



Gentofte Kommune

Dagsorden til møde i Byplanudvalget

Dagsorden åben

Mødedato 02. juni 2008

Mødetidspunkt 17.00

Mødelokale 326

Indholdsfortegnelse

Byplanudvalget

den 02. juni 2008

Åben dagsorden

- 1 Kommuneplan 2009. Endelig vedtagelse**
- 2 Forslag til lokalplan 309 for et område mellem Skolebakken, Mosebuen og Ellebækvej. Offentlig fremlæggelse**
- 3 Skovshoved Havn, helhedsplan**
- 4 Gruts Allé 9-13, forudgående høring. Endelig**
- 5 Nesa Alle 1, Dong Energy. Ansøgning om udarbejelse af ny lokalplan**
- 6 Frederikkevej 8, ændret anvendelse. Forudgående høring**
- 7 Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne**

Lukket dagsorden

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

Møde i Byplanudvalget den 02. juni 2008

1 Åbent Kommuneplan 2009. Endelig vedtagelse

[048186-2007](#)

Resumé

Forslag til Kommuneplan 2009 har været offentligt fremlagt i perioden fra den 14. december 2007 til den 14. marts 2008. De indkomne henvendelser forelægges Byplanudvalget til drøftelse.

Baggrund

Kommunalbestyrelsen vedtog enstemmigt den 10. oktober 2006, pkt. 2, Kommuneplanstrategien som en del af Gentofte-Plan 2007. Kommuneplanstrategien var i offentlig høring fra den 23. november 2006 til den 1. februar 2007.

På møde den 30. april 2007, pkt. 2, vedtog Kommunalbestyrelsen enstemmigt, at der ikke skulle foretages ændringer i strategien. Med strategien blev det besluttet, at der skulle foretages en fuldstændig revision af kommuneplanen.

Kommunalbestyrelsen har på mødet den 9. oktober 2007, pkt. 2, enstemmigt vedtaget at sende forslag til Kommuneplan 2009 i offentlig høring.

Forslag til Kommuneplan 2009 har været offentligt fremlagt i perioden fra den 14. december 2007 til den 14. marts 2008 - både i en trykt udgave og som en del af kommunens hjemmeside.

Plan har modtaget 13 skriftlige henvendelser om kommuneplanforslaget fra offentlige myndigheder, organisationer, foreninger mv., en grundejerforening samt borgere.

Miljøministeriet, Miljøcenter Roskilde, har gjort indsigelse mod forslag til Kommuneplan 2009 for så vidt angår den medfølgende miljøvurdering, indføjelser af visse regionplanretningslinjer, samt implementeringen af reglerne i Fingerplan 2007 om stationsnær lokalisering. Indsigelsen betyder, at Kommunalbestyrelsen ikke kan vedtage planforslaget endeligt, før der er opnået enighed med Miljøcentret om kommuneplanforslagets indhold. Plan er i dialog med Miljøcentret, og det forventes, at der kan opnås enighed om de nødvendige ændringer af kommuneplanforslaget til næste udvalgsbehandling i august. Derfor deles behandlingen af de indkomne henvendelser i 2, således at de lokale forhold behandles i juni og Miljøministeriets indsigelse behandles til august.

Vurdering

Plan har udarbejdet et notat med resume af høringssvar og tilknyttet bemærkninger og anbefalinger. Notatet vil blive eftersendt.

Indstilling

Plan indstiller

Til Byplanudvalget:

At henvendelserne vedrørende forslag til Kommuneplan 2009 drøftes, og at kommuneplanen behandles på ny i august.

Bilag

[Henvendelser indkommet i høringsperioden](#)

Møde i Byplanudvalget den 02. juni 2008

2 Åbent Forslag til lokalplan 309 for et område mellem Skolebakken, Mosebuen og Ellebækvej. Offentlig fremlæggelse

[042540-2007](#)

Resumé

Plan har udarbejdet et forslag til lokalplan 309 med det primære formål at bevare området mellem Skolebakken, Mosebuen og Ellebækvej som et attraktivt boligområde med villaer. Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen skal tage stilling til, om lokalplanforslaget skal vedtages til offentlig fremlæggelse.

Baggrund

På baggrund af et §14-forbud på ejendommen Nymosevej 7 har Plan udarbejdet et forslag til lokalplan, der sikrer, at der kun kan etableres 1 beboelsesbygning på hver ejendom indenfor lokalplanområdet.

Lokalplanområdet ligger i den sydlige del af Vangede bydel og udgør en del af enkeltområde 6.B44 i Kommuneplan 2005 for Gentofte Kommune.

Området afgrænses mod nord af Bakkegårdsskolen, mod øst af villa- og rækkehusbebyggelse langs Lyngbyvej, mod syd af boligbebyggelse bestående af etagehuse, rækkehuse og villaer; mod vest af Nymosen.

Området, der omfatter 514 ejendomme, har et samlet areal på ca. 40 ha ekskl. vejarealer.

Hovedparten af ejendommene er villaer opført i 1-1½ etage med en gennemsnitlig bebyggelsesprocent på 18.

Der er 546 boliger i lokalplanområdet med en gennemsnitlig boligstørrelse på 139 m² og en gennemsnitlig grundstørrelse pr. ejendom på ca. 772 m².

Formålet med lokalplanen er at fastholde området som et attraktivt villaområde for helårsbeboelse, herunder at sikre, at ny bebyggelse tilpasses den eksisterende bebyggelse.

Endvidere er det lokalplanens formål at sikre områdets grønne vejbillede.

Vurdering

Indstilling

Plan indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At forslag til lokalplan 309 for et område mellem mellem Skolebakken, Mosebuen og Ellebækvej vedtages til offentlig fremlæggelse.

Bilag

[Forslag til lokalplan 309](#)

Møde i Byplanudvalget den 02. juni 2008

3 Åbent Skovshoved Havn, helhedsplan

[017080-2006](#)

Resumé

Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen skal vedtage konkurrenceprogrammet for en helhedsplan for Skovshoved Havn. Byplanudvalget skal vælge fem deltagere til arkitektkonkurrencen.

Baggrund

Kommunalbestyrelsen har på møde den 26. september 2005, pkt. 5 med 9 stemmer (C) for og 6 stemmer (T+B+F+V) imod besluttet at bemyndige Plan til at udarbejde et oplæg til arkitektkonkurrence (idékonkurrence) om en helhedsplan for Skovshoved Havn og Kystvejen på strækningen ud for havnen, samt for placering af en ny kajakpolobane.

På møde den 4. maj 2006, pkt. 11, vedtog Byplanudvalget det fremlagte oplæg til proces for udarbejdelse af en helhedsplan for Skovshoved Havn, idet der indlægges et borgermøde inden kommunalbestyrelsens godkendelse af konkurrenceprogram.

På baggrund heraf blev der, den 5. og 28. september 2006, afholdt et Fremtidsværksted, der var åbent for alle interesserede. Resultaterne af Fremtidsværkstedet er samlet i et idékatalog, der er sendt til Kommunalbestyrelsen og lagt på kommunens hjemmeside.

Kommunalbestyrelsen har på møde den 18. december 2006, pkt. 2, enstemmigt vedtaget de overordnede rammer for konkurrenceprogrammet om en helhedsplan for Skovshoved Havn og by, samt Kystvejen. 6 (B+V+T+F) stemte dog imod pkt. 4 i de foreslåede overordnede rammer, idet de finder, at alle punkter bør tages op i en helhed. 1 (Irene Lütken, A) stemte dog imod pkt. 3 i de overordnede rammer, idet hun finder, at en alternativ placering skal belyses for det sydvestvendte værft.

Arkitektfirmaet Hasløv & Kjærsgaard har, med udgangspunkt i de af Kommunalbestyrelsen fastsatte overordnede rammer for en helhedsplan, udarbejdet et forslag til konkurrenceprogram for Skovshoved Havn og Kystvejen på strækningen ud for havnen incl. et teknisk notat.

Forslaget til konkurrenceprogram blev drøftet på Byplanudvalgets møde den 6. september 2007, pkt. 2. Udvalget udsatte sagen med henblik på, at udkastet – tillige med de i bilaget og på Byplanudvalgets møde rejste spørgsmål – danner grundlag for drøftelse på et borgermøde. Birgit Hemmingsen (T) og Mogens Vad (V) finder dog, at lokalplan 252 ikke skal indgå som en binding i den videre proces.

Borgermødet blev afholdt den 26. september 2007 på Skovshoved Skole.

Kommunalbestyrelsen vedtog på møde den 29. oktober 2007, pkt. 5, at sende forslaget til konkurrenceprogram i høring med efterfølgende forelæggelse af forslaget for Byplanudvalget og Kommunalbestyrelsen til godkendelse, samt at der gennemføres en prækvalifikation, hvorefter forslag til konkurrencedeltagere forelægges Byplanudvalget. (5 stemmer (V+B+F) kunne dog ikke tilslutte sig den del af forslaget til konkurrenceprogram, der vedrører den vedtagne lokalplan 252. 1 (T) stemte imod den del af forslag til konkurrenceprogram, der vedrører den vedtagne lokalplan 252).

Forslaget til konkurrenceprogram er sendt i høring i perioden 28. november 2007 til 28. januar 2008. I høringsperioden har Plan modtaget 7 henvendelser fra: Klubforummet, Havnebestyrelsen, Skovshoved By's Grundejer og Bevaringsforening, Skovshoved By's Nye Grundejerforening, Kano & Kajakbutikken og 2 ejere vedrørende forslaget til konkurrenceprogram. Efter kommunalbestyrelsens vedtagelse af det endelige konkurrenceprogram vil konkurrenceperioden forløbe over ca. 2½ måned. Ved afslutningen af arbejdsperioden afleveres forslagene og præsenteres på et offentligt møde, inden bedømmelsen af forslagene igangsættes. Bedømmelsen foretages med deltagelse af eksterne fagdommere. Vurderingsforløbet afsluttes med en betænkning, som offentliggøres.

Vurdering

De indkomne bemærkninger giver ikke anledning til ændring af konkurrenceprogrammet. På baggrund af den hidtige proces, hvor der er lagt stor vægt på inddragelse af alle med interesse i Skovshoved Havns fremtid, foreslår Plan, at bedømmelsesudvalget bliver sammensat så bredt som muligt. Sammensætningen foreslås således: medlemmer af Kommunalbestyrelsen, lokale repræsentanter fra f.eks. havnebestyrelsen, grundejerforeninger, erhvervsfolk og interesseorganisationer samt eksterne arkitekter, der kan bidrage fagligt. Plan vil på mødet orientere om de modtagne anmodninger om prækvalifikation og forelægge forslag til valg af 5 arkitektfirmaer.

Indstilling

Plan indstiller

Til Byplanudvalget:

1. At de af Plan anbefalede konkurrencedeltagere vælges.

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

2. At konkurrenceprogrammet vedtages.
3. At bedømmelsesudvalgets sammensætning beslutes.

Bilag

[Resume af henvendelser](#)

[Henvendelser indkommet i høringsperioden](#)

Møde i Byplanudvalget den 02. juni 2008

4 Åbent Gruts Allé 9-13, forudgående høring. Endelig

[017513-2008](#)

Resumé

Der har været indkaldt forslag og ideer til anvendelsen af ejendommen Gruts Alle 9-13 i perioden fra den 22. februar til den 28. marts 2008. På baggrund af de indkomne indlæg skal der tages stilling til, om ejendommens kommuneplanmæssige status - offentlig formål - skal udvides til også at omfatte boligformål.

Baggrund

I "Forslag til Kommuneplan 2009" er ejendommen beliggende i område 1. D 16 til offentlige formål, uddannelsesinstitutioner.

Kommunalbestyrelsen har enstemmigt den 26. november 2007 (pkt. 21), truffet principbeslutning om, at den kommunale ejendom udbydes til salg i offentligt udbud under forudsætning af, at plangrundlaget forinden er afklaret. En anvendelsesændring til boligformål forudsætter, at der tilvejebringes et tillæg til kommuneplanen. Da ændringen ikke er omfattet af kommuneplanstrategien, skal Kommunalbestyrelsen forinden indkalde ideer og forslag til planlægningen jf. planlovens § 23c.

På Kommunalbestyrelsens møde den 28. januar 2008 (pkt. 4) vedtoges det med 11 stemmer (C+V) for og 6 stemmer (F+T+B+A) imod, at gennemføre en forudgående indkaldelse af ideer og forslag til anvendelsen af Gruts Allé 9 - 13. Gentofte-listen, Socialistisk Folkeparti, Socialdemokraterne og Det Radikale Venstre ønskede følgende ført til protokol: "Vi ønsker ejendommen fastholdt til offentlige formål, idet mange offentlige behov er udækkede." Den 5. marts 2008 afholdtes et offentligt møde i Tranegårdsskolens GFO, hvor der overvejende var tilkendegivelser til fordel for boligformål. Inden høringsfristens udløb den 28. marts 2008 var der indkommet 5 henvendelser. Lyngby-Taarbæk Kommune har ingen bemærkninger. 3 henvendelser peger på offentlige formål som udendørs idræt, boliger for unge med specielle behov og international (privat) daginstitution. 16 beboere på Gruts Allé har i en fælles henvendelse påpeget, at området er belastet af trafik og støj fra de mange institutioner og opfordrer på den baggrund til, at ejendommen fastlægges til boligformål.

Vurdering

De indkomne ideer og forslag peger på anvendelser til såvel offentlige formål som boligformål. Der kan udarbejdes et kommuneplantillæg, hvor ejendommen Gruts Allé 9 - 13 inddrages i det tilstødende villaområde (enkeltområde 1. B 51) med bemærkning om, at ejendommen foruden boligformål tillige kan anvendes til offentlige formål.

Alternativt kan der udarbejdes et kommuneplantillæg, hvor ejendommens anvendelse alene udlægges til boligformål.

Såfremt grunden anvendes til boligformål kan der opføres villabebyggelse med en bebyggelsesprocent på 25. Det giver mulighed for at den 1.961 m² store grund kan udstykkes i højst 2 ejendomme.

Indstilling

Plan indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At det drøftes, hvilket indhold kommuneplantillægget skal have, således at Plan gives bemyndigelse til at udarbejde lokalplan for ejendommen Gruts Allé 9 - 13, med tilhørende tillæg til kommuneplanen, med det besluttede indhold.

Bilag

[Henvendelser indkommet i høringsperioden](#)

Møde i Byplanudvalget den 02. juni 2008

5 Åbent Nesa Alle 1, Dong Energy. Ansøgning om udarbejdelse af ny lokalplan

[019852-2008](#)

Resumé

Dong Energy ansøger om udarbejdelse af en ny lokalplan for Nesa Allé 1.

Byplanudvalget skal tage stilling til, om der skal udarbejdes en lokalplan og et kommuneplantillæg.

Baggrund

Kommunalbestyrelsen har den 30. april 2007 vedtaget Lokalplan 288 for ejendommen Nesa Allé 1 samt Kommuneplantillæg 7 til Kommuneplan 2005. Lokalplanens formål er at give mulighed for opførelse af en kontorbygning på Nesa Allé 1. Lokalplanen fastsætter den maksimale bebyggelsesprocent til 80, hvilket giver mulighed for et samlet etageareal på ca. 53.000 m². I lokalplanen fastlægges den generelle bygningshøjde til maksimalt 15 meter og den maksimale bygningshøjde for en atriumbygning til 17 meter. Kommuneplantillægget ændrer områdets anvendelse fra offentlige formål til kontor- og serviceerhverv og fastlægger den maksimale bygningshøjde til 17 meter.

Alectia A/S har på vegne af Dong Energi den 14. maj 2008 sendt en ansøgning om udarbejdelse af en ny lokalplan for Nesa Allé 1. Dong Energy har behov for at øge antallet af kontorpladser og ønsker at bygge en ekstra etage på den bebyggelse, der pt er under opførelse i henhold til lokalplan 288. For at sikre det nødvendige antal p-pladser ønsker Dong Energy tillige at opføre et parkeringshus i 4 etager med parkering på taget.

Kontorarealerne ønskes udvidet med ca. 9.500 m². Parkeringshuset vil blive på ca. 16.000 m². Etagearealet for den samlede bebyggelse vil blive ca. 78.500 m² svarende til en bebyggelsesprocent på ca. 120. Den maksimale bygningshøjde på kontorbygningerne bliver ca. 17,3 meter, dog bliver den centrale del af byggeriet, et atrium, ca. 19,4 meter.

På næste møde i Bygningsudvalget behandles en ansøgning fra Birch & Krogboe på vegne af DONG Energy og IKEA om dispensation fra et beplantningsbælte fastlagt i Lokalplan 288 mhp. sammenlægning af parkeringsarealer.

Vurdering

Ejendommen Nesa Allé 1 ligger i Kommuneplan 2005 inden for det stationsnære areal, hvor funktioner af intensiv karakter skal placeres. Dette lokaliseringsprincip er fastholdt reglerne i det senere vedtagne landsplandirektiv for planlægning i Hovedstadsområdet - Fingerplan 2007. I Fingerplan 2007 ligger Gentofte Kommune i det indre storbyområde, og ejendommen er delvist beliggende indenfor det stationsnære kerneområde med en radius på 600 meter og helt indefor et cirkelslag på 1000 meter fra Jægersborg Station.

Ansøgningen fra Dong Energy om udvidelse af den eksisterende virksomhed er i overensstemmelse med reglerne om stationsnær lokalisering i Fingerplan 2007.

Indstilling

Plan indstiller

Til Byplanudvalget:

1. At det drøftes, hvorvidt der skal udarbejdes en lokalplan for Nesa Allé 1 med en bebyggelsesprocent på maksimalt 120.
2. At der i tilfælde af en positiv holdning til udarbejdelse af en ny lokalplan gives bemyndigelse til udarbejdelse af forslag til lokalplan og kommuneplantillæg.

Møde i Byplanudvalget den 02. juni 2008

6 Åbent Frederikkevej 8, ændret anvendelse. Forudgående høring

[019968-2008](#)

Resumé

JJW Arkitekter har, med fuldmagt fra ejeren af ejendommen Frederikkevej 8, ansøgt om ændring af plangrundlaget for ejendommen fra offentlige formål til boligformål.

Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen skal drøfte om Gentofte Kommune er positive overfor at ændre anvendelsen fra offentligt formål til boligformål og skal tage stilling til, om der skal gennemføres en forudgående høring med henblik på evt. efterfølgende udarbejdelse af tillæg til gældende Kommuneplan og forslag til lokalplan.

Baggrund

Ejendommen Frederikkevej 8 har senest været anvendt til Hellerup Håndarbejdsseminarium og er i Kommuneplan 2005, enkeltområde 1.D4, udlagt til offentligt formål - uddannelsesinstitutioner - med en bebyggelsesprocent på 80. I forslag til Kommuneplan 2009 er rammebestemmelserne for 1.D4 uændret i forhold til Kommuneplan 2005.

Ansøger ønsker at ombygge ejendommen til bofællesskab for ældre. Hensigten er at indrette 11 boliger på mellem 95-130 m² til seniorer. Til lejlighederne indrettes fælles funktioner som bibliotek, velfærdsrum, fælles ophold og en palmehave.

De eksisterende bygningskroppe vil blive bevaret i deres volumen og fastholdt i et klassisk sprog. Der vil blive indsat sprossede vinduer, facaderne pudses, og indgangen flyttes til facaden ved Frederikkevej. Udearealerne indrettes som terrasser/haver til den enkelte bolig, samt fælles have/park. Mod Frederikkevej indrettes parkering i samme omfang som i dag, men arealet vil få en grøn karakter ved tilplantning. Parkeringsbehovet forventes at blive moderat.

Projekttegninger og -beskrivelse er vedlagt dagsordenen.

Vurdering

Rammebestemmelserne i enkeltområde 1.D4 i Kommuneplan 2005 giver ikke mulighed for indretning af boliger. Hvis der skal indrettes boliger som ansøgt, vil det kræve, at der udarbejdes forslag til kommunetillæg og forslag til lokalplan. Plan vurderer, at ændringen af anvendelsesbestemmelsen i kommuneplanrammen er så væsentlig, at der i henhold til planlovens § 23C skal foretages en forudgående høring, og at der i høringsperioden afholdes et borgermøde.

Indstilling

Plan indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

1. At den fremtidige anvendelse af ejendommen Frederikkevej 8 drøftes i forhold til ansøgningen.
2. At der i tilfælde af en positiv holdning til ændret anvendelse af ejendommen til boligformål gennemføres en forudgående høring i henhold til planloven.
3. At der afholdes borgermøde i høringsperioden.

Bilag

[JJW Arkitekter frems projektmateriale](#)

[JJW Arkitekter frems projektbeskrivelse](#)

Møde i Byplanudvalget den 02. juni 2008

7 Åbent Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra

medlemmerne

[038711-2007](#)

Møde i Byplanudvalget den 02. juni 2008

8 Lukket Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne

038711-2007
