



Gentofte Kommune

Dagsorden til møde i Byplanudvalget

Dagsorden åben

Mødedato 14. august 2014

Mødetidspunkt 17.00

Mødelokale D

Indholdsfortegnelse

Byplanudvalget

den 14. august 2014

Åben dagsorden

- 1 **Grøn Strukturplan 2015, igangsættelse af proces**
- 2 **Tillæg 2 til Kommuneplan 2013 - Klimatilpasning. Endelig vedtagelse**
- 3 **Klimasikring af kysten efter stormflod den 6. og 7. december 2013**
- 4 **Forslag til Lokalplan 367 for et område ved Gyldenlundsvej. Bemyndigelse.**
- 5 **Forslag til Lokalplan 368 for Kollegievej 4-6. Bemyndigelse**
- 6 **Forslag til Lokalplan 264.1 for Uglemose, Holmegårdsvej 28 og tillæg 8 til Kommuneplan 2013. Offentlig høring**
- 7 **Lokalplan 358 for et område mellem Bernstorffsvej, Kildegårdsvej og Hans Jensens Vej. Endelig vedtagelse**
- 8 **Lokalplan 364 - tema om butiksstørrelser m.v. Endelig vedtagelse**
- 9 **Gentofte-Plan 2015 - Planforudsætninger**
- 10 **Bernstorffsvej 54. Rygaards Skole. Arealoverførsel**
- 11 **Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne**

Lukket dagsorden

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

Møde i Byplanudvalget den 14. august 2014

1 Åbent Grøn Strukturplan 2015, igangsættelse af proces

[040110-2013](#)

Resumé

Punktet behandles på fællesmøde for Byplanudvalget og Teknik- og Miljøudvalget.

Grøn Strukturplan 2010-13 er en overordnet rammeplan, som beskriver, hvordan Gentofte Kommune kan fastholde og udvikle sine grønne værdier. Planen beskriver rammerne for den overordnede grønne planlægning og potentielle udviklingsmuligheder i forhold til klimatilpasning, naturindhold, kulturarv, friluftsliv, motion og sundhed i hverdagen.

Grøn Strukturplan udspringer af Gentofte-Plan og revideres efter behov, så det sikres, at den hele tiden er i tråd med kommuneplanens vedtagne visioner og mål. Grøn Strukturplan 2015 forventes udarbejdet som digital plan, blandt andet med links til de strategier og handleplaner, der har sammenhæng med Grøn Strukturplan.

Revidering af Grøn Strukturplan foreslås igangsat i efteråret 2014 og udarbejdet i et samarbejde med Grønt Råd.

Baggrund

Kommunalbestyrelsen vedtog enstemmigt på mødet den 22. februar 2010 Grøn Strukturplan 2010-13. Planen forholder sig til alle grønne områder i kommunen – offentlige såvel som privatejede, og den er et vigtigt, overordnet styringsredskab for forvaltning og udvikling af Gentofte Kommunes grønne ressourcer. Med udgangspunkt i Grøn Strukturplan udarbejdes årlige planer for udvikling og anvendelse af de enkelte grønne områder, og planen danner derved basis for den daglige forvaltning og drift af kommunens parker, naturområder og kirkegårde.

Grøn Strukturplan indgår som et væsentligt element i kommunens overordnede planstrategi, fordi adgang og nærhed til grønne omgivelser har stor betydning for vores trivsel, sundhed, friluftsliv og naturkontakt i hverdagen.

Med udarbejdelsen af Grøn Strukturplan har kommunen ønsket at tydeliggøre de rekreative værdier og fysiske sammenhænge, der er mellem byrum og grønne områder. Planen beskriver rammerne for den overordnede grønne planlægning og de potentielle udviklingsmuligheder for en sammenhængende grøn struktur for Gentofte Kommune.

Vurdering

Ved revision af Grøn Strukturplan foreslås det, at temaerne om klimatilpasning, sundhed, bevægelse samt grønne veje og stier uddybes, så planen afspejler kommunens visioner på disse områder.

Grøn Strukturplan 2015 forventes udarbejdet som digital plan, så der kan linkes til relevante handlingsplaner og strategier med tilknytning til Grøn Strukturplan. På den måde gøres det

efterfølgende arbejde med de underliggende handleplaner og strategier dynamisk og sammenhængende i forhold til Grøn Strukturplan.

Teknik og Miljø foreslår, at Grøn Strukturplan 2015 udarbejdes i et samarbejde med Grønt Råd.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget og Teknik- & Miljøudvalget:

At revision af Grøn Strukturplan igangsættes i 2014 med inddragelse af Grønt Råd, og således at forslag til Grøn Strukturplan 2015 forelægges for udvalgene i foråret 2015.

Møde i Byplanudvalget den 14. august 2014

2 Åbent Tillæg 2 til Kommuneplan 2013 - Klimatilpasning. Endelig vedtagelse

[045266-2013](#)

Resumé

Punktet behandles på fællesmøde for Byplanudvalget og Teknik- og Miljøudvalget.

Forslag til tillæg 2 til kommuneplan 2013 - Klimatilpasning for Gentofte Kommune har været udsendt i offentlig høring.

Der skal tages stilling til, om tillæg 2 til Kommuneplan 2013 - Klimatilpasning for Gentofte Kommune skal vedtages endeligt uden ændringer.

Baggrund

Kommunalbestyrelsen vedtog på sit møde 16. december 2013, dagsordenens punkt 2, at sende forslag til tillæg 2 til Kommuneplan 2013 i offentlig høring, idet 6 (Marie Louise Gjærn Bistrup, udenfor parti og A, F, og B) dog stemte for et forslag om, at der i 2. "dot" i Forslag til tillæg til Kommuneplan 2013. Klimatilpasning i Gentofte Kommune i afsnittet under "Temarammer, Kystbeskyttelse" slettes følgende: ", når der konstateres behov", som erstattes af følgende: "idet, der samtidig udformes en kystsikring, der samtidig muliggør færdsel til fods langs kysten", menes 13 (C og V) stemte imod dette. Høringsfristen forlænges fra 8 uger til 12 uger.

Der er i forslaget udpeget 9 risikoområder, som er udvalgt på baggrund af en risikokortlægning. De kortlagte områder viser hvor, der er størst sandsynlighed for værditab ved en voldsom regn eller stormflod. Formålet hermed er at skabe et grundlag for at prioritere en særlig indsats, hvor der er størst behov for risikosikring af værdier og funktioner i kommunen.

Forslaget har været i høring i perioden fra den 7. januar til den 31. marts 2014.

Ved høringsfristens udløb havde Plan og Byg modtaget 4 henvendelser.

Henvendelserne omhandler hensynet til kulturarven i forbindelse med de udpegede risikoområder, ønske om at fremme færdslen til fods langs kysten, ønske om at der iværksættes konkrete initiativer i relation til spildevandssystemet og i forbindelse med en sikring af de kystnære områder en rekreativ udnyttelse, samt ønske om en samlet løsning til sikring af de kystnære områder.

Vurdering

Da kommuneplantillægget alene et supplement til kommuneplanens beskrivelse af klimatilpasning med en kortlægning af risikoen for oversvømmelse fra skybrud og havstigning samt en udpegning af 9 risikoområder, giver de indkomne bemærkninger ikke anledning til ændringer i forslaget.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget, Teknik- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At tillæg 2 til Kommuneplan 2013 - Klimatilpasning for Gentofte Kommune vedtages endeligt.

Bilag

 [Kommuneplantillægforslag 02 - Klimatilpasning for Gentofte Kommune. Endelig udgave](#)

 [Tillæg 2 til Kommuneplan 2013, Klimatilpasning, indkomne bemærkninger](#)

 [Resume af indkomne henvendelser med bemærkninger](#)

Møde i Byplanudvalget den 14. august 2014

3 Åbent Klimasikring af kysten efter stormflod den 6. og 7. december 2013

[022430-2014](#)

Resumé

Punktet behandles på fællesmøde for Byplanudvalget og Teknik- og Miljøudvalget.

Stormen og højvandet "Bodil" den 6. og 7. december 2013 medførte flere oversvømmelser langs Gentofte Kommunes kyst.

COWI har for Gentofte Kommune foretaget en opmåling, der viser, at kystsikringen er kritisk ud for Dansk Handicapforbund og i og omkring Hellerup Havn.

Teknik og Miljø indstiller til Byplanudvalget og Teknik- og Miljøudvalgets fællesmøde, at Gentofte Kommune - som ejer i forhold til egne ejendomme og som myndighed i forhold til privatejede ejendomme - fastlægger et kystbeskyttelsesniveau, som sikrer mod en stormflod som "Bodil", idet kystbeskyttelsen skal kunne kræves forhøjet, såfremt der efter Kystdirektoratets og kommunens skøn på et senere tidspunkt skønnes behov herfor. Og det indsiges, at der afholdes borgermøde med information og dialog om kortlægning af eksisterende kystbeskyttelse, kystsikring mv.

Det indstilles til Teknik- og Miljøudvalget, at Gentofte Kommune – såfremt Dansk Handicapforbund ikke inden den 1. november 2014 selv har foranlediget udført kystbeskyttelse, som sikrer mod en stormflod som "Bodil" - pålægger Dansk Handicapforbund senest den 1. november 2014 at etablere en kystbeskyttelse mod stormflod svarende til stormfloden "Bodil" den 6. og 7. december 2013.

Endelig søges Teknik- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen om anlægsbevilling til kystbeskyttelsesforanstaltninger ved Hellerup Havn.

Baggrund

Stormen og højvandet "Bodil" den 6. og 7. december 2013 medførte flere oversvømmelser langs Gentofte Kommunes kyst.

Den 30. januar blev der holdt borgermøde om emnet, hvor borgere fremkom med egne iagttagelser og oplysninger om oversvømmelsernes karakter og omfang.

Efterfølgende har årsager og mulig beskyttelse været vurderet, herunder har COWI foretaget besigtigelse, gennemfotografering og opmåling af terrænet og på baggrund heraf ajourført kortgrundlag mv. Opmålingen viser, at kystsikringen er kritisk ud for Dansk Handicapforbund og i og omkring Hellerup Havn. Dette stemmer overens med borgernes og Beredskabets observationer under stormfloden, hvor vandet primært strømmede ind i disse to områder. Opmålingen viser, at der var enkelte andre meget lokale "huller" (dels på grund af gitter i låge og dels fordi en trappe har en lidt lavere højde end "højden på Bodil) i kystbeskyttelsen, som ret enkelt kan udbedres.

Efter Kystbeskyttelsesloven er kystsikring grundejers forpligtelse og kystsikring skal betales af de grundejere, der får fordel af sikringen. Kommunen må kun afholde omkostninger til kystsikring, hvis det er begrundet i den almenyttige interesse og kommunen må således ikke afholde omkostninger til kystsikring af privatejede ejendomme. Kommunen kan som *myndighed* efter procesregler i kystbeskyttelsesloven pålægge grundejere, der efter Kystdirektoratets og kommunens skøn ikke etablerer fornøden kystsikring, at foretage dette. Kommunen har som *grundejer* af Hellerup Havn en forpligtelse til at foretage fornøden kystsikring af havnen.

På baggrund af opmålingen har COWI udarbejdet forslag til en forbedret kystbeskyttelse, som kan modstå en ny "Bodil", ved Dansk Handicapforbund og i og omkring Hellerup Havn. Rapport udarbejdet af COWI vedlægges.

Området omkring Hellerup Havn

Ved Hellerup Havn har Cowi foreslået, at der opføres en lav betonmur rundt om havnebassinet og foran roklubben. COWI vurderer, at kystbeskyttelsen ved Hellerup Havn skal forhøjes til kote 1,80 m inde i havnen og 1,90 m, hvor muren vender mod åbent vand, idet højeste vandstand ved "Bodil" blev målt til 1,68 m over dagligt vande og det vurderes, at bølgerne var 0,12 m inde i Hellerup havn og 0,22 m mod åbent vand. Betonmuren skal med henblik på denne "sikringshøjde" på henholdsvis 1,80 m og 1,90 m have en højde, der varierer fra 0,15 til 0,50 m over den pågældende strækning. I muren etableres gennemgange så man kan komme rundt på havnen. COWI vurderer at en sådan løsning med et fundamentet, der vil kunne bære en forhøjelse af muren, koster 1,29 mio.kr. Hertil kommer så en på nuværende tidspunkt mulig udgift til etablering af særlige indretninger for havnens brugere.

Dansk Handicapforbund

Kystbeskyttelsen ud for Dansk Handicapforbund er for lav, og stormfloden den 6. og 7. december 2013 medførte som følge heraf omfattende oversvømmelser af Dansk Handicapforbunds ejendom, Strandlund bebyggelsen og flere kystveje.

COWI vurderer, at kystbeskyttelsen ved Dansk Handicapforbund skal forhøjes til 1,9 m svarende til koten på grunden ud for Strandlund mod nord for at kunne modstå en stormflod svarende til "Bodil". COWI vurderer således, at kystbeskyttelsen ved Dansk Handicapforbunds ejendom skal forhøjes til kote 1,90 m, idet højeste vandstand ved "Bodil" blev målt til 1,68 m og det vurderes, at bølgerne var 0,22 m. Bølgerne ved Dansk Handicapforbund vurderes at have været 10 cm højere end bølgerne inde i Hellerup Havn, idet molerne på havnen reducerer bølgehøjden. Ifølge COWI er det gennemsnitlige terrænniveau 1,5 m og kystbeskyttelse kan eventuelt etableres ved opførelse af en mur langs bagsiden af det eksisterende stenglacis med en gennemsnitlig højde på 0,4 m og med en total længde på 76 m og med en rampe, der giver adgang til badebro. COWI anbefaler at lægge dæksten på stenglaciset for at reducere bølgeoverskyl. COWI vurderer at en sådan løsning koster 480.000 kr. excl. moms.

Vurdering

Teknik og Miljø indstiller, at Gentofte Kommune - som ejer i forhold til egne ejendomme og som myndighed i forhold til privatejede ejendomme - fastlægger et kystbeskyttelsesniveau, som sikrer mod en stormflod som "Bodil", og således, at kystbeskyttelsen kan kræves forhøjet, såfremt der efter Kystdirektoratets og kommunens skøn på et senere tidspunkt skønnes behov herfor.

Det foreslås endvidere, at der afholdes borgermøde om sagen, hvor kommunen informerer om kortlægningen af den eksisterende kystbeskyttelse, udvalgenes beslutninger om kystsikring og der afsluttes med dialog.

Statistisk set finder stormflodshændelser oftest sted sent efterår eller om vinteren, hvorimod f.eks. skybrudshændelser oftest finder sted i sommerhalvåret. På denne baggrund anbefales det, at Dansk Handicapforbund – såfremt Dansk Handicapforbund ikke inden den 1. november 2014 selv har foranlediget udført kystbeskyttelse, som sikrer mod en stormflod som "Bodil" - pålægges at etablere en kystbeskyttelse mod stormflod svarende til stormfloden "Bodil" den 6. og 7. december 2013, idet Gentofte Kommune forbeholder sig at kræve kystbeskyttelse forhøjet, såfremt der efter Kystdirektoratets og kommunens skøn på et senere tidspunkt skønnes behov herfor. Teknik og Miljø har været i dialog med Dansk handicapforbund og har orienteret Dansk Handicapforbund om

denne indstilling, således at Dansk Handicapforbund har mulighed for foreløbigt at indrette sig herpå.

Endelig søges Teknik- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen om anlægsbevilling til kystbeskyttelsesforanstaltninger ved Hellerup Havn. Det bør ved udformningen af kystsikringen tages så vide hensyn som muligt til funktionerne og den rekreative udnyttelse af havnen. Det er vigtigt, at kystsikringen etableres inden det sene efterår/vinter, hvor der er størst risiko for storme. Derfor indstilles det, at Teknik og Miljø bemyndiges til, efter dialog med havnens brugere, at træffe beslutning om den endelige udformning af kystsikringen.

COWI vurderer at en murløsning med et fundamentet, der vil kunne bære en forhøjelse af muren, koster 1,29 mio.kr. Hertil kommer så en på nuværende tidspunkt mulig udgift til etablering af særlige indretninger for havnens brugere, som Teknik og Miljø har indledt dialog med. Udgiften til særlige indretninger kan på nuværende tidspunkt anslås skønsmæssigt til 0,7 mio.kr. og der søges derfor en samlet anlægsbevilling på 2 mio.kr., idet der naturligvis søges negativ anlægsbevilling, såfremt der ikke viser sig behov for hele bevillingen.

Der er ikke på investeringsoversigten for budget 2014 afsat midler til kystbeskyttelse af kommunens ejendomme. På Trafik og Miljøpuljen for 2014, er der forventet genbevilling til 2015, da der vil være en tidsforskydning for nogle projekter således, at de først afsluttes i 2015. Der søges derfor om finansiering af anlægsbevilling til kystbeskyttelse af Hellerup havn med foreløbig finansiel dækning over Trafik og Miljøpuljen for 2014, idet en udgift tilsvarende bevillingen indarbejdes på investeringsoversigten for budget 2015.

Indstilling

Teknik og Miljø indstiller

Til Byplanudvalget og Teknik- og Miljøudvalget:

1. At Gentofte Kommune - som ejer i forhold til egne ejendomme og som myndighed i forhold til privatejede ejendomme - fastlægger et kystbeskyttelsesniveau, som sikrer mod en stormflod som "Bodil", idet kystbeskyttelsen kan kræves forhøjet, såfremt der efter Kystdirektoratets og kommunens skøn på et senere tidspunkt skønnes behov herfor.
2. At der afholdes borgermøde med information og dialog om kortlægning af eksisterende kystbeskyttelse, kystsikring mv.

Til Teknik- og Miljøudvalget:

3. At Gentofte Kommune - såfremt Dansk Handicapforbund ikke inden den 1. november 2014 selv har foranlediget udført kystbeskyttelse, som sikrer mod en stormflod som "Bodil" - benytter sin kompetence efter lovebekendtgørelse 2009-03-11 nr. 267 om kystbeskyttelse til at bestemme, at Dansk Handicapforbund senest den 1. november 2014 skal etablere en kystbeskyttelse i kote 1,9 m mod stormflod svarende til stormfloden "Bodil" den 6. og 7. december 2013, idet Gentofte Kommune forbeholder sig at kræve kystbeskyttelse forhøjet, såfremt der efter Kystdirektoratets og kommunens skøn på et senere tidspunkt skønnes behov herfor.

Til Teknik- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen,

4. At der meddeles anlægsbevilling til kystsikring af Hellerup Havn på 2 mio.kr. med foreløbig finansiel dækning på det afsatte rådighedsbeløb til Trafik og Miljøpuljen for 2014, idet en udgift tilsvarende bevillingen indarbejdes på investeringsoversigten for budget 2015 og idet, Teknik og Miljø bemyndiges til, efter dialog med havnens brugere, at træffe beslutning om udformningen af kystsikringen.

Bilag

 [Højvande-Gentofte-Kyst-2014-V7-2014-08-08-ABH](#)

 [Skema 4 Hellerup Havn Stormflodssikring](#)

Møde i Byplanudvalget den 14. august 2014

4 Åbent Forslag til Lokalplan 367 for et område ved Gyldenlundsvej. Bemyndigelse.

[017756-2014](#)

Resumé

En mindre, samlet tæt/lav boligbebyggelse ved Gyldenlundsvej er i Kommuneplan 2013 udpeget som bevaringsværdig.

Der skal tages stilling til, om der skal udarbejdes lokalplanforslag med bevaringsbestemmelser.

Baggrund

En mindre boligbebyggelse ved Gyldenlundsvej 43-57, der er opført i 1944, er i Kommuneplan 2013 udpeget som bevaringsværdig.

Boligbebyggelsen består af 8 boliger, opført som længehuse med tegltage, der hver især indeholder 2 boliger. Stilarten er "Bedre byggeskik", dog med kalket/malet facader, hvilket ikke er traditionelt for stilarten, som normalt fremtræder i blank mur.

Bebyggelsen er i Atlas over bevaringsværdige bygninger og bymiljøer tildelt bevaringsværdien 3.

Området er omfattet af Kommuneplan 2013 enkeltområde 2 B.25 Klampenborg-Skovshoved bydel. Rammebestemmelserne udlægger området til boligformål, tæt/lav med en maksimal bygningshøjde på 9 meter og bebyggelse må maksimalt opføres i 2 etager. Der må ikke opføres

yderligere bebyggelse bortset fra mindre bygninger som carporte og udhuse. Omfattet af bevaringshensyn. Området er beliggende i stationsnært kerneområde.

Området er ikke omfattet af byplanvedtægt eller lokalplan.

Vurdering

For at sikre områdets bevaringsværdige kvaliteter, vil det være hensigtsmæssigt at udarbejde en lokalplan med bestemmelser, som både fastholder bebyggelsens ensartede karakter og samtidig gennem en fastsættelse af placeringen, størrelsen, farvevalg m.m. på carporte og andre mindre bygninger sikrer, at den samlede bebyggelse fremtræder i et harmonisk hele.

Lokalplanforslaget vil kunne udarbejdes indenfor Kommuneplanen 2013's rammer for enkeltområde 2 B.25.

Lokalplanforslaget vil blive søgt udarbejdet i samarbejde med ejendommenes ejere/ejerforening.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget

at der udarbejdes lokalplanforslag omfattende ejendommene Gyldenlundsvej 43-57.

Bilag

 [Lokalplan 367 - Kortbilag Bemyndigelse](#)

 [Foto Gyldenlundsvej](#)

Møde i Byplanudvalget den 14. august 2014

5 Åbent **Forslag til Lokalplan 368 for Kollegievej 4-6. Bemyndigelse**

[017739-2014](#)

Resumé

Der søges om at få udarbejdet en lokalplan, der kan give mulighed for nedrivning af eksisterende erhvervsbebyggelse på ejendommen Kollegievej 6 (senest brugt af Dansk Standard) og en tidligere kollegiebygning på Kollegievej 4 (ejet af Den Katolske Kirke). Formålet er at opføre en rækkehusbebyggelse med 38 boliger.

Der skal tages stilling til om og i givet fald på hvilket grundlag, der skal iværksættes et planarbejde, der kan fastlægge de fremtidige muligheder for anvendelse og bebyggelse af de omhandlede ejendomme.

Baggrund

Torben Sejersen, Rådgivende Ingeniørfirma A/S, har med fuldmagt fra de pågældende ejere ansøgt om at få tilvejebragt en lokalplan, der kan danne grundlag for nedrivning af eksisterende bebyggelse og efterfølgende opførelse af en rækkehusbebyggelse med 38 boliger.

Ansøgningen omfatter 2 ejendomme.

Kollegievej 6 med et grundareal på 7.826 m² ejet af Kollegiehaven ApS. Den eksisterende erhvervsbebyggelse på ca. 5.600 m² etageareal har huset virksomheden Dansk Standard, der pr. 1. juni 2014 er fraflyttet ejendommen.

Del af Kollegievej 2-4 med et grundareal på 1.448 m² ejet af Den Katolske Kirke i Danmark, Ansgarstiftelsen. Den eksisterende bebyggelse, der ønskes nedrevet, er en del af det tidligere drengeskolekollegium, som i dag kun bruges ekstensivt til ophold for gæster og mødeaktiviteter. Den udgør sammen med Sankt Andreas Kirke et samlet bygningskompleks.

Ansøger har fremsendt en projektskitse, der overvejende har karakter af en rummelighedsanalyse. Den viser, at det er muligt at indpasse 38 to-etages rækkehusboliger med det krævede antal parkeringspladser på 76. Bebyggelsesprocenten vil i givet fald blive 55, mens friarealet vil udgøre 70 pct. af boligetagearealet.

De 2 ejendomme er ikke omfattet af lokalplan. De er begge beliggende i kommuneplanens bymiljø 24, Berlings Bakke, hvor bebyggelse og omgivelser rummer historiske referencer til etableringen af et katolsk støttepunkt i Danmark. Her skal der i lokalplanlægningen redegøres for forholdet til sådanne kulturminde.

Kollegievej 6 er i Kommuneplan 2013 fastlagt til boligformål - villabebyggelse (område 3.B 42) med bebyggelsesprocenten 25. Den østligst beliggende fløj af erhvervsbebyggelsen er opført i 1884 som kollegium for drenge. Denne del af bebyggelsen er i kommuneplanen udpeget som bevaringsværdig (middel bevaringsværdi, karakteren 4).

Del af Kollegievej 2-4 er fastlagt til offentlige formål - kirker og kirkegårde (område 3.D 6), med bebyggelsesprocent på 40. Gennemførelse af en lokalplan for denne ejendom vil forudsætte ændring af kommuneplanen og i den forbindelse en forudgående høring med henblik på indkaldelse af ideer og forslag til planlægningen.

Vurdering

Den eksisterende lovlige anvendelse af erhvervsbebyggelsen til kontorvirksomhed kan forsætte.

Beliggenheden af en trafikskabende virksomhed midt i et boligkvarter er imidlertid ikke optimal. En ændring af anvendelse og bebyggelse skal som udgangspunkt ske indenfor kommuneplanens rammer.

For Kollegievej 6 vil det betyde udstykning i op til 10 grunde til enfamiliehuse. Eller 7 grunde med 14 tofamiliehuse.

Vest og syd for Kollegievej 6 ligger der i dag rækkehusbebyggelser. Plan og Byg finder, at en omdannelse af erhvervsejendommen til en tæt/lav-bebyggelse for hensigtsmæssig i relation til omgivelser, trafik m.m.

Den fremsendte projektskitse er ikke tilstrækkelig som grundlag for en lokalplan. Det anbefales derfor, at forvaltningen, med udgangspunkt i ønsket om opførelse af en rækkehusbebyggelse, i første omgang udarbejder planscenarier, der bl.a. belyser forskellige muligheder for afgrænsning, bebyggelsesprocent, etageantal og bevaring af bebyggelse. Endvidere skal der i særlig grad redegøres for, hvorledes ny bebyggelse forholder sig til - og indpasses i - det udpegede bevaringsværdige bymiljø.

Resultatet af de her nævnte arbejder forelægges Byplanudvalget på et efterfølgende møde, hvor der kan tages stilling til den videre planproces, herunder afholdelse af borgermøde med afsæt i en mere konkretiseret projektskitse.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

til Byplanudvalget:

At der igangsættes et planarbejde med udgangspunkt i ønsket om opførelse af en rækkehusbebyggelse med henblik på afklaring af de fremtidige rammer for bebyggelse og anvendelse for det omhandlede område. I den forbindelse skal der være særligt fokus på beskrivelse af de historiske forhold, der knyttes til det i Kommuneplan 2013 udpegede bymiljø 24, Berlings Bakke.

Bilag

 [LP 368 Kortbilag Bemyndigelse](#)

 [Bymiljø 24, Berlings Bakke](#)

 [Torben Sejersen - ansøgning om lokalplan til opførelse af 38 nye rækkehuse](#)

Møde i Byplanudvalget den 14. august 2014

6 Åbent Forslag til Lokalplan 264.1 for Uglemose, Holmegårdsvej 28 og tillæg 8 til Kommuneplan 2013. Offentlig høring

[011133-2014](#)

Resumé

Der er udarbejdet et lokalplanforslag, der muliggør opsætning af en mobilantenneposition på ejendommen Holmegårdsvej 28. Lokalplanforslaget har form af et tillæg til den gældende lokalplan 264 og er ledsaget af forslag til kommuneplantillæg, der udvider rammerne for anvendelsen til også at omfatte teleinfrastruktur.

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

Sagen blev udsat på Byplanudvalgets møde den 27. maj 2014, pkt. 5.

Baggrund

Hi3G ApS har, med accept samt fuldmagt fra ejendommens ejer Ludvig og Sara Elsass Fond, ansøgt om tilladelse til etablering af en mobilantenneposition til kommunikationsformål på Holmegårdsvej 28. Der ansøges om tilladelse til at opsætte en 20 meter høj flagstang, som afløser for en eksisterende 16 meter høj flagstang, hvori der skal monteres panelantenner til mobiltelefoni med tilhørende to teknikskabe, som opstilles ved gårdspladsens ydermure.

Det er vigtigt, ud fra overordnede samfundsmæssige interesser, at teleinfrastrukturen udvikles i takt med selskabernes dækningsforpligtelser, således, at der er en generel god mobildækning. Den gældende lokalplan 264 for ejendommen Uglemose, Holmegårdsvej 28, giver ikke mulighed for etablering af den omtalte mobilantenneposition, idet telekommunikationsvirksomhed ikke er omfattet af lokalplanens anvendelsesbestemmelse. Der er derfor udarbejdet et forslag til tillæg 1 til lokalplan 264 for ejendommen Uglemose - Holmegårdsvej 28.

Området omfatter ejendommen Holmegårdsvej 28, matr. nr. 7 ci, Ordrup og har et samlet areal på ca. 23.000 m².

Lokalplanforslaget er ledsaget af et kommuneplantillæg nr. 8 til Kommuneplan 2013, som udvider anvendelsesbestemmelserne for enkeltområde 3.F4 med teleinfrastruktur med radiokommunikationsformål.

Vurdering

Idet lokalplanen alene muliggør en forøgelse af højden på flagstangen med 4 meter samt placering af antenner, er der ikke udarbejdet en miljøvurdering af lokalplanforslaget, da de miljømæssige konsekvenser ved en realisering af lokalplanen, ikke vurderes at have væsentlig betydning for områdets miljø lokalt såvel som regionalt.

Plan og Byg foreslår, at planforslagene vedtages og udsendes i offentlig høring.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At forslag til lokalplan 264.1 for ejendommen Uglemose - Holmegårdsvej 28 samt forslag til kommuneplantillæg 8 til Kommuneplan 2013 vedtages og udsendes i offentlig høring.

Bilag

 [Forslag til Kommuneplantillæg nr. 8](#)

 [Forslag til LP 264.1](#)

 [Lokalplan 264](#)

Møde i Byplanudvalget den 14. august 2014

7 Åbent Lokalplan 358 for et område mellem Bernstorffsvej, Kildegårdsvej og Hans Jensens Vej. Endelig vedtagelse

[024436-2013](#)

Resumé

Forslag til lokalplan 358 for et område mellem Bernstorffsvej, Kildegårdsvej og Hans Jensens Vej har været udsendt i offentlig høring.

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

Baggrund

Kommunalbestyrelsen vedtog enstemmigt på sit møde den 24. februar, pkt. 3, at udsende forslag til lokalplan 358 i offentlig høring.

Lokalplanens formål er bl.a. at bevare et attraktivt boligområde med villaer og at sikre områdets grønne vejbilleder og bevaringsværdige bygninger og træer for at fastholde områdets særlige kvaliteter.

Lokalplanforslaget har været udsendt i offentlig høring fra den 5. marts til den 30. april 2014. Ved høringsfristens udløb havde Plan og Byg modtaget 14 høringssvar.

Der har særligt været høringssvar til bestemmelsen om, at hegn skal fremstå som levende hegn langs vej (jf. planens § 9.3) samt til den efter Kommuneplan 2013 generelle bestemmelse for villaområder om, at der ikke kan indrettes liberalt erhverv i tofamiliehuse og dobbelthuse.

Herudover har der været henvendelse vedrørende forslag til udpegning af yderligere fem villaer i området. I den anledning har Plan og Byg foretaget en ny registrering og vurdering af de pågældende villaer, som udpeger alle med middel bevaringsværdi med karakteren 4.

På den baggrund har Plan og Byg foretaget en supplerende høring af ejerne af de pågældende villaer. Høringen har haft en varighed på tre uger med høringsfrist den 26. juni 2014. Der er ikke indkommet høringssvar i perioden.

Vurdering

På baggrund af den offentlige høring foreslår Plan og Byg, at villaerne på Bakkedal 19, 21, 23 og 25 samt villaen på Højden 4 anføres som bevaringsværdige i lokalplanen.

Få så vidt angår udøvelse af erhverv i boligområder gælder, at dette umiddelbart er tilladt i alle boliger og ikke kan hindres, såfremt erhvervet udøves af beboeren uden fremmed medhjælp og at erhvervet ikke vil ændre ejendommens og kvarterets præg af boligområde. I kommuneplanens rammer for villaområder - og derved også i lokalplaner for villaområder - fastlægges det, at der udover det umiddelbart tilladte også kan etableres liberalt erhverv, hvor der er ansatte i virksomheden.

Forudsætningen for, at der kan være ansatte i virksomheden, er bl.a., at virksomheden etableres i et énfamiliehus. Baggrunden for at der ikke åbnes op for at drive erhverv med ansatte i tofamiliehuse og dobbelthuse er, at dette ville kunne påføre naboerne uforudsete gener i form af støj, trafik og parkering til ansatte - netop i lyset af, at der er tale om boligområder.

På baggrund af de indkomne bemærkninger vedrørende hegning foreslår Plan og Byg, at hegnsbestemmelsen i lokalplanforslagets § 9.3 erstattes fuldt ud med ordlyden i den generelle ramme vedrørende hegn i villaområder i Kommuneplan 2013, som blev indføjet ved den endelige vedtagelse af kommuneplanen i 2013:

"Hegning mod vejskel bør tilstræbes etableret som levende hegn for at styrke det grønne vejbillede. Ved faste hegn - så vidt muligt også ved allerede eksisterende hegn - bør derfor plantes levende hegn foran."

Det foreslås endvidere, at afsnittet i lokalplanforslagets redegørelse vedrørende hegning erstattes af samme sætninger.

Et høringssvar vedrørende udpegningen af et bevaringsværdigt træ foreslås imødekommet.

Det foreslås, at det i redegørelsen skrives, at området ikke er omfattet af byplanvedtægter eller lokalplaner, og at området forsynes med fjernvarme.

De foreslåede ændringer har en sådan karakter, at lokalplanen kan vedtages uden supplerende høring.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At lokalplan 358 for et område mellem Bernstorffsvej, Kildegårdsvej og Hans Jensens Vej vedtages endeligt med de af Plan og Byg foreslåede ændringer.

Bilag

 [Hørings svar](#)

 [Lokalplanforslag 358 for et område mellem Bernstorffsvej, Kildegårdsvej og Hans Jensens Vej](#)

 [Høringsnotat med bemærkninger](#)

Møde i Byplanudvalget den 14. august 2014

8 Åbent Lokalplan 364 - tema om butiksstørrelser m.v. Endelig vedtagelse

[012036-2014](#)

Resumé

Forslag til lokalplan 364 - tema om butiksstørrelser, anvendelse og bevaring i bydelscentrene har været udsendt i offentlig høring.

Der skal tages stilling til, om lokalplanen skal vedtages endeligt.

Baggrund

Kommunalbestyrelsen vedtog på sit møde den 31. marts 2014, pkt. 2, med 17 stemmer (C, A, V, B) for og 2 stemmer (I, Ø) imod, at udsende forslag til lokalplan 364 - tema om butiksstørrelser, anvendelse og bevaring i bydelscentrene i 8 ugers offentlig høring. Ø stemte imod, idet man ikke tager højde for de mindre specialbutikkers overlevelse, og dermed hindrer udviklingen af Gentoft, som et sted man søger til for at gøre sine indkøb.

Formålet med lokalplanen er at supplere de 6 gældende lokalplaner for bydelscentrene med bestemmelser der giver mulighed for:

- Indretning af lægehuse, klinikker og ligende med publikumsorientering i strøggadernes stueetage.
- At øge den højst tilladte butiksstørrelse til 500 m².
- Stille krav om cykelparkering.
- At fastlægge bevaringsbestemmelser for værdifulde bygninger.

Lokalplanforslaget har været udsendt i høring i perioden 9. april til 10. juni 2014. Der er indkommet 2 enslydende høringssvar, som handler om, at beboere i Hellerup Bydelscenter skal kunne parkere i parkeringszonen ved Hellerup Station.

Vurdering

Parkeringsrestriktioner reguleres ikke i lokalplaner og lokalplan 364 indeholder heller ikke bestemmelser herom. De 2 høringssvar giver derfor ikke anledning til ændringer i lokalplanen.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At lokalplan 364 - tema om butiksstørrelser, anvendelse og bevaring i bydelscentrene vedtages endeligt uden ændringer.

Bilag

 [Høringssvar med bemærkninger](#)

 [Forslag til lokalplan 364](#)

Møde i Byplanudvalget den 14. august 2014

9 Åbent Gentofte-Plan 2015 - Planforudsætninger

[016633-2014](#)

Resumé

Byplanudvalget skal som fagudvalg behandle Planlægningsforudsætninger som en del af afsnittet Generelle forudsætninger og rammer, der skal indgå i Gentofte-Plan 2015.

Baggrund

I Gentofte-Plan 2015 indgår et kapitel om Generelle forudsætninger og rammer, der også rummer afsnittet Planlægningsforudsætninger.

Afsnittet beskriver kort den revision af kommuneplanen, der er gennemført med endelig vedtagelse af Kommuneplan 2013 samt en orientering om den kommende kommuneplanrevision. Herudover beskrives forhold til anden planlægning, fokusområder i Kommuneplan 2013, boligstruktur, udvikling i ind- og udpendling, arbejdssteder i Gentofte Kommune, mulighed for fremtidig byudvikling og en ajourføring af opgørelse over vedtagne lokalplaner og kommuneplantillæg siden vedtagelsen af Kommuneplan 2013.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At drøfte forslag til Planlægningsforudsætninger, som indgår i afsnittet Generelle forudsætninger og rammer i Gentofte-Plan 2015 og oversende forslaget til behandling i Økonomiudvalget.

Bilag

 [Planlægningsforudsætninger](#)

Møde i Byplanudvalget den 14. august 2014

10 Åbent Bernstorffsvej 54. Rygaards Skole. Arealoverførsel

[017730-2014](#)

Resumé

Rygaards Skole samt Sct. Michaels Stiftelsen ansøger om principiel tilladelse til udstykning og arealoverførsler samt nedlæggelse af boligareal.

Baggrund

Advokat Stig Boe Krarup har på vegne af Rygaards Skole samt Sct. Michaels Stiftelsen den 24. februar 2014 fremsendt ansøgning om principiel tilladelse til udstykning og arealoverførsler samt nedlæggelse af boligareal.

Hensigten med arealoverførslerne er, at skolen ønsker at skabe en ejerstruktur, der adskiller ejendommenes ejerskab efter anvendelse, samt at det danner grundlag for at fremtidige tiltag på ejendommene. F.eks. er der tanker - men ikke aktuelle planer - om opførelse af en boldhal på ca. 275 m² oven på eksisterende idrætshal på matr.nr. 9cx, Gentofte, og det ønskes, at dette kan ske, uden at kirken bliver indblandet.

Bebyggelsesprocenterne for de ansøgte matrikler vil udgøre

- 44,4 for matr.nr. 9am
- 40 for den nye, sydlige matrikel ud mod Niels Andersens Vej, og
- 35,5 for matr. 9cx.
- Bebyggelsesprocenten for præsteboligen, matr.nr. 9cv, bliver 12,6.

Det oplyses, at præsteboligens matrikel primært anvendes til kirkegård, hvilket nødvendiggør, at grunden udelukkende ejes af kirken. Desuden oplyses, at byggefeltet på denne matrikel ikke ønskes udnyttet.

Lokalplanområdets samlede bebyggelsesprocent stiger med 1,2 til 41.

Det fremgår i ansøgningen, at skolen og kirken ikke har behov for boligarealer på deres ejendomme - bortset fra præsteboligen, ligesom det oplyses, at de registrerede boligarealer ikke er blevet anvendt som boliger i længere tid.

Lovgrundlaget

Ejendommen er omfattet af lokalplan 318. Ifølge § 4.1 kan der ikke foretages yderligere udstykning. Dog kan sammenlægning og mindre skelreguleringer finde sted.

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40, jævnfør lokalplanens § 6.1.

Af Boligreguleringslovens § 46 fremgår, at det ikke er tilladt at nedlægge en bolig helt eller delvist uden kommunalbestyrelsens samtykke.

Vurdering

De ansøgte arealoverførsler vil medføre flytning af byggeret mellem ejendommene. Matrikel 9cx vil få en bebyggelsesprocent på 35,5 med ret til 40. Udnyttelse af denne bebyggelsesprocent forudsætter dog, at der dispenseres fra lokalplanens § 6.2, da arealet ligger uden for de 2 fastlagte byggefeltet. Den i ansøgningen omtalte boldhal ligger på denne matrikel, men projektet er ikke aktuelt nu, og kommunen skal ikke tage stilling til en dispensation til et eventuelt fremtidigt behov.

Matrikel 9cv, præsteboligen, får en bebyggelsesprocent på 12,6 med ret til 40, og har også et byggefelt, og matrikel 9 am, skolen og kirken, får en bebyggelsesprocent på 44,4. Denne overskridelse vurderes til at være markant, men det skal ses i lyset af, at området under ét får en bebyggelsesprocent på 41.

Det bemærkes, at bebyggelsesprocenten for mange skoler i kommunen, både private og kommunale, dels aktuelt er højere end 40, dels er omfattet af lokalplaner, der tillader højere bebyggelsesprocenter.

Det vurderes, at det ansøgte er en mindre overskridelse, og at den fremtidige bebyggelsesprocent på 41 vil ligge indenfor de sædvanlige bebyggelsesprocenter for skoler i kommunen.

Såfremt ansøgningen om udstykningen imødekommes, bør der, efter aftale med forvaltningen, tinglyses bebyggelsesregulerende bestemmelser på hver enkelt ejendom, således at lokalplanens intentioner om maksimal bebyggelsesprocent for området som helhed i fremtiden kan håndhæves.


Indstilling

Plan og Byg indstiller

til Byplanudvalget:

1. At den ansøgte udstykning drøftes.
2. At der meddeles tilladelse til nedlæggelse af boligerne.

Bilag

 [Bilag 1. Kortbilag](#)

 [Bilag 2. Korrigeret ansøgning til Gentofte Kommune af 26. juni 2014](#)

 [Bilag 3. Rygaards Skole - Forslag til arealoverførsler](#)

 [Bilag 4. Rygaards Skole Notat om BBR-arealer](#)

 [Bilag 5. Rygaards Skole - plan med eksisterende forhold og bygningsnumre jvf. BBR](#)

Møde i Byplanudvalget den 14. august 2014

11 Åbent Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne

[048200-2013](#)

Møde i Byplanudvalget den 14. august 2014

12 Lukket Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne

048200-2013
