



Dagsorden til møde i Byplanudvalget

Mødetidspunkt 10-08-2017 17:00
Mødeafholdelse Udvalgsværelse D

Indholdsfortegnelse

Byplanudvalget

10-08-2017 17:00

1 (Åben) Indkaldelse af forslag til revision af landsplandirektiv for detailhandel i Hovedstadsområdet	3
2 (Åben) Planlægning for område ved Niels Steensens Vej 1 A-E	5
3 (Åben) Lokalplan 386 for Sportsparken og tillæg nr. 1 til Kommuneplan 2017. Offentlig høring.....	6
4 (Åben) Lokalplan 398 for et område ved Ørnegårdsvej 6 og tillæg nr. 2 til Kommuneplan 2017. Offentlig høring	8
5 (Åben) Lokalplan 389 for et mindre område ved Ingeborgvej og Tonysvej. Fornyset offentlig høring	9
6 (Åben) Lokalplan 388 for et område ved Lemchesvej. Endelig vedtagelse	11
7 (Åben) Lokalplan 393 for Tranegårdsvej 70. Endelig vedtagelse.....	12
8 (Åben) Sigridsvej 25. Opførelse af ny villa	13
9 (Åben) Retningslinjer for sammenlægning af boliger.....	15
10 (Åben) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne.....	16
11 (Lukket) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne.....	16

1 (Åben) Indkaldelse af forslag til revision af landsplandirektiv for detailhandel i Hovedstadsområdet

Sags ID: EMN-2017-03569

Resumé

Gentofte Kommune har den 29. juni 2017 modtaget Erhvervsstyrelsens indkaldelse af forslag til revision af landsplandirektiv for detailhandel i hovedstadsområdet. Kommunens eventuelle forslag til ændring af centerstrukturen, hvad angår bymidter og aflastningsområder, skal indmeldes senest 15. oktober 2017.

Der skal tages stilling til Gentofte Kommunes indmelding til Erhvervsstyrelsen.

Baggrund

Gentofte Kommune har den 29. juni 2017 modtaget Erhvervsstyrelsens indkaldelse af forslag til revision af landsplandirektiv for detailhandel i hovedstadsområdet. Det fremgår heraf, at kommunens evt. forslag til ændring af centerstrukturen, hvad angår bymidter og aflastningsområder, skal indmeldes senest 15. oktober 2017.

Det efterfølgende forslag til revideret landsplandirektiv forventes sendt i offentlig høring i 8 uger i 1. kvartal 2018 med henblik på, at det kan træde i kraft i 2. kvartal 2018.

Med revision af det gældende landsplandirektiv for detailhandel i hovedstadsområdet får Gentofte Kommune mulighed for at indmelde eventuelle forslag til ændring af centerstrukturen, for så vidt angår *bymidter* og *aflastningsområder*. Det vil her være muligt at indsende forslag til ændringer i centerstrukturen, men også et ønske om at fastholde den eksisterende struktur.

ICP A/S har for Erhvervsstyrelsen udarbejdet rapporten *Butiksstrukturen i Hovedstadsområdet* om udviklingen i detailhandelen i Hovedstadsområdet fra 1998 til 2016. Det primære detailhandelsopland er heri defineret som det opland, hvor størstedelen af forbrugerne vil vælge netop dette udbudspunkt, når de køber udvalgsvarer. Gentofte dækkes af to oplande: *København City* (Middelalderbyen), som ubetinget er landets største udbudspunkt, samt *Kgs. Lyngby*, som er hovedstadsområdets næststørste udbudspunkt.

I hovedstadsområdet er der tre aflastningscentre, som er opført uden for kommunernes centerstruktur: Ikea Center Gentofte, Ikea Center Taastrup og Prøvestenscentret i Helsingør. I Ikea Center Gentofte ligger fem butikker med et samlet bruttoareal på 30.000 m².

Detailhandelen i Gentofte Kommune i øvrigt er koncentreret langs de seks forretningsstrøg i Hellerup, Ordrup, Charlottenlund, Gentofte, Vangede og Dyssegård.

I kommuneplanlægningen udgøres centerstrukturen af seks *bydelscentre* og ti *lokalcentre* samt storbutiksbegyggelsen ved Nybrovej, som er et *aflastningsområde* med udvalgsvarer.

Udgangspunktet er, at bydelscentrene skal være ligestillede inden for de rammer, som den overordnede planlægning fastlægger.

Hellerup bydelscenter har i den overordnede planlægning status som *bymidte*, fordi det har det højeste Shopping Indeks.

Mere end 2/3 af samtlige boliger i kommunen har under 500 m til et supermarked eller minimarked. Den decentrale centerstruktur betyder korte daglige indkøbsrejser med et lavt transportbehov med

bil internt i kommunen. Centerstrukturen er således med til at opfylde trafikale og miljømæssige målsætninger om trafiksikkerhed, lavt energiforbrug og begrænsning af luftforurening og trafikstøj. Muligheden for at etablere nye store butiksenheder i Gentofte Kommune er generelt begrænset.

Butiksstrukturen i Hovedstadsområdet viser, at Hellerup - til trods for etableringen af Waterfront i 2007 - ikke har forrykket Københavns City eller Kgs. Lyngbys position som de største udbudspunkter i den nordlige del af hovedstadsområdet.

Detailhandelen status og udvikling i Hovedstadsregionen viser, jf. bilag 3, at Gentofte Kommune i perioden 1998 til 2016 har oplevet en nedgang på 131 i butikker samt en nedgang på 2.500 m² af det samlede bruttoareal. I denne periode blev Waterfront Shopping åbnet, men perioden var bl.a. påvirket af finanskrisearene og af de generelle tendenser inden for detailhandel, hvor flere køber ind i indkøbscentre og på internettet. Butikker i Dyssegård bydelscenter og butikker uden for de øvrige 5 bydelscentre indgår ikke i analysen.

Gentofte Kommune er ikke vidende om, hvorvidt nabokommuner vil udvikle en planlægning, der vil være begrænsende for planlægningen i Gentofte Kommune. Først når Gentofte får mulighed for at forholde sig til evt. ændringer af centerstruktur og aflastningsområder i forbindelse med forslag til landsplandirektivet og Lyngby-Taarbæk's kommuneplan, kan det vurderes, om denne planlægning kan få indflydelse på handlen i Gentofte.

Opgaveudvalget om detailhandel i Gentofte, som Kommunalbestyrelsen har nedsat, vil i løbet af efteråret 2017 og frem til 3. kvartal 2018 drøfte en strategi for bevaring og udvikling af detailhandelen i Gentofte. Den overordnede planlægning for detailhandel vil blive inddraget i drøftelserne, idet den er rammesættende for den kommunale planlægning.

Indmelding vedrørende detailhandelsdirektivet skal ske via en forslagsportal, som Erhvervsstyrelsen opretter til formålet.

Da de hidtidige gældende overordnede udvidelsesmuligheder inden for centerstrukturen i hovedstadsområdet har vist sig tilstrækkelige for Gentofte Kommune, anbefales det, at følgende indmeldes til Erhvervsstyrelsen:

- At Fingerplanens overordnede detailhandelsstruktur findes tilfredsstillende
- At Gentofte Kommune pt. ikke ønsker at ændre den gældende centerstruktur i kommunen
- At Gentofte Kommune ikke ønsker at fremsende forslag til revision af bymidte eller aflastningsområde

Indstilling

Plan og byg indstiller

til Byplanudvalget:

At godkende at det indmeldes til Erhvervsstyrelsen:

- At Fingerplanens overordnede detailhandelsstruktur findes tilfredsstillende
- At Gentofte Kommune pt. ikke ønsker at ændre den gældende centerstruktur i kommunen
- At Gentofte Kommune ikke ønsker at fremsende forslag til revision af bymidte eller aflastningsområde

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

1. Brev til kommuner om indmeldelse af forslag til nyt landsplandirektiv for detailhandel (1905452 - EMN-2017-03569)
2. Bilag 2. Butiksstrukturen i Hovedstadsområdet 2016-1998_ICP31.05.2017 (1905454 - EMN-2017-03569)
3. Bilag 3. Rapport- status og udvikling Hovedstaden ICP - Udvalgte kommuner (1939039 - EMN-2017-03569)

2 (Åben) Planlægning for område ved Niels Steensens Vej 1 A-E

Sags ID: EMN-2017-03830

Resumé

CC Property har på vegne af Topdanmark Ejendom A/S, som ejer ejendommen matr. nr. 7 as, Vangede, Niels Steensens Vej 1 A-E, forespurgt til udviklingsmulighederne af ejendommen, herunder i form af boliger.

Der skal tages stilling til, om der skal gennemføres en høring efter planlovens § 23 C, med henblik på at indkalde forslag og ideer til den fremtidige anvendelse af ejendommen.

Baggrund

CC Property har på vegne af Topdanmark Ejendom A/S, som ejer ejendommen matr. nr. 7 as, Vangede, Niels Steensens Vej 1 A-E, forespurgt til udviklingsmulighederne af ejendommen, herunder i form af boliger.

Ejendommen har senest været udlejet til Novo Nordisk, som fraflytter 1. marts 2018.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 114 og ligger heri i delområde C, der fastlægger anvendelsen til administration. I kommuneplanen er ejendommen omfattet af rammeområdet 5. E2, Kontor og serviceerhverv.

Ejendommens grundareal er på ca. 10.500 m².

En ændring af anvendelsen til andet end det nuværende formål vil forudsætte vedtagelse af et tillæg til kommuneplanen med forudgående høring efter planlovens § 23C, hvor der indkaldes ideer og forslag til områdets fremtidige anvendelse.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At der gennemføres en høring efter planlovens § 23 C med henblik på at indkalde forslag og ideer til den fremtidige anvendelse af ejendommen Niels Steensens Vej 1 A-E.

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

3 (Åben) Lokalplan 386 for Sportsparken og tillæg nr. 1 til Kommuneplan 2017. Offentlig høring

Sags ID: EMN-2016-04876

Resumé

Der er udarbejdet forslag til Lokalplan 386 for Sportsparken med ledsagende miljørapport og forslag til tillæg nr. 1 til Kommuneplan 2017.

Der skal tages stilling til, om forslag til lokalplan med ledsagende miljørapport og forslag til kommuneplantillæg skal sendes i offentlig høring, og om der skal holdes borgermøde i høringsperioden.

Baggrund

Kommunalbestyrelsen vedtog på møde den 26. oktober 2015, pkt. 3, med 17 stemmer (C, A, V og B) for og 1 stemme (Ø) imod, medens 1 (I) undlod at stemme, at sende forslag til Kommuneplantillæg 9/2013 og forslag til Lokalplan 372 for Gentofte Sportspark i offentlig høring.

Planforslagene var i høring fra den 4. november 2015 til den 20. januar 2016. Der blev afholdt borgermøde den 15. december 2015. I høringsperioden indkom 652 henvendelser, som hovedsageligt omhandlede højde på nyt byggeri, antallet af boliger, placering af boliger i Sportsparken, trafik- og parkeringsforhold m.m.

På møde den 29. februar 2016, pkt. 11, besluttede Kommunalbestyrelsen, med 16 stemmer (C, A, Louise Feilberg Levy (V) og B) for og 2 stemmer (I og Ø) imod, medens 1 (Mogens Vad (V)) undlod at stemme, at det som grundlag for den videre behandling af forslag til kommuneplantillæg 9/2013 og lokalplanforslag 372 blev fastsat, at der bygges 125 almene ungdomsboliger i Sportsparken i maksimalt 6 etager og 20 meters højde, og at der udarbejdes en specificeret redegørelse for trafik- og parkeringsforhold for området ved og omkring Sportsparken.

Poul V. Jensen (I) stemte imod, idet: "Liberal Alliance har stillet forslag om, at lokalplanforslag trækkes tilbage og alternative løsninger udvikles". Jeanne Toxværd (Ø) stemte imod, idet: "Enhedslisten ser intet formål med at bygge ungdomsboliger midt i Sportsparken, som man har investeret millioner i at udvikle. Enhedslisten mener fortsat Sportsparken skal udvikles og at man bør finde andre løsnings modeller for at opfylde boligsociale problemer og boliger til kommunens unge, i stedet for at låse sig fast på én. Enhedslisten vil understrege at den prioriteringsliste man foreslår vil være umulig at overholde. Gentofte Kommune bør fremadrettet i kommunalplansforslag inddrage muligheden for at udbygge en blandet almennyttig boligmasse".

På møde den 19. juni 2017, pkt. 9, besluttede Kommunalbestyrelsen, med 17 stemmer (C, A, V, B og Lisbeth Winther (Uden for Parti)) for, og 2 stemmer (D og Ø) imod, at der bygges 75 almene ungdomsboliger Ved Stadion i maksimalt 4 etager og 15 meters højde.

Jeanne Toxværd (Ø) stemte imod, idet: "Enhedslisten stemmer mod da området i forvejen har en tæt bebyggelsesprocent og det er muligt at indarbejde udvikling af den almene blandede boligmasse i forbindelse med udarbejdelse af andre lokalplaner."

Sportsparken er i dag omfattet af bestemmelser i 3 lokalplaner. For at skabe et samlet planlægningsmæssigt grundlag for området omfatter forslag til Lokalplan 386 ligesom til det tidligere lokalplanforslag hele Gentofte Sportspark samt det areal, der anvendes til vinteropbevaring for Park og Vej (Vinterøen).

Lokalplanforslaget kan ses via dette link:

<http://gentofte.viewer.dkplan.niras.dk/dkplan/dkplan.aspx?intern=t&lokalplanId=474>

Formålet med lokalplanen er at skabe det planlægningsmæssige grundlag for dels at sikre områdets fortsatte anvendelse til rekreativt formål, idrætsaktiviteter, dels at udlægge et område, der kan anvendes til opførelse af helårsboliger i form af 75 ungdomsboliger i etagebyggeri.

Badmintonhallen og den karaktergivende træbeplantning i området udpeges fortsat som bevaringsværdig.

Der er udarbejdet miljørapport, der ledsager lokalplanforslaget med følgende emner: Landskab, støj og trafikale forhold.

Der er udarbejdet trafik- og parkeringsredegørelse.

Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2017 for Gentofte Kommune for så vidt angår beregningsgrundlag for bebyggelsesprocent, omfang af opholdsareal samt udpegnings af en bevaringsværdig bebyggelse. Der er derfor udarbejdet et forslag til tillæg til Kommuneplan 2017.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

1. At forslag til tillæg nr. 1 til Kommuneplan 2017 sendes i offentlig høring i minimum 8 uger.
2. At forslag til Lokalplan 386 for Sportsparken med ledsagende miljørapport sendes i offentlig høring i minimum 8 uger.
3. At der holdes borgermøde i høringsperioden.

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

1. Forslag til LP386-2017-8-4-26 (1939068 - EMN-2016-04876)
2. Kommuneplantillæg 1 til 2017 (1901393 - EMN-2017-03532)
3. Miljøvurdering LP 386 18.7.17 (1912660 - EMN-2017-03400)
4. Bilag 2 Visualisering af udsigt (1938927 - EMN-2017-03400)
5. Bilag 3 Volumenstudier_rev26072017 (1931173 - EMN-2017-03400)
6. Bilag 4 til høring Gentofte Sportspark m sign (1901295 - EMN-2017-03400)
7. Trafik og parkeringsredegørelse vedrørende Lokalplanforslag 386 (1931170 - EMN-2016-04876)
8. Parkeringsmuligheder omkring Ved Stadion (1933986 - EMN-2016-04876)

4 (Åben) Lokalplan 398 for et område ved Ørnegårdsvej 6 og tillæg nr. 2 til Kommuneplan 2017. Offentlig høring

Sags ID: EMN-2017-03180

Resumé

Der er udarbejdet forslag til Lokalplan 398 for et område ved Ørnegårdsvej 6 med ledsagende miljørapport og forslag til tillæg nr. 2 til Kommuneplan 2017.

Der skal tages stilling til, om forslag til lokalplan med ledsagende miljørapport og forslag til kommuneplantillæg skal sendes i offentlig høring, og om der skal holdes borgermøde i høringsperioden.

Baggrund

På møde den 29. februar 2016, pkt. 11, besluttede Kommunalbestyrelsen, med 16 stemmer (C, A, Louise Feilberg Levy (V) og B) for og 2 stemmer (I og Ø) imod, medens 1 (Mogens Vad (V)) undlod at stemme, som grundlag for den videre behandling af forslag til kommuneplantillæg 9 og lokalplanforslag 372 for Ungdomsboliger i Gentofte Sportspark, at der planlægges yderligere 125 ungdomsboliger som led i en fremtidig bebyggelse på kommunens areal syd for DONGs parkeringsplads mellem Lyngbyvej og tilkørselsvejen fra Motorring 3.

Poul V. Jensen (I) stemte imod, idet: "Liberal Alliance har stillet forslag om, at lokalplanforslag trækkes tilbage og alternative løsninger udvikles". Jeanne Toxværd (Ø) stemte imod, idet: "Enhedslisten ser intet formål med at bygge ungdomsboliger midt i Sportsparken, som man har investeret millioner i at udvikle. Enhedslisten mener fortsat Sportsparken skal udvikles og at man bør finde andre løsnings modeller for at opfylde boligsociale problemer og boliger til kommunens unge, i stedet for at låse sig fast på én. Enhedslisten vil understrege at den prioriteringsliste man foreslår vil være umulig at overholde. Gentofte Kommune bør fremadrettet i kommunalplansforslag inddrage muligheden for at udbygge en blandet almennyttig boligmasse".

På møde den 19. juni 2017, pkt. 9, besluttede Kommunalbestyrelsen, med 18 stemmer (C, A, V, B, D og Lisbeth Winther (Uden for Parti)) for, og 1 stemme (Ø) imod, at der arbejdes videre med en plan for opførelse af ca. 50 almene ungdomsboliger og ca. 50 almene familieboliger på Gentofte Kommunes areal syd for Dongs parkeringsplads – Ved Sløjfen.

Jeanne Toxværd (Ø) stemte imod, idet: "Enhedslisten stemmer mod da området i forvejen har en tæt bebyggelsesprocent og det er muligt at indarbejde udvikling af den almene blandede boligmasse i forbindelse med udarbejdelse af andre lokalplaner."

Der er udarbejdet forslag til Lokalplan 398 for et område ved Ørnegårdsvej 6 med ledsagende miljørapport og forslag til tillæg nr. 2 til Kommuneplan 2017.

Lokalplanens formål er at udlægge området ved Ørnegårdsvej 6 til helårsboliger i form af ungdoms- og familieboliger i etagebyggeri. Lokalplanen muliggør opførelse af 6.000 m² til dette, hvilket giver mulighed for at indrette ca. 50 almene ungdomsboliger og ca. 50 almene familieboliger med tilhørende fællesfunktioner mm. Herudover gives mulighed for etablering af parkering på terræn under boligbebyggelsen.

Lokalplanforslaget kan ses via dette link:

<http://gentofte.viewer.dkplan.niras.dk/dkplan/dkplan.aspx?intern=t&lokalplanId=472>

Der er udarbejdet en miljøvurderingsrapport, der omhandler trafikale forhold, støjforhold, jordbundsforhold, grundvand og visuelle påvirkninger.

Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2017 for Gentofte Kommune for så vidt angår bebyggelsesprocent. Der er derfor udarbejdet et forslag til tillæg til Kommuneplan 2017.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

1. At forslag til tillæg nr. 2 til Kommuneplan 2017 sendes i offentlig høring i minimum 8 uger.
2. At forslag til Lokalplan 398 for et område ved Ørnegårdsvej 6 med ledsagende miljørapport sendes i offentlig høring i minimum 8 uger.
3. At der afholdes borgermøde i høringsperioden.

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

1. Forslag til LP398-2017-8-4-39 (1939058 - EMN-2017-03180)
2. Tillæg 2 til Kommuneplan 2017 (1916086 - EMN-2017-03673)
3. Miljøvurdering LP 398 18.07.17 (1921686 - EMN-2017-03349)
4. Ver. 2 Notat - Kapacitetsberegning af prioriteret kryds ved Ørnegårdsvej (1905864 - EMN-2017-03349)
5. 18.07.2017 N602617_Lokalplanforslag 398 støjberegninger - revideret - nyt luftfoto - REV (1922657 - EMN-2017-03349)

5 (Åben) Lokalplan 389 for et mindre område ved Ingeborgvej og Tonysvej. Fornyet offentlig høring

Sags ID: EMN-2017-03077

Resumé

Forslag til Lokalplan 389 for et mindre område ved Ingeborgvej og Tonysvej har været i offentlig høring.

Der er indkommet høringssvar fra 5 husstande i nærområdet, der tilkendegiver tilfredshed med lokalplanen samt et høringssvar fra ejerens advokat, der dels ikke finder, at lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen, for så vidt angår bebyggelsesprocenten, dels anfører, at der kan bygges 25 procent på hver matrikel i henhold til lokalplanen og byggelovens beregningsregler.

På denne baggrund er der udarbejdet et forslag til kommuneplantillæg 3 til Kommuneplan 2017 samt foretaget tilføjelser i forslag til Lokalplan 389.

Der skal tages stilling til, om forslag til Lokalplan 389 og kommuneplantillæg 3 til Kommuneplan 2017 skal sendes i fornyet høring.

Baggrund

Kommunalbestyrelsen vedtog enstemmigt på møde den 24. april 2017, pkt. 4, at udsende forslag til Lokalplan 389 for et mindre område ved Ingeborgvej og Tonysvej i offentlig høring.

Lokalplanforslag 389 er foranlediget af en byggeansøgning vedr. opførelse af en villabebyggelse på matrikel 20 ki, Gentofte, med adressen Tonysvej 2, som i dag er ubebygget og anvendes til have for ejendommen med adressen Ingeborgvej 6.

På møde den 2. juni 2016, pkt. 10, besluttede Byplanudvalget, at der skulle meddeles forbud i henhold til planlovens § 14 mod opførelse af et enfamiliehus på 200 m² på ejendommen Tonysvej 2, og at der skulle udarbejdes lokalplan for ejendommene 20 ki og 20 en, Gentofte, der fastlægger omfanget af bebyggelse på ejendommene. Poul V. Jensen (Nye Borgerlige) stemte imod.

Forslaget til lokalplan har været i offentlig høring fra den 1. maj til og med den 26. juni 2017. Det offentliggjorte forslag til Lokalplan 389 fastsætter, at bebyggelsesprocenten for området ikke må overstige 25.

Der er indkommet høringssvar fra 5 husstande i nærområdet, der tilkendegiver tilfredshed med lokalplanen samt et høringssvar fra ejerens advokat, der dels ikke finder, at lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen, for så vidt angår bebyggelsesprocenten, dels anfører, at der kan bygges 25 procent på hver matrikel i henhold til lokalplanen og byggelovens beregningsregler.

På denne baggrund er der udarbejdet et forslag til kommuneplantillæg 3 til Kommuneplan 2017 samt foretaget tilføjelser i forslag til Lokalplan 389.

I lokalplanforslaget præcises, hvor meget der kan opføres inden for lokalplanområdet. Endelig vedtagelse af lokalplanforslaget forudsætter vedtagelse af et tillæg til Kommuneplan 2017.

Plan og Byg anbefaler, at det tilrettede lokalplanforslag og forslag til kommuneplantillæg 3/2017 sendes i fornyet høring i minimum 4 uger.

Lokalplanforslaget kan ses via dette link:

<http://gentofte.viewer.dkplan.niras.dk/dkplan/dkplan.aspx?lokalplanId=450>

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

1. At Kommuneplantillæg 3 til Kommuneplan 2017 sendes i offentlig høring i minimum 4 uger.
2. At den tilrettede Lokalplan 389 for et mindre område ved Ingeborgvej og Tonysvej sendes i offentlig høring i minimum 4 uger.

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

1. LP 389-2017-4-27 i Høring (1813809 - EMN-2017-01601)
2. tillæg 3 til 2017 (1929882 - EMN-2017-03077)

3. Høringsnotat LP 389 (1929883 - EMN-2017-03077)
4. kopi af hørings svar til LP 389 (1922485 - EMN-2017-02482)

6 (Åben) Lokalplan 388 for et område ved Lemchesvej. Endelig vedtagelse

Sags ID: EMN-2017-03076

Resumé

Forslag til lokalplan 388 for et område ved Lemchesvej har været udsendt i offentlig høring.

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

Baggrund

Kommunalbestyrelsen vedtog den 27. marts 2017, pkt. 6, med 18 stemmer (C, A, V, B, D og Lisbeth Winther (Uden for Parti)) for og 1 (Ø) imod, at sende forslag til Lokalplan 388 for et område ved Lemchesvej i offentlig høring.

Forslaget til lokalplan blev udarbejdet på baggrund af en ansøgning om opførelse af byggeri i 2 etager med tagterrasse på ejendommen Lemchesvej 26B.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 91 for et område omkring A. N. Hansens Alle, som fastsætter, at byggeri skal opføres i mindst 2 etager og maksimalt 2½ etage og med en maksimal bygningshøjde på 12 meter.

Da ejendommen ligger i et område bestående af 7 huse for enden af Lemchesvej, der alle er opført i 1970'erne i ét plan på relativt små grunde, besluttede Byplanudvalget den 2. juni 2016, pkt. 11, enstemmigt, at nedlægge forbud efter planlovens § 14 mod det ansøgte byggeri på 2 etager med tagterrasse.

Efterfølgende blev der afholdt 2 møder med ejeren af Lemchesvej 26B og berørte naboer.

Byplanudvalget besluttede den 11. august 2016, pkt. 4, enstemmigt, at et forslag til lokalplan omfattende de 7 huse ved Lemchesvej skulle fastlægge, at ny bebyggelse i området højst kan opføres i en etage og uden tagterrasse.

Efterfølgende blev naboerne til Lemchesvej 26B hørt om principperne i et kommende lokalplanforslag.

Forslag til lokalplan 388 for et område ved Lemchesvej har været i offentlig høring i perioden fra den 31. marts til den 1. juni 2017. Den 10. maj 2017 har der været afholdt borgermøde.

Der er ikke indkommet hørings svar ved indsigelsesfristens udløb.

Plan og Byg anbefaler, at lokalplan 388 vedtages endeligt uden ændringer.

Forslag til Lokalplan 388, som har været i offentlig høring, kan ses via dette link:

<http://gentofte.viewer.dkplan.niras.dk/dkplan/dkplan.aspx?lokalplanId=433>

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At Lokalplan 388 for et område ved Lemchesvej vedtages endeligt.

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

1. Forslag til Lokalplan 388, 2017-2-24 (1589789 - EMN-2017-00894)

7 (Åben) Lokalplan 393 for Tranegårdsvej 70. Endelig vedtagelse

Sags ID: EMN-2017-02971

Resumé

Forslag til Lokalplan 393 for Tranegårdsvej 70 har været udsendt i offentlig høring.

Der skal tages stilling til, om planen skal vedtages endeligt med den foreslåede ændring.

Baggrund

Kommunalbestyrelsen vedtog den 27. marts 2017, pkt. 7, at sende forslag til Lokalplan 393 for Tranegårdsvej 70 i offentlig høring med 18 stemmer (C, A, V, B, D og Lisbeth Winther (Uden for Parti)) for og 1 (Ø) imod. Jeanne Toxværd (Ø) stemte imod, idet: "Enhedslisten ikke kan vedtage en lokalplan før den har været sendt i høring og finder offentlige høringer relevante, men vil i samme forbindelse påpege kommunens behov for udvikling af almennyttige boliger, hvilket mangler i lokalplanen der udsendes til offentlig høring.

Lokalplanforslaget var ledsaget af forslag til tillæg 18 til Kommuneplan 2013. Kommuneplantillægget er i mellemtiden indarbejdet i Kommuneplan 2017.

Lokalplanforslaget har været i høring i perioden fra den 31. marts til den 1. juni 2017. Der har været afholdt borgermøde den 9. maj.

Der er modtaget 1 indsigelse, der har givet anledning til at foreslå følgende ændring i den endelige lokalplan:

I bestemmelserne om bebyggelsens omfang og placering, foreslås følgende udvidelse (tilføjelse understreget):

"§ 6.6 Altaner og tagterrasser placeret på første sal og derover skal etableres med ugenomsigtigt værn i minimum 1 meters og maksimum 1,80 meters højde.

For at minimere skyggegener, skal værnet udføres i matteret glas, der tillader gennemstrømning af diffust lys".

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At Lokalplan 393 for Tranegårdsvej 70 vedtages endeligt med den foreslåede ændring.

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

1. Forslag til Lokalplan 393, 2017-2-24 (1589790 - EMN-2016-05175)
2. Lokalplan 393 for Tranegårdsvej 70. Høringsnotat (1861806 - EMN-2017-02971)

8 (Åben) Sigridsvej 25. Opførelse af ny villa

Sags ID: EMN-2017-02684

Resumé

BIG, Bjarke Ingels Group A/S, har på vegne af ejendommens ejer den 5. juli 2017 indsendt en ansøgning om opførelse af et nyt enfamiliehus på ejendommen Sigridsvej 25.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 148 for et område mellem Sigridsvej, Richelieus Alle og Gardes Alle. Det ansøgte projekt er i overensstemmelse med lokalplanen for området, bortset fra bestemmelse om taghældning.

Der skal tages stilling til projektet, og den i forbindelse hermed ansøgte dispensation fra lokalplanens bestemmelse om taghældning.

Baggrund

BIG, Bjarke Ingels Group A/S, har på vegne af ejendommens ejer den 5. juli 2017 indsendt en ansøgning om opførelse af et nyt enfamiliehus på ejendommen Sigridsvej 25.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 148 for et område mellem Sigridsvej, Richelieus Alle og Gardes Alle. Ejendommen er endvidere omfattet af en servitut med bebyggelsesregulerende bestemmelser om afstand til vej, som kommunen i medfør af planlovens § 43 vil kunne håndhæve.

Byplanudvalget besluttede den 5. januar 2017, pkt. 2, enstemmigt, at ovenstående servitut ikke skal håndhæves i forhold til det på mødet foreliggende byggeprojekt.

Der blev den 4. januar 2017 afholdt et naboorienteringsmøde vedrørende byggeønskerne på ejendommen. På mødet blev det tilkendegivet, at der ville blive afholdt endnu et møde, når forvaltningen havde modtaget en egentlig ansøgning om byggetilladelse.

Efter modtagelse af byggeansøgning er denne sendt i naboorientering og partshøring fra den 5. maj til den 29. maj 2017, og der er afholdt nyt nabomøde den 22. maj 2017.

Der indkom 6 henvendelser fra naboer til ejendommen. De modtagne henvendelser og bemærkningerne på nabomødet omhandler særligt terrænregulering, beregningsgrundlaget for bebyggelsesprocent, angivelse af grundstørrelse, udsigtsforhold og indbliksgener.

På baggrund af disse henvendelser har bygherren revideret sit projekt med hensyn til terrænregulering og placering på grunden. Det reviderede projekt har været sendt i

naboorientering og partshøring fra den 15. juni til den 21. juli 2017. Der er indkommet 3 henvendelser, der omhandler de samme forhold som ved den første høring.

Den 5. juli 2017 har bygherren indsendt endeligt projekt til myndighedsbehandling, og i forbindelse hermed ansøgt om dispensation fra lokalplanens bestemmelse om taghældning.

Det tidligere projekt omfattede terrænregulering på op til + 50 cm. Huset angives nu opført på en nivelleret grund, hvor terrænet i nogle områder sænkes med op til 30 cm og i nogle områder hæves med op til 22 cm. Huset ønskes opført med udgangspunkt i et niveauplan fastlagt i kote 1,28. Det eksisterende hus er ifølge ansøger opført i et niveauplan i kote 1,33.

Huset er endvidere flyttet ind på grunden, således at servituten om afstand til Sigridsvej er iagttaget. Den ændrede placering har betydet, at huset også er ændret i grundplanerne.

Plan og Byg har udarbejdet et notat med resume af de indkomne bemærkninger og forvaltningens kommentarer til disse.

Det aktuelle projekt iagttager lokalplanen bestemmelser bortset fra § 7, stk. 6, om, at tagets vinkel med det vandrette plan skal være mellem 40° og 50° for bygninger med synlig tag. Det ansøgte hus har synlige tagflader med hældninger fra 25° til 36°.

Lokalplanbestemmelsen har til hensigt, at huse i området opføres med tage med hældninger, der modsvarer de ældre huse i området. Det vurderes, at udførelse af huset med en afvigende taghældning ikke vil medføre en væsentlig ændring af området som helhed. Der er herved lagt vægt på, at projektets tage er synlige/markante, og at der indenfor lokalplanområdet i forvejen findes en række ejendomme, hvis taghældning er afvigende, herunder Sigridsvej nr. 17 B, 19 og 21, som er beliggende i umiddelbar nærhed af ejendommen.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At drøfte og tage stilling til det ansøgte projekt og den i forbindelse hermed ansøgte dispensation fra § 7, stk. 6, i Lokalplan 148, om at tagets vinkel med det vandrette plan skal være mellem 40° og 50° for bygninger med synlig taghældning.

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

1. Sigridsvej 25. GIS-kort (1835649 - EMN-2017-02684)
2. Sigridsvej 25. Billede mod nord (1835648 - EMN-2017-02684)
3. 20170705_Ansøgning_byggetilladelse_Sigridsvej 25_Rev. myndighedsprojekt (1931742 - EMN-2017-02684)
4. 20170705 Villa Leth_Myndighedsprojekt_revideret_Præsentationsmappe (1931741 - EMN-2017-02684)
5. Sigridsvej 25 - naboorientering, høringssvar og bemærkninger (1939071 - EMN-2017-02684)
6. Sigridsvej 25. Høringssvar fra anden høring. Samlet (1934486 - EMN-2017-02684)
7. Bemærkninger fra Jan Leth Christensen efter første høring (1934484 - EMN-2017-02684)

8. Sigridsvej 25. Høringssvar fra første høring. Samlet (1934485 - EMN-2017-02684)

9 (Åben) Retningslinjer for sammenlægning af boliger

Sags ID: EMN-2017-02778

Resumé

Der skal tages stilling til, om der skal fastlægges retningslinjer for tilladelse til sammenlægning af boliger ud over den lovbestemte adgang på sammenlagt 130 m².

Baggrund

I en sag om sammenlægning af 2 boliger i et tofamiliehus på Vitus Berings Allé 15 vedtog Byplanudvalget den 9. februar 2017, pkt. 5, at meddele afslag, idet antallet af boliger i kommunen – af hensyn til den aktuelle boligsituation – ikke ønskes begrænset udover den lovmæssige ret til sammenlægning. Poul V. Jensen (D) stemte for at meddele tilladelse til det ansøgte.

På baggrund af byplanudvalgets beslutning den 2. februar 2017 er der meddelt afslag på boligsammenlægninger i følgende sager:

- Vitus Berings Allé 15. Tofamiliehus til énfamiliehus. Samlet bolig på 569 m² på en 1.967 m² stor grund (09.02.2017).
- Fredensvej 65. 3 lejligheder til énfamiliehus. Samlet bolig på 133 m² på en 572 m² stor grund (27.02.2017).
- Dyssegårdsvej 95. Tofamiliehus til énfamiliehus. Samlet bolig på 235 m² på en 939 m² stor grund (18.04.2017).
- Plantevej 31, st. th. og tv. Boliger i etagehusejendom. Samlet bolig på 147 m² (29.03.2017).
- Tuborg Strandpark 12, 1. tv. og th. Boliger i etagehusejendom. Samlet bolig på 298 m² (18.04.2017).

Efter boligreguleringsloven kan Kommunalbestyrelsen ikke nægte samtykke til sammenlægning af boliger, når ingen af de boliger, der tilvejebringes, får et bruttoetageareal på mere end 130 m².

På baggrund af Byplanudvalgets beslutning på mødet den 2. februar 2017 er der administrativt givet afslag på alle sammenlægninger, der er større 130 m², herunder en sammenlægning på 133 m².

Kommunen modtager løbende forespørgsler om mulighed for sammenlægning af boliger. Det kan omhandle sammenlægning af to mindre boliger, sammenlægning af en lidt større bolig med en lille bolig eller sammenlægning af to større boliger mv.

Det forelægges til udvalgets drøftelse, om der findes grundlag for at fastlægge retningslinjer, der i et vist omfang muliggør sammenlægning af boliger ud over den lovbestemte adgang på sammenlagt 130 m².

Retningslinjerne kan udformes således, at der fastsættes grænser for den maksimale størrelse - både for så vidt angår den sammenlagte bolig, og for så vidt angår den mindste af de to boliger, der ønskes sammenlagt.

Det kan eksempelvis fastsættes således, at sammenlægning tillades, hvis den mindste bolig er under 100 m², og den sammenlagte bolig maksimalt udgør 250 m².

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At drøfte og beslutte, om der skal fastlægges retningslinjer for sammenlægning af boliger, som i et vist omfang muliggør sammenlægning af boliger ud over den lovbestemte adgang på sammenlagt 130 m².

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

10 (Åben) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne

Sags ID: EMN-2016-05690

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

11 (Lukket) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne