



Gentofte Kommune

# Dagsorden til møde i Byplanudvalget

Dagsorden åben

**Mødedato 04. september 2008**

**Mødetidspunkt 17.00**

**Mødelokale 326**

## **Indholdsfortegnelse**

Byplanudvalget

den 04. september 2008

Åben dagsorden

- 1 Rådhusvej 11-13. Ansøgning om ændret anvendelse**
- 2 Lokalplan 314 for Gruts Alle 9-13. Offentlig fremlæggelse**
- 3 Lokalplan 306 for et boligområde ved Travbanen. Endelig vedtagelse**
- 4 Bygningsfornyelse. Ansøgninger 2008**
- 5 Lokalplan 316 Brogårdsvej 57- 61, Vidar Skolen. Bemyndigelse**
- 6 Gentofte-Plan 2009. Generelle forudsætninger og rammer. Planforudsætninger.**
- 7 Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne**

Lukket dagsorden

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

## Møde i Byplanudvalget den 04. september 2008

### 1 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 har behandlet henvendelsen på udvalgets møde den 8. maj 2008, punkt 3, hvor det blev besluttet at indkalde til fællesmøde mellem Teknisk Udvalg og Byplanudvalget for en drøftelse af de parkeringsmæssige og trafikale forhold. Det har ikke været muligt at arrangere et fælles møde for udvalgene. Derfor behandles punktet på Teknisk Udvalgs møde den 2. september og Byplanudvalgets møde den 4. september 2008.

#### Baggrund

Ejendommen, der har adresse på Rådhusvej 11-13, har et grundareal på 948 m<sup>2</sup> (1.255 m<sup>2</sup>) og en bebyggelsesprocent på 216.

Ejeren ønsker at renovere og ombygge ejendommen, såvel ind- som udvendig til brug for Erichsens Privathospital. 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 Trunnevungen 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 m<sup>2</sup> erhverv, 1 parkeringsplads pr. 25 m<sup>2</sup> til publikumsorienteret service og detailhandel, dog 1 parkeringsplads pr. 12,5 m<sup>2</sup> supermarked. Ved offentlige formål skal der anlægges 1 parkeringsplads pr. 50 m<sup>2</sup> 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 Kommuneplanen kan der i særlige tilfælde tillades, at samtlige etagearealer anvendes til erhverv og/eller offentlige formål.

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 spurgt til muligheden for, at parkeringspladserne anlægges dels på privat dels på offentligt vejareal.

### **Vurdering**

Plan har udarbejdet et forslag til parkeringsløsning, som vedhæftes behandlingspunktet. Gentofte Kommune kan som et vilkår i byggetilladelsen forlange, at grundejeren bidrager økonomisk til anlæg af parkeringspladserne på offentlig vej. Dette sker ved, at der oprettes en parkeringsfond.

Beslutningen fra Teknisk Udvalgs behandling af sagen vil foreligge på Byplanudvalgets møde.

### **Indstilling**

Plan indstiller

Til Byplanudvalget:

At de fremtidige parkeringsmæssige og trafikale forhold for ejendommen Rådhusvej 11-13 drøftes, og der tages stilling til det af Plan fremsendte forslag.

---

### **Bilag**

[Illustrationsplan, Rådhusvej 11-13, P-pladser](#)

## **Møde i Byplanudvalget den 04. september 2008**

### **2 Åbent Lokalplan 314 for Gruts Alle 9-13. Offentlig fremlæggelse**

[024948-2008](#)

### **Resumé**

Der har været indkaldt forslag og ideer til anvendelsen af ejendommen Gruts Allé 9-13. De indkomne indlæg peger på anvendelser til såvel boliger som til offentlige formål.

Plan har udarbejdet forslag til lokalplan, med tilhørende forslag til tillæg til kommuneplanen, der giver mulighed for, at lokalplanområdet kan anvendes til enten boligformål eller offentlige formål, gymnasium. Der skal tages stilling til, om planforslagene skal udsendes i offentlig høring.

### **Baggrund**

Kommunalbestyrelsen vedtog den 24. juni 2008, pkt. 4, med 9 stemmer for (C) og 7 stemmer (A+F+B+T) imod, at der udarbejdes et kommuneplantillæg og lokalplan, 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, (gymnasium). T+F fandt, at ejendommen skal fastholdes til offentlige formål, herunder skole/gymnasieformål.

Forvaltningen har den 25. juni 2008 orienteret naboerne om, at Phistergårdens Børnehaven genhuses i dele af bebyggelsen på Gruts Allé 9 - 13 frem til primo 2009, mens institutionens egne lokaler er under BygOp-renovering.

Plan har udarbejdet forslag til lokalplan 314 for Gruts Allé 9 - 13 med forslag til kommuneplantillæg

1 til Kommuneplan 2009.

Planforslagene har til formål, at fastlægge den fremtidige anvendelse af ejendommen til enten boligformål, villabebyggelse eller offentlige formål, gymnasium.

### **Vurdering**

Plan foreslår, at planforslagene udsendes i en 8 ugers offentlig høring.

### **Indstilling**

Plan indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

1. at forslag til lokalplan 314 for Gruts Allé 9 - 13 med forslag til kommuneplantillæg 1 til Kommuneplan 2009 udsendes i offentlig høring.
2. at der afholdes møde med de berørte naboer i begyndelsen af høringsperioden.

---

### **Bilag**

[Forslag til lokalplan 314 Gruts Alle 9-13](#)

[Forslag til kommuneplantillæg 01/09 Gruts Alle 9-13](#)

## **Møde i Byplanudvalget den 04. september 2008**

### **3 Åbent Lokalplan 306 for et boligområde ved Travbanen. Endelig vedtagelse**

[031638-2008](#)

### **Resumé**

Forslag til lokalplan 306 for et boligområde ved Travbanen og forslag til tillæg nr. 16 til Kommuneplan 2005 har været udsendt i offentlig høring i 9 uger.

Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen skal tage stilling til, om de i offentlighedsperioden indkomne henvendelser giver anledning til ændring af lokalplanforslaget.

### **Baggrund**

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.

På baggrund af et ønske fra Dansk Travsekskab 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) 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.

Efter Kommunalbestyrelsens vedtagelse med 8 stemmer (C) for og 6 stemmer (T+B+A+F) imod på møde den 26. maj 2008, punkt 2, har forslag til lokalplan 306 for et boligområde ved Travbanen og tillæg nr. 16 til kommuneplan 2005 været udsendt i offentlig høring fra den 23. juni 2008 til den 25. august 2008. Gentofte-listen, Socialistisk Folkeparti, Socialdemokratiet og Det radikale Venstre ønskede følgende ført til protokol: "Vi stemmer imod, at arealet udlægges til boliger. Kommunen burde fastholde området til offentlige formål og arbejde på at erhverve dette til de mange uopfyldte behov - såsom pleje- og ældreboliger, faciliteter til børn og unge m.v - til gavn for borgerne, der allerede bor i Gentofte Kommune."

Ved indsigelsesfristens udløb var der indkommet 7 henvendelser, heraf 2 fra en offentlig myndighed. Indsigelserne handler om formodning om tilstedeværelse af jordfaste fortidsminder inden for området, grundstørrelser, parkeringsforhold, smedjen, skiltning, bygningshøjder og anvendelse.

### **Vurdering**

Plan foreslår, at Lokalplanforslag 306 og Kommuneplantillæg 16 vedtages med de af Plan foreslåede ændringer som i vedhæftet resume. Kommuneplan 2009, der erstatter Kommuneplan 2005, blev vedtaget på Kommunalbestyrelsens møde den 25. august 2008. Kommuneplantillæg nr. 16 til Kommuneplan 2005 ændres derfor til kommuneplantillæg nr. 2 til Kommuneplan 2009 med samme indhold.

### **Indstilling**

Plan indstiller  
Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:  
At forslag til lokalplan 306 for et boligområde ved Travbanen samt forslag til tillæg nr. 2 til Kommuneplan 2009 vedtages endeligt med de af Plan foreslåede ændringer.

---

### **Bilag**

[Henvendelser indkommet i høringsperioden](#)  
[Resume af indkomne indsigelser](#)

### **Møde i Byplanudvalget den 04. september 2008**

#### **4 Åbent Bygningsfornyelse. Ansøgninger 2008**

[012598-2008](#)

### **Resumé**

Gentofte Kommune har i 2008 modtaget 5 ansøgninger om bygningsfornyelsestøtte fra private ejere, samt en ansøgning af 31. januar 2008 fra JURA (som ejer) om mertilsagn til Hyldegårdsvej 11 A-D.

Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen skal beslutte, om de indkomne ansøgninger kan opnå støtte og foretage en prioritering af den udgiftsramme til bygningsfornyelse i 2008, som Gentofte Kommune har til rådighed.

## **Baggrund**

### Ansøgninger om bygningsfornyelsestøtte 2008.

Kommunalbestyrelsen vedtog enstemmigt på møde den 17. december 2007, punkt 4, kriterier for prioritering af ansøgninger om offentlig støtte til bygningsfornyelse i 2008. Prioriteringskriterierne blev annonceret i januar 2008 med en ansøgningsfrist pr. 1. april 2008. Socialministeriet har den 24. april 2008 tildelt Gentofte Kommune en vejledende udgiftsramme på 6,6 mio. kr. til bygningsfornyelse i 2008.

### **Nye ansøgninger**

Plan har modtaget ansøgninger om støtte fra følgende ejendomme, jf. bilag:

Ibstrupparken III. Ejendommen består af 10 blokke i 3 etager og er opført i 1947. Ejerforeningen søger om støtte til facade- og tagarbejder. Ombygningsudgiften udgør 7 mio. kr. ekskl. moms.

Ordrupvej 19-33. Ejendommen består af 1 bygning med 42 lejligheder og er opført i 1939.

Andelsboligforeningen søger om støtte til tagrenovering. Ombygningsudgiften udgør 8,5 mio. kr. inkl. moms.

Snogegårdsvej 1-3. Ejendommen er opført omkring 1950 og består af 4 opgange med beboelse og erhverv. Andelsboligforeningen søger om støtte til renovering af facader, vinduer og udvendige døre på ejendommens sydfacade. Ombygningsudgiften udgør 1,7 mio. kr. inkl. moms.

Ibstrupparken I-II. Ejendommen består af 3 boligblokke indeholdende 203 boliger og 4 erhverv. Andelsboligforeningen søger om støtte til itandsættelse af yderdøre, nye udvendige betontrapper samt til renovering af facader. Ombygningsudgiften udgør 20,1 mio. kr. inkl. moms.

Frisersvej 22 A-D. Ejendommen består af 24 boliger. Andelsboligforeningen søger om støtte til renovering af nedslidt klimaskærm, istandsættelse af varmeanlæg samt renovering af friarealer. Ombygningsudgiften udgør 6 mio. kr.

### **Mertilsagn**

Plan har modtaget en ansøgning om mertilsagn til ejendomme, hvor der tidligere er truffet bygningsfornyelsesbeslutning:

- Hyldegårdsvej 11 A-D

Kommunalbestyrelsen har på møde den 26. september 2005, pkt. 7, enstemmigt truffet byfornyelsesbeslutning for den kommunalt ejede udlejningsejendom Hyldegårdsvej 11 A-D med et samlet ombygningsbudget på 9,93 mio. kr. inkl. moms.

På Kommunalbestyrelsens møde den 28. januar 2008, pkt. 15, blev et budget på 11,7 mio. kr. inkl. moms godkendt af ejer. De samlede vedligeholdelsesudgifter var i forhold til det oprindelige budget steget med 1,36 mio. kr. inkl. moms. JURA ansøger den 31. januar 2008

Byfornyelsesmyndigheden om et mertilsagn på kr. 1,36 mio. kr. inkl. moms. Den offentlige støtte hertil udgør 50 % svarende til 0,68 mio. kr.

Mertilsagn kan imidlertid først bevilges, når Velfærdsministeriet har fordelt årets byfornyelsesrammer til landets kommuner efter april 2008.

Ansøgningerne er beskrevet inotat: Byfornyelsesansøgninger i 2008.

### **Områdefornyelse**

Gentofte Kommunalbestyrelse besluttede på mødet den 17. december 2007, punkt 4, at Plan skulle kontakte Gladsaxe kommune med henblik på dialog/samarbejde omkring udformningen af Søborg Hovedgade.

Den 13. marts 2008 blev der afholdt et møde, hvor repræsentanter fra Gladsaxe og Gentofte kommunes plan- og trafikafdelinger var repræsenteret. Kommunerne ser positivt på et samarbejde omkring udformningen af Søborg Hovedgade. Gladsaxe Byråd har endnu ikke besluttet om der skal afsættes midler til områdefornyelse på Søborg Hovedgade i Gladsaxe Kommune.

Det foreslås, at der ikke tages stilling til evt. reservation af refusionsmidler til områdefornyelse for den del af Søborg Hovedgade, der ligger i Gentofte kommune.

## Vurdering

### Udgiftsramme 2008

Velfærdsministeriet har tildelt kommunen en vejledende udgiftsramme i 2008 på 6,6 mio. kr.

Plan foreslår, at udgiftsrammen for 2008 anvendes til:

Mertilsagn til Hyldegårdsvej med en rammebelastende udgift på 0,68 mio. kr.

## Indstilling

Plan indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

1. At der meddeles afslag på ansøgninger om bygningsfornyelse af Ordrupvej 19-33, Ibstrupparken III, Snogegårdsvej 1-3, Ibstrupparken I-II og Frisersvej 22 A-D med den begrundelse, at ejendommene ikke vurderes i byfornyelsessammenhæng at være væsentligt nedslidte.
2. At der til det tidligere godkendte budget for Hyldegårdsvej 11 A-D på 11,7 mio. kr. inkl. moms, godkendes et mertilsagn svarende til vedligeholdelsesudgifter på 1,36 mio. kr. inkl. moms.
3. At der godkendes en rammebelastende udgift til Hyldegårdsvej 11 A-D på 0,68 mio. kr.
4. At der træffes beslutning om et mertilsagn til Hyldegårdsvej 11 A-D på 1,36 mio. kr. incl. moms.

---

## Bilag

[Resume af indkomne ansøgninger til bygningsfornyelse 2008](#)

## Møde i Byplanudvalget den 04. september 2008

### 5 Åbent Lokalplan 316 Brogårdsvej 57- 61, Vidar Skolen. Bemyndigelse

[032406-2008](#)

## Resumé

Plan har den 13. august 2008 modtaget en anmodning om bemyndigelse i forbindelse med modernisering af Vidarskolen - Brogårdsvej 57- 61, 2820 Gentofte, matr. nr: 30 g, 30 i, 30q og 30aa Vangede.

Byplanudvalget skal tage stilling til, hvorvidt der skal udarbejdes en lokalplan for området, som muliggør de ønskede ændringer.

## Baggrund

Vidar Skolen har gennem en længere årrække været opmærksom på, at skolens fysiske forhold ikke svarer til de rammer, man kunne ønske sig. Skolens ledelse og bestyrelse har derfor gennem de seneste 5 år arbejdet mod en modernisering af skolen, herunder om- og nybygning af skolen, for at imødekomme de lokale behov skolen har.

Vidar Skolens ledelse og bestyrelsen ønsker at en stor del af den gamle bygningsmasse, der består af ældre bygninger af svingende kvalitet der er om- og sammenbygget, på sigt skal nedrives og udskiftes med nye og moderne bygninger, der er tidssvarende og opført med undervisning for øje.

Lokalplanområdets samlede etageareal er nu på 3.207 m<sup>2</sup>, og områdets bebyggelsesprocent er



ca. 36.

Vidar Skolens har gennemført en behovsanalyse med henblik på at afdække alle fag- og klassetrins behov for fremtidige lokaler og faciliteter. På baggrund heraf er det vurderet, at skolen har brug for et bruttoetageareal på omkring 950 m<sup>2</sup> mere, end der er i dag. Dette svarer til en bebyggelsesprocent på ca. 44 %, da det samlede grundareal er 8.731 m<sup>2</sup>. Vidar skolen ønsker, at bebyggelse kan opføres i 2 etager med en maksimal højde på 9 meter.

Et lokalplanforslag for en udbygning af Vidarskolen har tidligere været udsendt i offentlig høring i tiden 17. april -19. juni 2002. De indkomne henvendelser drejede sig primært om trafik, parkering, nybyggeriets omfang, planens forhold til gældende deklaration, samt gener fra skolen. På Byplanudvalgets møde den 15. august 2002, pkt. 6, vedtog udvalget, at man ikke ville vedtage en lokalplan, der muliggør det dengang foreliggende projekt.

### **Vurdering**

I kommuneplan 2009 er matr.nr. er 30g, 30i, 30q og 30aa Vangede omfattet af rammeområdet 5.D8 i sin helhed med offentlige formål som generel anvendelse og uddannelsesinstitutioner som specifik anvendelse.

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom er 60, maks. antal etager er 2, og maks. bygningshøjde er 9 meter.

Det foreliggende projekt adskiller sig fra det, der lå til grund for det tidligere lokalplanforslag primært ved et ændret bebyggelsesforslag og flere parkeringspladser.

De ønskede forandringer har et sådan omfang, at der forudsættes lokalplan, inden de påtænkte anlægsarbejder kan påbegyndes. Det ansøgte projekt er i overensstemmelse med Kommuneplan 2009.

De miljømæssige konsekvenser ved en realisering af lokalplanens bestemmelser vurderes kun at have en begrænset indvirkning på områdets miljø lokalt og ingen regional miljømæssig betydning. Det er derfor besluttet, at der ikke udarbejdes miljørapport jf. Lov om miljøvurdering af planer og programmer.

### **Indstilling**

Plan indstiller

Til Byplanudvalget:

1. At Plan bemyndiges til at igangsætte lokalplanarbejdet for Vidarskolen ved Brogårdsvej, der omfatter matr.nr: 30g, 30i, 30 q og 30 aa Vangede.
2. At der afholdes dialogmøde med naboer inden, lokalplanforslaget forelægges for Byplanudvalget.

---

### **Bilag**

[Oversigtskort lokalplan 316 Vidar Skolen](#)

### **Møde i Byplanudvalget den 04. september 2008**

**6 Åbent Gentofte-Plan 2009. Generelle forudsætninger og rammer. Planforudsætninger.**

[032961-2008](#)

## **Resumé**

Byplanudvalget skal som fagudvalg behandle Planlægningsforudsætninger som en del af afsnittet Generelle forudsætninger og rammer, der skal indgå i Gentofte-Plan 2009.

## **Baggrund**

I Gentofte-Planen indgår et kapitel om Generelle forudsætninger og rammer. Afsnittet Planlægningsforudsætninger heri beskriver kort den revision af kommuneplanen, der er gennemført med endelig vedtagelse af Kommuneplan 2009, forhold til anden planlægning, boligernes opførelsesår, boligstrukturen, udviklingen i ind- og udpendling, arbejdssteder i Gentofte Kommune, muligheden for fremtidig byudvikling og indeholder endelig en ajourføring af vedtagne af lokalplaner og kommuneplantillæg siden vedtagelsen af Kommuneplanen.

## **Vurdering**

## **Indstilling**

Plan indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:  
at Planlægningsforudsætninger indgår i afsnittet Generelle forudsætninger og rammer i Gentofte-Plan 2009.

---

## **Bilag**

[GENERELLE FORUDSÆTNINGER OG RAMMER](#)

## **Møde i Byplanudvalget den 04. september 2008**

### **7 Åbent Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne**

[038711-2007](#)

---

## **Møde i Byplanudvalget den 04. september 2008**

### **8 Lukket Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne**

038711-2007

---