover foreslås, at bestemmelser om støjniveau på primære opholdsarealer udgår.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

1. At det korrigerede lokalplanforslag 340 Skovshoved Havn og det korrigerede tillæg nr. 5 til Kommunaplan 2013 vedtages endeligt med de af Plan og Byg foreslåede ændringer.
2. At den sammenfattende miljøredegørelse vedtages.










Beslutninger

Byplanudvalget møde den 3. oktober 2013.

Anbefales til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen.

Beslutningsstatus: Behandlet, indstillet til: Økonomiudvalget

Bilag

-  [Oversigt over indkomne høringssvar - høring 2012](#)
-  [Oversigt over indkomne høringssvar - supplerende høring 2013](#)
-  [Korrigeret lokalplanforslag 340 inkl. trafikredegørelse og visualiseringsnotat. Endelig udgave](#)
-  [Korrigeret kommunplantillægforslag 16. Endelig udgave](#)
-  [Indkomne høringssvar - høring 2012 skema fordelt på emner](#)
-  [Indkomne høringssvar -supplerende høring 2013 skema fordelt på emner](#)
-  [Sammenfattende Miljøredegørelse 25-09-2013](#)
-  [Høringsnotat vedr. suppl. høring 2013](#)
-  [Høringsnotat vedr. høring 2012](#)

Møde i Byplanudvalget den 03. oktober 2013

2 Åbent Lokalplan 356 for Experimentarium og tillæg 4 til Kommuneplan 2013. Endelig vedtagelse

[004033-2013](#)

Resumé

Forslag til lokalplan 356 for Experimentarium og tillæg 4 til Kommuneplan 2013 har været udsendt i offentlig høring.

Der skal tages stillings til om, planforslagene skal vedtages med de af Plan og Byg foreslåede ændringer.

Baggrund

Kommunalbestyrelsen vedtog enstemmigt på sit møde d. 17. juni 2013, pkt. 4, at sende lokalplanforslag 356 for Experimentarium og tillæg 4 til Kommuneplan 2013 i offentlig høring. Det blev endvidere besluttet afholde borgermøde i høringsperioden.

Planerne giver mulighed for en bygningsmæssig udvidelse af Experimentarium. Lokalplanens formål er at fastlægge områdets anvendelse til offentlige formål i form af kulturelle institutioner med mulighed for kontor og serviceerhverv. Ny bebyggelse skal tilpasses områdets karakter, og den bevaringsværdige bygning, Strandvejen 56, tildeles bevaringsbestemmelser i lokalplanen for at fastholde områdets særlige miljøkvaliteter med reference til bryggeriperioden.

Planerne har været udsendt i offentlig høring fra d. 26. juni til d. 27. august. Ved høringsperiodens afslutning havde Plan og Byg modtaget tre høringssvar, der omhandler bekymring for øget parkering og trafik, uhensigtsmæssige oversigtsforhold i krydset Tuborg Havnevej og Philip Heymanns Allé, forringet udsigt samt bekymring for eventuelle støjgener.

Der har den 22. august været afholdt borgermøde på Experimentarium, hvor der var ca. 30 fremmødte.

Kommuneplan 2013 blev endelig vedtaget på Kommunalbestyrelsens møde den 17. juni 2013, pkt. 2. Tillæg nr. 24 til Kommuneplan 2009 ændrer derfor nummer til tillæg nr. 4 til Kommuneplan 2013.

Vurdering

Ingen af de indkomne høringsvar giver anledning til ændringer af lokalplanforslaget. Plan og Byg foreslår dog følgende ændring til lokalplanen:

Ved nyindretning af selvstændige kontor- og serviceerhverv skal eget parkeringsbehov fortsat dækkes på egen grund.

Det vurderes, at den nævnte ændring kan vedtages uden supplerende høring.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At lokalplan 356 for Experimentarium og tillæg 4 til Kommuneplan 2013 vedtages endeligt med den af Plan og Byg foreslåede ændring.

Beslutninger

Byplanudvalget møde den 3. oktober 2013.

Anbefales til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen.

Beslutningsstatus: Behandlet, indstillet til: Økonomiudvalget

Bilag

-  [Høringsvar](#)
-  [Høringsnotat](#)

Møde i Byplanudvalget den 03. oktober 2013

3 Åbent Forslag til lokalplan 234 for et område ved Vilvordevej og

Vilvordeparken. Offentlig høring

[024428-2013](#)

Resumé

Der er udarbejdet forslag til en lokalplan for et område ved Vilvordevej og Vilvordeparken. Lokalplanforslaget afløser en ældre byplanvedtægt, en bebyggelsesregulerende servitut og fastlægger tidssvarende bestemmelser for anvendelse og bebyggelse for lokalplanområdet.

Der skal tages stilling til om lokalplanforslaget skal udsendes i offentlig høring.

Baggrund

Byplanudvalget vedtog på sit møde den 18. juni 1998, pkt. 3, at igangsætte udarbejdelsen af 26 villalokalplaner for at ophæve ældre uaktuelle byplanvedtægter, primært 8A og 8B.

Lokalplanområdet indgår i denne opfølgning. Alle 26 lokalplaner inklusiv lokalplanforslag 234 er udarbejdet. Arbejdet med erstatning af uaktuelle byplanvedtægter er dermed afsluttet.

Forinden lokalplanudarbejdelsen er områdets grundejerforening, Ejerlauget for Vilvordeparken, blevet oplyst om nærværende lokalplans formål og omfang.

Planens formål er at sikre bevarelsen af et attraktivt villaområde. Lokalplanens område fremstår i en grøn helhed og er karakteriseret ved enfamiliehuse i ét plan med flade tage. Et hus er udpeget med høj bevaringsværdig med karakteren 3, mens et egetræ, der har betydning for det grønne vejbillede, er udpeget som bevaringsværdigt.

Der hviler en servitut på området, som indeholder bebyggelsesregulerende bestemmelser. Servituten er ikke i direkte strid med lokalplanens bestemmelser, men bringes til ophør for at skabe et klart og gennemskueligt plangrundlag for området.

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med rammerne for lokalplaner i Kommuneplan 2013.

Vurdering

Lokalplanen har karakter af en bevarende lokalplan og de miljømæssige konsekvenser ved en realisering vil være status quo for området lokalt såvel som regionalt. Der er på denne baggrund ikke fundet anledning til gennemførelse af en miljøvurdering.

Plan og Byg foreslår, at forslaget udsendes i en 8 ugers offentlig høring.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen.

At forslag til lokalplan 234 for et område mellem Vilvordevej og Vilvordeparken vedtages og udsendes i offentlig høring.

Beslutninger

Byplanudvalget møde den 3. oktober 2013.

Anbefales til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen.

Beslutningsstatus: Behandlet, indstillet til: Økonomiudvalget

Bilag

 [Lokalplanforslag 234 for et område ved Vilvordevej og Vilvordeparken](#)

Møde i Byplanudvalget den 03. oktober 2013

4 Åbent Mosehøjvej 6. Udstykning af ejendommen i 6 parceller

[029453-2013](#)

Resumé

Der søges om tilladelse til at udstykke ejendommen i 6 parceller hver til bebyggelse med et enfamiliehus, samt bevaring af beplantning.

Baggrund

Landinspektør Kristian Baatrup søger på købernes vegne om principiel tilladelse til udstykning, bebyggelse, bevaring af beplantning samt hegning af ejendommen matr. nr. 6a Bernstorff, Mosehøjvej 6.

Ejendommen er registreret med et grundareal på 7955 m², heraf vej 702 m². Ejendommen er p.t. ubebygget.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 105 for et område på begge sider af Mosehøjvej. Lokalplanen har til formål at bevare området som et attraktivt boligområde med dets landskabsmæssige kvaliteter og passende grundstørrelser, der harmonerer med områdets nuværende karakter, samt bevare markante bygninger og træer.

I henhold til lokalplanens § 7, stk. 3, må bebyggelse på matr. nr. 6a Bernstorff kun ske efter en af kommunalbestyrelsen godkendt samlet plan for udstykning, placering af bebyggelse, bevoksning og hegn.

I henhold til planens §§ 3 og 4 må grunde ikke udstykkes mindre end 1200 m² til bebyggelse med

ét enfamiliehus, og i de 1200 m² må ikke medregnes eventuelle adgangsarealer (koteletben m.v.). Endvidere skal nye grunde være mindst 25 meter brede, bortset fra adgangsarealer.

Da lokalplanen blev vedtaget, fandtes der 35 boliger indenfor området, og grundstørrelserne varierede mellem 800 m² og 4000 m² eller derover. 80 % af planens areal var dækket af grunde på over 1200 m². Dette præg af store grunde ønskede man at fastholde, ligesom det markante landskab nord for Mosehøjvej ønskedes friholdt for bebyggelse. Stillingtagen til udstykning af matr. nr. 6a Bernstorff syd for vejen udskød man til et senere tidspunkt.

Mosehøjvej er en privat fællesvej. Den tilhører altså de ejendomme, den fører over, og giver vejadgang til offentlig vej henholdsvis ved Vilvordevej mod vest og den offentlige del af Mosehøjvej og Kollegievej mod øst.

På strækningen ud for den aktuelle ejendom, matr. nr. 6a Bernstorff, ligger hele Mosehøjvej på matriklens areal. Det vil sige, at hele vejens areal på 702 m² indgår i ejendommens grundareal på i alt 7955 m². Det betyder, at vejarealet ikke kan regnes med i de grundstørrelser, der udstykkes fra matr. nr. 6a Bernstorff, jf. bestemmelsen i lokalplanens § 4, stk. 2, om at eventuelle adgangsarealer (koteletben m.v.) ikke kan medregnes. I det ansøgte udstykningsforslag er der yderligere tre koteletben med et samlet areal på 340 m². Den del af ejendommens areal, der udgøres af privat fællesvej + fremtidige koteletben, bliver sammenlagt på 1042 m², og det samlede grundareal, der kan medregnes ved udstykning, bliver herefter (7955 – 1042) = 6913 m². Da hver ny grund ved udstykning skal være på mindst 1200 m², kan der teoretisk etableres maksimalt (6913 / 1200) = 5,76 grunde, det vil sige maksimalt 5 grunde.

Der ansøges imidlertid om 6 grunde, hvorfor der ansøges om dispensation til lidt mindre grunde end krævet i lokalplanen. Samlet mangler der 287 m² grundareal. Alle seks grunde bliver netto mindre end 1200 m², fordelt mellem 115 m² og 1180 m².

Ejendommen har en parklignende karakter med mange gamle, solitære eller delvist sammenvoksede træer med lysåbninger ind i mellem. Ansøger har foretaget en registrering og vurdering af samtlige træer på grunden ved hjælp af firmaet SITAS, og lavet en plan for træer, der skal bevares, og en redegørelse for bevaringsmåden. Ny bebyggelse opføres uden for træernes drypgrænse, så rodnettet ikke beskadiges. Endvidere foreslås særlige bestemmelser om hegning.

For at få plads til de 6 nye huse skal 4 gamle (100-200-årige) træer fældes, mens 15 træer bevares. Mange af træerne er "risikotræer", hvis restlevetid er svær at vurdere, og de træer, der skal bevares, skal behandles meget varsomt i byggeperioden, og der skal holds streng afstand mellem træer og byggeveje m.v.

Planen for bevaring og fældning af træer og beplantning har været forelagt Park og Vej. Det er Park og Vejs opfattelse, at en del af træerne har beskæringsskader, der kan forkorte træernes levetid, og de har ikke været beset i kronerne (kun nedefra), hvilket kan afsløre flere skader og råd. Desværre er nogle af de træer, der foreslås fældet, blandt de sundeste.

Ansøgningen skal forelægges naboerne i hele lokalplanområdet samt tilgrænsende områder, men forinden naboorientering forelægges sagen for Byplanudvalget til principiel stillingtagen.

Vurdering

Plan og Byg vurderer, at lokalplanens formål bl.a. er at sikre en fastholdelse af de store grundstørrelser. De ansøgte grundstørrelser mangler samlet set 287 m² af de krævede 7200 m²,

svarende til 4 %. Plan og Byg vurderer, at det ikke vil være i strid med planens principper at dispensere til denne mangel, idet formålet med lokalplanen stadig tilgodeses i det væsentlige. Det er derfor muligt at meddele dispensation efter planlovens § 19 og 20 til de ansøgte 6 nye grunde.

Men henses til, at adskillige sunde, ældre træer ifølge forslaget skal fældes, og at byggeriet af de seks huse vil gøre det usikkert, om alle de bevaringsværdige træer rent faktisk kan undgå skader, og vil kunne bevares sunde og raske, bør det overvejes, om hensynet til træerne kan tale for en reduktion af antallet af nye grunde og huse fra seks til fem. Dermed ville man også opnå at overholde minimumskravet til grundstørrelser.

Indstilling

Plan og Byg indstiller,

Til Byplanudvalget

At sagen drøftes

Beslutninger

Byplanudvalget møde den 3. oktober 2013.

Udsat på besigtigelse.

Beslutningsstatus: Behandlet, *indstillet til:* Ingen videre behandling

Bilag

 [Mosehøjvej 6](#)

Møde i Byplanudvalget den 03. oktober 2013

5 Åbent Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne

[044535-2012](#)

Beslutninger

Byplanudvalget møde den 3. oktober 2013.

Ingen

Beslutningsstatus: Behandlet, *indstillet til:* Ingen videre behandling

Møde i Byplanudvalget den 03. oktober 2013

6 Lukket Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne

044535-2012

Beslutninger

Ingen meddelelser

Beslutningsstatus: Behandlet, *indstillet til:* Ingen videre behandling
