



Gentofte Kommune

Dagsorden til møde i Byplanudvalget

Dagsorden åben

Mødedato 29. oktober 2014

Mødetidspunkt 17.00

Mødelokale D

Indholdsfortegnelse

Byplanudvalget

den 29. oktober 2014

Åben dagsorden

- 1 Borgerinddragelse, temadrøftelse**
- 2 Frikommuneforsøg**
- 3 Forslag til kommuneplantillæg for Novo Nordisk og tilhørende VVM. Høring**
- 4 Forslag til lokalplan 359 for et område mellem Bernstorffsparken og Høeghsmindevej. Offentlig høring**
- 5 Broholms alle 5. Nedrivning af enfamiliehus og opførelse af nyt uden tilladelse**
- 6 Vinagervej 23. Etablering af dobbelthus samt udstykning**
- 7 Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne**

Lukket dagsorden

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

Møde i Byplanudvalget den 29. oktober 2014

1 Åbent Borgerinddragelse, temadrøftelse

[029362-2014](#)

Resumé

Byplanudvalget har besluttet at gennemføre en række temadrøftelser i perioden 2014-2015.

Denne temadrøftelse omhandler borgerinddragelse.

Baggrund

Byplanudvalget drøftede den 3. april 2014, pkt. 1, hvilke emner udvalget fandt relevant at tage op som tematiske drøftelser i perioden 2014-2015.

På baggrund af et oplæg ud fra en bruttoliste fra Plan og Byg blev en række emner fremhævet af udvalgets medlemmer.

Temaet om borgerinddragelse er en opfølgning på Kommunalbestyrelsens drøftelse af dette i foråret 2014.

Vurdering

Plan og Byg vil på mødet præsentere et oplæg, der kan danne udgangspunkt for udvalgets drøftelse af emnet.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget

At sagen drøftes.

Møde i Byplanudvalget den 29. oktober 2014

2 Åbent Frikommuneforsøg

[028912-2014](#)

Resumé

Frikommuneforsøgene medvirker til nytænkning og påvirker lovgivningen. Således bliver flere af frikommunernes forsøgsmuligheder løbende indarbejdet i lovgivningen. Samtidig betyder udviklingen, af måden vi løser opgaverne på i kommunen, at visse forsøgsmuligheder ikke længere er relevante. Derfor indstilles det, at i alt 15 forsøg udgår som frikommuneforsøg.

Baggrund

Gentofte Kommune har sammen med Gladsaxe Kommune være frikommune siden 1.1.2012. Frikommuneperioden slutter 31.12.2015. Dog har forsøg på skoleområdet fået tilladelse til at løbe frem til medio 2016.

Efter frikommuneperiodens udløb skal forsøgene evalueres, således at evalueringerne foreligger inden sommerferien 2016.

Frikommunerne har argumenteret for, at frikommuneforsøgene får lov til at fortsætte også efter 31.12.2015, indtil Folketinget har haft mulighed for at tage stilling til, om forsøgene giver anledning til ændring af lovgivning for alle kommuner. I økonomiaftalen 2015 mellem KL og regeringen fremgår det på den baggrund, at regeringen vil søge tilslutning til, at igangværende frikommuneforsøg kan videreføres efter evalueringen medio 2016 og frem til medio 2017 for at undgå at stoppe forsøg, som frikommunerne ønsker at fortsætte. I denne periode kan folkettinget tage stilling til, hvordan forsøgsresultaterne eventuelt skal påvirke lovgivningen for alle kommuner. Regeringen har fremsat lovforslag om forlængelse af frikommuneperioden d. 8. oktober 2014. Loven forventes vedtages primo december.

I økonomiaftalen 2015 fremgår også, at regeringen og KL i efteråret 2014 drøfter en fornyelse af frikommunekonceptet med henblik på den nærmere udformning af et nyt frikommuneforsøg. Pt. gennemfører Rambøll/BDO en evaluering af rammerne for den nuværende frikommuneordning på vegne af Økonomi- og Indenrigsministeriet og KL. Evalueringens resultater bidrager til udformningen af et nyt frikommuneforsøg. Den endelige evalueringsrapport foreligger i december 2014.

Vurdering

Frikommunerne kunne søge om forsøg i perioden 1.1.2012 til 1.1.2014. Gentofte Kommune søgte i denne periode om 56 forsøg hvoraf 16 blev afslået.

Flere af de idéer og forsøg som frikommunerne har søgt om har bidraget til nytænkning og udvikling af nye løsninger og indgår således i Folkeskolereformen, Kontanthjælpsreformen og udspillet til Beskæftigelsesreform. Samtidig betyder ny lovgivning dog også, at der på særligt beskæftigelsesområdet indføres nye form- og proceskrav, der vanskeliggør en meningsfuld gennemførelse af forsøgene. Desuden kan den øvrige udvikling på området påvirke forsøgene således, at det ikke er sikkert, det længere er hensigtsmæssigt at gennemføre forsøgene. Derfor vurderer administrationen løbende, om frikommuneforsøg bør udgå og indstiller herom til Kommunalbestyrelsen. Forsøg der udgår, evalueres ikke.

De tilbageværende frikommuneforsøg fremgår af bilag 2.

På Byplanudvalgets område vurderes det, at følgende forsøg skal udgå. Begrundelse herfor fremgår af bilag 1.

- Mulighed for differentierede gebyrer for byggesagsbehandling

Indstilling

Administrationen indstiller,
Til Byplanudvalget

- At orienteringen tages til efterretning.
- At ovenstående forsøg for udvalgets område udgår som frikommuneforsøg.

Bilag

 [Bilag 1 - differentieret byggesagsgebyr](#)

 [Bilag 2 - tilbageværende frikommuneforsøg](#)

Møde i Byplanudvalget den 29. oktober 2014

3 Åbent Høring Forslag til kommuneplantillæg for Novo Nordisk og tilhørende VVM.

[036872-2013](#)

Resumé

Miljøstyrelsen har fra den 15. oktober 2014 offentliggjort forslag til tillæg til kommuneplanen for Gentofte Kommune for Novo Nordisk A/S, Hagedornsvej i Gentofte med tilhørende VVM redegørelse.

Der skal tages stilling til det offentliggjorte materiale med henblik på evt. bemærkninger/indsigelse hertil.

Baggrund

Novo Nordisk A/S på Hagedornsvej ønsker at udvide produktionen af humant væksthormon og ændre tre pilotanlæg til kombineret forsøgs- og produktionanlæg.

Godkendelseskompetencen for disse anlæg ligger hos Miljøstyrelsen, jvf. Miljøbeskyttelseslovens § 40 og godkendelsesbekendtgørelsens § 5, stk. 2. VVM - anmeldelsen for Novo Nordisk på Hagedornsvej 1 blev af kommunen derfor videresendt til Miljøstyrelsens behandling, jvf. VVM-bekendtgørelsens § 2, stk. 3. (Bekendtgørelse nr. 1510 af 15.12.2010)

Styrelsen varetager kommunalbestyrelsens opgaver og beføjelser for anlæg, der er omfattet af bekendtgørelsen, hvor godkendelseskompetencen efter § 40 i lov om miljøbeskyttelse er henlagt til Miljøstyrelsen, hvis det anmeldte anlæg på anmeldelsestidspunktet kan etableres indenfor rammerne af gældende lokalplan.

Ifølge § 11 stk.6 i bekendtgørelsen varetager staten kommunalbestyrelsens opgaver og beføjelser for hele anlægget, uanset om styrelsen (på statens vegne) i henhold til anden lovgivning kun skal

varetage opgaverne eller beføjelserne for dele af anlægget.

Miljøstyrelsen indkaldte ideer og forslag til planlægningen i henhold til planlovens regler i perioden fra den 25. februar 2014 til den 25. marts 2014. Der indkom ingen høringssvar i perioden.

Byplanudvalget havde på møde den 29. januar 2014, punkt 3, taget et udkast til debatoplæg vedr. VVM for Novo Nordisk A/S på Hagedornsvej 1 til efterretning.

Byplanudvalget har på møde den 3. september 2014, punkt 4, taget udkast til materiale vedrørende VVM redegørelse og forslag til kommuneplantillæg til efterretning.

Miljøstyrelsen har den 14. oktober 2014 sendt forslag til tillæg til kommuneplanen for Gentofte Kommune for Novo Nordisk A/S, Hagedornsvej i Gentofte med tilhørende VVM redegørelse i offentlig høring i 8 uger fra den 15. oktober 2014 til den 10. december 2014.

Ændringen af pilotanlæggene vil ifølge VVM redegørelsen ikke medføre væsentlige ændringer i processer, ressourceforbrug eller miljøpåvirkninger. Der vil ikke være ændringer i støj, trafik, luftforurening eller jord- og grundsvandsforhold og der sker ikke ændringer i de eksisterende bygningers antal og placering.

Forslag til kommuneplantillæg til Gentofte Kommunes kommuneplan 2013

"VVM for Novo Nordisk A/S, Hagedornsvej 1 i Gentofte"

Tilføjelse af følgende retningslinje:

"Ændringer og udvidelse af Novo Nordisk A/S, Hagedornsvej 1 i Gentofte skal ske i overensstemmelse med kommuneplantillægget *"VVM for Novo Nordisk A/S, Hagedornsvej 1 i Gentofte"* udstedt af Miljøstyrelsen den....

Vurdering

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 113, der fastlægger området til erhvervsformål, fremstillingsvirksomhed, laboratorier og administration. Det vurderes, at ændringerne ikke er i strid med gældende lokalplan og det foreslås, at forslag til kommuneplantillæg tages til efterretning.

I henhold til § 12 i VVM bekendtgørelsen skal Miljøstyrelsen udarbejde en sammenfattende redegørelse efter høringsperioden, der indeholder en vurdering af de indkomne bemærkninger. Den sammenfattende redegørelse skal sendes i høring hos Gentofte Kommune, som har mulighed for at afgive en udtalelse. Hvorefter Miljøstyrelsen beslutter om et endeligt kommuneplantillæg kan udstedes.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen

at det offentliggjorte høringsmateriale tages til efterretning.

Møde i Byplanudvalget den 29. oktober 2014

4 Åbent Forslag til lokalplan 359 for et område mellem Bernstorffsparken og Høeghsmindevej. Offentlig høring

[022593-2014](#)

Resumé

Plan og Byg har udarbejdet et forslag til Lokalplan 359 for et område mellem Bernstorffsparken og Høeghsmindevej.

Der skal tages stilling til, om forslaget skal udsendes i offentlig høring.

Baggrund

Byplanudvalget har på sit møde den 2. februar 2006, pkt. 1, enstemmigt bemyndiget Plan og Byg til at udarbejde lokalplaner for villaområder med en høj andel af bevaringsværdige bygninger som en opfølgning på Kommuneatlas og Kommuneplan 2013.

I januar 2006 udpegede kommunen 10 områder, der havde en høj andel af bevaringsværdige bygninger. Gentofte Kommune har siden 2006 udarbejdet lokalplaner med bevaringsbestemmelser for 9 af de ovennævnte områder.

Med dette forslag til Lokalplan 359 for et område mellem Bernstorffsparken og Høeghsmindevej afsluttes serien af bevaringsplaner.

Lokalplanområdet omfatter 75 ejendomme, heraf er 48 bevaringsværdige, og har et samlet areal på ca. 8,3 ha. ekskl. vejarealer.

Formålet med lokalplanen er at fastholde området som et attraktivt villaområde for helårsbeboelse, herunder at sikre bevaringsværdig bebyggelse og beplantning i området. Derudover skal lokalplanen sikre, at ny bebyggelse tilpasses områdets karakter. Endvidere skal lokalplanen sikre områdets grønne vejbilleder.

Lokalplanområdet ligger i Gentofte bydel og indgår i enkeltområde 5. B51 i Kommuneplan 2013 for Gentofte Kommune. Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med rammebestemmelserne i kommuneplanen.

Vurdering

De miljømæssige konsekvenser ved en realisering af lokalplanens bestemmelser vurderes at være status quo for områdets miljø lokalt såvel som regionalt. Der er på denne baggrund ikke fundet anledning til at gennemføre en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer.

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

Indstilling

Plan og Byg indstiller:

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At forslag til Lokalplan 359 for et område mellem Bernstorffsparken og Høeghsmindevej vedtages og udsendes i offentlig høring.

Bilag

 [Lokalplan 359 Forslag](#)

Møde i Byplanudvalget den 29. oktober 2014

5 Åbent Broholms alle 5. Nedrivning af enfamiliehus og opførelse af nyt uden tilladelse

[029224-2014](#)

Resumé

Der er foretaget nedrivning af fritliggende enfamiliehus og påbegyndt opførelse af nyt, fritliggende enfamiliehus uden tilladelse på ejendommen Broholms Alle 5. Der søges om tilladelse til at færdiggøre det igangsatte byggeri.

Baggrund

Ejer Nicklas Rommedahl har uden tilladelse nedrevet det oprindelige enfamiliehus, og har igangsat byggeri af nyt enfamiliehus. Efter udsagn med samme dimensioner og placering som det oprindelige, i den tro at der ville være tale om en renovering.

Der står ingen oprindelige vægge tilbage, og der ses ikke at være eksisterende fundamenter til stede.

Plan og Byg blev opmærksom på, at der på ejendommen er nedrevet et eksisterende enfamiliehus, og at der er et nyt enfamiliehus under opførelse uden tilladelse fra Gentofte Kommune. Forholdene blev verificeret ved besigtigelse 8. oktober 2014. Der er efterfølgende den 9. oktober 2014 meddelt påbud om standsning af byggeriet.

Den 15. oktober 2014 har Plan og Byg modtaget ansøgning om tilladelse til at opføre det nu igangsatte byggeri. Det anføres, at det gamle hus ikke er nedrevet, men blot renoveret, stykke for stykke, og at det nye hus opføres præcist på fodaftrykket af det nedrevne hus, og med samme højde og tagudformning.

Af Erhvervs- og Byggestyrelsens vejledning for hvornår byggearbejde er renovering eller nybyg fremgår: "Vejledende er det dog styrelsens opfattelse, at i tilfælde hvor en bygning rives helt ned til fundament og soklen, for herefter at blive opført på ny, vil der være tale om opførelse af ny bebyggelse svarende til bestemmelsen i byggelovens § 2, stk. 1, litra a."

Ejendommen hører under kommuneplanramme nr. 2.B46, Hyldegårdsvej og Broholms Alle. Villaområde med en maksimal bebyggelsesprocent på 35. Den oprindelige bebyggelse havde et etageareal på 158 m² og grundens areal er 282 m², hvilket giver en bebyggelsesprocent på 56.

Afstandene til naboskel er ca.: 130 cm, 100 cm og 75 cm.

Plan og Byg har ved tidligere henvendelser fra andre interesserede oplyst, at gældende regler vedrørende bebyggelsesprocent og afstand til skel skal overholdes, hvis huset på ejendommen nedrives, og der ønskes opført et nyt.

Vurdering

Det er Plan og Bygs vurdering, at det ønskede projekt skal anses som nybyggeri, da der ikke er nogen væsentlig bygningsdel tilbage af det oprindelige byggeri, og at dette er i henhold til gældende praksis og retningslinjer udstukket af Erhvervs- og Byggestyrelsen.

En tilladelse til det ansøgte, delvist opførte nybyggeri vurderes at ville være i strid med gældende praksis og være i strid med kommuneplanens rammebestemmelser om en maksimal bebyggelsesprocent. Det vurderes desuden, at der ikke kan meddeles tilladelse til det opførte byggeri med åbninger i vægge, alene med henvisning til brandmæssige afstande på minimum 2,5 m fra skel.

I det konkrete tilfælde er det Plan og Byg vurdering, at bebyggelsens omfang ikke svarer til det tilstræbte i området, da bebyggelsesprocenten er overskredet. Vedrørende lys- og skygge vurderes det, at forholdene for naboejendommene ikke er tilfredsstillende på grund af de meget små afstande til naboskel. Yderligere vil der kunne opstå væsentlige indbliksgener på nabogrunde.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At det ansøgte afslås.

Bilag

 [Broholms Alle 5 Bilag](#)

Møde i Byplanudvalget den 29. oktober 2014

6 Åbent Vinagervej 23. Etablering af dobbelthus samt udstykning

[029050-2014](#)

Resumé

Der søges om tilladelse til at opføre en tilbygning samt etablere et dobbelthus med udstykning og privat fællesvej til offentlig vej.

Baggrund

Landinspektør Robert Jakobsen, MØLBAK landinspektører, søger på ejers vegne om principiel tilladelse til at opføre en tilbygning samt etablere et dobbelthus på ovennævnte ejendom. Ejendommen består af fem matrikelnumre, hvoraf de to er omfattet af tinglyst servitut om forbud mod bebyggelse og om, at arealerne ikke kan medregnes i grundarealet ved udstykning. Tinglysningen hidrører fra de opfyldte arealer i forbindelse med etableringen af Lyngby Omfartsvej i 1962. De resterende tre matrikelnumre har et areal på tilsammen 1.412 m².

Ejendommen er ikke omfattet af lokalplan, men beliggende i kommuneplanens enkeltområde 5.B41, hvor rammerne for kommende lokalplanlægning er fastlagt. I følge disse rammer skal grunde ved udstykning være mindst på 700 m², idet dog eventuelle adgangsarealer (koteletben m.v.) ikke medregnes. På grunde over 1.200 m² netto kan der etableres et dobbelthus.

Ejendommen er bebygget med et enfamiliehus på 190 m², beliggende ca. 2,5 meter fra skel mod nord. Der ønskes opført en tilbygning på 30 m² vest for dette hus, og derefter yderligere en tilbygning mod vest indeholdende en ny selvstændig boligenhed på 208 m². Der etableres nyt matrikelstel gennem huset mellem de to boligenheder. Eksisterende garage forudsættes nedrevet.

Den nye ejendom vil få adgang til offentlig vej via en privat fællesvej nord om det eksisterende hus langs skel mod nordlig nabo. Der etableres parkering for begge ejendomme ude ved Vinagervej.

Ejendommen er beliggende som én blandt tolv lignende ejendomme langs med Vinagervej, alle vendende mod vest, med husene beliggende tæt på Vinagervej, og med store skrånende grunde ned mod Lyngby Omfartsvej og Vintappersøen. Niveauet ligger for Vinagervej i kote ca 31 meter, mens grundene falder ned til kote ca. 27 meter. Omfartsvejen ligger i kote ca. 28 meter.

Den ansøgte ejendom har i henhold til kommuneplanen tilstrækkeligt areal til etablering af et dobbelthus med udstykning i to ejendomme med adgang via privat fællessti.

Vurdering

Efter forvaltningens opfattelse kan flere planlægningsrelevante forhold tale imod det ansøgte, herunder landskabelige forhold, fortætning af bebyggelsen og adgangsforhold til offentlig vej.

På flere af de tolv ejendomme langs Vinagervej kunne der etableres lignende forhold med dobbelthuse og udstykninger. Dette vil påvirke det markante landskabstræk mellem Omfartsvejen og husrækken, der i dag fremstår som et samlet terræn med gammel beplantning og uden bebyggelse. Ny bebyggelse i dette bælte vil kunne ses fra ejendommene selv, fra besøgende og af offentlighed i området. Endvidere er adgangsforholdene vanskelige på grund af de eksisterende huses placering tæt på skel mod nordlig nabo, hvor også adgangsvejene eller stier skal føres.

Hvis kommunen ønsker at modvirke en sådan udvikling, kan der nedlægges et § 14-forbud i henhold til planloven mod det ansøgte med henblik på udarbejdelse af en lokalplan for området. En sådan lokalplan kunne forhindre nye boligenheder, eller ny bebyggelse overhovedet, i området mellem Omfartsvejen og de eksisterende huse, samt forbyde yderligere udstykning.

Forvaltningen har i henhold til forvaltningslovens § 19 foretaget partshøring af ansøger om, at kommunen vil tage stilling til, om der eventuelt skal nedlægges et forbud efter planlovens § 14.

Ansøgers eventuelle bemærkninger vil blive forelagt på mødet.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At sagen drøftes.

Bilag

 [Kortbilag m.v. Vinagervej 23](#)

Møde i Byplanudvalget den 29. oktober 2014

7 Åbent Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne

[048200-2013](#)

Møde i Byplanudvalget den 29. oktober 2014

8 Lukket Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne

048200-2013
