



Dagsorden til møde i Byplanudvalget

**Mødetidspunkt 11-11-2024 17:00
Mødeafholdelse Mødelokale D**

Indholdsfortegnelse

Byplanudvalget

11-11-2024 17:00

1 [Åben] Lokalplan 415 for Ribisvej 3-5. Endelig vedtagelse ny	3
2 [Åben] Forslag til Kommuneplan 2024 for Københavns Kommune, høringssvar	4
3 [Åben] Kaas Alle 27. Tilbygning og bygningsændringer på bevaringsværdig bygning	5
4 [Åben] Opfølgning på afsluttet opgaveudvalg	7
5 [Åben] Meddelelser fra formanden og forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne	7
6 [Lukket] Meddelelser fra formanden og forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne	8
7 [Åben] Underskrift	8

1 [Åben] Lokalplan 415 for Ribisvej 3-5. Endelig vedtagelse ny

Sags ID: EMN-2024-06703

Resumé

Forslag til Lokalplan 415 for Ribisvej 3-5 har været i offentlig høring.

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

Baggrund

Kommunalbestyrelsen vedtog på møde den 24. juni 2024 enstemmigt at sende forslag til Lokalplan 315 for Ribisvej 3-5 i offentlig høring.

Forslaget har været i høring fra den 27. juni til den 19. september 2024.

Der har været afholdt borgermøde i høringsperioden. På borgermødet blev fremsat bemærkninger vedrørende fremtidige skyggeforhold, placering og udformning af eventuelle solceller samt lokalplanens sammenhæng med bygningsreglementet.

Formålet med lokalplanen er at fastlægge områdets anvendelse til helårsbolig i form af etageboliger, at muliggøre opførelsen af et sammenhængende etageboligbyggeri, og således at den ny bebyggelse tilpasses områdets karakter.

For at opnå dette indeholder lokalplanen bestemmelser om sammenlægning af matrikler, byggefelt, bebyggelsesprocent, etageantal og bygningshøjder, materialer og facadekarakter, tagform og -hældning, krav til beplantningsforhold og altanudformning.

Der er ikke modtaget egentlige indsigelser i forbindelse med høringen, men der er modtaget to henvendelser med opmærksomhedspunkter og synspunkter med relation til trafikale forhold ved Ribisvej i forbindelse med et byggeri.

Den ene henvendelse er en opfordring til bygherre og entreprenører om i byggefasen at tage hensyn til parkerings- og tilkørselsforhold for beboerne og FØTEX FOOD i ejendommen Gentoftegade 74-76, som har behov for adgang fra Ribisvej.

Den anden henvendelse er fra bestyrelsen i daginstitutionen Ribisgården, der udtrykker bekymring for den fremtidige trafikafvikling i myldretiderne morgen og eftermiddag, hvor forældre til børn i daginstitutionen har behov for at parkere på Ribisvej.

Begge henvendelser omhandler trafikale forhold, som ikke har med den fremtidige, blivende udnyttelse af lokalplanområdet at gøre. Det skal bemærkes, at den fremtidige boligbebyggelse på Ribisvej 3-5 håndterer sit eget parkeringsbehov i en p-kælder på ejendommen, hvorfra der blot er en enkelt ind- og udkørsel. De to henvendelser er videresendt til Park og Vej til orientering.

Høringen har således ikke givet anledning til forslag til ændringer i det udsendte lokalplanforslag.

Forslag til Lokalplan 415 er digitalt og kan ses via nedenstående link, ligesom det er vedlagt dagsordenspunktet som bilag:

<https://gentofte.viewer.dkplan.niras.dk/DKplan/DKplan.aspx?LokalplanId=590>

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At forslag til Lokalplan 415 for Ribisvej 3-5 vedtages endeligt.

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

1. Lokalplan 415. Bemærkninger modtaget i høringsperioden (5621945 - EMN-2024-06703)
2. Forslag til Lokalplan 415 for Ribisvej 3-5 (5621961 - EMN-2024-06703)

2 [Åben] Forslag til Kommuneplan 2024 for Københavns Kommune, høringssvar

Sags ID: EMN-2024-06718

Resumé

Københavns Kommune har den 29. august 2024 sendt forslag til Kommuneplan 2024 i høring med frist for indsendelse af bemærkninger den 24. oktober 2024.

Der er inden for høringsfristen sendt et administrativt høringssvar.

Der skal tages stilling til, om der skal sendes supplerende bemærkninger.

Baggrund

Københavns Kommune har den 29. august 2024 sendt forslag til Kommuneplan 2024 i høring med frist for indsendelse af bemærkninger den 24. oktober 2024.

Forslaget er en fuld revision af Kommuneplan 2019 for Københavns Kommune. I forslaget er der særlig fokus på disse temaer:

Hovedstadens byudvikling og mobilitet
Boliger og sammenhængende by
En by med erhverv og studiemiljø
En sund klimaby med plads til natur, kultur og fritid
Udvikling med respekt for byens sjæl

Der er den 24. oktober 2024 sendt et administrativt høringssvar med bemærkninger til forslaget, der er vedlagt sagen som bilag.

Følgende forhold er vurderet til at have betydning for Gentofte Kommune, og der er derfor fremsendt bemærkninger om:

- Trafik genereret fra københavnske byudviklingsområder og etablering af Nordhavnstunnel samt eventuel Østlig Ringvej
- Parkeringsnormer, herunder byudvikling ved Hellerup Station og Svanemøllen Station (områderne er vist i vedhæftede bilag)

Forslaget til Kommuneplan 2024 for København udgøres af en del i form af et dokument med hovedstruktur (132 sider) og en digital del med retningslinjer og rammer, som begge kan ses via dette link:

[Kommuneplan 2024 | Københavns Kommuneplan 2024 \(kk.dk\)](#)

Hele forslaget til Kommuneplan 2024 for København kan ses som låst pdf på Plandata.dk (1.622 sider) via dette link:

https://dokument.plandata.dk/11_11347088_1724940236440.pdf

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At godkende høringssvaret til forslag til Kommuneplan 2024 for Københavns Kommune.

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

1. Brev til Københavns Kommune vedr. høringssvar til Forslag til Københavns Kommuneplan 2024 (5622560 - EMN-2024-06718)
2. Forslag til Kommuneplan 2024 for Københavns Kommune, 2 områder med bemærkninger (5636474 - EMN-2024-06718)

3 [Åben] Kaas Alle 27. Tilbygning og bygningsændringer på bevaringsværdig bygning

Sags ID: GEO-2024-00578

Resumé

Det skal drøftes og besluttet, om der skal meddeles dispensation fra Lokalplan 390 til udbygning af eksisterende tilbygning, ilægning af ovenlys i tag på eksisterende tilbygning, samt isætning af et nyt vindue i vestfacaden på den oprindelige hovedbygning.

Baggrund

Plan og Byg har modtaget en ansøgning om tilladelse til opførelse af en tilbygning, sammenbygget med ejendommens eksisterende tilbygning, ligesom der ønskes ilagt et ovenlysvindue i taget på den eksisterende tilbygning. Derudover søges der om tilladelse til at isætte et nyt vindue i facaden mod vest, på den oprindelige hovedbygning.

I henhold til kommunens SAVE-registrering er ejendommen tildelt en bevaringsværdi i kategori 2, og er udpeget som bevaringsværdig i Lokalplan 390, vedtaget i april 2017.

Det fremgår af lokalplanens § 7.1, at bevaringsværdige bygninger ikke må ombygges eller på anden måde ændres uden kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

De ansøgte bygningsændringer kræver, at der kan meddeles dispensation fra ovennævnte bevaringsbestemmelse i Lokalplan 390.

Bygningen er opført i 1903, og tegnet af arkitekt Ivar Bentsen til eget brug. Ejendommen blev efterfølgende overtaget af kunsthistoriker og kunstner Wilhelm Wanscher, som i 1911 opførte en tilbygning til eksisterende hovedhus, placeret i naboskel mod havesiden. Tilbygningen blev på daværende tidspunkt anvendt som atelier.

Den oprindelige hovedbygning er velkomponeret med gode detaljer, og tager afsæt i historicismens arkitektur. Huset fremstår i dag originalt og meget velholdt.

Den eksisterende tilbygning fra 1911 underordner sig både udtryksmæssigt og placeringsmæssigt den eksisterende hovedbygning. Tilbygningen er opført i ét plan med fladt tag, og facaden er i lighed med hovedbygningen opført med rødt pudset murværk.

Den ansøgte tilbygning på 10,3 m² er tænkt som en parallelforskydning af den eksisterende tilbygnings facade og med samme bygningshøjde. Den nye facade opføres som tung ydervæg med pudset rød overflade, og det oprindelige vindue isættes den nye facade.

Tagkonstruktionen opføres som det eksisterende flade tag – nyt tag udføres i pap, samme udformning af murkrone, og inddækning mod hovedbygning. For opnåelse af mere dagslys i den eksisterende tilbygning ønskes ilagt et nyt ovenlysvindue i tagkonstruktionen. Det er af ansøger oplyst, at det foreslåede ovenlys har så lav en højde, at det ikke vil kunne ses fra terræn.

I hovedbygningens facade mod vest ønskes isat et nyt 2-fags vindue med helt samme udtryk og materialitet som de 2 eksisterende vinduer i facaden. Placeringen af det ny vindue virker som en naturlig integreret del i facaden, idet der i kælderplan er placeret 3 vinduer, hvor der over 2 af dem er placeret 2 vinduer i stueplan. Isætning af et nyt vindue i den lukkede murede flade over det sidste kældervindue, vil få facaden til at fremstå langt mere harmonisk.

Plan og Byg vurderer, at det samlede arbejde vil medvirke til bevarelse af bygningen og dermed til ejendommens kulturhistorie.

I vurderingen er der lagt vægt på, at tilbygningens oprindelige udtryk og form videreføres ved etablering af den ny tilbygning, ligesom tilbygningen fortsat underlægger sig den eksisterende hovedbygningens markante arkitektur.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At der meddeles tilladelse til:

- 1) etablering af en ny tilbygning til den eksisterende tilbygning,
- 2) ilægning af et ovenlysvindue i eksisterende tilbygning,
- 3) isætning af et nyt vindue i vestfacaden på den oprindelige hovedbygning.

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

1. Oversigtskort - Kaas Alle 27 (5624947 - GEO-2024-00578)
2. Skråfoto - Kaas Alle 27 (5624948 - GEO-2024-00578)
3. Ansøgning, projektbeskrivelse - Kaas Alle 27 (5624954 - GEO-2024-00578)
4. Eksisterende og oprindelige forhold - Kaas Alle 27 (5624950 - GEO-2024-00578)
5. Fremtidige forhold - Kaas Alle 27 (5624955 - GEO-2024-00578)
6. Bøjsø Vindue (5624957 - GEO-2024-00578)
7. Fladtagsovenlys (5624958 - GEO-2024-00578)
8. Fotos (5624959 - GEO-2024-00578)

4 [Åben] Opfølgning på afsluttet opgaveudvalg

Sags ID: EMN-2024-07101

Resumé

Der fremlægges opfølgning på realisering af anbefalinger fra opgaveudvalget Fremtidens idrætsfaciliteter, som har refereret til bl.a. Byplanudvalget.

Baggrund

Der fremlægges opfølgning på opgaveudvalget Fremtidens idrætskvaliteter pr. 3. kvartal 2024.

Opfølgningen vil efter udvalgsbehandlingen blive sendt til orientering til de borgere, der var med i opgaveudvalget.

Indstilling

Det indstilles

Til Byplanudvalget:

At opfølgningen tages til efterretning.

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

1. Fremtidens idrætsfaciliteter opfølgning opgaveudvalg 3. kvartal 2024 (5637477 - EMN-2024-07101)

5 [Åben] Meddelelser fra formanden og forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne

Sags ID: EMN-2023-04932

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

6 [**Lukket**] Meddelelser fra formanden og forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne

7 [**Åben**] **Underskrift**

Sags ID: EMN-2023-04933

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

Dokument Navn:	Lokalplan 415. Bemærkninger modtaget i høringsperioden.pdf
Dokument Titel:	Lokalplan 415. Bemærkninger modtaget i høringsperioden
Dokument ID:	5621945
Placering:	Emnesager/Lokalplan 415 for Ribisvej 3-5. Endelig vedtagelse/Dokumenter
Dagsordens titel	Lokalplan 415 for Ribisvej 3-5. Endelig vedtagelse ny
Dagsordenspunkt nr	1
Appendix nr	1
Relaterede Dokumenter:	2

Dette dokument blev genereret af  getorganized
for SharePoint

Kære Plan og Byg,

Vi, dagsinstitutionen Ribisgården, er blevet bekendt med at der pågår en byggesag på Ribisvej 3-5.

Vi kan af referatet af mødet i Byplanudvalget d. 3. juni 2024 se, at der udarbejdes en lokalplan 415 for Ribisvej 3-5 ifm en byggesag.

I indstillingen til Byplanudvalget skriver Plan & Byg, at de trafikale udfordringer primært udspringer ved vareudkørslen fra bagsiden af supermarkedet, der ligger på hjørnet af Ribisvej og Gentoftegade, og at Plan & Byg dermed ikke vurderer, at Lokalplan 415 vil medføre væsentlig påvirkning af trafikmængden eller de trafikale forhold i øvrigt på Ribisvej.

Det er vi ikke enige i. Plan og Byg har ikke forholdt sig til den massive trafik der er på vejen i myldretiden lige uden for Ribisvej 3-5 / Ribisvej 2.

Dagsinstitutionen Ribisgården er beliggende på Ribisvej 2, lige over for Ribisvej 3-5. Vi huser ca. 100 børn i både vuggestue og børnehave. Nogle forældre og ansatte benytter parkeringspladsen, som har indkørsel fra Søgårdsvej, men de fleste parkerer på Ribisvej, lige uden for Ribisvej 3-5 / Ribisvej 2.

I tidsrummet 7.30-9.00 og i tidsrummet 14.30-16.30 er der massiv trafik på vejen. Forældrene har svært ved at finde parkering, og vejen er så smal, at 2 biler ikke kan passere forbi hinanden. Bilerne er nødt til at holde tilbage for hinanden for at passere forbi de parkerede biler.

Det bekymrer os, at der ikke er taget højde for dette af Plan og Byg. Altså både den massive trafik der er på vejen ifm dagsinstitutionen Ribisgården, og hvad det evt. kan betyde for sikkerheden for børnene når de skal afleveres / hentes, hvis vejen bliver yderligere belastet af trafik.

Vi mener, at Ribisgården, er part, og vi vil derfor gerne indlevere et høringssvar. I den forbindelse har vi følgende spørgsmål til Plan & Byg:

- Hvornår sendes lokalplan 415 i høring?
- Hvornår afholdes der borgermøde?

På vegne af bestyrelsen i Ribisgården

Formand Jeppe Klestrup

DocuSigned by:

C91496C70E41471...
7/1/2024

Nedennævnte personer er orienteret d. 4. sept. 2024 om mødet på Rådhuset d.d. samt at høringsfristen for indsendelse af bemærkninger er d. 19. september 2024

Salling Group: Henrik.haudrum.olesen@sallinggroup.com, Bygge- og etableringschef
Per.h.nielsen@sallinggroup.com, Teknisk direktør
Rasmus.hojer.jonsson@sallinggroup.com, Projektleder
Carsten.hadsbjerg@sallinggroup.com, Udviklingschef

Føtex Food: Frederik.krohn@foetex.dk, Områdechef
Kristian.bratved@foetex.dk, Butikschef

Kopi til: A/B Søgårdens andelshavere og garagelejere

Emne: Byggeri Ribisvej 3-5, lige over for indkørsel til Føtex Food varelevering

Bemærkninger til byggeriet:

Det påtænkte byggeri på Ribisvej ligger lige over for ind- og udkørslen med varer til Føtex Food, jf. luftfoto og Lokalplanstegning.

Ind- og udkørslen til Føtex er markeret med et "hvidt T" på luftfotoet.

Når der skal bygges som planlagt på adressen Ribisvej 3 - 5, bør det tilsikres, at Føtex Food i hele byggeperioden uhindret kan få adgang til rampen i A/B Søgårdens garagegård, hvor der er en vareelevators. Der skal samtidig tages hensyn til lastbilernes svingbaner ved ind- og udkørsel.

Hvis der skal placeret containere, arbejdsskure, lifte, andre store maskiner m.v. i forbindelse med byggeriet, er det vigtigt at disse placeres således, at **adgangsvejen** til Føtex Foods vareindlevering i garagegården samt beboernes adgang til garager ikke blokeres.

På dette grundlag beder A/B Søgården om en forhåndsgaranti for, at **tilkørselsforholdene for varer til Føtex Food samt adgang til beboernes garager ikke bliver påvirket af byggeriet, hverken før, under eller efter byggeriet er slut.**

Oplys venligst om hvem der er bygherre og hvem der har mandat til at udstede en forhåndsgaranti jf. ovennævnte krav.

Med venlig hilsen

A/B Søgården - Gentoftegade 74 - 76

May-Britt Åberg, formand - Mobil: 28 68 10 20 - Gentoftegade 76, 1. mf.th.
2820 Gentofte

Denne skrivelse er d.d. afleveret til:

For modtagelse kvitteres hermed:

.....

.....

Byggeriet forventes påbegyndt (ca.) _____ og forventes afsluttet (ca.) _____



- 1) **Føtex Food Lager – vareindlevering og afhentning**
Varelevering til Føtex Food, flere gange dagligt. Lager er i kælderplan.
Eneste mulighed for levering af varer sker via rampe og elevator i garagegården
Afhentning af madaffald, andet affald og flasker mv. fra Føtex Food
- 2) **LB Import – stort lager med vareindlevering og afhentning**
Eneste mulighed for aflevering og afhentning sker vha. gaffeltruck i garagegården
- 3) **Adgang til 23 garager**

Relateret document 2/2

Dokument Navn:	Forslag til Lokaplan 415 for Ribisvej 3-5.pdf
Dokument Titel:	Forslag til Lokaplan 415 for Ribisvej 3-5
Dokument ID:	5621961

Lokalplan 415

❁ for Ribisvej 3-5



Gentofte
Kommune

Forslag

Indholdsfortegnelse

Lokalplanens baggrund	1
Eksisterende forhold	2
Lokalplanens formål og indhold	3
Lokalplanbestemmelser	5
§ 1 Formål	6
§ 2 Område og zonestatus	7
§ 3 Anvendelse	8
§ 4 Udstykning	9
§ 5 Veje, stier og parkering	10
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering	11
§ 7 Bebyggelsens udseende	13
§ 8 Ubebyggede arealer	15
§ 9 Støj	17
§ 10 Forudsætninger for ibrugtagning	18
§ 11 Servitutter, byplanvedtægter og lokalplaner	19
§ 12 Retsvirkninger	20
Kort	21
Kort	22
Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning	23
Miljøvurdering	29
Lokalplanens midlertidige retsvirkninger	31
Status	32

Lokalplanens baggrund

Gentofte Kommune har modtaget ansøgning om at opføre lejligheder på Ribisvej 3-5. For at sikre, at projektet i tilstrækkelig grad bliver tilpasset omgivelserne, har Gentofte Kommune valgt at udarbejde Lokalplan 415.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet ligger langs Ribisvej, umiddelbart syd for Gentofte Bydelscenter. Området består af to villaejendomme, hvor den ene villa blev revet ned omkring år 2009. Mod vest ligger en lille etageboligejendom langs Søgårdsvej, og mod nord og øst ligger en større etageboligkarré. Over for området, langs den sydlige del af Ribisvej, ligger en børneinstitution og en mindre etageboligbygning med supermarked i stueetagen.

Området var oprindeligt en af de nordligste dele af Søgårdens jorder, der relativt tidligt blev udstykket til villaer i slutningen af det 19. århundrede.

På Ribisvej 3 står stadig en gammel villa fra 1904. Nabovillaen på Ribisvej 5 er revet ned, og ejendommen har siden fremstået delvist forladt.



Lokalplanens formål og indhold

Formålet med lokalplanen er at fastlægge områdets anvendelse til helårsbolig i form af etageboliger (lejligheder), at muliggøre opførelsen af et sammenhængende etageboligbyggeri, og at den ny bebyggelse tilpasses områdets karakter.

Lokalplanens område må kun anvendes til boligformål i form af etageboliger, og boligerne må kun anvendes til helårsbeboelse. Der kan dog også etableres infrastruktur.

For at sikre at der udvikles en samlet bebyggelse, skal de omfattede ejendomme sammenlægges og må ikke senere udstykkes. Dog kan der ske udstykning til transformerstationer og lignende, hvis det bliver nødvendigt.

Lokalplanen sikrer, at der opføres 2 parkeringspladser per bolig. Det er muligt at anlægge parkeringspladserne i kælder, hvilket kan være nødvendigt, hvis man vil bebygge ejendommen op til den maksimale grænse. Parkering - såfremt det indrettes på terræn - interne veje, nedkørsler og kældertrapper må ikke etableres uden for det på kortet angivne byggefelt eller felterne specifikt til disse formål.

Ny bebyggelse skal opføres inden for det på kortet angivne byggefelt. Bebyggelsen skal opføres med forskydning i grundplanet, så det følger byggefeltets form. Dette betyder ikke, at bebyggelsen skal fylde hele byggefeltet. Så længe de ikke kan ses over jorden, må kældre dog gerne etableres uden for byggefeltet, men ikke nærmere end 2,5 m fra skel.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 60. Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 2 etager, og den samlede højde må ikke overstige 9 meter. Dog kan der etableres antenner og teleinfrastruktur på tagkonstruktionen, som overskrider den maksimale bygningshøjde.

Sekundær bebyggelse, som skure, udhuse, drivhuse og lignende, må opføres i højst 1 etage og en højde, der ikke overskrider 2,5 meter. Det samlede areal af den sekundære bebyggelse må ikke overstige 100 m² inden for lokalplanområdet.

Bebyggelsen skal opføres i røde mursten, men dog kan konstruktive elementer, som fx altandæk og udvendige altangange, opføres i beton. Gavle skal udføres med mønster, således at minimum 20 % af murværket på gavlen er trukket frem eller tilbage i forhold til det øvrige murværk. Som minimum skal de nedre 2 m af gavlene begrønnes af klatreplanter. Lokalplanen stiller desuden krav om, at der ved gavlene indrettes bede, der sikrer tilfredsstillende vækstbetingelser for de valgte planter jævnfør Skov og Landskabs videnblad om facadebeplantning (Blad nr. 8.3-1, okt. 1994, rev. nov. 1996).

Tage skal udformes som saddeltage med middel til høj hældning på mellem 25 og 50 grader og beklædes med røde teglsten. Overdækkede altangange og mindre karnapper kan dog udføres som fladt tag beklædt med tagpap. Eventuelle solceller skal integreres i tagfladen og ligge i niveau med den øvrige tagbeklædning.

Altaner og altangange skal for at reducere indbliksgener udføres med ugenomsigtigt værn i minimum 1 m's højde. Det kan både løses ved fuldstændig ugenomsigtigt (opakt) materiale som fx beton eller gennemskinneligt (translucent) materiale som fx matteret glas.

Lokalplanen fastsætter, at der skal indrettes opholdsarealer svarende til minimum 80 % af etagearealet.

Lokalplanen fastsætter, at terrænreguleringer på mere end en halv meter og tætter på naboskel end en halv meter kræver kommunens forudgående tilladelse.

Da lokalplanområdet er belastet af støj, fastsætter lokalplanen bestemmelser, der sikrer de fremtidige beboere mod unødige støjgener. Idet der er tale om ny bebyggelse i et eksisterende byområde, tages der udgangspunkt i de lempede støjgrænser for denne type områder. Nye opholdsarealer må ikke belastes med vejstøj, der overstiger den vejledende grænseværdi på 58 dB L_{den} . Facader skal udføres, så det sikres, at der er et indendørs støjniveau på maksimalt 46 dB L_{den} i sove- og opholdsrum med åbne vinduer.

Lokalplanen ophæver i øvrigt Lokalplan 405 for fritliggende kældre og hævede opholdsarealer, da lokalplanen indeholder egne bestemmelser om disse forhold.

Lokalplanbestemmelser

I henhold til lov om planlægning, lovbekendtgørelse nr. 223 af den 1. marts 2024, fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 beskrevne område:

§ 1 Formål

1.1

Det er lokalplanens formål:

- at fastlægge områdets anvendelse til helårsboligformål i form af etageboliger
- at muliggøre opførelsen af et sammenhængende etageboligbyggeri på de omfattede ejendomme
- at ny bebyggelse tilpasses områdets karakter

§ 2 Område og zonestatus

2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på kortet.

2.2

Lokalplanen omfatter følgende matrikler samt alle nye matrikler, der udstykkes fra disse:

3cb, 3,cc, 3em, 3en, alle Gentofte.

2.3

Lokalplanens område ligger i byzone.

§ 3 Anvendelse

3.1

Lokalplanens område må kun anvendes til boligformål i form af etageboliger. Boligerne må kun benyttes til helårsbeboelse.

3.2

Inden for lokalplanområdet kan der opføres transformerstationer og lignende installationer til sikring af den nødvendige energiforsyning.

3.3

På etageboligbebyggelse inden for lokalplanområdet kan der opsættes tagantennor og lignende teleinfrastruktur til kommercielle eller offentlige radiokommunikationsformål.

3.4

Uanset øvrige bestemmelser i § 3 vil eksisterende lovlig anvendelse kunne fortsætte i bygninger, der er genopført i overensstemmelse med § 6.7 efter brand, eksplosion eller lignende særlige tilfælde.

§ 4 Udstykning

4.1

De omfattede ejendomme skal sammenlægges til en samlet fast ejendom.

4.2

Uanset § 4.1 kan der ske udstykning af grunde til brug for de i § 3.2 nævnte transformerstationer og lignende installationer.

§ 5 Veje, stier og parkering

5.1

Interne veje og ramper til motorkøretøjer samt parkeringspladser på terræn må udelukkende anlægges inden for det på kortet angivne byggefelt og/eller inden for felterne til kældertrapper og -opkørsler.

5.2

Inden for den enkelte ejendom skal der etableres minimum 2 parkeringspladser per bolig.

Parkering kan etableres i kælder.

Kommentar til 5.2

I henhold til ladestanderbekendtgørelsen (BEK nr. 181 af 5. marts 2020) skal alle parkeringspladser, ved beboelsesbygninger med mere end 10 parkeringspladser, forberedes til ladestandere.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

6.1

Ny bebyggelse, ud over skure, udhuse, drivhuse, terrasseoverdækninger og lignende sekundær bebyggelse, må udelukkende opføres inden for det på **kortet** angivne byggefelt.

Der kan desuden etableres op-/nedkørsel og trappe til kælder inden for de angivne felter, der er placeret 2,5 m fra naboskel mod øst og vest.

Bebyggelsen skal udføres med en forskydning i grundplanet, så den følger byggefeltets form.

Kældre, der ikke er synlige i terrænet, må gerne overskride byggefeltets afgrænsning, men må ikke opføres nærmere vej- og naboskel end 2,5 m.

6.2

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 60.

6.3

Bebyggelse må opføres i højst 2 etager.

6.4

Bebyggelsens højde må ikke overstige 9 m.

6.5

Skure, udhuse, drivhuse og lignende sekundær bebyggelse må højst opføres i 1 etage og må ikke gives en højde, der overstiger 2,5 m. Det samlede areal af sekundær bebyggelse må ikke overstige 100 m².

Kommentar til 6.5

Området er desuden omfattet af Lokalplan 438 - Temalokalplan for sekundære bygninger, der fastsætter yderligere bestemmelser om sekundær bebyggelse inden for 5 meter fra vej.

6.6

Inden for området må fritstående antenner og parabolantenner til private formål med en diameter over 1 m kun opstilles på terræn. Højden må ikke overstige 1,8 m, og de skal placeres i en afstand af mindst 2,5 m fra skel mod naboejendom og mindst 10 m fra skel mod vej.

Uanset § 6.4, kan tagantenner og teleinfrastruktur til radiokommunikationsformål jf. § 3.3 efter Kommunalbestyrelsens tilladelse overstige den maksimale højde på 9 m.

Øvrige tagantenner må ikke gives en højde på mere end 2,5 m over den enkelte ejendoms højeste bygningsdel.

6.7

Uanset ovenstående bestemmelser i § 6 kan der ske genopførelse af eksisterende lovlige bygninger med samme omfang, placering og arkitektur i form af nyt byggeri til erstatning for bygninger, som på grund af skader efter brand, eksplosion, eller lignende særlige tilfælde ikke kan istandsættes.

§7 Bebyggelsens udseende

7.1

Ydervægge må kun opføres i blank mur i form af røde mursten. Konstruktive elementer, som fx altandæk og udvendige altangange, kan dog fremstå i beton.

Gavle skal udføres med et mønster, således at minimum 20 % af murværket er trukket minimum 15 mm tilbage/springer minimum 15 mm frem i forhold til det øvrige murværk. Gavle skal begrønnes med klatreplanter i minimum 2 meters højde.

7.2

Tage skal udformes som saddeltage, uden valm, med en hældning i forhold til vandret plan på mindst 25 grader og maksimalt 50 grader.

Tage skal beklædes med røde teglsten.

Overdækninger på altangange, karnapper og lignende kan dog udføres som fladt tag beklædt med tagpap.

Solceller på tage skal udføres, så de ligger i plan med den øvrige tagflade og i øvrigt fremstår integreret i tagkonstruktionen.

7.3

Uanset ovenstående bestemmelser kan der anvendes andre materialer, farver og taghældninger på skure, udhuse, drivhuse og lignende sekundær bebyggelse.

7.4

For at reducere indbliksgener, skal altaner, altangange og lignende opføres med ugenomsigtigt værn i minimum 1 m's højde.

7.5

Skiltning, udover almindelig navneplade og husnummerskilt, må ikke finde sted.

7.6

Antenner og lignende installationer jf. § 3.3 skal fremstå i farven schwarzgrau (RAL 7021).
Ledninger må ikke være frithængende, men skal indbygges eller fæstnes til antennens bærende dele.

Installationerne kan efter Kommunalbestyrelsens tilladelse gives en anden farve, hvis den vurderes at være bedre tilpasset bebyggelsens samlede arkitektur eller nærområdets karakter.

§ 8 Ubebyggede arealer

8.1

Inden for den enkelte ejendom skal der etableres opholdsarealer svarende til mindst 80 % af etagearealet.

8.2

Ved bebyggelsens gavle skal der etableres et bed til de i § 7.1 beskrevne klatreplanter. Bedet skal være minimum 50 cm i alle dimensioner og skal etableres med 50 % muld, 25 % bladkompost og 25 % grus, samt en håndfuld benmel.

8.3

Der må ikke ske terrænregulering på mere end +/- 0,5 m. Terrænet må ikke reguleres tættere på naboskel end 0,5 m.

Kommentar til 8.3

For at sikre, at der ikke foretages uhensigtsmæssige terrænreguleringer nær offentlige veje, er følgende fastsat i Lov om offentlige veje:

Det kræver vejmyndighedens tilladelse at foretage udgravning eller påfyldning nærmere vejens areal end 3 m samt nærmere vejens areal end svarende til to gange højdeforskellen mellem udgravning eller påfyldning og vejens areal.

8.4

Ubebyggede arealer, der ikke benyttes til parkering, gårdsplads eller lignende, skal udlægges som grønne områder/ have.

Der må ikke opsættes skilte, reklamer og lignende på ubebyggede arealer.

Oplag, herunder parkering af ikke indregistrerede køretøjer, henstilling af containere mv., må ikke finde sted.

Kommentar til 8.4

Området er desuden omfattet af Lokalplan 423 - Temalokalplan for hegning, der fastsætter bestemmelser om hegning langs vej.

§ 9 Støj

9.1

Arealer må ikke anvendes til opholdsareal, hvis de belastes med vejstøj, der overstiger 58 dB L_{den} .

Kommentar til 9.1

Området er omfattet af Lokalplan 423 - Temalokalplan for hegning, der fastsætter bestemmelser om hegning langs vej, herunder støjdæmpende hegn.

9.2

Ny bebyggelse skal udføres og støjisoleres, så det sikres, at der er et indendørs støjniveau på maksimalt 46 dB L_{den} i sove- og opholdsrum med åbne vinduer.

Kommentar til 9.2

Lokalplanens bestemmelser tilsidesætter ikke bygningsreglementets krav til det indendørs støjniveau for boliger.

§ 10 Forudsætninger for ibrugtagning

10.1

Forinden området tages i brug til støjfølsom anvendelse, skal det sikres, at det ikke belastes med vejstøj, der overstiger de i § 9.1 og § 9.2 fastsatte værdier.

10.2

Forinden ny bebyggelse tages i brug til bolig, skal der være etableret parkering i overensstemmelse med § 5.2.

10.3

Forinden ny bebyggelse tages i brug til bolig, skal der være etableret opholdsarealer i overensstemmelse med § 8.1 og § 9.1.

10.4

Forinden ny bebyggelse tages i brug til bolig, skal der være etableret klatreplanter i overensstemmelse med § 7.1 og bed til disse i overensstemmelse med § 8.2.

§ 13 Servitutter og lokalplaner

13.1

Lokalplan 405 for fritliggende kældre og hævede opholdsarealer ophæves for de af lokalplanen omfattede ejendomme:

3cb, 3em og 3en, alle Gentofte.

§ 14 Retsvirkninger

14.1

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende, lovlige anvendelse af en ejendom må fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen.

Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen, eller tidsbegrænses til maksimalt 3 år, dog 10 år for studieboliger og byhaver. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

Dispensation kan kun ske efter en skriftlig orientering af naboer mfl., medmindre kommunalbestyrelsen skønner, at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende.

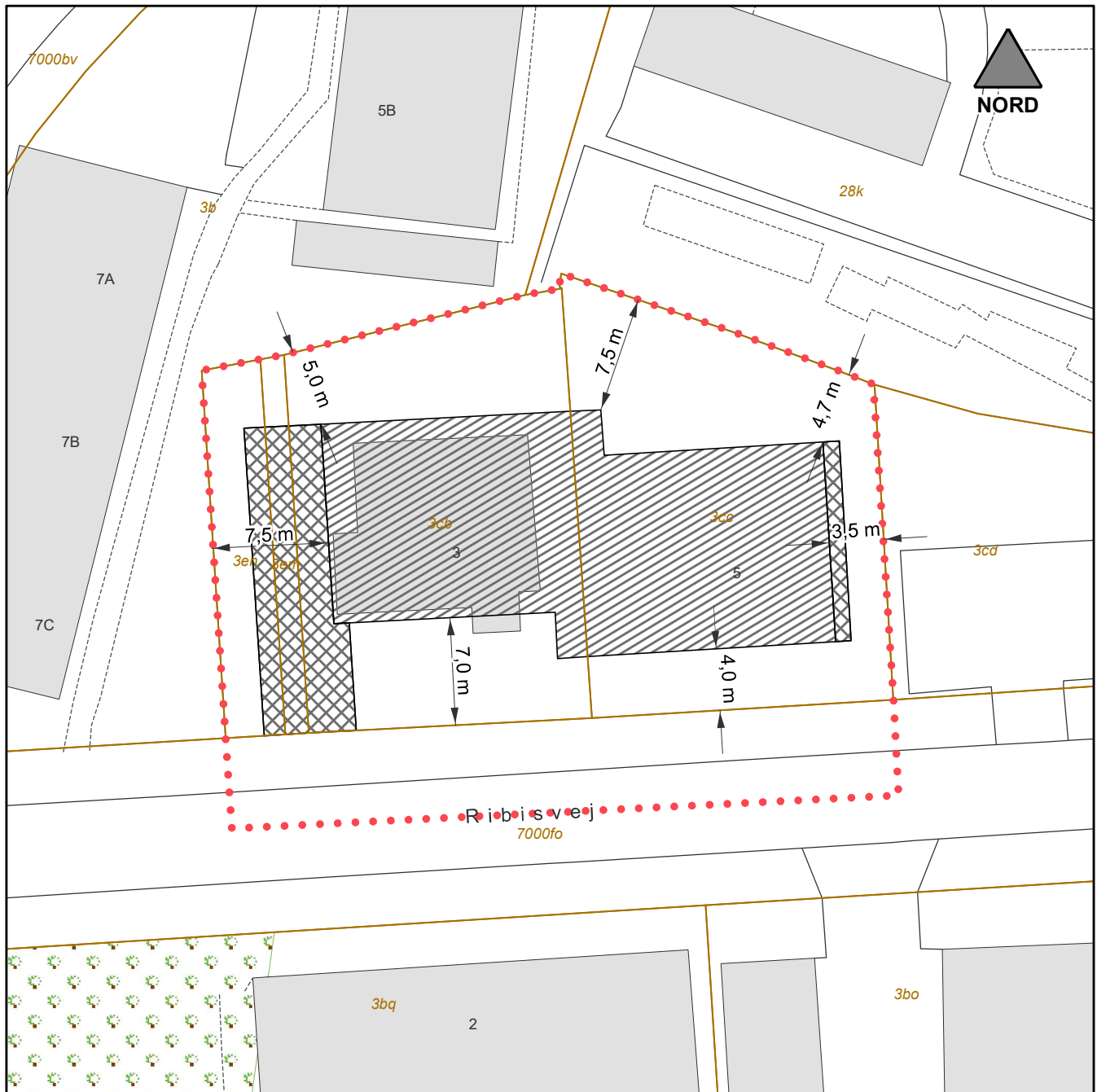
En lokalplan tilsidesætter ikke anden lovgivning, medmindre dette er særligt hjemlet i lovgivningen.

Private bygge- og tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanens bestemmelser, fortrænges af lokalplanen.

Kommunalbestyrelsen kan ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

Kort

Se kortet her



KORT
Lokalplan 415 for Ribisvej 3-5

MÅL 1:400

Signatur:

••••• Lokalplanafgrænsning

▨ Byggefelt

▩ Kældertrapper og -opkørsler

Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning

Kommuneplan 2021

Lokalplanområdet indgår i enkeltområde 5.B6 i Kommuneplan 2021 for Gentofte Kommune. Lokalplanen er i overensstemmelse med rammebestemmelserne i Kommuneplanen.

Byplanvedtægter og lokalplaner

Lokalplanområdet er omfattet af temalokalplanerne Lokalplan 405 for fritliggende kældre og havede opholdsarealer, Lokalplan 423 - Temalokalplan for hegning og Lokalplan 438 - Temalokalplan for sekundære bygninger.

Med vedtagelsen af Lokalplan 415 for Ribisvej 3-5 ophæves Lokalplan 405 for det omfattede område, idet lokalplanen indeholder konkrete bestemmelser om disse forhold.

Lokalplan 423 og Lokalplan 438 vil fortsat være gældende for lokalplanområdet og supplerer Lokalplan 415's bestemmelser.

Servitutter

Ifølge planlovens bestemmelser bortfalder private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der ikke indholdsmæssigt er forenelige med lokalplanen.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der ikke bortfalder som følge af disse bestemmelser, vil fortsat være gældende.

Fredning og bevaringsplanlægning

I Kommuneplan 2021 udpeges de bevaringsværdige bygninger. Alle bygninger opført før 1970 er vurderet og placeret i en af følgende kategorier:

Høj bevaringsværdi med karakteren 1-3

Middel bevaringsværdi med karakteren 4-6 og

Lav bevaringsværdig med karakteren 7-9

Kommunalbestyrelsen har besluttet, at også bygninger med middel bevaringsværdi tildelt karakteren 4 som udgangspunkt er bevaringsværdige. Det betyder, at i alt ca. 4.500 bygninger er udpeget som bevaringsværdige i Kommuneplanen.

Der er ikke udpeget bevaringsværdige bygninger eller træer inden for lokalplanområdet.

Klimatilpasning

Kraftige regnskyl vil blive hyppigere i fremtiden. Udvikling og implementering af systemløsninger, der ikke leder vandet til kloaknettet, men nyttiggør eller afleder regnvand lokalt, skal fremmes.

Anvendelse af Lokal Afledning af Regnvand (LAR) i forbindelse med klimatilpasning skal være i overensstemmelse med spildevandsplanen.

Hvis der er ønske eller behov for nedsivning af regnvand, kræver det en forudgående tilladelse fra Gentofte Kommune, Natur og Miljø.

Tilgængelighed og handicapforhold

Bebyggelse og ubebyggede arealer skal opfylde bestemmelserne om tilgængelighed i bygningsreglementet. Områdets bebyggelse og friarealer, herunder veje, stier og parkeringsarealer, skal indrettes og udføres således, at tilgængeligheden for mennesker med funktionsnedsættelse sikres.

Der vurderes ikke at være behov for at indføre yderligere krav til tilgængelighed ud over dem, der følger af bygningsreglementet.

Trafikforhold og vejbyggelinjer

Lokalplanen regulerer ikke etablering af fartdæmpende foranstaltninger, hastighedsnedsættelser eller andre trafikale forhold på vejarealerne.

Miljøforhold

Hele Gentofte Kommune er byzone og dermed omfattet af områdeklassificeringen. Det betyder, at jorden som udgangspunkt er lettere forurenet og jordflytninger skal derfor anmeldes til miljømyndigheden i Gentofte Kommune.

Inden for lokalplanområdet er der ved lokalplanens vedtagelse ikke kendskab til kortlagt jordforurening. Grundejer har pligt til at rette henvendelse til miljømyndigheden i Gentofte Kommune, såfremt grundejer ligger inde med oplysninger om eller får kendskab til anden jord- eller grundvandsforureningsforhold.

Spildevand

Det samlede afløb for den enkelte ejendom må ikke overstige den vandmængde, der svarer til spildevandsplanens fastsatte afløbskoefficient.

I tilfælde af at afløbskoefficienten ikke kan overholdes, skal regnvandet forsinkes eller på anden måde håndteres lokalt på egen grund.

Håndtering af regnvand på egen grund kræver forudgående tilladelse fra Gentofte Kommune, Natur og Miljø.

Varmeplanlægning

I henhold til lov om varmeplanlægning har Gentofte Kommunalbestyrelse vedtaget planer for varmemforsyningen i kommunen med delplan for fjernvarmeforsyning og delplan for naturgasforsyning.

Lokalplanområdet forsynes med fjernvarme.

Kystnærhed

Lokalplanen er ikke omfattet af planlovens bestemmelser for de kystnære dele af byzoneområder

Naturbeskyttelse

Lokalplanområdet er i henhold til naturbeskyttelsesloven omfattet af en skovbyggelinje fra fredsskovsarealet på hjørnet af Ribisvej og Søgårdsvej. Formålet med skovbyggelinjen er at sikre udsynet til skoven og skovbrynet som levested for særlige arter. Det er ikke tilladt at opføre byggeri inden for skovbyggelinjerne.

Dispensationer i henhold til naturbeskyttelsesloven kan gives af Kommunalbestyrelsen. Det vurderes ikke umiddelbart, at en dispensation til de anlæg, der muliggøres i lokalplanen, vil være i strid med de hensyn, som skovbyggelinjen skal sikre. Der lægges vægt på, at skoven udgør et mindre fredsskovsareal med begrænset naturværdi, at ejendommen ligger i et i forvejen tæt bebygget område, og at skoven og ejendommen er adskilt af Ribisvej.

Tilladelser fra andre myndigheder

Lokalplanens virkeliggørelse er ikke afhængig af tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder end Kommunalbestyrelsen.

Ekspropriation

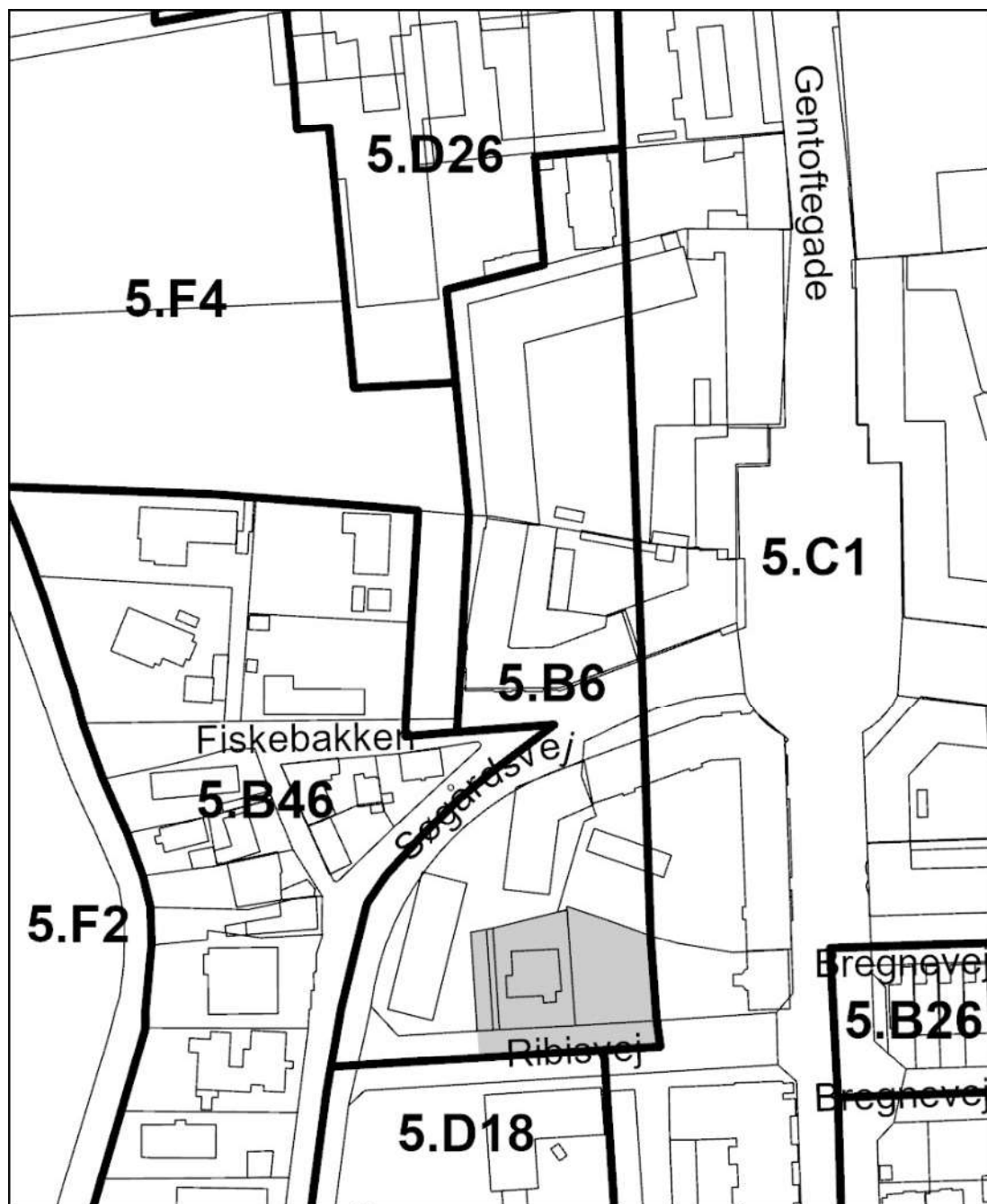
Ifølge planloven skal der i alle lokalplaner oplyses om betingelserne for ekspropriation i forbindelse med en lokalplan. Det følgende afsnit er udelukkende en oplysning om de gældende regler for ekspropriation og er ikke nødvendigvis et udtryk for, at der vil ske ekspropriation i forbindelse med lokalplanen.

Kommunalbestyrelsen kan i medfør af planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en endeligt vedtaget lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelsen af almene samfundsinteresser.

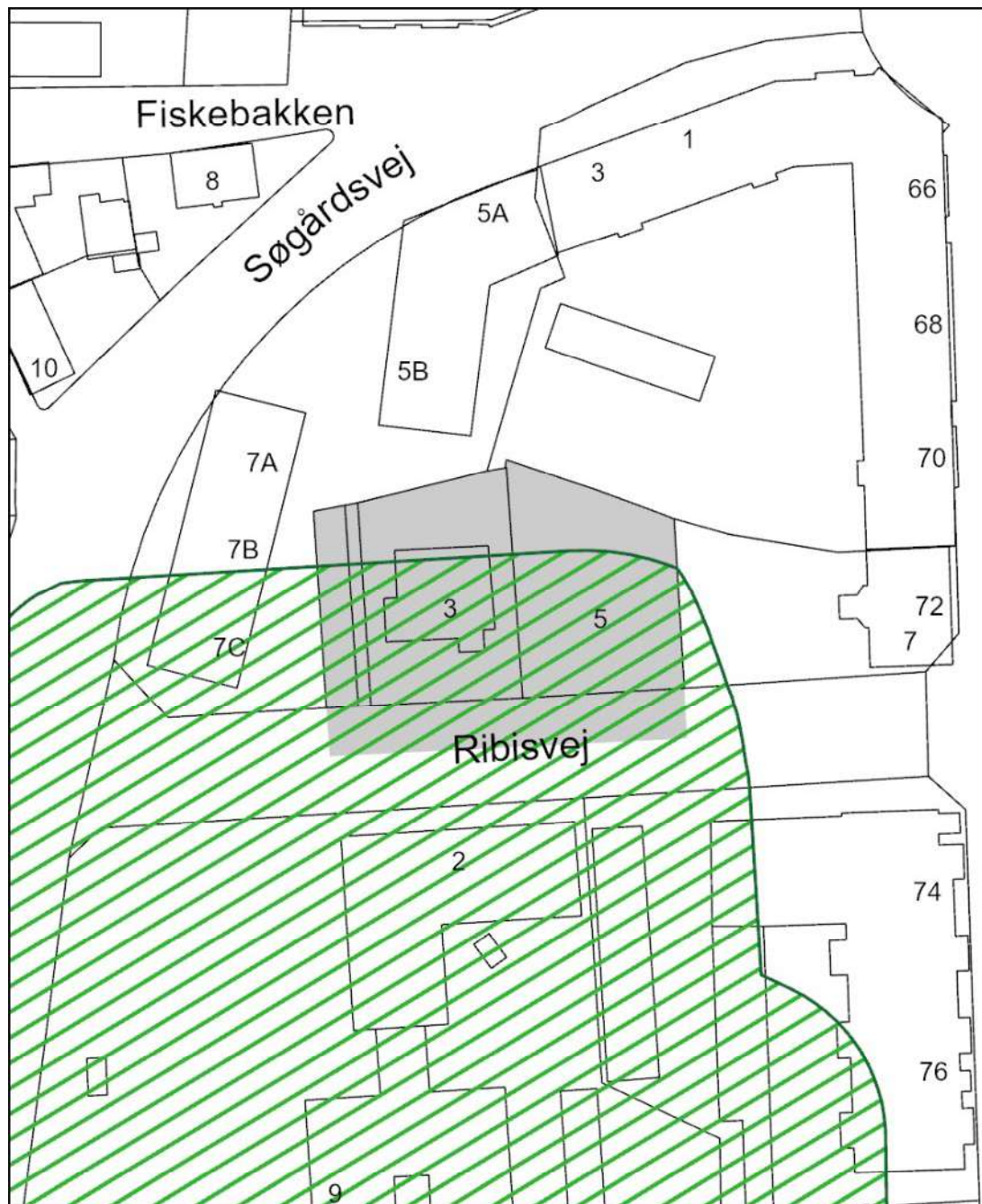
Ekspropriation er tvungen afståelse af ejendom og kan efter Grundlovens § 73 kun ske ifølge lov hvor almenvellet kræver det og mod fuldstændig erstatning.

Efter praksis gælder desuden en række betingelser, som skal være opfyldt ved en ekspropriation. Ekspropriationen skal således være lovlig, nødvendig og tidsmæssigt aktuel for realiseringen af ekspropriationsformålet. Herunder skal ekspropriationen være rimelig i den konkrete situation.

En mere detaljeret gennemgang af betingelserne for ekspropriation og processen herfor kan bl.a. findes i Erhvervsstyrelsens "Vejledning om ekspropriation efter planloven" og Vejdirektoratets "Vejledning om ekspropriation efter vejloven".



Rammer for lokalplaner, Kommuneplan 2021



Miljøvurdering

Lokalplanen er omfattet af Lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM) (LBK nr. 4 af 3. januar 2023). Idet planen omfatter et mindre område på lokalt plan er der i henhold til miljøvurderingslovens § 8, stk. 2, nr. 1, foretaget en vurdering af, om planen kan få væsentlig indvirkning på miljøet. Der er gennemført en screening, og på denne baggrund er det vurderet, at planen ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet, og der gennemføres derfor ikke en miljøvurdering.

I screeningen er lagt vægt på, at lokalplanen muliggør en mindre fortætning på et mindre areal uden særlige miljøværdier eller større miljøproblemer. Arealet er lettere støjbelastet, men lokalplanen skal i henhold til planloven indeholde bestemmelser, der sikrer, at nye støjfølsomme anvendelser overholder de vejledende grænseværdier.

Lokalplanen vurderes ikke at kunne påvirke bilag IV-arters yngle- eller rasterområder. Det vurderes ikke, at området kan fungere som yngle- eller rasterområde for andre bilag IV-arter end visse typer flagermus, der tager bolig i ældre bebyggelse. I og omkring den eksisterende bebyggelse, der forudsættes nedrevet, er der efter ejers rådgivers oplysning ikke observeret flagermus.

Lokalplanområdet ligger cirka 80 m fra Natura 2000-området Brobæk Mose og Gentofte Sø. Lokalplanen vurderes ikke at kunne påvirke området under hensyn til dets bevaringsmålsætninger.

Klagevejledning

I henhold til miljøvurderingslovens § 48, stk. 1 (LBK nr. 4 af 3. januar 2023) kan en afgørelse efter miljøvurderingslovens § 10 om ikke at gennemføre en miljøvurdering – i form af en miljørapport - af et planforslag, der er udarbejdet i henhold til planloven, påklages til Planklagenævnet. Der kan kun klages over retlige spørgsmål.

Klagen skal indgives skriftligt til Planklagenævnet ved brug af klageportalen, der kan findes på www.naevneneshus.dk

Klagefristen udløber 4 uger fra datoen for den offentlige bekendtgørelse.

Der kan i særlige tilfælde indgives klage udenom klageportalen. Ønsker du at blive undtaget for brug af klageportalen, kan du eller din eventuelle repræsentant sende en begrundet anmodning om fritagelse til Planklagenævnet via mail på plan@naevneneshus.dk. Herefter afgør nævnet, om du kan fritages for at bruge klageportalen.

Det er en betingelse for nævnets behandling af klagen, at klager indbetaler et gebyr. Gebyret for at klage udgør for privatpersoner 900 kr. og for virksomheder og organisationer 1.800 kr.

Nævnet påbegynder behandlingen af klagen, når gebyret er modtaget. Betales gebyret ikke på den anviste måde og inden for den fastsatte frist, kan klagen afvises fra behandling. Vejledning om gebyrbetalingen kan findes på www.naevneneshus.dk

Søgsmål til prøvelse af afgørelser efter miljøvurderingsloven skal være anlagt ved domstolene inden 6 måneder efter den offentlige bekendtgørelse i henhold til miljøvurderingslovens § 54.

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

Når lokalplanforslaget er offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af forslaget ikke bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet i den endelige plan.

Eksisterende lovlig bebyggelse og eksisterende lovlig anvendelse af en ejendom vil kunne fortsætte som hidtil, også efter lokalplanens endelige vedtagelse.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan Kommunalbestyrelsen give tilladelse til, at en ejendom bebygges eller anvendes i overensstemmelse med forslaget, såfremt det er i overensstemmelse med kommuneplanen og der ikke er tale om at påbegynde et større bygge- eller anlægsarbejde.

Tilladelse kan dog ikke meddeles så længe en indsigelse fra Miljøministeren eller en nabokommune opretholdes.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den 27. juni 2024 og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil den 26. juni 2025.

Status

Forslag til Lokalplan 415 for Ribisvej 3-5 er:

- vedtaget af Gentofte Kommunalbestyrelse den 24.juni 2024
- offentliggjort den 27. juni 2024
- i høring frem til den 19. september 2024

Dokument Navn:	Brev til Københavns Kommune vedr. høringssvar til Forslag til Københavns Kommuneplan 2024.docx
Dokument Titel:	Brev til Københavns Kommune vedr. høringssvar til Forslag til Københavns Kommuneplan 2024
Dokument ID:	5622560
Placering:	Emnesager/Forslag til Københavns Kommuneplan 2024, høringssvar fra Gentofte Kommune/Dokumenter
Dagsordens titel	Forslag til Kommuneplan 2024 for Københavns Kommune, høringssvar
Dagsordenspunkt nr	2
Appendix nr	1
Relaterede Dokumenter:	2

Dette dokument blev genereret af  getorganized
for SharePoint



Københavns Kommune
Økonomiforvaltningen

24. oktober 2024
Sagsnr. EMN-2024-06718

Høringssvar til forslag til Københavns Kommuneplan 2024

Københavns Kommune har den 29. august 2024 sendt forslag til Kommuneplan 2024 i høring med frist for indsendelse af bemærkninger den 24. oktober 2024.

Der er i forslaget til kommuneplanen følgende forhold, som har betydning for Gentofte Kommune, og som Gentofte Kommune derfor fremsætter bemærkninger til.

1. Trafik genereret fra Københavnske byudviklingsområder og etablering af Nordhavnstunnel samt eventuel Østlig Ringvej
2. Parkeringsnormer, herunder byudvikling ved Hellerup Station og Svanemøllen Station

Brevet sendes af Gentofte Kommunes administration, idet det skal bemærkes, at der kan komme supplerende bemærkninger efter sagens behandling på møde i Gentofte Kommunes Kommunalbestyrelse den 25. november 2024.

1. Trafik genereret fra Københavnske byudviklingsområder og etablering af Nordhavnstunnel samt eventuel Østlig Ringvej

Nordhavn er under løbende udvikling. Det er et af Københavns Kommunes største byudviklingsprojekt, som på sigt skal rumme 40.000 beboere og 40.000 arbejdspladser. Århusgadekvarteret, som er den første del af Nordhavn, er ved at være fuld udbygget. I forslag til Kommuneplan 2024 ændres ikke væsentligt i rammerne for Nordhavn i forhold til Kommuneplan 2019.

Lynetteholmen er under etablering, og den indgår i Københavns langsigtede planlægning. Samlet vil Lynetteholmen udgøre et areal på ca. 2 mio. m² og forventes at kunne huse 35.000 beboere og et tilsvarende antal arbejdspladser. Da Lynetteholmen først forventes anlagt efter 2031, er byudviklingen ikke omfattet af forslaget til Kommuneplan 2024.

Under samlebetegnelsen Østhavnen, hvor Lynetteholmen blot er en del, regnes med etablering af boliger til 66.000 indbyggere og 54.000 arbejdspladser.

Nordhavnstunnelen er ligeledes under etablering og den valgte løsning vil være forberedt for en eventuel senere tilslutning til Østlig Ringvej.



Planlægningsarbejdet omkring Østlig Ringvej, som både skal trafikbetjene Nordhavn, Østhavnen/Lynetteholmen og en række andre københavnske byudviklingsområder, er i gang. Østlig Ringvej vil blive tilsluttet Helsingørmotorvejen/Lyngbyvejen i udkanten af Københavns Kommune, tæt på grænsen til Gentofte Kommune.

Der er ingen tvivl om, at den akkumulerede mængde af trafik ved Københavns byudvikling, vil få konsekvenser for borgerne i Gentofte, bl.a. i form af øget trafikstøj og et øget pres på infrastrukturen i Gentofte Kommune. Det er nødvendigt, at infrastrukturen fremtidssikres til at kunne håndtere trafikken fra de Københavnske byudviklingsområder, og at der foretages de nødvendige støjforanstaltninger langs Helsingørmotorvejen, så byudviklingen i Københavns Kommune ikke medfører gener og forringelser for borgerne i Gentofte Kommune.

Gentofte Kommune har desuden fortsat bekymring for Nordhavnsvejens og nu Nordhavnstunnelens kapacitet til at håndtere den trafik, der vil blive genereret i større og større omfang som byudviklingen sker.

I tidligere høringsbreve til både Københavns Kommune, Vejdirektoratet, Transportministeriet og Sund & Bælt har Gentofte Kommune udtrykt denne bekymring og beskrevet, at hvis Nordhavnsvejen og Nordhavnstunnelen ikke er dimensioneret til at kunne afvikle den fremtidige trafik i spidsbelastningstidspunkter, vil trafikanter, der kommer fra eller skal til Østlig Ringvej, finde andre veje, hvilket vil belaste vejnettet i Gentofte Kommune. En stor del af den regionale trafik vil i så fald fortsat blive afviklet via Strandvejen og Tuborgvej, hvor den belaster Gentofte Kommunes vejnet og boligområder samt skader trafiksikkerhed og miljøforhold.

Gentofte Kommune vil opfordre Københavns Kommune til at indgå i et samarbejde med Gentofte om disse forhold, hvor de nødvendige undersøgelser foretages, og de nødvendige løsninger findes. Heri bør indgå analyser af mulighederne for øget støjafskærmning langs Helsingørmotorvejen, eventuelt som nedgravet motorvej på visse strækninger, hastighedsnedsættelse til 60 km/t og forbedret kollektiv trafik.

2. Parkeringsnormer, herunder byudvikling ved Hellerup Station og Svanemøllen Station

I forslaget til Kommuneplan 2024 fortsættes med de parkeringsnormer, som blev fastlagt i Kommuneplan 2019. Det anføres i kommuneplanforslaget, at parkeringsnormerne er lavere end det faktiske bilejerskab i nyere boliger. Det anføres desuden, at det er for tidligt at vurdere, om reduktionen i parkeringsnormerne vil påvirke bilejerskabet.

For Gentofte Kommune er det afgørende, at parkering på Østerbro, som ligger i "Tætbyen", ikke får negative trafik- og miljømæssige konsekvenser for Gentofte Kommunes borgere.

Denne problemstilling aktualiseres i og med, at der i forslag til Kommuneplan 2024 gives mulighed for ny byudvikling ved Hellerup Station og Svanemøllen Station. Hvis disse udviklingsområder ikke kan håndtere den nødvendige parkering til beboerne og brugerne – på trods af den stationsnære beliggenhed – vil det kunne flytte parkering til områder i Gentofte Kommune.



Inden byudviklingen gennemføres, bør der derfor gennemføres undersøgelser af parkeringsproblematikken, og den skal foretages på tværs af kommunegrænsen.

Med venlig hilsen

Michael Holst
Plan og Byg

Relateret document 2/2

Dokument Navn:	Forslag til Kommuneplan 2024 for Københavns Kommune, 2 områder med bemærkninger.pdf
Dokument Titel:	Forslag til Kommuneplan 2024 for Københavns Kommune, 2 områder med bemærkninger
Dokument ID:	5636474

Forslag til Kommuneplan 2024 for Københavns Kommune, 2 områder med bemærkninger i høringssvar

Gentofte Kommune har i et høringssvar til Københavns Kommune anført bemærkninger til byudvikling ved henholdsvis Hellerup Station og Svanemøllen Station.

De 2 områder har i kommuneplanforslaget tilknyttet denne tekst og kortvisning.

Hellerup Station – C2-område, boliger og serviceerhverv

Ved Hellerup Station ligger to ubebyggede ejendomme med potentiale for udvikling. Grundejeren DSB har foreslået at udvikle området samlet med en opgradering af S-togs-stationen i takt med det fremtidige transportbehov og den infrastruktur, der påtænkes for området. Området skal udvikles under hensyn til den omgivende bydel, herunder en bedre sammenhæng på tværs af kommunegrænsen mellem Gentofte og København.

Rammetype: C2

Plannr.: R24.C.2.32

Maks. bebyggelsesprocent: 150

Maks. bygningshøjde: 24

Friarealprocent, boliger: 40

Friarealprocent, erhverv: 10

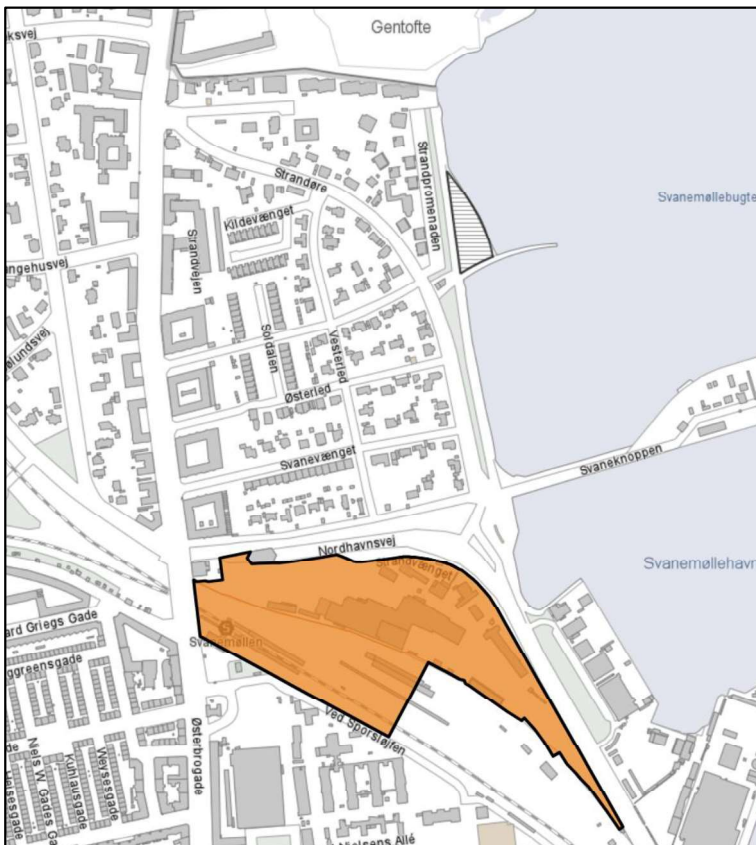


Svanemøllen Station - jernbanearealer, som kan overdækkes

Rækkefølgen for byudvikling fastlægger områder med et større udviklingspotentiale. Rækkefølgen omfatter desuden mindre arealer, der indgår i en større sammenhæng eller har væsentlig betydning i forhold til byens overordnede udvikling.

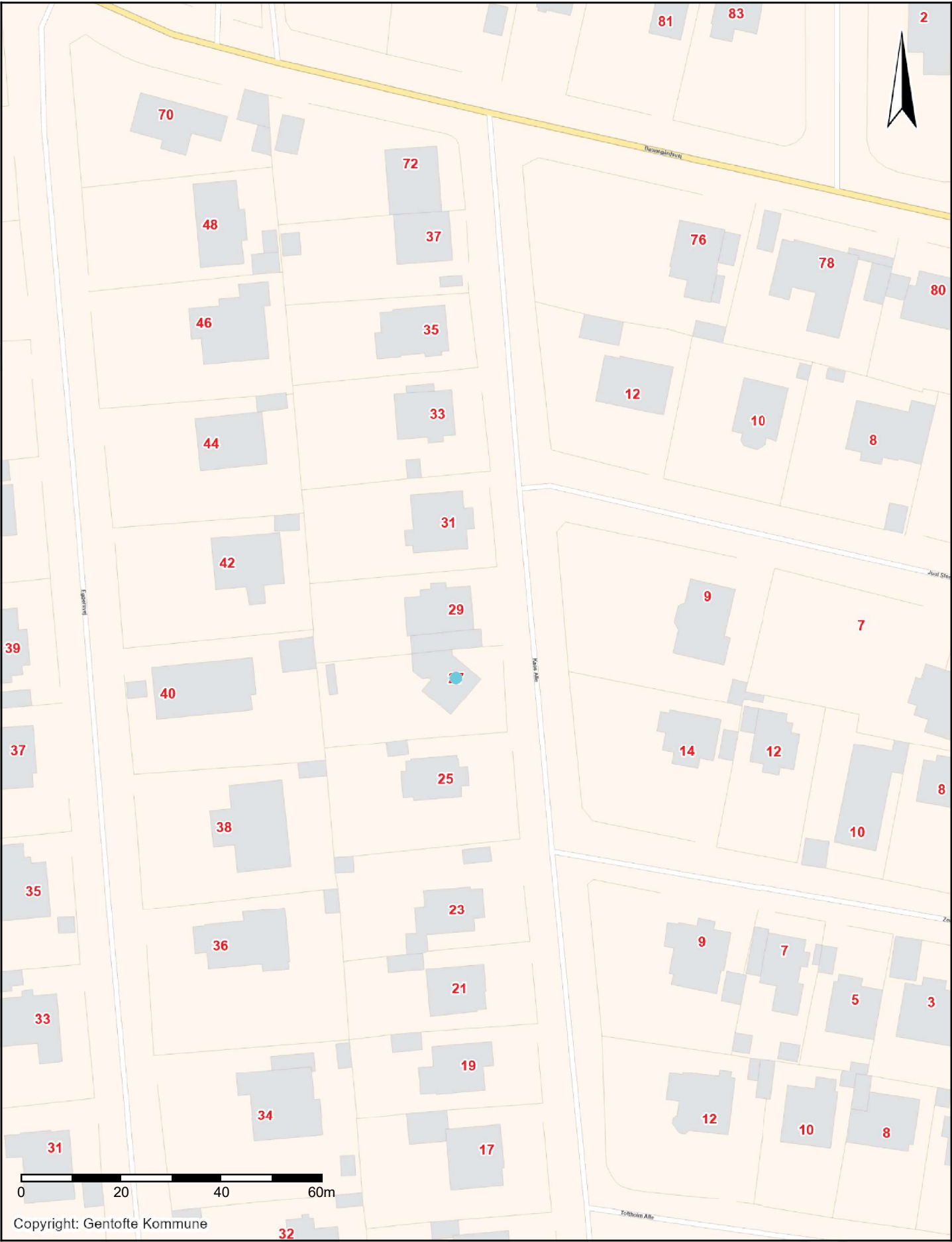
Områderne fastlægges til byudvikling i henholdsvis 1. del af planperioden (2024 - 2029), 2. del af planperioden (2030 - 2035) eller i perspektivperioden (efter år 2036). Områderne fremgår af kortet.

Svanemøllen Station forventes byudviklet i 2. del af planperioden.



Dokument Navn:	Oversigtskort - Kaas Alle 27.pdf
Dokument Titel:	Oversigtskort - Kaas Alle 27
Dokument ID:	5624947
Placering:	Geosager/Kaas Alle 27. Tilbygning og bygningsændringer på bevaringsværdig bygning/Dokumenter
Dagsordens titel	Kaas Alle 27. Tilbygning og bygningsændringer på bevaringsværdig bygning
Dagsordenspunkt nr	3
Appendix nr	1
Relaterede Dokumenter:	8

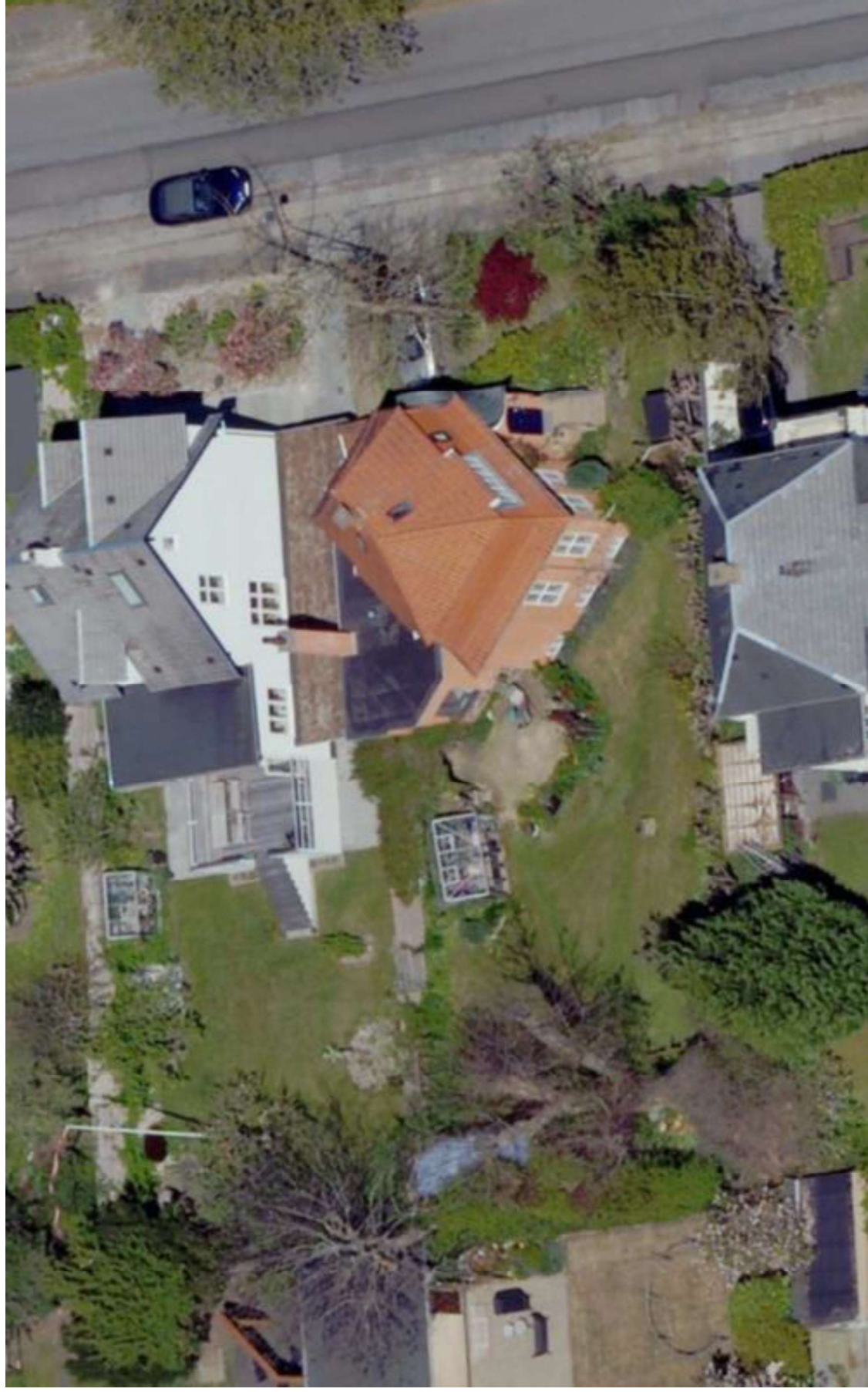
Dette dokument blev genereret af  getorganized
for SharePoint



Kaas Alle 27			 GENTOFTE KOMMUNE
Dato: 18-10-2024	Mål: 1:1000	Initialer: LIQ	

Relateret document 2/8

Dokument Navn: **Skråfoto - Kaas Alle 27.pdf**
Dokument Titel: **Skråfoto - Kaas Alle 27**
Dokument ID: **5624948**



Kaas Alle 27 - Skråfoto

Relateret document 3/8

Dokument Navn:	Ansøgning, projektbeskrivelse - Kaas Alle 27.pdf
Dokument Titel:	Ansøgning, projektbeskrivelse - Kaas Alle 27
Dokument ID:	5624954

Ansøgning for BR18 - Servicemål Énfamiliehus

BYG
&
MILJØ

Gentofte Kommune

Kaas Alle 27, 2900 Hellerup

CVR / RID: 39740087

Fase: Ansøgning

BOM-nummer: byg-2024-639206

Klassifikation: KLn timer: 02.34.02 P19 B

Indsendelse nr.: 1 (18-03-2024 10:09)

Projekt: Kaas Alle 27

Ansøgningstyper: Fritliggende enfamiliehuse, rækkehuse, dobbelthuse og sommerhuse 2023

Sted(er)

Ejendomme: BFE Nummer: 2004302

Bygninger: Bygningsnummer: 1, BFE nummer: 2004302, BBR anvendelse: 120 Fritliggende enfamiliehus.

Matrikler: Matrikel nr.: 14er, Ejervlav: Gentofte

Personer tilknyttet projektet

Navn

Søren Oskar Duvald
(Indsendt af)

Projektrettighed

Projektejer

Kontaktoplysninger

Birkedommervej 31 3, 2400 København NV
soren@dearduvald.com
+45 61302131

Fuldmagt

- ☐ Jeg er ejer af ejendommen.
- ☒ Jeg har behov for en fuldmagt fra en ejer af ejendommen (digital fuldmagt).
- ☐ Jeg har behov for en fuldmagt fra en ejer, som ikke har adgang til at give en digital fuldmagt (denne er f.eks. fritaget for digital selvbetjening), og har derfor behov for en skriftlig ikke-digital fuldmagt.

Digital fuldmagt

Underskrift:

Der er underskrevet med digital signatur af: Lars Sandager

Dokument

Fil

Signaturbevis.pdf <https://dokument.bygogmiljoe.dk/signeringdokument/1/dfd26938-10ba-4c92-bafb-4b05e4e90642/018a0b5d-1d9a-44ea-9c0e-692dbf93e048>

Vær opmærksom på, at du kun bør indsende nødvendige oplysninger, som sagligt skal bruges til at få en fuldmagt. Dette gælder særligt for personfølsomme oplysninger.

Udvidelse af eksisterende tilbygning.

Kaas Alle 27, 2900 Hellerup.

Søren Oskar Duvald.

Fuldmagt skal være gældende 2024.

Udfyld ansøgning

Den dokumentation der skal vedlægges ansøgningen når den indsendes.

Kontaktoplysninger på ejeren

(Obligatorisk)

UDFYLDT

Navn

Lars Sandager

Adresse

Kaas Alle 27, 2900 Hellerup

Telefon

E-mail

ls@sandageradvokater.dk

Evt. CVR-nr.

Planlagt arbejde

(Obligatorisk)

UDFYLDT

Beskriv kort dit arbejde her

Ansøgningen omhandler tilbygning på 12 m² til enfamiliehus. Huset er i malet murværk med tegltag og opført år 1903. Der er bygget til i 1911. Tilbygning fra 1911 er ligeledes i malet murværk, men med fladt tag, tagpap. Bygherre er familie med fire børn og har behov for mere plads. Der ønskes at videreføre samme stil som eksisterende tilbygning. Tilbygningen placeres på husets bagside (vest) som en mindre parallelforskydning af eksisterende tilbygning. Det oprindelige vindue fra eksisterende tilbygning genbruges i nye forskudte facade. Tilbygning laves i samme højde og facade med vindue i præcis samme dimensioner. Tilbygning bygges på et randfundament. Over terræn opbygges tilbygning som en tung ydervæg med malet murværk (farve: som resterende hus) og samme murkrone som i eksisterende tilbygning. Tag videreføres ligeledes som eksisterende tag i tagpap. Inddækning mod hovedhuset laves i zink. For at sikre tilstrækkelig dagslys i tilbygning etableres et fladt ovenlys (Velux ISU 2093; 60 x 90 cm). Ovenlyset vil ikke kunne ses fra terræn.

For at sikre bedre dagslys ansøges desuden om etablering af nyt vindue i hovedhusets facade mod have. Vinduet laves hos Bøjsø som en kopi af eksisterende vinduer. Oprindeligt har huset haft en dør ved hovedhusets nordlige hjørne og på den måde sikret tilstrækkeligt lysindfald.

Bygherres motivation: Vi er en familie med 4 børn og huset er meget lille med 2 soveværelser og et kammer. Endvidere er der udover i kælderen ingen bad og der er ikke toilet i stueetagen. Ved at udvide tilbygningen kan vi få et ekstra værelse og bad samt toilet og fremtidssikre huset også for fremtiden uden at ændre på husets ydre kvaliteter og derved også øge beskyttelsen af huset ved at gøre det relevant og egnet også til nutiden krav til gode boliger.

Vedlagt er diverse tegninger og billeder der belyser eksisterende og kommende forhold.

Tegninger er lavet på baggrund af originale bygningstegninger samt diverse kontrolmål.

Vælg hus- og byggetype

(Obligatorisk)

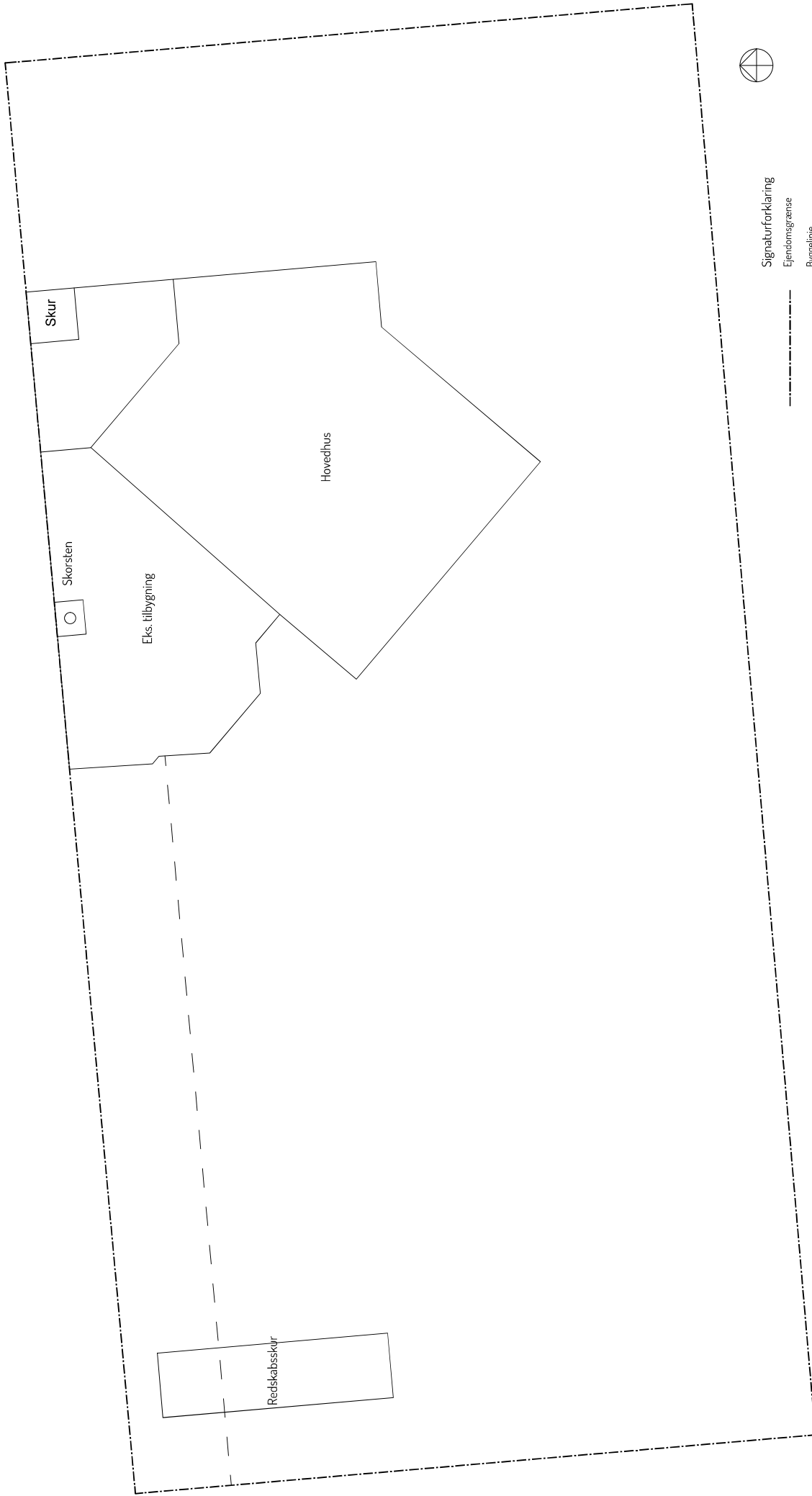
UDFYLDT

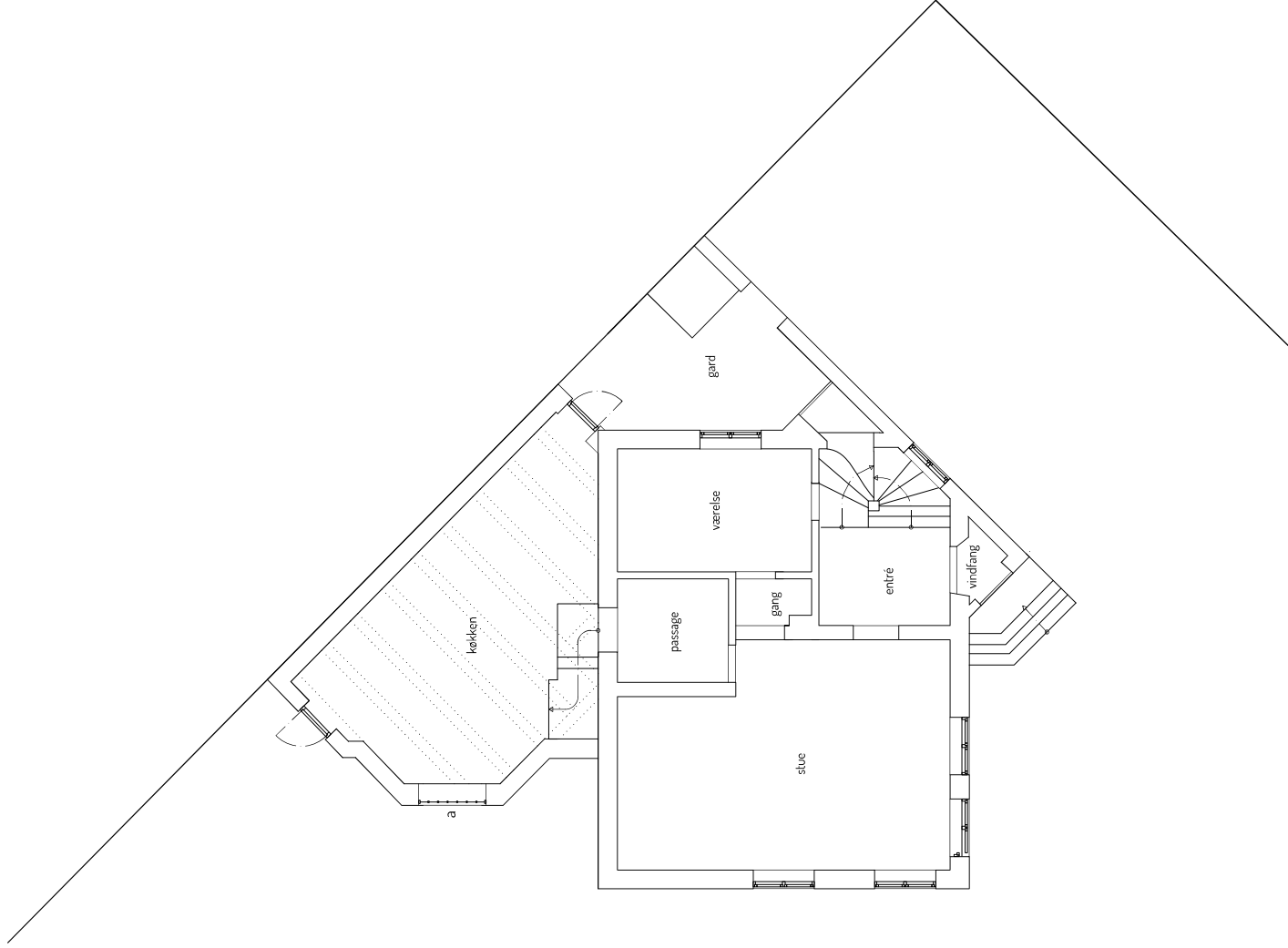
Hustype

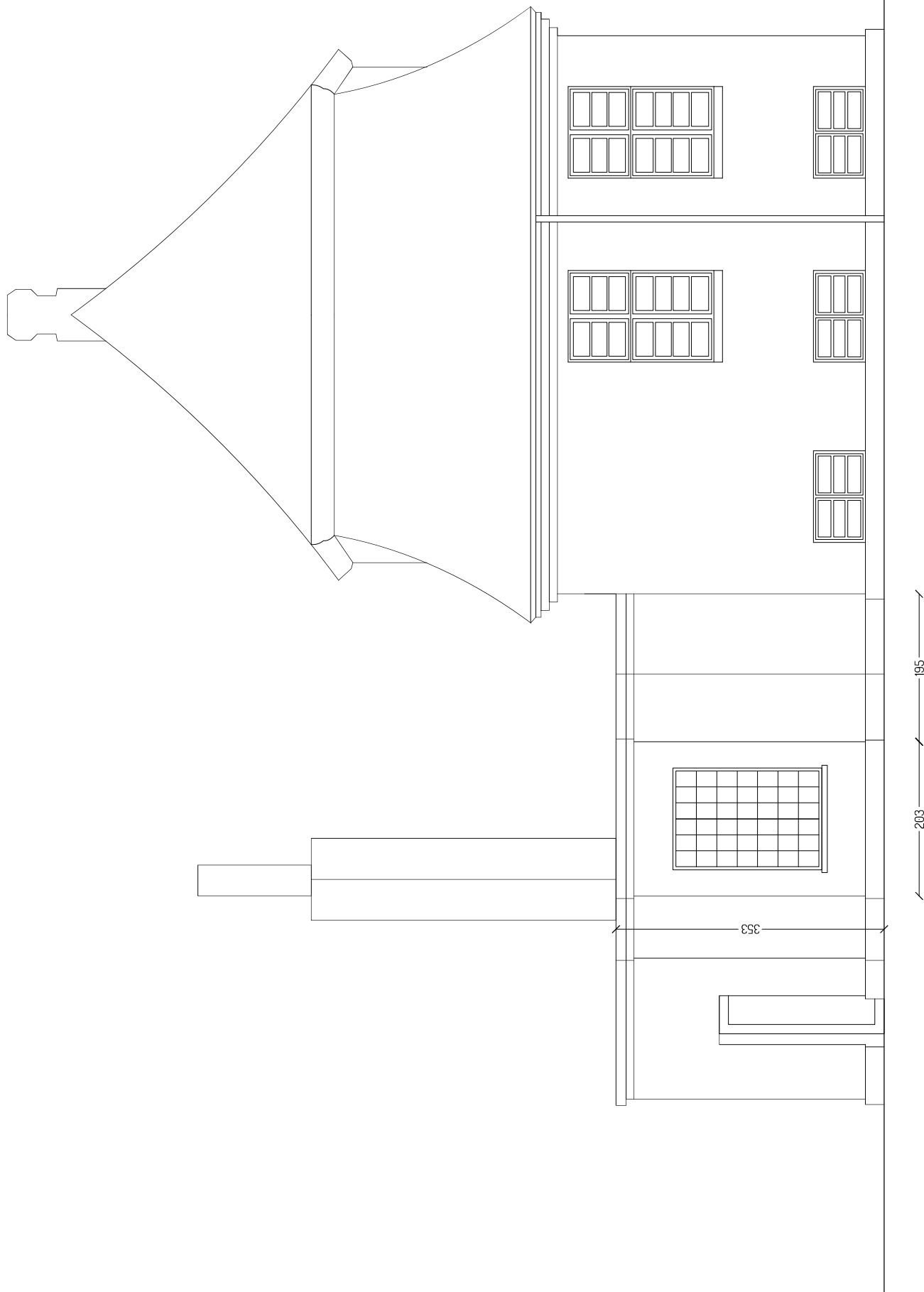
Fritliggende Enfamiliehus

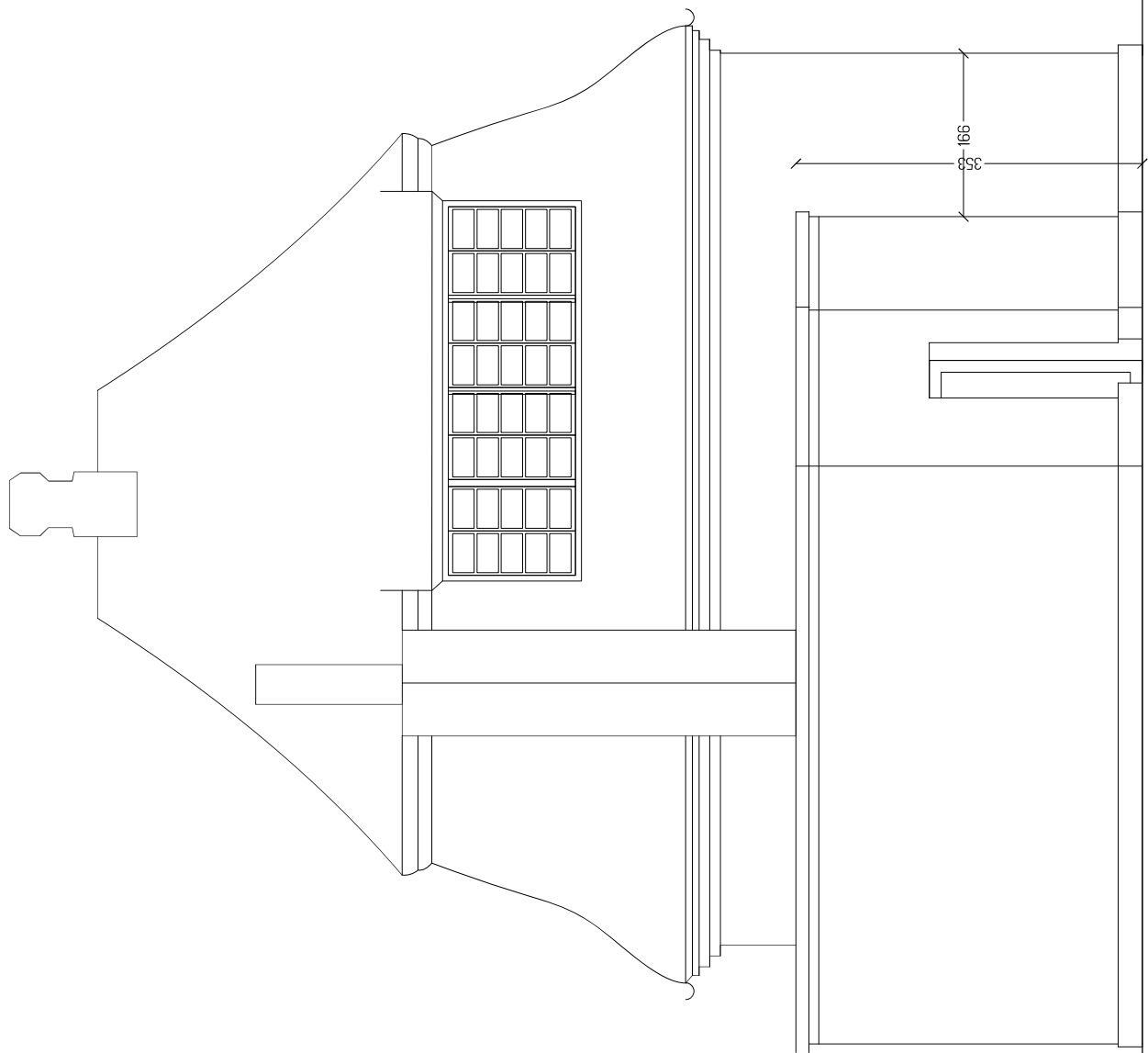
Relateret document 4/8

Dokument Navn:	Eksisterende og oprindelige forhold - Kaas Alle 27.pdf
Dokument Titel:	Eksisterende og oprindelige forhold - Kaas Alle 27
Dokument ID:	5624950





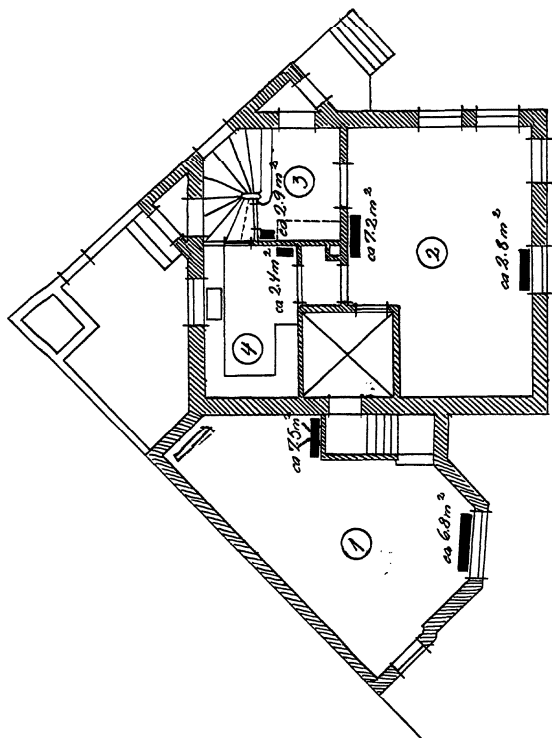




Haas alle' 27, Matr. Nr. 149^o Gentofte.

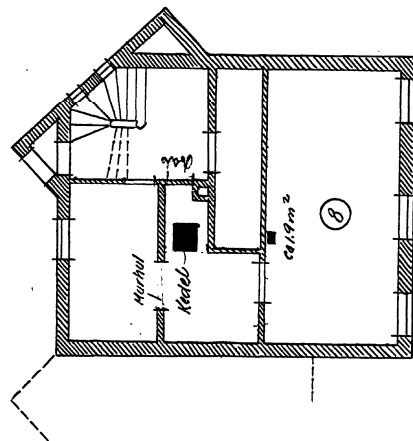
Gr. B. Jo. Nr. 665-1990

Med Svar af 22.6.1930
Bygningsspektoret for
Gentofte Kommune.

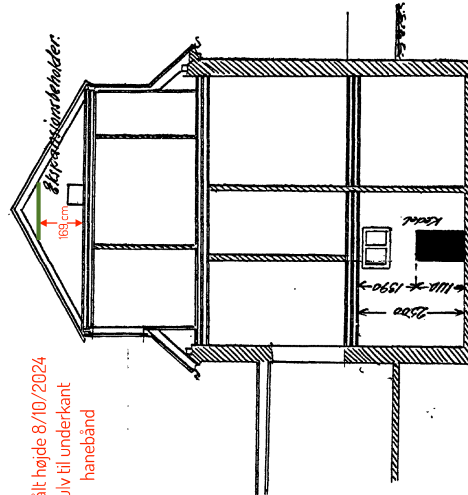


Sve-stige.

1. sal.



2. sal.

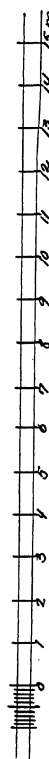


Opmålt højde 8/10/2024
gulv til underkant
hanebånd

Snit.

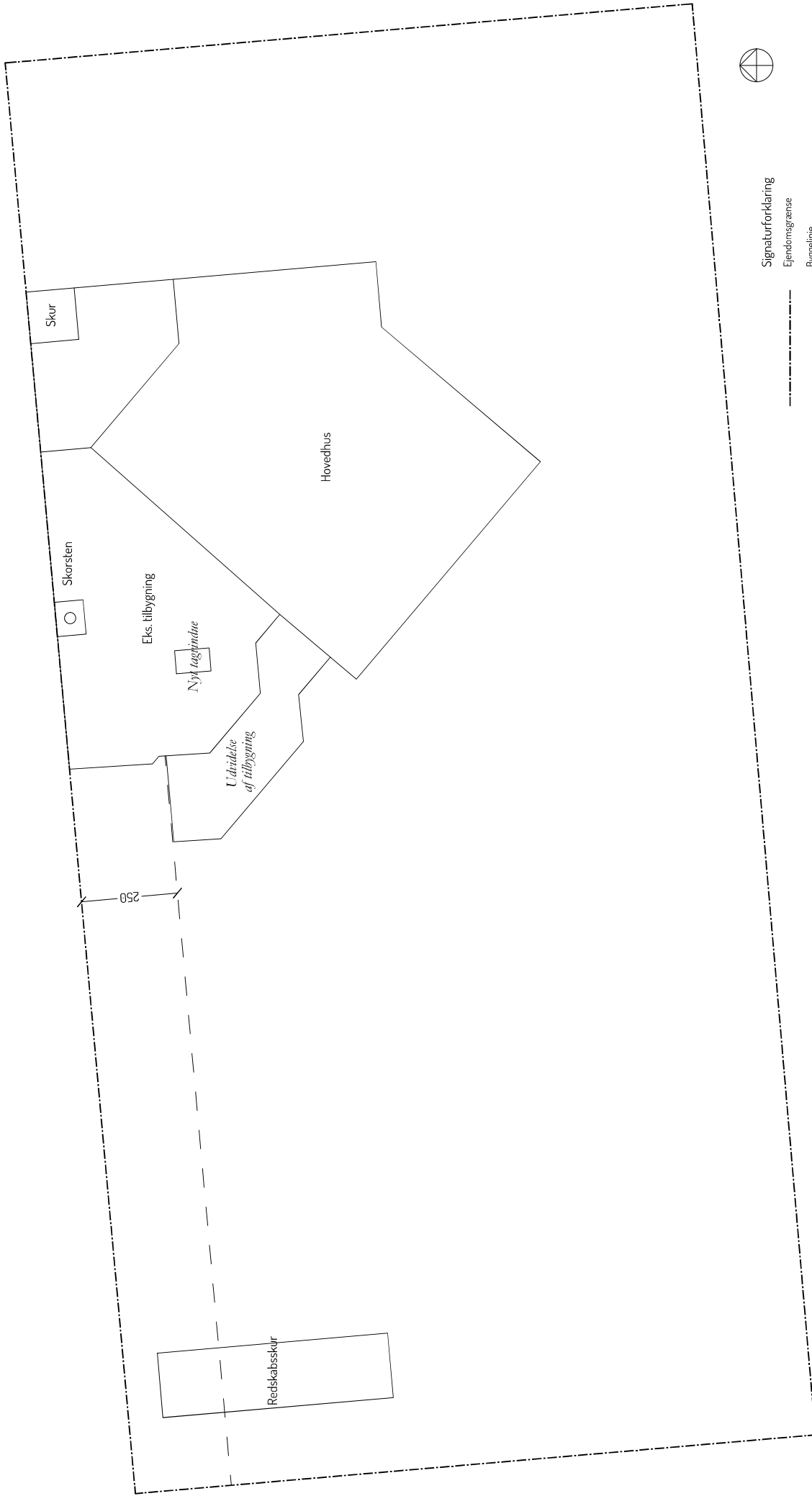
Tegnet. Nr. 2648
Afd. I.

THOMSEN & HENNINGSEN
INGENIØRER OG ARKITEKTER
Havnegade 37
København K.
20-6-30.



Relateret document 5/8

Dokument Navn:	Fremtidige forhold - Kaas Alle 27.pdf
Dokument Titel:	Fremtidige forhold - Kaas Alle 27
Dokument ID:	5624955



Arealer

Grundareal: 670 kvm (BBR)
Etagearreal: 151 kvm (BBR), Grundplan 103 kvm (opmaalt pa tegning)
Skur: 1,7 (Opmaalt pa tegning)
Redskabsskur: 11 kvm (Luftfoto)

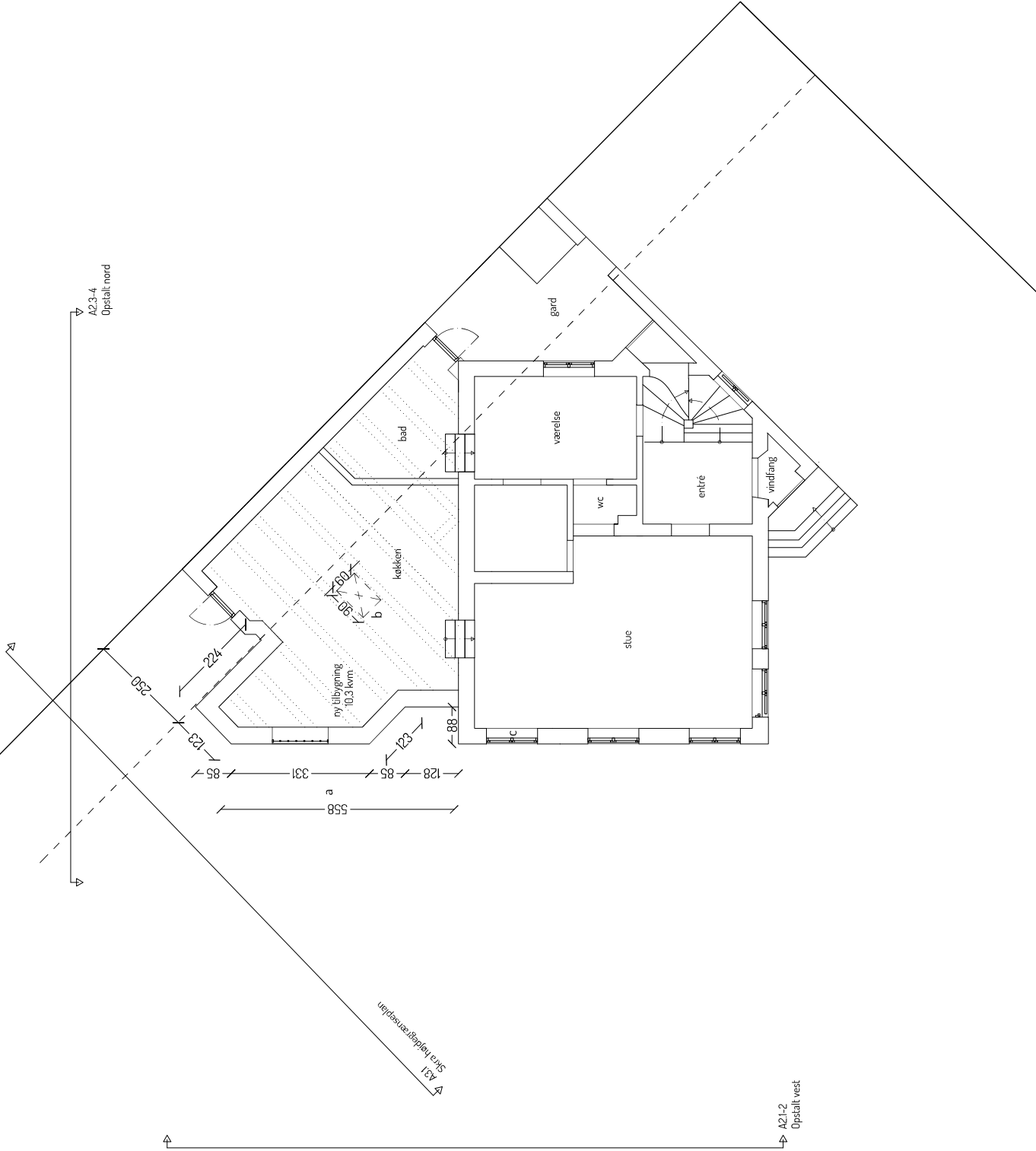
Rest byggeret

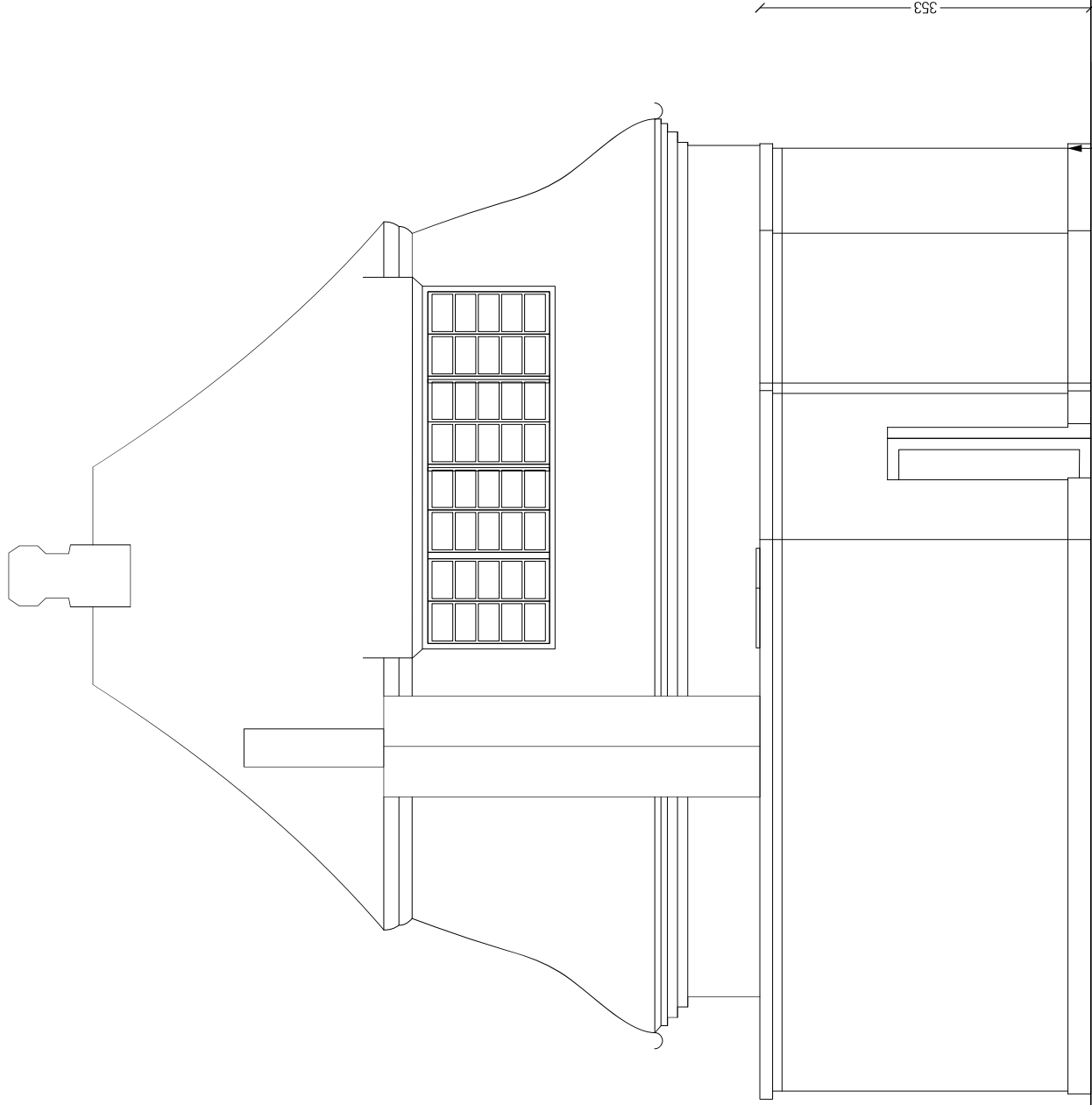
Tilladt bebyggelsesprocent (Lokalplan 390 paragraf 6.1) = 25 %
Nuværende bebyggelsesprocent: (151/670) = 22.5 %
Rest byggeret: (670 * 25 % - 151) = 16.5 kvm
Ny tilbygning = 10,3kvm
Kommende bebyggelsesprocent: (161,3/670) = 24,1 %

Signaturforklaring

- Ejendomsgrænse
- Byggelinje
- Omrids bygninger

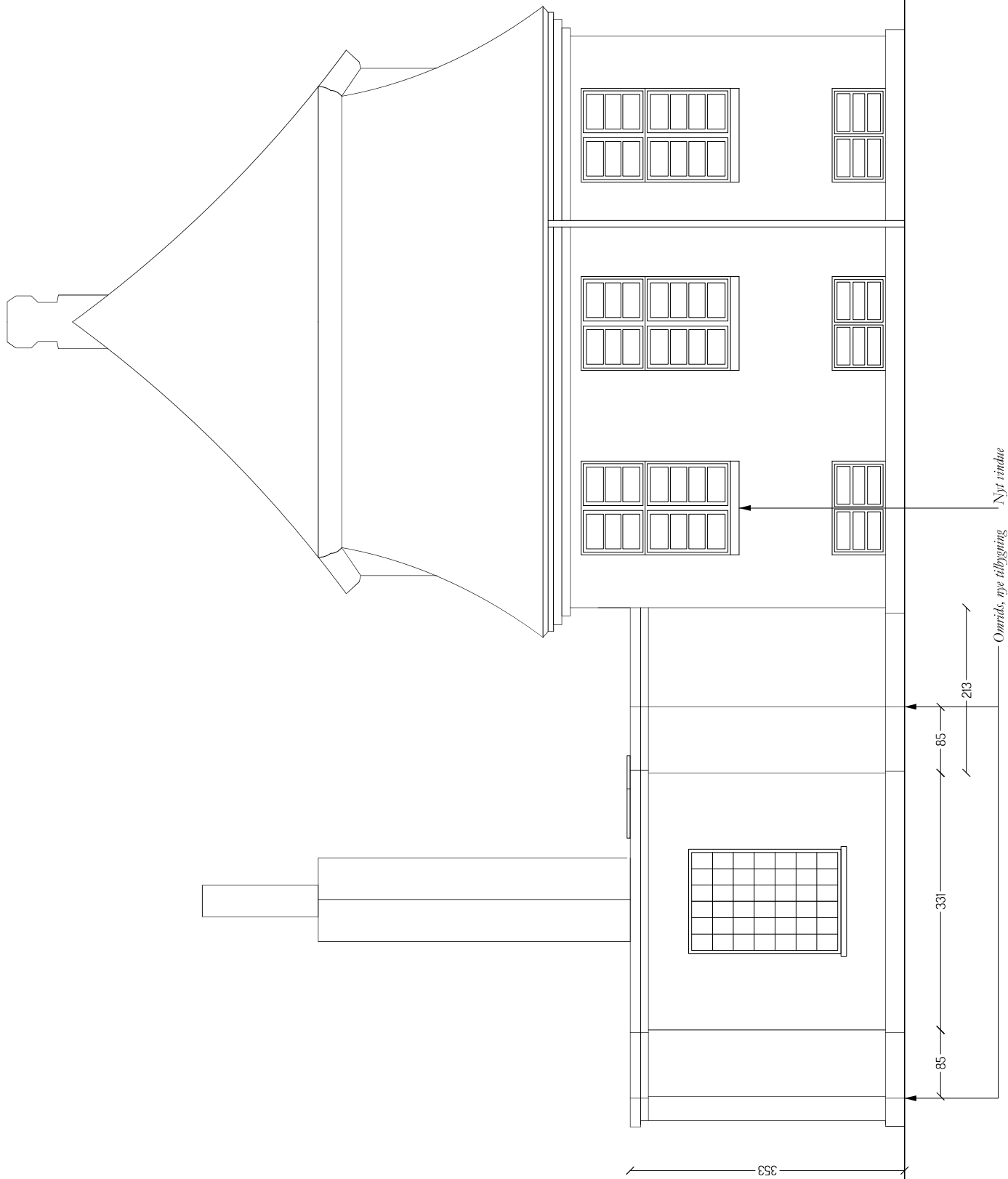
- a / genbrug af smasprosset vindue
b / nyt fladt ovenlys - Bilag 1
c / Bøjse kopi af eksisterende vinduer - Bilag 2

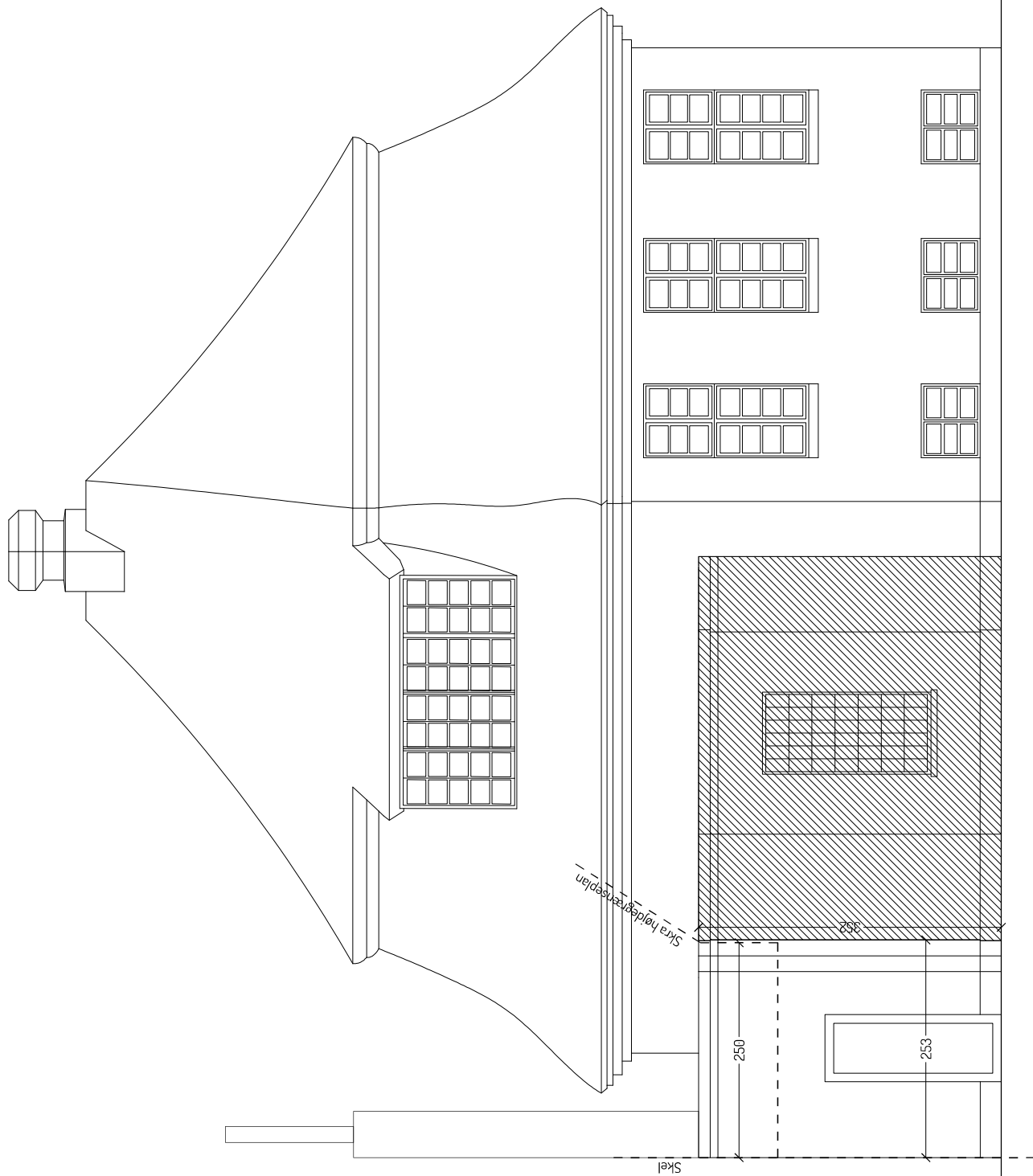




KA 27 - Tegning A2.4
Kommende forhold
Opstalt nord 1:50 @A3
21/10/2024

Nye tilbygning holdes bag i samme linje som hovedhusets facade





Relateret document 6/8

Dokument Navn: Bøjsø Vindue.pdf

Dokument Titel: Bøjsø Vindue

Dokument ID: 5624957

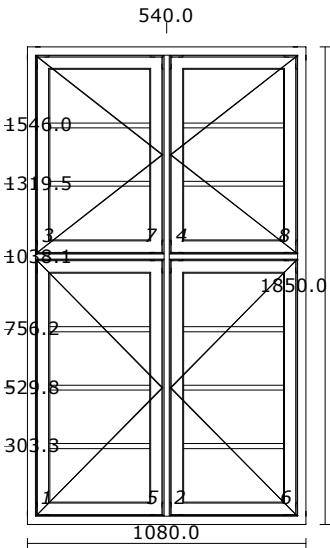
Sandager Advokater
Schallsvej 14
2800 Kgs. Lyngby

Leveringsadresse: Sandager Advokater
Schallsvej 14
2800 Kgs. Lyngby

OPSTALT TILBUD

TILBUD: 30527 POSITION: 1 *Tegninger er set udefra (forsatsvinduer set indefra)* Ver.nr.: 1 d. 30-08-2024

2VD04-A KOBLET VINDUE 1 stk
BREDDE: 1080 MM HØJDE: 1850 MM Tegning 1 af 1



(Ikke målfast skitse) Ca. 1:25

- PROFILER : A-19 /50x128mm karm m/bundnot
Produktsystem: Triowood+
Fingerskarret kernetræ/20 års garanti*
- KARM-OVERFLADE : AQUATOP RAL 9010 HVID
- KARM MÅL5 TIL M.POST/SPÆNDSTK : 1038.1 mm
- RAMME1 INDHOLD : Koblet udv. vin-ramme 4 felter
- RAMME1 BESLÅNING : Hvid, Glat hj.bånd, Indst.stabler VU
Hvid anverfer + stormkrog
- RAMME2 BESLÅNING : Hvid, Glat hj.bånd, Indst.stabler HU
Hvid anverfer + stormkrog
- RAMME3 INDHOLD : Koblet udv. vin-ramme 3 felter
- RAMME3 BESLÅNING : Hvid, Glat hj.bånd, Indst.stabler VU
Hvid anverfer + stormkrog
- RAMME4 BESLÅNING : Hvid, Glat hj.bånd, Indst.stabler HU
Hvid anverfer + stormkrog
- RAMME5 INDHOLD : Koblet indv. vin-ramme 1 felt
- RAMME : 1,3
- FELT1 INDHOLD : 3 mm Float glas - i udv. ramme
- RAMME : 5
- FELT1 INDHOLD : 3-18-4 Energi A, Triowood+

Glas bredde x højde	Fals bredde x højde	Antal	Total	Feltnr.
396 x 217	399.0 x 219.4	8	8	1 -1
396 x 218	399.0 x 219.5	6	6	3 -1
420 x 920	427.0 x 926.7	2	2	5 -1
420 x 694	427.0 x 700.5	2	2	7 -1

Relateret document 7/8

Dokument Navn:	Fladtagsovenlys.pdf
Dokument Titel:	Fladtagsovenlys
Dokument ID:	5624958

VELUX

Fladtagsvindue med buet glas

VELUX fladtagsvindue med buet glas er en del af vores nye generation af ovenlysvinduer. Det smukke design bringer mængden ved dagslys helt ind i hjemmet. Den unikke formede top i buet glas betyder et regnkanal, let leber af overfladen - selv ved tykt skydække. Det unikke design, den slanke kant og den smalle

IN 6.606,00 kr. inkl. moms

Se mere

Se mere

VELUX

Alt du har brug for at vide om ovenlys til flade tage

3 MIN LÆSNING

Scroll ned for at læse mere

KOM GODT I GANG

VELUX

KOM GODT I GANG

← Tilbage til oversigtsvisning af alle tag



8.606,00 kr. inkl. moms

OVERSICHT FLADTAG

Fladtagsvindue med buet glas

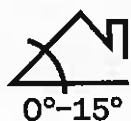
VELUX fladtagsvindue med buet glas er en del af vores nye generation af dagslysvinduer. Det smukke design bringer magien ved dagens helt ind i hjemmet. Den unikke formede top i buet glas betyder, at regnvandet let løber af overfladen – selv ved taghældninger på 15°. Det unikke design den stærke ramme den usynlige.



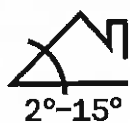
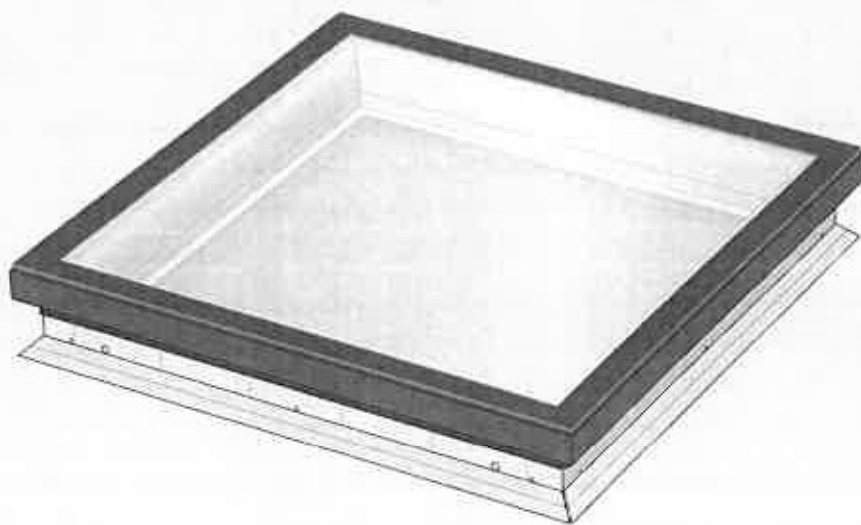
Skiv her for at søge

CFU

ISU 1093



ISU 2093



Relateret document 8/8

Dokument Navn: Fotos.pdf

Dokument Titel: Fotos

Dokument ID: 5624959



Dokument Navn:	Fremtidens idrætsfaciliteter opfølgning opgaveudvalg 3. kvartal 2024.pdf
Dokument Titel:	Fremtidens idrætsfaciliteter opfølgning opgaveudvalg 3. kvartal 2024
Dokument ID:	5637477
Placering:	Emnesager/Opfølgning på Fremtidens idrætsfaciliteter - Byplanudvalget 11. november 2024/Dokumenter
Dagsordens titel	Opfølgning på afsluttet opgaveudvalg
Dagsordenspunkt nr	4
Appendix nr	1
Relaterede Dokumenter:	1

Dette dokument blev genereret af  getorganized
for SharePoint

Opfølgning på opgaveudvalget Fremtidens idrætsfaciliteter 3. kvartal 2024

Vedtaget af Kommunalbestyrelsen:	26. februar 2024
Reference til stående udvalg:	Kultur-, Unge- og Fritidsudvalget, Skoleudvalget, Klima-, Teknik- og Miljøudvalget, Ældre-, Social- og Sundhedsudvalget, Byplanudvalget og Økonomiudvalget
Opgaveudvalgets anbefalinger:	Fire principper, der skal sikre et transparent grundlag for udvikling af idrætsfaciliteter i Gentofte Kommune. Principperne er konkretiseret i et prioriteringsredskab, der 1) screener nye projekter ud fra økonomi og behov, 2) vurderer indhold ud fra otte kriterier.

Opfølgning pr. oktober 2024

Opgaveudvalget, Fremtidens Idrætsfaciliteter, har forholdt sig til de mange dilemmaer og modsatrettede interesser, som er et vilkår, når idrætsfaciliteter skal prioriteres i Gentofte Kommune. Med det afsæt er formuleret fire principper, der skal sikre et transparent grundlag for udvikling af faciliteter til idræt og bevægelse i Gentofte Kommune i fremtiden. Principperne rummer de væsentligste værdier, som Kommunalbestyrelsen bør forholde sig til, når idrættens fysiske rammer skal udvikles, uanset om det er nybyggeri eller eksisterende faciliteter, der skal ombygges eller moderniseres.

Med intentionen om, at anbefalingen skal være praktisk og let anvendelig, er opstillet et prioriteringsredskab, der understøtter systematik og grundige overvejelser i beslutningsprocessen.

Prioriteringsredskabet er benyttet i budgetprocessen 2024 på ni forskellige forslag til idrætsfaciliteter: Aktivitets- og træningsplatform ved Bellevue, padel anlæg i Gentofte Sportspark, styrketræningscenter i Gentofte Sportspark, kunstgræsbaner i SIF og B1903, udendørs træningsanlæg, minirampe til rulleaktiviteter i Øregårdsparken, udvidelse af lethal i Jägers skatepark, disc golf anlæg samt aktivering af grønne områder.

Brugen af prioriteringsredskabet har hjulpet med at skabe en systematisk tilgang til at vurdere og prioritere vidt forskellige projekter. Et centralt element er en vurdering af behov, koblet med økonomi. Her har muligheden for at lave en behovsanalyse vist sig meget forskellig for den enkelte facilitet, hvilket er et opmærksomhedspunkt ved videreudvikling af redskabet. Fx har der været relevant data til rådighed for projekter som aktivitetszoner, padel anlæg, kunstgræsbaner og styrketræningscenter, hvor behov og henvendelser fra potentielle brugere har været velbeskrevet. Omvendt har det været vanskeligere at estimere behovet for nye anlæg som minirampe i Øregårdsparken og discgolfbane, da efterspørgsel og antallet af brugere er ukendt. Prioriteringsredskabet har dog vist, at disse faciliteter er billigere og kan være lettere at prøve af.

En anden vigtig overvejelse er, hvordan analyser og prioriteringsredskabets omfattende materiale præsenteres på en hurtig tilgængelig form i budgetprocessen. Især de kriterier, der er beskrevet på side 3, kan muligvis kortes ned, for at understøtte arbejdsprocessen for beslutningstagerne.

Redskabet vil også kunne anvendes i forbindelse med den kommende udviklingsproces i Gentofte Sportspark samt den kommende proces for idrætsfaciliteter i Hele Gentofte Kommune.