



Gentofte Kommune

Dagsorden til møde i Byplanudvalget

Dagsorden åben

Mødedato 07. marts 2013

Mødetidspunkt 17.00

Mødelokale Udvalgsværelse D

Indholdsfortegnelse

Byplanudvalget

den 07. marts 2013

Åben dagsorden

- 1 Forslag til lokalplan 353 for Jægersborg Alle 168-172. Offentlig høring**
- 2 Forslag til lokalplan 356 for Eksperimentariet og Kommuneplantillæg. Bemyndigelse**
- 3 Forslag til Gladsaxe Kommuneplan - Orientering fra Gladsaxe Kommune**
- 4 Ordrup Jagtvej 4C-8H. Byfornyelse - politisk godkendelse af myndighedsudgifter**
- 5 Lokalplan 337.1 tillæg 1 til lokalplan 337 for Vidar Skolen II og kommuneplantillæg 22. Endelig vedtagelse**
- 6 Tranegårdsvej 72, lejlighed 2.1 og 72A, 2. th. Sammenlægning af lejligheder**
- 7 Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne**

Lukket dagsorden

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

Møde i Byplanudvalget den 07. marts 2013

1 Åbent Forslag til lokalplan 353 for Jægersborg Alle 168-172. Offentlig høring

[000634-2013](#)

Resumé

Havecenteret "Plantekassen" har søgt om byggetilladelse til opførelse af et ca. 1.700 m² stort havecenter på ejendommen Jægersborg Allé 172.

Udvidelsen af havecenteret vil ikke kunne realiseres indenfor rammerne af den gældende lokalplan. Der er derfor udarbejdet et lokalplanforslag, der giver mulighed for det foreslåede tiltag. Lokalplanforslaget omfatter endvidere arealet med Ibstrup Rideskole.

Der skal tages stilling til om lokalplanforslaget skal udsendes i 8 ugers offentlig høring.

Baggrund

Byplanudvalget vedtog den 19. november 2012, punkt 3, enstemmigt at udarbejde en samlet ny lokalplan for havecenter "Plantekassen" og Ibstrup Rideskole herunder, at der evt. kan etableres parkeringsareal til havecenteret ud mod Jægersborg Allé foran hovedbygningen på Ibstrup. Endvidere vedtog udvalget, at der afholdes borgermøde forud for forelæggelse af et lokalplanforslag.

Havecenteret ønsker at opføre et ca. 1.700 m² stort havecenter på ejendommen Jægersborg Allé 172 samt udvidelse af parkeringsareal.

Der har været overvejelser om den fremtidige placering af rideklubben Tattersall på Saantesvej. Det har i den forbindelse været overvejet, om denne rideskole skulle have plads på udvidede ridefaciliteter sammen med Ibstrups Rideskole. Tattersall har imidlertid besluttet at blive på Saantesvej, og lokalplanforslaget er udarbejdet under den forudsætning.

Gentofte Ejendomme ønsker endelig, at der bliver planmæssig bliver mulighed for at ændre på arealer til ridebane og -fold på Ibstrup Rideskole, hvorfor der i lokalplanforslaget inddrages op til 1.700 m² grundareal fra den nuværende "Plantekasse".

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med det forslag til Kommuneplan 2013, der for tiden er i offentlig høring. For at lokalplan 353 ved den endelige vedtagelse kan få retsvirkning, skal Kommuneplan 2013 være endeligt vedtaget, hvilket forventes at ske senest juni 2013.

Lokalplanforslaget er screenet for mulige miljøkonsekvenser. Det vurderes, at de ændringer i støj,

lugt og trafikmønstre, som opførelsen af et nyt havecenter samt ændringer på rideskolen evt. vil medføre, er af et sådan omfang, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurderingsrapport af lokalplanforslaget.

Der er afholdt borgermøde den 28. februar 2013 forud for udarbejdelsen af lokalplanforslaget. Der fremkom på mødet synspunkter vedrørende mulighed for nyt/fornyset ridehus på Ibstrup, foretrukken placering af dette, placering af areal til henholdsvis ridefold og ridebane, eventuelle lugtgener fra hesteaktiviteter, højden på ny bebyggelse til "Plantekassen" samt afstand fra byggefelt til østlige naboer, bevaring af beplantning og håndtering af regnvand fra bygninger og friarealer.

Efterfølgende har Ibstrup Rideskole fremsendt sit forslag om fornyelse af bygningerne til ridefaciliteter med en ridehal på 20 x 40 meter. Dette ønske vil blive imødekommet i lokalplanforslaget.

Lokalplanforslaget eftersendes, idet denne mulighed for et fornyet ridehus indarbejdes inden udsendelsen.

Vurdering

Plan og Byg vurderer, at der indenfor lokalplanområdet er tilstrækkeligt parkeringsareal til at dække rideskolens samt havecenterets behov. Det foreslås derfor, at man ikke tager arealet foran den fredede Ibstrupgård i brug til etablering af parkeringspladser. Arealet udgør sammen med den fredede bygning og det udpegede bevaringsværdige træ et vigtigt element i det i kommuneplanen udpegede kulturhistoriske bymiljø omkring det tidligere Jægersborg Slot.

Plan og Byg foreslår, at forslaget udsendes i 8 ugers offentlig høring, og at der afholdes borgermøde i høringsperioden.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen

1. at forslag til lokalplan 353 for Jægersborg Allé 168-172 udsendes i offentlig høring.
2. at der afholdes borgermøde i høringsperioden.

Møde i Byplanudvalget den 07. marts 2013

2 Åbent Forslag til lokalplan 356 for Eksperimentariet og Kommuneplantillæg. Bemyndigelse

[004023-2013](#)

Resumé

Eksperimentariet ønsker at udbygge deres eksisterende bygning til Fremtidens Eksperimentarium.

Byplanudvalget skal tage stilling til, om der skal udarbejdes lokalplanforslag og et tilhørende kommuneplantillæg, der muliggør den ønskede udbygning.

Baggrund

Eksperimentariet, beliggende på Tuborg Havnevej 7 i Tuborg Nord, Hellerup bydel, i det der tidligere var Tappehal Nord, har i samarbejde med arkitektfirmaerne CEBRA og Elgaard fremsendt en projektskitse, dateret d. 21. februar 2013, med et forslag til udbygning af den eksisterende bygning der i dag rummer Eksperimentariet.

Den fremsendte projektskitse fastsætter en maks. bygningshøjde på 22 m over eksisterende terræn med fire til fem forskudte etager. Den nuværende bebyggelsesprocent er på ca. 193, mens den fremtidige bebyggelsesprocent vil blive på ca. 275.

Efterfølgende har Eksperimentariet oplyst, at man på taget mod vest ønsker at placere ca. 1.200 kvm. solceller med en højde på ca. 2 m. Derudover vil Eksperimentariet gerne kunne placere op til 10 vindmøller, i en højde af 6 m, af samme type der står foran Dongs Hovedsæde. De ønskede udstillingselementer vil have en kote på maks. 30 m, dvs. 8 m over bygningens tag. Endvidere ønskes et antal udstillingselementer, herunder en heliumballon, der skal kunne bringe 30 gæster op i 150 m højde holdt i ave af et kabel. Heliumballonen højde er ca. 8 m.

Eksperimentariet er beliggende i kommuneplanens område 1. E1, Tuborg Boulevard m.fl., hvor anvendelsen er fastsat til erhvervsområde, kontor og serviceerhverv, med en maksimal bebyggelsesprocent på 100. Området er omfattet af lokalplan 122, Lokalplan for Tuborg Nord i Gentofte Kommune. Lokalplanen giver mulighed for opførelse af en 5 etagers bygning i stedet for den eksisterende Eksperimentariebygning. Bebyggelsesprocenten er imidlertid begrænset til 100 hvilket ikke vil kunne rummes med det foreslåede byggeri. Gennemførelse af Eksperimentariets projekt forudsætter derfor tilvejebringelse af en lokalplan med et tillæg til kommuneplanen. Planen vil ved sin endelige vedtagelse erstatte lokalplan 122.

I alt råder Eksperimentariet over 112 p-pladser, hvoraf 16 er i terræn mens 96 er placeret i parkeringskælder. Grundet områdets karakter med primært erhvervsbyggeri, er der god mulighed for dobbeltudnyttelse af parkeringspladser i området. Eksperimentariet har det største p-behov i weekender og i ferieperioder, hvor de omkringliggende erhvervsvirksomheder enten er lukkede

eller har mindre p-behov, mens en stor andel af de besøgende på hverdage ankommer i busser.

Den tidligere tappehal der rummer Eksperimentariet, er i Kommuneplanen 2009 udpeget med middel bevaringsværdi (karakteren 4). I tilknytning til Eksperimentariet ligger Tuborgs tidligere administrationsbygning, Rosenbygningen, som i dag er fredet og tegnet af Arkitekt Anton Rosen samt de sammenbyggede bygninger; Strandvejen 56 og 58, begge med høj bevaringsværdi (karakteren 2).

Vurdering

Det foreslås, at lokalplanområdet afgrænses til den del af matr. nr. 5a1, Hellerup, der er omfattet af lokalplan 122. Afgrænsningen vil omfatte bygningerne Strandvejen 56 samt Tuborg Havnevej 7 (Eksperimentariet).

Eksperimentariets projektskitse vil betyde en væsentlig ændring af den eksisterende bebyggelse. Omfanget af ny bebyggelse respekterer overvejende de nuværende facadeflugter og den maksimale bygningshøjde er begrænset til 22 m svarende til den vandrette højdegrænse, der ligger til grund for planlægningen af Tuborg Nord. Det vurderes at projektskitzen i vid udstrækning er indpasset i det omgivende bebyggede miljø.

Der er foretaget en foreløbig screening af projektskitzen, hvor det anbefales, at der foretages en nærmere undersøgelse af udstillingselementernes (heliumballon, vindmøller og solceller) konsekvenser for det nærliggende miljø, før det vurderes, om der skal udarbejdes en miljøvurdering jf. lov om miljøvurdering.

Gennemførelse af projektet vil betyde at den bevaringsværdige tappehal reelt vil blive erstattet af en nyt byggeri. Også selv om store dele af den eksisterende facade bevares. Tappehallen er et godt eksempel på tidens industribyggeri og har fine ureferencer til bryggeriperioden. Bygningen i sig selv er dog ikke umistelig og der vil efter gennemførelse af projektet stadig være et samlet miljø af bygninger fra bryggeriperioden: Bryghuset, Rosenbygningen, "Sodavandsfabrikken" med Strandvejen 56 (Eksperimentariets facade mod Strandvejen).

Det foreslås, at der afholdes borgermøde inden lokalplanforslaget forelægges til offentliggørelse.

Indstilling

Plan og Byg indstiller:

1. At der udarbejdes et forslag til lokalplan 356 for Eksperimentariet samt forslag til et kommuneplantillæg på baggrund af den fremsendte projektskitse.
2. At der afholdes borgermøde inden lokalplanforslaget forelægges til offentliggørelse.

Bilag

 [Projektskitse af 21. februar 2013](#)

Møde i Byplanudvalget den 07. marts 2013

3 Åbent Forslag til Gladsaxe Kommuneplan - Orientering fra Gladsaxe Kommune

[008586-2013](#)

Resumé

Gladsaxe Kommune har sendt Forslag til Kommuneplan 2013 i høring. Planen er i høring fra den 28. januar til den 2. april 2013.

Det indstilles, at orienteringen om Gladsaxe Kommunes forslag til Kommuneplan 2013 tages til efterretning.

Baggrund

Gladsaxe Kommunes forslag til kommuneplan har særlig fokus på:

- Omdannelse af erhvervsområder, Bagsværd Bypark og Gladsaxe Erhvervskvarter
- Fornyelse af Bagsværd Bymidte og Buddinge Bymidte
- Klimatilpasning, herunder grønne tage og regnvand som en rekreativ værdi i byen
- Mobilitet og trafik, herunder kollektiv transport og Cykelsuperstier
- Det grønne, herunder sammenhæng og udvikling af naturområderne

Omdannelsen af erhvervsområder til nye attraktive byområder forventes at ske over en længere årrække og bygger på forudsætningen om en letbane i Ring 3. Samlet kaldes det Ringbyen. Helhedsplanen for Gladsaxe Ringby lægger op til, at der kan bygges tæt og højt i områderne, der ligger nærmest de kommende letbanestationer, og mindre tæt i de områder, der ligger længst væk fra stationerne.

I Gladsaxe kommer der seks letbanestationer på Ring 3 placeret ved Gammellosevej, Buddinge Station, Buddinge Rundkørsel, Gladsaxevej, Gladsaxe Trafikplads og ved Dynamovej. Med den skitserede letbane langs Ring 3 vil der også være mulighed for at intensivere anvendelsen eller bebyggelsesforholdene i de stationsnære kerneområder (600m fra en station) som afkastes i Gentofte Kommune. Det drejer sig bl.a. om erhvervsområderne ved Grusbakken/Sandtoften og Nybrovej/Knæbjerget og et område nær Buddinge Station. Disse områder vil få tilført en større kollektiv trafikdækning, der kan skabe en højere fremkommelighed for borgere, erhvervsliv og pendlere i Gentofte Kommune, der har deres arbejdssteder langs Ring 3.

Den endelige beslutning om etablering af en letbane i Ring 3 forventes at blive truffet i begyndelsen af 2013. Efter tidsplanen vil anlægsarbejderne begynde 2015, og letbanen vil køre i 2019/2020.

Bymidterne og områderne omkring stationerne udvikles til nye tætte byområder. Gladsaxe Byråd lægger vægt på, at der skal være grønt også i de tætte byområder. Det kan blandt andet ske ved træplantning, små grønne oaser og beplantning på mure og tage. De nye byområder skal tilpasses det ændrede klima med øgede regnmængder. Byen skal tilføres nye grønne elementer, som tilbageholder eller optager regnvandet. Det grønne i byerne kan også være nye vilde naturtyper, som normalt ellers ikke ses i byerne.

Det angives i forslaget, at der er stor overensstemmelse mellem anvendelse og bebyggelse langs Gladsaxe Kommunes grænser ind til nabokommunerne, og at Gladsaxe Kommune har en løbende dialog med nabokommuner på forskellige sagsområder. Kommuneplan 2013 forventes ikke at give uoverensstemmelse om planlægningen.

Forslag til Gladsaxe Kommuneplan 2013 er digital og kan ses via Gladsaxe Kommunes hjemmeside.

Vurdering

Gladsaxe Kommunes planlægning er i tråd med Fingerplan 2007, som Gentofte Kommune har inddraget i planlægningen, og den anførte planlægning strider ikke mod planlægningen i Gentofte Kommune, som den er udtrykt i Kommuneplan 2009 og i forslag til Kommuneplan 2013 for Gentofte Kommune.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At orienteringen om forslag til Kommuneplan for Gladsaxe Kommune 2013 tages til efterretning,

Møde i Byplanudvalget den 07. marts 2013

4 Åbent Ordrup Jagtvej 4C-8H. Byfornyelse - politisk godkendelse af myndighedsudgifter

[033639-2012](#)

Resumé

Kommunalbestyrelsen har som byfornyelsesmyndighed godkendt ejers byggeregnskab for Ordrup Jagtvej 4C-8H. Som afslutning på bygningsfornyelsessagen forelægges anlægsregnskabet for de refusionsberettigede myndighedsudgifter.

Anlægsregnskabet er særskilt revideret. Der skal tages stilling til om anlægsregnskabet for de refusionsberettigede myndighedsudgifter kan godkendes.

Baggrund

Kommunalbestyrelsen har som ejer på møde den 29. maj 2012, pkt. 21, enstemmigt godkendt byggeregnskabet for Ordrup Jagtvej 4C-8H og den 25. juni 2012, pkt. 20, har Kommunalbestyrelsen som byfornyelsesmyndighed enstemmigt godkendt ejers byggeregnskab for Ordrup Jagtvej 4C-8H samt godkendt en gennemsnitsleje på 982 kr. pr. m² pr. år og et mertilsagn på ialt 1,3 mio. kr.

De samlede myndighedsudgifter til genhusning, friarealforbedringer og kontant tilskud til ejeren er nu opgjort og den statslige refusion hentet hjem, hvorfor der nu kan aflægges anlægsregnskab.

Byggesagen for Ordrup Jagtvej var opdelt i 2 etaper: Ordrup Jagtvej 4C-6 og Ordrup Jagtvej 8-8H.

Myndighedssagen er opdelt på tilsvarende vis.

Myndighedsudgifterne for Ordrup Jagtvej 4C-6 andrager 19.547.573 kr.

Myndighedsudgifterne for Ordrup Jagtvej 8-8H andrager 16.726.038 kr.

De samlede myndighedsudgifter for Ordrup Jagtvej 4C-8H andrager 36.273.611 kr.

Kommunen har modtaget statsrefusion på i alt 8.790.983 kr.

Dette svarer til en statsrefusion på 50 % af de kommunale udgifter, undtaget den kontante tabserstaniing på 18.691.656 kr., som er udbetalt til ejer.

Når momsdelen, som Kommunen kan trække fra, er større eller lig med det kontante tilskud til tabserstatning, får kommunen ikke refusion af beløbet.

Vurdering

Der er meddelt anlægsbevilling på 37.041.000 kr. og de samlede refusionsberettigede udgifter er

36.273.611 kr. Der er således et mindre forbrug på 767.389 kr.

Der er udarbejdet logbog samt skema 2 og skema 4, som er vedlagt.

Anlægsregnskabet er særskilt revideret. Revisionen har ikke givet anledning til forbehold og revisionen konkluderer, at resultatet af anlægsregnskabet er i overensstemmelse med Gentofte Kommunes administrative retningslinjer for anlægsbevillinger og anlægsregnskaber.

Indstilling

Plan og Byg indstiller


Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

1. At anlægsregnskabet for byfornyelse af Ordrup Jagtvej 4C-8H godkendes.
2. At orienteringen om sagsforløbet tages til efterretning.

Bilag

 [Erklæring - anlæg - Byfornyelse Ordrup Jagtvej](#)

 [Skema 2 underskrevet](#)

 [Skema 4 , 4C-8H, Myndighedssag](#)

 [logbog nov. 2012](#)

Møde i Byplanudvalget den 07. marts 2013

5 Åbent Lokalplan 337.1 tillæg 1 til lokalplan 337 for Vidar Skolen II og kommuneplantillæg 22. Endelig vedtagelse

[007404-2013](#)

Resumé

Forslag til lokalplan 337.1 tillæg 1 til lokalplan 337 for Vidar Skolen II har været i offentlig høring med et tilhørende forslag til kommuneplantillæg 22.

Der er ikke modtaget hørings svar. Der skal tages stilling til om planerne skal vedtages endeligt.

Baggrund

Kommunalbestyrelsen vedtog enstemmigt på sit møde den 17. december 2012, pkt. 4, at udsende forslag til lokalplan 337.1 tillæg 1 til lokalplan 337 for Vidar Skolen II i offentlig høring med

et tilhørende forslag til kommuneplantillæg 22.

Planforslagene har til formål at udvide anvendelsesmulighederne på skolens område, der i den gældende lokalplan 337 er begrænset til uddannelsesinstitutioner. Fremover vil det tillige være muligt at opføre eller indrette bebyggelse til daginstitutioner for børn.

Planforslagene har været i 8 ugers høring med en frist der udløb den 17. februar 2013. Der er ikke modtaget høringssvar i perioden.

Vurdering

Plan og Byg foreslår, at lokalplan og kommuneplantillæg vedtages endeligt uden ændringer. Kommuneplantillæg 22 vil indgå ved den endelige vedtagelse af Kommuneplan 2013, der er udsendt i offentlig høring til 19. marts 2013.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

1. at lokalplan 337.1 tillæg 1 til lokalplan 337 for Vidar Skolen II vedtages endeligt og
2. at tillæg 22 til Kommuneplan 2009 vedtages endeligt.

Møde i Byplanudvalget den 07. marts 2013

6 Åbent **Tranegårdsvej 72, lejlighed 2.1 og 72A, 2. th. Sammenlægning af lejligheder**

[044128-2012](#)

Resumé

Der søges om tilladelse til at sammenlægge to beboelseslejligheder.

Baggrund

Michael Lyngemark søger om tilladelse til at sammenlægge lejlighederne i nr. 72, 2.1 og 72A, 2. th. i etageboligbebyggelsen på ejendommen matr. nr. 14z Gentofte.

Ejendommen har et matrikelareal på 1311 m², og den er bebygget med en i 1933 opført boligbebyggelse i tre etager + kælder. Bebyggelsen har gennemgået flere ombygninger gennem årene, og i den ene af de aktuelle lejligheder er der i 1954 inddraget to værelser i tagetagen ved etablering af intern trappe til 2. sal.

Bebyggelsen indeholder i dag 16 boliger på 2-3 værelser, af størrelsesordenen 50 m² til 90 m², samt i enkelte tilfælde 104 m² og 123 m².

De to lejligheder er på henholdsvis 71 m² og 104 m² = i alt 175 m². Lejlighederne ligger idag med adgang til hver sin hovedtrappe, og med brandmæssig adskillelse.

Ejendommen er idag forsynet med ca. 8 parkeringspladser.

Ejendommen er ikke omfattet af lokalplan, men beliggende i kommuneplanens rammeområde 1. B5, et udbygget etagehusområde (3 - 4 etager) med liberale erhverv og enkelte villaer, butikker samt mindre erhvervsvirksomheder ved Tranegårdsvej og Charlottenlundvej.

Det ansøgte kræver kommunens tilladelse i henhold til boligreguleringslovens § 46.

Den 19. februar 2004, dagsordenens punkt 8, vedtog Bygningsudvalget at meddele tilladelse til sammenlægning af 2 lejligheder på 73 hhv. 78 m² til i alt 151 m². Jytte Rønnov Jessen (A) og Jørgen Pers (T) stemte imod, idet de ikke fandt grundlag for at sammenlægge 2 velfungerende lejligheder.

Den 29. september 2005 vedtog et enigt Bygningsudvalg at meddele afslag på ansøgning om tilladelse til at sammenlægge 2 lejligheder på 155 hhv. 80 m² til i alt 235 m².

Vurdering

Den sammenlagte bolig vil blive den største i bebyggelsen. Plan og Byg vurderer, at det kan tilføre bebyggelsen noget kvalitet, at der er en vis variation i lejlighedernes størrelse, og at den sammenlagte lejlighed ikke vil være usædvanlig stor for kvarteret.

Plan og Byg vurderer desuden, at ejendommen er underforsynet med p-pladser i forhold til nutidige parkeringskrav, og at en sammenlægning vil kunne reducere underskudet af p-pladser.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At det ansøgte drøftes.

Bilag

 [Bilag by](#)

Møde i Byplanudvalget den 07. marts 2013

7 Åbent Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne

[044535-2012](#)

Møde i Byplanudvalget den 07. marts 2013

8 Lukket Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne

044535-2012
