GENTOFTE KOMMUNE

Dagsorden til møde i Byplanudvalget

Mødetidspunkt 14-08-2023 17:00
Mødeafholdelse Mødelokale D

Indholdsfortegnelse

Byplanudvalget

14-08-2023 17:00

1 [Åben] Lokalplan 373 Området omkring Hellerup Havn og Strandpark. Endelig vedtagelse 3
2 [Åben] Hagedornsvej 2 og Nybrovej 2A. Dispensation for bygningshøjde og parkering..... 4
3 [Åben] Jægersborg Allé 149. Transformerbygning på tankstation 7
4 [Åben] A. N. Hansens Allé 2. Lovliggørelse af ulovligt opførte kviste og skur..... 8
5 [Åben] Støjkortlægning 2023. Orientering 10
6 [Åben] Statusrapport til Byplanudvalget. 1. halvår 2023 11
7 [Åben] Medddelelser fra formanden og forvaltningen 12
8 [Lukket] Meddelelser fra forvaltningen og formanden samt spørgsmål fra medlemmerne..... 13
Offentlig titel Meddelelser fra forvaltningen og formanden samt spørgsmål fra medlemmerne 13
9 [Åben] Underskrift 13

1 [**Åben**] **Lokalplan 373 Området omkring Hellerup Havn og Strandpark. Endelig vedtagelse**

Sags ID: EMN-2023-04716

Resumé

Forslag til Lokalplan 373 Området omkring Hellerup Havn og Strandpark har været i offentlig høring.

Der skal tages stilling til, om planen skal vedtages endeligt med de foreslåede ændringer.

Baggrund

Kommunalbestyrelsen vedtog på møde den 24. april 2023, pkt. 2, enstemmigt, at sende forslag til *Lokalplan 373 Området omkring Hellerup Havn og Strandpark* i offentlig høring.

Lokalplanen har karakter af bevarende lokalplan. Området udgøres af et eksisterende udbygget villa- og etageboligområde med meget begrænsede muligheder for etablering af yderligere bebyggelse.

Den samlede villabebyggelse har kulturhistorisk værdi, da de fleste bygninger i området er opført samtidig med og i relation til Hellerup Havn og Strandpark i perioden mellem 1880 til 1912. Selvom ikke alle bygningerne har lige høj bevaringsværdi, udgør den samlede bebyggelse en værdifuld del af bymiljøet Hellerup Havn og Strandpark.

Formålet med forslag til *Lokalplan 373 Området omkring Hellerup Havn og Strandpark* er at fastholde området som et attraktivt villa- og etagebebyggelsesområde med helårsbeboelse, herunder at sikre bevaringsværdige bygninger og træer i området.

For at fastholde de rummelige kvaliteter af dette værdifulde kulturmiljø fastlægger lokalplanen to byggelinjer langs Onsgårdsvej og Strandparksvej, som sikrer, at al form for bebyggelse skal opføres mindst 7 meter fra vejskel. Hensigten med disse byggelinjer er at beskytte sigtelinjer mod havnen og at opretholde den rummelige oplevelse af de offentlige rekreative arealer omkring havnen.

I overensstemmelse med de eksisterende grundstørrelser i lokalplanområdet og for at bevare den nuværende bystruktur er det i forslaget fastlagt, at yderligere udstykning ikke må finde sted, og som konsekvens af dette gives der i forslaget ikke mulighed for etablering af dobbelthuse, idet sådanne forudsætter udstykningsmulighed, jf. byggelovens § 10 A.

Planforslaget har været i offentlig høring fra den 27. april 2023 til og med den 22. juni 2023 i medfør af planlovens §24.

I høringsperioden indkom 6 høringssvar.

Høringssvarene omfatter emnerne: Antal lejligheder i bebyggelsen, mulighed for liberalt erhverv i forbindelse med boliger, facadefarver, sikring af udsigt og omfang af bebyggelse samt udpegning af bevaringsværdige træer.

Der er udarbejdet et høringsnotat med resumé af de modtagne høringssvar og forvaltningens bemærkninger hertil.

Høringssvarene har givet anledning til at følgende ændringer i lokalplanforslaget:

Som en kommentar til anvendelsesbestemmelsen om mulighed for liberalt erhverv anføres som tydeliggørelse:

"Bestemmelsen givet en udvidet mulighed for at drive liberalt erhverv ***med fremmed medhjælp*** *(ansatte) i enfamiliehuse.*

Erhverv i egen bolig er generelt tilladt, når erhvervet udøves af beboerne ***uden fremmed medhjælp****, og ejendommens karakter af boligejendom og kvarterets præg af boligområde i øvrigt fastholdes. Som eksempler på sådanne erhverv kan nævnes frisør-, advokat-, revisor- og arkitektvirksomhed og lignende liberale erhverv samt dagplejere og lignende."*

Under afsnittet Fredning og bevaringsplanlægning ændres adressen for et piletræ udpeget som bevaringsværdigt fra Onsgårdsvej 27 til Onsgårdsvej 29, og dets placering på Kortbilag 1 korrigeres tilsvarende. Det samlede antal træer udpeget som bevaringsværdige i lokalplanforslaget rettes fra 40 til 39.

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

Lokalplanforslaget kan læses via dette link:

https://gentofte.viewer.dkplan.niras.dk/DKplan/DKplan.aspx?LokalplanId=532

Kopi af høringssvar og Høringsnotat er vedlagt som bilag.

Indstilling
Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At forslag til *Lokalplan 373 Området omkring Hellerup Havn og Strandpark* vedtages endeligt med de foreslåede ændringer.

Tidligere beslutninger:
.

Bilag
1. Høringsnotat - Lokalplan 373 Området omkring Hellerup Havn og Strandpark (5127225 - EMN-2023-04222)
2. Kopi af høringsvar LP 373 Området omkring Hellerup Havn og Strandpark (5133085 - EMN-2023-04222)
3. Lokalplan 373 Området omkring Hellerup Havn og Strandpark (5157085 - EMN-2023-04222)

2 [**Åben**] **Hagedornsvej 2 og Nybrovej 2A. Dispensation for bygningshøjde og parkering**

Sags ID: EMN-2023-04990

Resumé

Ingeniør Huse A/S har på vegne af CTR I/S ansøgt om principiel tilladelse til opførelse af varmeakkumuleringstank på Hagedornsvej 2/Nybrovej 2A (benævnt NYC), som er spidslastcentral for CTR's transmissionssystem.

NYC er med til at sikre borgerne i Gentofte varme i spidsbelastningsperioder (de kolde måneder), samt ved havari på det overordnede transmissionsnet.

Der skal tages stilling til, om der bl.a. kan meddeles dispensation for bygningshøjden, for at muliggøre etablering af varmeakkumuleringstanken.

Baggrund

Ingeniør Huse A/S har på vegne af CTR I/S (bygningsejer - Gentofte Kommune er grundejer) ansøgt om principiel tilladelse til opførelse af varmeakkumuleringstank på Hagedornsvej 2/Nybrovej 2A (benævnt NYC), som er spidslastcentral for CTR's transmissionssystem.

Tanken skal have en volumen på ca. 5.000 m³ og vil få en højde på ca. 25 m og en diameter på ca. 16 m. Tanken etableres i samspil med den eksisterende elkedel som et skridt mod at reducere CO2 udledningen fra CTR's varmebehov ved bl.a. at udnytte vindenergi om natten.

Tanken ønskes placeret på sydøstspidsen af Hagedornsvej 2/Nybrovej 2A. Normalt modtager Gentofte fjernvarme gennem CTR's transmissionsnet, som f.eks. Amagerværket, som på decentrale punkter rundt i transmissionsnettet veksler varme ud til distributionsnettet.

NYC er med til at sikre borgerne i Gentofte varme i spidsbelastningsperioder (de kolde måneder), samt ved havari på det overordnede transmissionsnet.

Området er i dag omfattet kommuneplanramme 6.E3 Novo Nordisk ved Lagergårdsvej og Nybrovej, der udlægger området til erhverv (tungere industri) med en maksimal bebyggelsesprocent på 80, maksimal bygningshøjde på 25 og maksimalt antal etager på 5.

Området er omfattet af Lokalplan 113 for et område ved Lagergårdsvej og Nybrovej, lyst den 7. april 1994. Der er udlagt et byggefelt B på ejendommen.

Lokalplanen udlægger området til erhverv (fremstilling, laboratorier, administration), og der kan opføres transformerstationer, gasreguleringsstationer eller lignende installationer til sikring af den nødvendige energiforsyning, forudsat at de efter kommunalbestyrelsens skøn indpasses i omgivelserne på en harmonisk måde.

I henhold til § 5, stk. 2, skal der ved opførelse af ny bebyggelse udlægges 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal, hvilket i dette tilfælde svarer til 2 p-pladser.

Varmeakkumuleringstanken vil ikke tilføre området flere arbejdspladser, og det vurderes, at udlæg til 2 p-pladser ikke er nødvendigt.

I henhold til § 7, stk. 4, må intet punkt af bygningens ydervæg eller tagflade, bortset fra skorstene og lignende gives en højde, der overstiger 15 m over terræn indenfor byggefelt B. Skorstene må ikke gives en højde, der overstiger 50 m over terræn. Tanken vil blive opført med en højde på ca. 25 m, hvilket er en overskridelse på 10 m, og derfor forudsætter dispensation.

Området er kendetegnet ved blandet bebyggelse, herunder plejehjemmet Stolpehøj og boligbebyggelsen A/B Ledas Have mod syd, Novo Nordisk mod vest, Nesa mod nord samt Ikea-bebyggelsen mod øst.

Bygningerne fremstår hovedsageligt med hvide og lyse beklædninger, dog fremstår den bagvedliggende Nesa-bebyggelse og bebyggelsen A/B Ledas Have med rød skærmtegl.

Den ansøgte tank med en højde på ca. 25 m og en diameter på ca. 16 m vil ikke give anledning til væsentlige skyggegener for nabobebyggelserne. Tanken kaster skygge ved middagstid hen over Nesas parkeringsplads og ved aftenstide på udkørslen fra Ikea-bebyggelsen. Boligbebyggelserne på sydsiden af Nybrovej vil ikke blive påvirket skyggemæssigt af tanken.

Der kan i forbindelse med dispensationer fra lokalplanens bestemmelser stilles vilkår til det arkitektoniske udtryk. Da tanken vil blive et markant landmark for området, bør tanken fremstå skulpturelt og med et facadeudtryk af høj kvalitet. De fremsendte forslag bør bearbejdes inden, der gives byggetilladelse.

Den endelige udformning af tanken, herunder valg af materiale, forelægges efter yderligere bearbejdning Byplanudvalget til godkendelse.

Efter planlovens § 19, stk. 1, kan Kommunalbestyrelsen dispensere fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med planens principper.

Det vurderes, at bestemmelserne om parkering og højde (§ 5, stk. 2, og § 7, stk. 4), ikke er en del af Lokalplan 113's principper.

Ved en dispensation efter planlovens § 19 kan der stilles vilkår til fx udformning og materialitet af tanken.

Inden der kan meddeles dispensation, skal der foretages naboorientering af relevante interessenter/naboer, da en bygning/tank af den ansøgte størrelse vil medføre en væsentlig ændring af det omgivende miljø.

Der er endnu ikke foretaget høring af naboer, men der har været afholdt indledende borgermøde den 27. juni 2023. Der var indbudt 172 borgere og andre høringsberettigede. Der var ikke på borgermødet bemærkninger til udformningen af varmetanken.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At der meddeles dispensation fra Lokalplan 113's bestemmelse om udlægning af 2 p-pladser samt dispensation til en bygningshøjde på 25 m, under forudsætning af, at der ikke modtages væsentlige indsigelser imod det ansøgte projekt og på betingelse af, at den endelige udformning af tanken, herunder materialevalg, kan godkendes.

Tidligere beslutninger:

.

Bilag
1. Kortbilag (5160102 - EMN-2023-04990)
2. Luftfoto (5160101 - EMN-2023-04990)
3. CTR NYC VAK - Ansøgning om dispensation for lokalplan (5160100 - EMN-2023-04990)
4. CTR Varmeakkumuleringstank i Gentofte - Mar 23 (5160099 - EMN-2023-04990)
5. 2022 06 03 skyggediagrammer (5160098 - EMN-2023-04990)
6. 2022-12-15_NYC VAK_Designforslag (5160103 - EMN-2023-04990)

3 [**Åben**] **Jægersborg Allé 149. Transformerbygning på tankstation**

Sags ID: EMN-2023-04992

Resumé
Det skal besluttes, om der kan meddeles principiel dispensation til etablering af transformerbygning til forsyning af strøm til nye elbilladestandere.

Baggrund
Plan og Byg har modtaget henvendelse om påtegning af servitut om etablering af transformerbygning på op til 10 m², og med en højde på ca. 2 m, svarende til en ansøgning om principiel tilladelse/dispensation. Transformerbygningen ønskes placeret i ejendommens sydvestlige hjørne, tæt på skellet mod naboen mod vest.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 224. Af § 6.4 fremgår, at der ikke må opføres yderligere bebyggelse til erhvervsformål.

Af § 6.5 fremgår, at der kan opføres transformerstationer udenfor lokalplanens byggefelter ved bolig- og institutionsbebyggelse. Bestemmelsen rummer ikke mulighed for at etablere transformerstationer i forbindelse med den nuværende anvendelse til servicestation.

Af § 3.2 fremgår, at der kun må sælges benzin.

Plan og Byg vurderer, at det ikke er i strid med lokalplanens principper at dispensere til de ovenfor beskrevne afvigelser fra lokalplanens bestemmelser.

Det vurderes også, at den ønskede transformerstation ikke medfører væsentlige skyggegener for naboejendommen.

I forbindelse med en eventuel dispensation til en transformerbygning, vil der kunne stilles krav til bygningens udseende og placering. Der bør stilles mindst samme krav til denne teknikbygning som de krav, der stilles til sekundære bygninger langs vejskel i det forslag til Lokalplan 438, der aktuelt er i høring.

Der ikke er modtaget en egentlig ansøgning om etablering af transformerbygningen, og Plan og Byg har derfor ikke foretaget naboorientering af naboen mod vest. Når en ansøgning er modtaget, skal der gennemføres en naboorientering.

Indstilling
Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At der meddeles principiel tilladelse/dispensation til den ansøgte transformerstation på betingelse af:

1. At placering og udformning af transformerstation skal passe ind i området
2. At ingen del af transformerstationen opføres nærmere vejskel end 1 meter
3. At sider, der er synlige fra vej i overvejende grad dækkes af beplantning. Adgangsdøre og lignende medregnes ikke i vurderingen af, om bygningen i overvejende grad er dækket af beplantning,
4. At transformerstationen ikke overskrider de i ansøgningen oplyste dimensioner,
5. At der ikke modtages væsentlige indsigelser i forbindelse med naboorientering af naboen mod vest.

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

1. Oversigtskort og skråfoto (5160140 - EMN-2023-04992)

4 [**Åben**] **A. N. Hansens Allé 2. Lovliggørelse af ulovligt opførte kviste og skur**

Sags ID: EMN-2023-04979

Resumé

Det skal drøftes og besluttes, om der skal gives dispensation til bibeholdelse af skur, samt besluttes, hvordan kvistaltaner skal lovliggøres.

Baggrund

Plan og Byg har modtaget en ansøgning om byggetilladelse til en kælder, der ligger uden for bygningskroppen på A.N. Hansens Alle 2. Ansøgningen er trukket tilbage, men sagsbehandlingen har vist, at 3 kviste samt et skur er opført uden forudgående tilladelse.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 91, for et område omkring A.N. Hansens Alle, bekendtgjort den 20. november 1991. Ejendommens lovlige bebyggelse medfører en bebyggelsesprocent på 26,08.

Af lokalplanen fremgår, at bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke må overstige 25. Bebyggelsesprocenten skal beregnes efter beregningsreglerne i BR-S85 på grund af lokalplanens vedtagelsesdato. I BR-S85 skal udhuse, drivhuse, skure og lignende bygninger medregnes i bebyggelsesprocenten. Derfor skal skuret lovliggøres, da bebyggelsesprocenten allerede er overskredet.

For ejendomme omfattet af lokalplaner med bestemmelse om maksimal bebyggelsesprocent, vedtaget efter den 14. september 1998, er beregningsreglerne anderledes i forhold til skure. Efter denne dato fik skure et fradrag, som varierer alt efter hvilket bygningsreglement, der er tale om – nogen har 35 m², nogen giver yderligere mulighed for småbygninger på 2 x 10 m² og endelig har BR18 50 m².

Tilladelse til, og evt. retlig lovliggørelse af skur og kviste, kræver dispensation fra Lokalplan 91, § 7 stk. 1, om maksimal bebyggelsesprocent.

Ansøger har søgt om retlig lovliggørelse af 3 kviste med et samlet areal på 2,56 m² samt et skur på 31 m². Den ene kvist ligger på en tagflade, der overskrider det skrå højdegrænseplan og dermed byggeretten. Arealet af de 2 kviste, der overholder byggeretten, er 1,75 m².

Kviste
Begrebet "Kviste af sædvanligt omfang" henfører til den generelle definition efter bygningsreglementet og praksis – og er ikke en vurdering i forhold til det aktuelle område. "Kviste af sædvanligt omfang" må bl.a. have en samlet bredde på maksimalt 1,5 m (vindue + flunker).

Hver af de aktuelle kviste har ifølge det oplyste en bredde på ca. 2,5 m, og er dermed ikke "kviste af sædvanligt omfang".

Vedrørende den ulovligt opførte kvist mod syd, som overskrider det skrå højdegrænseplan (byggeretten), vurderes det, at placeringen medfører væsentlige indbliksgener på naboejendommen mod syd.

I forhold til kvistene vurderes det, at overskridelsen af den maksimalt tilladte bebyggelsesprocent vil bidrage til en uønsket fortætning i lokalplanområdet. Desuden vil det være i strid med gældende praksis at dispensere til overskridelsen af den maksimalt tilladte bebyggelsesprocent, hvis en kvist har en bredde på over 1,5 m, ligesom det vil være i strid med gældende praksis at tillade overskridelse af det skrå højdegrænseplan, når det medfører væsentlige indbliksgener.

Meddeles tilladelse til bibeholdelse af de opførte kviste vil det have præcedensvirkning for andre lignende ansøgninger om tilladelse til at bibeholde tilbygninger/kviste, som medfører væsentlige indbliksgener og bidrager til overskridelsen af den maksimalt tilladte bebyggelsesprocent.

Kommunen kan i forbindelse med en retlig lovliggørelse af forholdene lade værdispild, økonomiske tab og forsæt indgå i vurderingen.

Plan og Byg vurderer, at omkostningerne ved en fysisk lovliggørelse vil være proportionelt med det, der opnås i forhold til uønsket fortætning og væsentlige indbliksgener.

Skur
Skuret på ejendommen skal medregnes i bebyggelsesprocenten på grund af lokalplanens vedtagelsesdato før den 15. september 1998. Byplanudvalget har ikke tidligere taget stilling til, om der skal dispenseres til overskridelse af bebyggelsesprocenten for skure, således at denne/disse ejendom(me) sidestilles med ejendomme, som er omfattet af nyere lokalplaner.

I forbindelse med en eventuel retlig lovliggørelse kan der stilles krav om deklaration vedrørende begrænsning af mulighederne for at opføre småbygninger på ejendommen således, at ejer ikke kan bygge fx garage på 35 m² og få fradrag for dennes areal – hvilket er muligt med BR-S85.

De godkendte, lovlige bebyggelsesforhold på ejendommen resulterer i en bebyggelsesprocent på 26,08. Dette uanset om det er beregningsreglerne i BR-S85 eller BR18, der skal benyttes. Medregnes det ulovligt opførte skur på 31 m² vil bebyggelsesprocenten blive 28,81 efter beregningsreglerne i BR-S85, men stadig 26,08 efter BR18, idet der her kan fradrages op til 50 m² skur og lignende småbygninger. I beregningerne ses bort fra kvistene.

Indstilling
Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget

1. At det drøftes og besluttes, om der skal dispenseres til det opførte skur, eller om det skal lovliggøres fysisk.
2. At der meddeles afslag på retlig lovliggørelse af de opførte kviste.

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

1. Kort og skråfoto (5159157 - EMN-2023-04979)
2. 22.026 - A. N.Hansens Alle 2 - 20230731 - Hovedprojekt - Fremtidige forhold (5159158 - EMN-2023-04979)

5 [**Åben**] **Støjkortlægning 2023. Orientering**

Sags ID: EMN-2023-04336

Resumé

Der er foretaget en ny kortlægning af trafikstøjen fra alle vejene i Gentofte Kommune. På baggrund af støjkortlægningen skal der senest i 2024 udarbejdes en støjhandleplan.

Kortlægningen forelægges til orientering.

Baggrund

I henhold til Miljøministeriets Støjbekendtgørelse nr. 2092 af 18. november 2021 er Gentofte Kommune forpligtet til at kortlægge støj fra trafik og på denne baggrund udarbejde en ny støjhandlingsplan.

Trafikstøjen fra vejene i Gentofte Kommune er blevet kortlagt af Sweco Danmark.

Kortlægningen af Gentofte Kommune er udført samtidigt med kortlægning af kommunerne: København, Frederiksberg, Ballerup, Brøndby, Gladsaxe, Glostrup, Herlev, Albertslund, Hvidovre, Lyngby-Taarbæk, Rødovre, Tårnby, Vallensbæk, Odense, Aarhus og Aalborg.

Derved udarbejdes kortlægningerne efter ensartede metoder, detaljeringsniveau og resultatbearbejdning, hvilket sikrer en ensartet kvalitet og sammenlignelige resultater.

Støjkortlægningen 2023 er gennemført med den såkaldte NORD2000 metode og iht. kravet beskrevet i støjbekendtgørelsen. Den er udarbejdet på baggrund af kommunens oplysninger om veje fra 2022 (trafikintensitet, hastigheder og belægningstyper) suppleret med tal fra Vejdirektoratet samt nyeste kortgrundlag og BBR.

Kortlægningen viser antallet af boliger og personer belastet med et støjniveau højere end 53 dB(A) og således også over Miljøministeriets vejledende grænseværdi på 58 dB(A).

Det er for Gentofte Kommune beregnet, at 14.031 boliger (29.374 personer) er belastet af et støjniveau på over 58 dB, hvilket svarer til ca. 39 % af boligerne i Gentofte Kommune.

Yderligere viser beregningerne at 1.413 boliger (2.921 personer) er stærkt støjbelastede (< 68 dB) af trafikstøj.

I henhold til beregningerne viser støjkortlægningen, at tallet for boliger (og personer), der er støjramte, er højere end ved den seneste støjkortlægning (baseret på trafiktal fra 2017), der ligger til grund for Gentofte Kommunes Støjhandlingsplan 2021-2026, idet den tidligere støjkortlægning viste, at 11.427 boliger (22.770 personer) var belastet af et støjniveau på over 58 dB(A) og at 958 boliger (2.126 personer) er stærkt støjbelastede (< 68 dB) af trafikstøj. En del af forskellen opstår ved, at virkningen af anvendelse af støjsvag asfalt på motorvejene ikke er så god som forudsat ved den tidligere beregning. Støjen fra motorvejene er af den grund i den nye beregning sat 1,1 dB(A) højere, hvilket betyder, at tallet for støjramte boliger/borgere også er højere. Endvidere er den nye beregning foretaget på et mere præcist grundlag, hvilket kan have påvirket resultatet.

Støjkortlægning 2023, udarbejdet af Sweco Danmark, er vedlagt.

Gentofte Kommune skal på baggrund af den nye støjkortlægning udarbejde en støjhandlingsplan, som efter høring og endelig vedtagelse senest juli 2024 skal indsendes til Miljøstyrelsen.

Økonomiske konsekvenser
Beskriv økonomiske konsekvenser i sagen

Indstilling
Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget og Klima, Teknik og Miljøudvalget:

At støjkortlægning 2023 tages til efterretning.

Tidligere beslutninger:
.

Bilag
1. Notat. Støjkortlægning 2023 - NORD2000 (5136195 - EMN-2023-04336)

6 [**Åben**] **Statusrapport til Byplanudvalget. 1. halvår 2023**

Sags ID: EMN-2023-04943

Resumé
Byplanudvalget gives til orientering en rapportering for 1. halvår 2023.

Rapporteringen omhandler udvalgte data og statusbeskrivelser på sagstyper inden for Byplanudvalgets område.

Baggrund
I rapporteringen gives en status om sager inden for Byplanudvalgets område.

I denne rapportering indgår de data om sagsantal og sagsbehandlingstider, som Byplanudvalget den 31. maj 2022 godkendte som rammer for rapportering, samt korte beskrivelser af

sagsbehandlingen af altansager, sager efter naturbeskyttelsesloven, solceller, mobilantenner og hegn.

Det er anden gang, der afrapporteres. I rapporten vises i et diagram antallet af oprettede sager fordelt på sagstyper inden for de 2 perioder, således at udvikling kan følges.

Det skal bemærkes, at antallet af sagsrelaterede henvendelser (indgående akter) er steget fra 6.526 i perioden 2. halvår 2022 til 1. halvår 2023, hvilket har medført øget træk på ressourcer.

Endvidere er antallet af lovliggørelsessager steget fra 53 til 73. Disse sager indebærer ofte meget kommunikation og er generelt ressourcekrævende.

Det gennemsnitlige antal dage, der går fra modtagelse af ansøgning til, der sendes det første svar (afgørelse/mangelskrivelse), er steget fra 69 til 81. En del af årsagen hertil er, at der i begyndelsen af den aktuelle periode i stort omfang blev taget fat på sager, som havde ligget i lang tid, hvilket øger gennemsnitstallet.

Indstilling
Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget

At orienteringen tages til efterretning.

Tidligere beslutninger:
.

Bilag
1. Statusrapport til Byplanudvalget - 1. halvår 2023 (5160821 - EMN-2023-04943)

7 [**Åben**] **Medddelelser fra formanden og forvaltningen**

Sags ID: EMN-2022-09126

Resumé
Skriv et resumé af sagen

Baggrund
Skriv baggrund for sagen

Økonomiske konsekvenser
Beskriv økonomiske konsekvenser i sagen

Indstilling
Skriv indstillingen / indstillingerne i sagen

Tidligere beslutninger:
.

Bilag

8 [**Lukket**] **Meddelelser fra forvaltningen og formanden samt spørgsmål fra medlemmerne**
Offentlig titel Meddelelser fra forvaltningen og formanden samt spørgsmål fra medlemmerne
Sags ID: EMN-2022-09126

Økonomiske konsekvenser
Beskriv økonomiske konsekvenser i sagen

Tidligere beslutninger:
.

Bilag

9 [**Åben**] **Underskrift**

Sags ID: EMN-2022-08387

Økonomiske konsekvenser
Beskriv økonomiske konsekvenser i sagen

Tidligere beslutninger:
.

Bilag

Dokument Navn:	**Høringsnotat - Lokalplan 373 Området omkring Hellerup Havn og Strandpark.docx**
Dokument Titel:	**Høringsnotat - Lokalplan 373 Området omkring Hellerup Havn og Strandpark**
Dokument ID:	**5127225**
Placering:	**Emnesager/Lokalplan 373 Området omkring Hellerup Havn og Strandpark/Dokumenter**
Dagsordens titel	**Lokalplan 373 Området omkring Hellerup Havn og Strandpark. Endelig vedtagelse**
Dagsordenspunkt nr	**1**
Appendix nr	**1**
Relaterede Dokumenter:	**3**

Dette dokument blev genereret af getorganized for SharePoint

Høringsnotat

Dato: 8. august 2023
Sagsnr.: EMN-2023-04222

Lokalplan 373 Området omkring Hellerup Havn og Strandpark

Resume af indkomne henvendelser i høringsperioden med bemærkninger og sammenfatning. Ved indsigelsesfristens udløb den 22. juni 2023 havde Plan og Byg modtaget 6 høringssvar.

Bemærkningerne omhandler følgende emner: Antal lejligheder i bebyggelsen, mulighed for liberalt erhverv i forbindelse med boliger, facadefarver, sikring af udsigt og omfang af bebyggelse samt udpegning af bevaringsværdige træer.

Emne 1: Antal lejligheder i bebyggelsen

Der fremsættes ønske at inkludere "flerfamiliehuse" som boligtypologi i § 3.2 for at fastslå, at de eksisterende indretninger af villaerne med mere end 2 boliger er tilladt.

Der fremsættes endvidere ønske om, at eksisterende et 3-familiehus fortsat er tilladt (med tilhørende tagterrasser).

Bemærkninger:

Gentofte kommune anvender i planlægning og byggesagsbehandling en række boligtypologier, som er knyttet til grundstørrelse, udstykningsmuligheder og anvendelse. Om villalignende bebyggelser anvendes typisk enfamiliehus, to-familiehus eller dobbelthus. Om andre bebyggelsesformer benyttes etagebebyggelse, idet det skal bemærkes, at to-familiehuse dog i bygningsreglementet betegnes som etagebebyggelse.

Flerfamiliehuse benyttes ikke i disse sammenhænge som en typologi.

Der findes mange villaer i kommunen, som er indrettet som flerfamiliehuse (mere end 2 boliger). Dette er også tilfældet i området omkring Hellerup Havn. Lokalplaner har virkning for fremtidige forhold, og eksisterende lovlig bebyggelse og anvendelse kan fortsætte uanset nye planers bestemmelser.

Eksisterende lovlig indretning af villaerne omkring Hellerup Havn som flerfamiliehuse kan derfor fortsætte uanset vedtagelse af lokalplanen. Eksisterende lovligt indrettede tagterrasser kan ligeledes bibeholdes.

Ændringsforslag:
Ingen.

Emne 2: Mulighed for liberalt erhverv i forbindelse med boliger

Der udtrykkes bekymring for, at lokalplanforslagets § 3.3 om anvendelse vil betyde en hindring for deres nuværende og fremtidige mulighed for etablering af liberalt erhverv i boliger.

Plan og Byg har under høringsperioden svaret borgeren og forklaret betydningen af bestemmelsen.

Det følger af praksis, at erhverv i egen bolig ikke kan hindres i et område, som i en lokalplan eller byplanvedtægt er udlagt til boligområde, når erhvervet udøves af beboerne **uden fremmed medhjælp**, og ejendommens karakter af boligejendom og kvarterets præg af boligområde i øvrigt fastholdes. Som eksempler på sådanne erhverv kan nævnes frisør-, advokat-, revisor- og arkitektvirksomhed og lignende liberale erhverv samt dagplejere og lignende. Da et sådant erhverv ikke kan forhindres eller begrænses i en lokalplan, anses det for umiddelbart tilladt, jf. planlovens § 18, uanset hvad der fremgår af lokalplanen. En kommende beboer af den ene af lejlighederne i en villa med 2 boliger vil således godt kunne udøve liberalt erhverv, **men uden ansatte**.

Borgeren har accepteret forklaringen, men foreslår, at forklaringen inkluderes i lokalplanforslaget i selve bestemmelsen, således at det er tydeligt, at det afgørende er, om der er fremmed medhjælp knyttet til det liberale erhverv.

Bemærkninger:
Som standard anføres følgende anvendelsesbestemmelse i lokalplaner for villaområder:

"Inden for området kan der etableres liberalt erhverv under forudsætning af:

- at erhvervet drives af beboerne af boligen
- at erhvervet etableres i et enfamiliehus
- at erhvervslokalerne etableres i direkte forbindelse med boligen, dog kun i rum, der i henhold til byggeloven kan godkendes til beboelsesrum
- at det areal, der indrettes og udnyttes til liberalt erhverv eller lignende, normalt ikke er større end 50 m² og normalt ikke er større end 25% af den enkelte boligs etageareal
- at udnyttelsen til liberalt erhverv eller lignende ikke ved skiltning, parkering eller på anden måde ændrer ejendommens karakter af boligområde"

På baggrund af henvendelsen foreslås følgende ændring i såvel denne som fremtidige lokalplaner for villaområder.

Ændringsforslag:
Det foreslås, at der som en kommentar til anvendelsesbestemmelsen om mulighed for liberalt erhverv anføres:

"Bestemmelsen giver en udvidet mulighed for at drive liberalt erhverv **med fremmed medhjælp** (ansatte) i enfamiliehuse.

Erhverv i egen bolig er generelt tilladt, når erhvervet udøves af beboerne **uden fremmed medhjælp**, og ejendommens karakter af boligejendom og kvarterets præg af boligområde i øvrigt fastholdes. Som eksempler på sådanne erhverv kan nævnes frisør-, advokat-, revisor- og arkitektvirksomhed og lignende liberale erhverv samt dagplejere og lignende."

Emne 3: Farver på facader

Der fremsættes ønske om, at pudsede facader også kan tillades som lyse rosa/lyse lyserød, bl.a. med henvisning til, at det allerede er et hus på Strandparksvej 9 med den ønskede lyse rosa/ lyse lyserøde farve.

Bemærkninger:

I § 7.2, som regulerer facadematerialer og farve for ydervæggen i lokalplanområdet, fastlægges at:

"Ydervægge må kun opføres enten i blank mur med røde eller lyse gule teglsten eller pudsede facader i hvide, lyse grå eller lyse gule farvenuancer."

Formålet med bestemmelsen er at skabe sammenhæng og samspil mellem husene opført i blankmur og husene med pudsede facader. Der findes fx røde og lysegule mursten i forskellige nuancer, som umiddelbart harmonerer med pudsede facader i hvide, grå og lysegule nuancer. Dette skyldes, at mursten som regel har jordfarver ud fra brændt ler, brændt kalk og andre stoffer som calciumkarbonat (gule mursten) og jenoxid (røde mursten). Den foreslåede lyse rosa fremkommer ved indfarvning eller maling af den pudsede facade.

Den begrænsede palet af farvenuancer for pudsede facader er blevet valgt for at sikre helhedsvirkning og homogenitet i lokalplanområdet. De valgte farvenuancer vurderes at være afdæmpede og derfor velegnede til formålet.

Til baggrund for valget skal anføres, at den eksisterende bebyggelse omkring Hellerup Havn er opført i forskellige arkitektoniske stilarter i perioden 1850-1912, idet de fleste dog hører til "den klassicistiske historicistiske villa" med forskellige varianter som de ældste klassicistiske huse, den barokke villa, palæstilen m.m.

De ældste klassicistiske huse havde pudsede facader, der fremstod i mørtelens naturlige farve. Senere kom farvesætningen. De kulørte bygninger var kalket røde eller gule eller pudset med en indfarvet mørtel i en gråbrun farveskala.

Hvidpudsede facader er karakteristiske for mange af de bevaringsværdige villaer omkring Hellerup Havn, som f.eks. Onsgårdsvej 16, Onsgårdsvej 19, Onsgårdsvej 39, Strandparksvej 5 og Strandparksvej 7.

Den "gråbrune farveskala" er dog også repræsenteret i området med især en del gulpudsede facader – et træk der kendes fra mange havnemiljøer i Danmark. Tre af de ældste bevaringsværdige villaer opført omkring Hellerup Havn i perioden 1885-1887 (Strandparksvej 28, Strandparksvej 30 og Strandparksvej 34) er opført i disse gule nuancer af skibsbygmester C. Carlsen.

Lyse rosa eller lyse lyserøde indgår ikke i de ovennævnte historiske farvepaletter for facader.

Strandparksvej 9 er i SAVE-registreringen (Gentofte Kommune Atlas over bevaringsværdige bygninger og bymiljøer) anført med karakteren 5 og er dermed ikke udpeget som

bevaringsværdig i lokalplanforslaget. Den pudsede facade i lyse lyserøde farve på ejendommen er etableret før forslag til Lokalplan 373 blev sendt i høring og de midlertidige retsvirkninger trådte i kraft. En lokalplan fastsætter alene bestemmelser på fremtidige forhold. Lokalplanen har således ikke virkning med tilbagevirkende kraft og udløser ingen handlepligt for ejer. Eksisterende lovlige forhold kan fortsætte uanset lokalplanens bestemmelser.

Onsgårdsvej 16 1906

Strandparksvej 7 1907

Onsgårdsvej 39 1912

Strandparksvej 32 1880

Strandparksvej 28 1887

Strandparksvej 34 1885

Ændringsforslag:
Ingen

Emne 4: Sikring af udsigt og omfang af bebyggelse

Ejerforeningen Strandparksvej 20-24 ønsker, at der pålægges en nye byggelinje 7 m fra skel langs den sydlige del af Strandparksvej svarende til den, som i lokalplanforslaget pålægges langs den nordlige del af Strandparksvej. Formålet med denne ville være at undgå, at der på arealer mellem den ønskede byggelinje og vejskel opføres nogen form for bebyggelse eller anlæg, eller foretages andre ændringer af blivende art uden Kommunalbestyrelsens tilladelse.

Ejerforeningen er især bekymret for, at naboejendommen Strandparksvej 26 i fremtiden kunne blive revet ned og genopbygges tættere på vejskel end ovennævnte 7 m, og at dette ville medføre tab af udsigt til vandet. Ejerforening anfører, at en sådan byggelinje endvidere vil beskytte sigtelinjerne mod havnen og bevare områdets rummelige kvaliteter, som er nævnt i lokalplanforslaget.

Der anføres endvidere, at virkeliggørelse af lokalplanforslaget § 6.3 og 6.4 vil betyde, at der er en risiko for at nabohuset på Strandparksvej 26, matr. 16al, som er bygget i 1 ½ etage, i fremtiden kan

bebygges i 2 ½ plan og op til 12 meter, hvilke vil medføre tab af udsigt for en del af beboerne i etageejendom Strandsparksvej 20-24.

Det foreslås, at der gives mulighed for etablering af altaner og tagterrasser i tagetagen på en 2½-etages bygning.

Der udtrykkes en bekymring for, at virkeliggørelse af § 6.10 sammen med § 6.3 og 6.4 kan betyde at man kan sælge et hus som f.eks. Strandparksvej 26, nedrive det og få tilladelse til et helt anderledes og fyldigt byggeri både i højden og på selve grunden.

Bemærkninger:

Lokalplanen pålægger blot byggelinjer langs ejendommene på den nordlige side af Onsgårdsvej og Strandparksvej.

De to nye pålagte byggelinjer langs Onsgårdsvej og Strandparksvej har begge som formål at fastlægge de eksisterende servitutter langs disse veje i lokalplanen. Placeringen af begge veje i forhold til Hellerup Havn og orienteringen i forhold til verdenshjørnerne (sol og skygge forhold) gør, at det er mest afgørende at regulere bebyggelsesafstanden til vejskellet på de nord for vejen beliggende ejendomme, hvor facaderne og forhaver er belyst af sol det meste af dagen. På den måde bevares områdets rummelige kvaliteter, det værdifulde kulturmiljø og sigtelinjer mod havnen.

De ovennævnte servitutter, som regulerer bebyggelsens afstand til vejskel, findes ikke på alle ejendomme langs de ovennævnte veje. Således ikke på vejstrækningen mellem ejendommene Strandparksvej 26 og Strandparksvej 34.

Byggelinjerne er ikke et middel til at sikre eksisterende udsigtsforhold for bebyggelserne på ejendomme i området.

Lokalplanens bestemmelse § 6.5: *"Inden for delområde A må der ikke etableres altaner og tagterrasser i tagetagen (3. etage) på en 2-etages bygning."* indgår i alle kommunens villalokalplaner. Den har som formål at undgå væsentlige indbliksgener. Allerede lovligt etablerede altaner og tagterrasser kan opretholdes.

Bestemmelsen i § 6.10 er ligeledes en standardbestemmelse: *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.*

Formålet med bestemmelsen er at sikre borgernes muligheder for at genopføre eksisterende lovlige bygninger i tilfælde at *force majeure*, hvor bebyggelsen går til efter brand eller andet. Ny bebyggelse skal i sådanne tilfælde enten genopføres som beskrevet i bestemmelsen eller opføres med iagttagelse af lokalplanens øvrige bestemmelser.

Ændringsforslag:
Ingen

Emne 5: Bevaringsværdige træer

De 13 træer udpeget som bevaringsværdige på Strandparksvej 15 ønskes udtaget for at undgå administrative besværligheder tilknyttet til pleje og vedligeholdelse af disse.

Det ønskes at kunne bevare en form for fleksibilitet med hensyn til beskæring af træerne. Det anføres desuden, at træerne tidligere er blevet klassificeret af kommunen som risikotræer.

Der angives desuden, at træerne er blevet topbeskåret i foråret 2023 fordi de svajede faretruende i stormvejr og risikerede at vælte.

Der anføres, at Gentofte Kommune gentagne gange med års mellemrum har forlangt, at ejeren skulle beskære de nederste grene i træerne, så de ikke generer den gående og kørende færdsel på Strandparksvej.

Det nævnes, at en permanent beskæringstilladelse fra kommunens side kunne være en løsning for at forenkle denne situation. Der foreslås, at man indfører en sætning om, at beskæring er tilladt uden godkendelse, når det sker for at overholde det eksisterende vejreglement – minimum 2.75 m over fortov og minimum 4,50 m over kørebane.

Piletræet på Onsgårdsvej 29, som er udpeget som bevaringsværdigt af nuværende lokalplansforslag, ønskes undladt for at undgå gener for den nye ejer.

Der anføres at et piletræ udpeget som bevaringsværdigt på Onsgårdsvej 27 rent faktisk står på Onsgårdsvej 29.

Bemærkninger:

De ovennævnte 13 træer langs vejskel på Strandparksvej 15 danner en træ̊kke, som fremstår sund og meget synlig fra gaden.

I forbindelse med en anmeldelse om nedfaldne grene blev ejerne i 2015 af Gentofte Kommune gjort opmærksom på, at træerne på grund af en topkapning vokser til med grene, som har dårligere fæste på stammen end grenene, der tidligere er vokset naturligt i trækronen. Det blev endvidere konstateret, at der var lagt jord op ad stammerne, hvilket normalt er med til at svække træet. Af disse årsager blev træerne kaldt ”risikotræer”, hvor man som ejer har en særlig forpligtelse til at holde øje med og vedligeholde dem, så de ikke er til fare for forbipasserende på fortov og vej.

Træerne på Strandparksvej 15 er ikke kortlagt/udpeget som aktuelt risikotræer. Træer, der er det, skal fældes hurtigst muligt.

Lindetræer kan blive meget gamle. Lind tåler kraftig beskæring, hvilket kan være en fordel, hvor pladsen er eller bliver trang.

De omhandlede træer er potentielle risikotræer, men de er det ikke endnu. De bør derfor fortsat udpeges som bevaringsværdige og være med til at opretholde den grønne vejbillede langs Strandparksvej i nogle år endnu.

Den aktuelle henvendelse giver anledning til, at forvaltningen tilretter procedurerne i forbindelse med krav om beskæring af bevaringsværdige træer, som er nødvendig af trafikale årsager (træernes indvirkning på fortov, cykelsti og kørebane samt vejskilte og vejbelysning).

Piletræet på Onsgårdsvej 29 fremstår sundt, er meget synligt fra vejen og er betydende for opretholdelse af det grønne i vejbillede. Der vurderes efter ny besigtigelse af træet, at der er plads nok til både træet og de ønskede sekundære bebyggelser og anlæg. Selvom træet er udpeget som bevaringsværdigt, kan der ansøges om beskæringstilladelse af de laveste grene, således at der vil være mere plads for de ønskede sekundære bebyggelser.

Udpegning af træerne som bevaringsværdige medfører, at der skal ansøges om tilladelse til beskæring og/eller fældning af disse træer, således at Gentofte Kommune har mulighed for at beskytte disse træer, der spiller en vigtig rolle i opretholdelse af det grønne vejbillede.

Det er korrekt, at det ovennævnte piletræ udpeget som bevaringsværdigt i lokalplanforslaget står på Onsgårdsvej 29 og ikke på Onsgårdsvej 27. Træet har således talt med 2 gange. Placeringen rettes i teksten under *Frednings og bevaringsplanlægning* (pdf-side 25) fra Onsgårdsvej 27 til nr. 29. Det samlede antal træer udpeget som bevaringsværdige rettes fra 40 til 39.

På Kortbilag 1 skal placeringen af det omtalte piletræ rettes tilsvarende.

Ændringsforslag:
Under afsnittet Fredning og bevaringsplanlægning ændres adressen for et piletræ udpeget som bevaringsværdigt fra Onsgårdsvej 27 til Onsgårdsvej 29, og dets placering på Kortbilag 1 korrigeres tilsvarende. Det samlede antal træer udpeget som bevaringsværdige i lokalplanforslaget rettes fra 40 til 39.

Sammenfatning

Høringen har givet anledning til følgende ændringsforslag i lokalplan:

Som en kommentar til anvendelsesbestemmelsen om mulighed for liberalt erhverv anføres:

”Bestemmelsen giver en udvidet mulighed for at drive liberalt erhverv **med fremmed medhjælp** (ansatte) i enfamiliehuse.

Erhverv i egen bolig er generelt tilladt, når erhvervet udøves af beboerne **uden fremmed medhjælp**, og ejendommens karakter af boligejendom og kvarterets præg af boligområde i øvrigt fastholdes. Som eksempler på sådanne erhverv kan nævnes frisør-, advokat-, revisor- og arkitektvirksomhed og lignende liberale erhverv samt dagplejere og lignende.”

Under afsnittet Fredning og bevaringsplanlægning ændres adressen for et piletræ udpeget som bevaringsværdigt fra Onsgårdsvej 27 til Onsgårdsvej 29, og dets placering på Kortbilag 1 korrigeres tilsvarende. Det samlede antal træer udpeget som bevaringsværdige i lokalplanforslaget rettes fra 40 til 39.

Relateret document 2/3

Dokument Navn:	**Kopi af høringsvar LP 373 Området omkring Hellerup Havn og Strandpark.docx**
Dokument Titel:	**Kopi af høringsvar LP 373 Området omkring Hellerup Havn og Strandpark**
Dokument ID:	**5133085**

Høringssvar

Dato. 28.07.2023
Sagsnr.: EMN-2023-0422

Forslag til Lokalplan 373 Området omkring Hellerup Havn og Strandpark

Høringssvar indkommet i høringsperioden fra den 27. april 2023 til og med den 22. juni 2023.

I høringsperioden indkom 6 høringssvar:

1. Jomsborgvej 18, 2900 Hellerup

Titel: Vore bemærkninger til Lokalplanforslag 373. Sager. EMN-2019-03180. Hellerup 22 maj 2023
Sendt: 22-05-2023 21:06

En lokalplan for området er relevant og ønskeligt. Men:
En tekst i forslaget er dog særdeles uheldig for os. så uheldig, at vi kan blive tvunget til at fraflytte huset. Det havde vi dog aldrig forestillet os.

Teksten står på side 3 under Lokalplanens formål og indhold.
Linie 6 til 8. " at der under nærmere angivne vilkår vil kunne drives liberale erhverv fra den enkelte ejendom, såfremt ejendommen ikke omfatter et dobbelthus eller et tofamiliehus".

Jf. afsnit 3.3 om liberalt erhverv er begrænsningerne helt relevante og forståelige med undtagelse af teksten: " at erhvervet etableres i et enfamiliehus". Her den samme uforståelige, urimelige og begrænsende tekst (bestemmelse), der ikke har været gældende for området helt siden de første byggetilladelser og attester blev givet for ca. 120 år siden hvor området blev bebygget.

Denne begrænsende bestemmelse for de der bor i området i et tofamiliehus, er helt ny.
Udelades den, anfægter det ikke paragraf 1.1 om bevaring af området som et attraktivt boligområde og bymiljø.
Bibeholdes reglen om ingen liberalt erhverv i tofamiliehuse, rammer man os der bor i et tofamiliehus hus meget hårdt, så hårdt at vi kan nødsages til at fraflytte, mod vores vilje og planer og ønsker om at blive boende.

Teksten rammer også især iværksættere og mindre liberale erhvervsdrivende der ønsker at bo i området, men må fravælge tofamiliehus eller dobbelthus.
Gentofte kommune må være interesserede i iværksættere.
Kommunen kan imødekomme vore ønsker og kommentarer ved at give beboere i tofamiliehuse mulighed for at det kan gives tilladelse til at have liberalt erhverv i det ene af de to, så der dog er nogen rimelighed og mulighed, som der er for enfamiliehusene og altid har været.

Vor familie har boet i tofamiliehuset Jomsborgvej 18, 2900 Hellerup siden 1962.
Fra huset blev bygget har ejeren Tømrermester Bøgesø boet i og drevet erhverv fra huset indtil vor familie erhvervede huset i 62. Det har i mange år været vores ønske og aftale med vor datter, at når muligt, kunne

hun der efter at være iværksætter nu er selvstændig (liberalt erhverv med opgaver på bl.a. børnecancer afd. Rigshospitalet.).

Det er vort ønske og håb at den kommende lokalplans ordlyd giver os mulighed for at vor datter med sit begrænsede liberale erhverv kan flytte. Ind i huset når hun kan. Da vi er 81 og 84 år og kender mange i området vil vi meget gerne kunne blive boende og er selvhjulpne.

Vi håber Plan og Byg og Kommunalbestyrelsen kan hjælpe os hermed

Tak for jeres mail af 22.05.2023 med bemærkninger til Lokalplan 373.

Jeg kan oplyse, at det følger af praksis, at erhverv i egen bolig ikke kan hindres i et område, som i en lokalplan eller byplanvedtægt er udlagt til boligområde, når erhvervet udøves af beboerne ***uden*** *fremmed medhjælp, og ejendommens karakter af boligejendom og kvarterets præg af boligområde i øvrigt fastholdes. Som eksempler på sådanne erhverv kan nævnes frisør-, advokat-, revisor- og arkitektvirksomhed og lignende liberale erhverv samt dagplejere og lignende*

Da et sådant erhverv ikke kan forhindres eller begrænses i en lokalplan, anses det for umiddelbart tilladt, jf. planlovens § 18, uanset hvad der fremgår af lokalplanen.

En kommende beboer af den ene af lejlighederne på jeres ejendom vil således godt kunne udøve sit liberale erhverv, men uden ansatte.

Med § 3.3. i forslag til Lokalplan 373 åbnes op for, at der i området kan udøves erhverv ***med*** *fremmed medhjælp (ansatte, der ikke bor i lejligheden). Denne mulighed gælder dog ikke for* ***dobbelthus eller et tofamiliehus,*** *idet det kan medføre gener for beboere i den anden del af huset.*

Kære Jorge Gonzalez. Tak for et hurtigt og sagligt og forståeligt svar på vore bemærkninger til forslag 373.

Deres Svar er så klart og entydigt at vi foreslår at der ved at bruge 3 ord fra det i 373 gør 373 både mere forståelig og tydelig for alle.

De 3 ord er "uden fremmed medhjælp" hhv. "med fremmed medhjælp". Der med fordel kan indsættes i 3.3 og på side 3 linie 6 til 8 . På det ene sted kan kort tekst om henvisning til nærmere bestemmelser, evt. udgå.

Eller noget lignende, som De er bedre til at formulere.

Vi håber at vort forslag kan tiltrædes af Dem og Kommunal Bestyrelsen

2. Strandparksvej 15, 2900 Hellerup

Emne: Kommentarer/indsigelse vedr. lokalplan 373
Kategori:
SvarTekst:

Beboerforeningen på Strandparksvej 15 har følgende kommentarer til Lokalplanforslag 373 for området omkring Hellerup Havn og Strandpark.
1. Vi støtter hensigten og formålet med forslaget 100% Det er vigtigt at fastholde området som et attraktivt villa- og etagebeboelsesområde.
2. Planen omtaler bebyggelserne i delområde A som enfamiliehuse eller tofamiliehuse. Vores hus er 3-familiehus. Vi ønsker, at man retter alle forekomster fra tofamiliehuse til flerfamiliehuse. Det vil styrke vores retssikkerhed i tilfælde af tvivl.
3. I paragraf 3 beskrives anvendelse med specielt fokus på nyopførelser og disses begrænsninger. Vi ønsker, at der medtages en passus, som specifikt godkender eksisterende bebyggelser og anerkender disses ret til fortsat eksistens. Dette fremgår ikke specifikt af det nuværende forslag. I vores tilfælde ønsker vi at få fastslået, at vores 3-familiehus har ret til at forblive et tre-familiehus med anlagte terrasser i taget uanset bestemmelser om fremtidigt byggeri.
4. Af paragraf 3.3 fremgår det, at liberalt erhverv – under visse forudsætninger – kan etableres i enfamiliehuse. Vi ønsker, at samme mulighed skal gives til flerfamiliehuse, hvis samtlige ejere i huset er enige i dette. Vi er enige i de øvrige forudsætninger.
5. Fredningsbestemmelserne omfatter 13 bevaringsværdige træer på vores grund. Vi er enige i, at træerne er bevaringsværdige, men vi ønsker at kunne bevare en vis fleksibilitet med hensyn til beskæring.
a. For det første har kommunen tidligere klassificeret selvsamme træer som ”risikotræer”. Vi går ud fra, at fredningen betyder at denne klassifikation bortfalder.
b. For det andet har vi i foråret 2023 foretaget en topbeskæring af træerne, fordi de svajede faretruende i stormvejr og risikerede at vælte. Vi vil gerne have en permanent tilladelse til at ”styne” nye skud i toppen af træerne, således at de mindst bevarer samme højde som nu – uden at skulle bede kommunalbestyrelsen om tilladelse i hvert enkelt tilfælde. Vores plan er at topbeskære træerne hvert andet/tredje år til den nuværende højde for fortsat at sikre dem mod stormskader.
c. For det tredje har kommunen gentagne gange – med års mellemrum – forlangt at vi beskærer de nederste grene i træerne, så de ikke generer den gående og kørende færdsel på Strandparksvej. Dette har vi imødekommet, og vi ønsker stadig at kunne imødekomme dette uden at skulle anmode kommunalbestyrelsen om godkendelse i hvert enkelt tilfælde. Man kunne passende indføre en sætning om at beskæring er tilladt uden godkendelse, når det sker for at overholde det eksisterende vejreglement – min. 2.75 m over fortov og min. 4.50 m over kørebane. Netop nu tangerer de nedhængende træer disse mål – men vi vil ikke kunne beskære dem i henhold til den foreslåede lokalplan uden speciel godkendelse.

Vi slutter med at gentage vores uforbeholdne støtte til lokalplanens formål og håber, man vil imødekomme vore ønsker om ovenstående ændringer, som efter vores mening ikke vil påvirke hensigt og formål negativt.

3. Onsgårdsvej 27, st. 2900 Hellerup

Emne: Kommentarer/indsigelse vedr. lokalplan 373
Kategori:
SvarTekst:

Onsgårdsvej 27, st. har følgende kommentarer til Lokalplanforslag 373 for området omkring Hellerup Havn og Strandpark.

Vi bakker op om Strandparksvej 15s indsigelse i forhold til liberalt erhverv i flerfamiliershuse.
Af paragraf 3.3 fremgår det, at liberalt erhverv – under visse forudsætninger – kan etableres i enfamiliehuse. Vi ønsker således også at samme mulighed skal gives til flerfamiliehuse, hvis samtlige ejere i huset er enige i dette. Vi er enige i de øvrige forudsætninger.

§ 7 Bebyggelsen udseende
Af paragraf 7.2 fremgår det at "ydervægge må kun opføres enten i blank mur med røde eller lysegule teglsten eller pudsede facader i hvide, lyse grå eller lysegule farvenuancer." Vi ønsker at lyse rosa farver tilføjes som mulighed, da flere huse i området allerede har denne.
Se f.eks. Strandparksvej nr. 9. (se vedhæftede foto)

Under afsnittet om Fredning og bevaringsplanlægning og kortbilaget s. 21 fremgår det, at der er et bevaringsværdigt træ på "Onsgårdsvej 27, matr.nr. 16qs, et træ (langs Onsgårdsvej)". Vi kender ikke til bevaringsværdige træer på Onsgårdsvej 27. Er der i stedet tale om det store piletræ på Onsgårdsvej 29?

Overordnet støtter vi på alle måder op om lokalplanens formål og håber at man vil imødekomme vore ønsker.

Billede af Strandparksvej 9, 2900 Hellerup vedhæftet som bilag.

4. Onsgårdsvej 29, 2900 Hellerup
Til rette vedkommende,

Vi har købt et dejligt hus på Onsgårdsvej 29, 2900 Hellerup, som vi overtager 1. september.
Der er et fredet træ på grunden som er i høring. Det er et dødsbo så der har ikke været nogen indsigelser ift. Træet, men det er til stor gene for vores familie.

Træet er til stor gene af forskellige årsager se herunder:

- Det hælder meget mod vores indgang så det er umuligt at lave en pæn passage
- Det hænger ud over fortovet og man føler lidt det er ved at vælte mod den ene side
- Vi ønsker at anlægge en mindre parkeringsplads men dette er umuligt da træet fylder det meste af fronten af vores grund
- Vi ønsker at lave et redskabsskur med plads til vores cykler men dette er ikke muligt da træet tager pladsen.
- Det tager udsyn for vores naboer og os selv

Jeg har vedhæftet nogle billeder så I kan se hvad jeg mener og jeg mødet også gerne med jer på adressen.

Med venlig hilsen / Kind regards

5. E/F Strandparksvej 20-24, 2900 Hellerup

EMNE: HØRINGSSVAR TIL FORSLAG TIL LOKALPLAN 373 OMRÅDET OMKRING HELLERUP HAVN OG STRANDPARK
TIL: GENTOFTE KOMMUNE; KOMMUNENS HØRINGSPORTAL
FRA: E/F STRANDPARKSVEJ 20-24, MATR. 16Q
DATO: 20 JUNI 2023
***
På vegne af E/F Strandparksvej 20-24, matr. 16Q, skal bestyrelsen bemærke følgende til det fremsendte udkast til Lokalplan 373.
Foreningen er beliggende som nærmest nabo til den kommunale institution Eventyrhusene, Strandparksvej 26, matr. 16AL - se foto:

Det er med glæde noteret, at Gentofte Kommune i den nye Lokalplan lægger meget vægt på at bevare områdets rummelige kvaliteter, værdifulde kulturmiljø og ikke mindst sigtelinjerne mod havnen, som er detaljeret beskrevet side 3 nederst. Det er en væsentlig del af miljøet i området at ejendommene ligger tæt på havnen og Øresund.

Lokalplanens Pkt. 6:
Pkt. 6.3 – 6.4:
Da foreningen som sagt er nærmeste nabo til Eventyrhusene, som er et byggeri i 1½-plan betyder

forslagets § 6.3-6.4, at der på denne del af Strandparksvej som hører under område A fremtidigt må bygges i 2½ plan og op til 12 m, hvilket automatisk vil medføre tab af udsigt for en del af beboerne i ejendommen, og dermed indskrænke sigtelinjerne mod havnen.

Det opfatter vi som i strid med det formål der beskrives i Lokalplanen, og skal opfordre Gentofte Kommune til at pålægge dette areal en højdebegrænsning svarende til det eksisterende byggeri. I modsat fald vil et sådant højt byggeri ikke være i overensstemmelse med formålet og tankerne bag områdets udvikling.

Foreningen er bekymret for at der ved et fremtidigt salg af arealet opnås tilladelse til et etagebyggeri op til 12 m. Uanset at arealet alene kan bebygges med 35% er det højden og den mistede udsigt samt rummelig omkring foreningens ejendom der den primære indsigelse.

Pkt. 6.5:
Foreningen forstår denne bestemmelse som at der ikke må etableres altaner og tagterrasser i tagetagen (dvs. 3. etagen) uanset om det er en 2-etages bygning eller en 2 ½-etages bygning.

Man kunne ex. præcisere dette til:
"...på en 2-etages bygning – tilføjelse: *eller på en 2 ½ etages bygning.*"

Pkt. 6.6:
Det bemærkes også, at den byggelinje der fastlægges på 7 m fra vejskel i pkt. 6.6, og som er gentaget specifikt i formålet på side 3 med henvisning til at byggelinjen netop har til hensigt at beskytte sigtelinjerne mod havnen for at opretholde den rummelige oplevelse mv. **ikke** er pålagt Eventyrhuset, idet matr.nr. 16AL ikke er medtaget i oplistningen i pkt. 6.6.

Det kan selvfølgelig være en forglemmelse, men det er væsentligt for foreningen at fremtidigt byggeri er pålagt denne byggelinje på niveau med resten af området, da det er med til at sikre mest mulig sigtelinje.

Pkt. 6.10:
Foreningen læser denne bestemmelse således, at ved brand eller andre skader må der genopføres en tilsvarende bebyggelse, men sammenholdes pkt. 6.10 med pkt. 7, hvor der omtales "ny bebyggelse", hvor Gentofte Kommune efter et passende skøn kan give tilladelse til langt mere byggeri efter bl.a. pkt. 6.3-6.4, er det ikke helt klart hvad der gælder ved genopførelse efter brand - altså om dette falder under begrebet "nyt byggeri", hvilket derfor med fordel kan præciseres.

Pkt. 7:
Denne bestemmelse giver Gentofte Kommune mulighed for i forbindelse med at salg af Strandparksvej 26, hvor den eksisterede bebyggelse samtidig nedrives at give byggetilladelse til et helt anderledes og fyldigt byggeri både i højden og på selve grunden.
Bestemmelsen er efter foreningen opfattelse så bred i sin formulering, at det vil være ganske svært at begrænse nyt byggeri i sin udformning ud over hvad der er medtaget under bl.a. pkt. 6.
Gentofte Kommune opfordres derfor til at formulere pkt. 7 langt mere specifik og ikke medtage så vidtgående en beføjelse. Det forslås derfor at der helt konkret henvises til formålet i Lokalplanen, således at der ikke er tvivl om at hensigten – også ved nyt byggeri – er at bevare områdets kvaliteter, herunder ikke mindst de eksisterende sigtelinjer.

Man kunne ex. tilføje følgende til pkt. 7:

"… god helhedsvirking – tilføjelse: *og på en sådan måde at ny bebyggelse ikke betyder tab af sigtelinjer mod havnen for eksisterende ejendomme*."

Endelig vil foreningen takke Gentofte Kommune for at bevare det skønne område langs Strandparksvej og miljøet ved havnen.

6. Onsgårdsvej 27, 1, 2900 Hellerup

Emne: Kommentarer/indsigelse vedr. lokalplan 373
Kategori:
SvarTekst:
Kommentarer/indsigelse vedr. lokalplan 373 Onsgårdsvej 27, 1. har følgende kommentarer til Lokalplanforslag 373 for området omkring Hellerup Havn og Strandpark.

Vi bakker op om Strandparksvej 15 s og Onsgårdsvej 27. st. Indsigelse i forhold til liberalt erhverv i flerfamiliershuse. Liberalt enhver i dag består f. eks mange gange ofte af en enkelt person og en computer og vi ønsker på lige fod med enfamilieshuse at bibeholde den mulighed. VI har forståelse for at det ikke skal skabe øget trafik i området, og har heller intet ønske om dette.

§ 7 Bebyggelsen udseende- vi tilslutter os følgende kommentar fra 27, st.
Af paragraf 7.2 fremgår det at "ydervægge må kun opføres enten i blank mur med røde eller lyse gule teglsten eller pudsede facader i hvide, lyse grå eller lyse gule farvenuancer." Vi ønsker at lyse rosa farver tilføjes som mulighed, da flere huse i området allerede har denne.
Se f.eks. Strandparksvej nr. 9. (se vedhæftede foto)

Relateret document 3/3

Dokument Navn:	**Lokalplan 373 Området omkring Hellerup Havn og Strandpark.pdf**
Dokument Titel:	**Lokalplan 373 Området omkring Hellerup Havn og Strandpark**
Dokument ID:	**5157085**

Lokalplan 373

Området omkring Hellerup Havn og Strandpark

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 10
§ 5 Veje, stier og parkering 11
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering 12
§ 7 Bebyggelsens udseende 15
§ 8 Ubebyggede arealer 16
§ 9 Bevaringsbestemmelser 17
§ 10 Forudsætninger for ibrugtagning 18
§ 11 Retsvirkninger 19
Kort og bilag 20
Kort 1 21
Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning 22
Miljøvurdering 30
Lokalplanens midlertidige retsvirkninger 31
Status 32

Lokalplanens baggrund

Kommunalbestyrelsen ønsker, at alle kommunens villaområder omfattes af lokalplaner, der er tidssvarende med hensyn til anvendelses- og byggemuligheder.

Denne bevarende lokalplan er udarbejdet, fordi området ikke er omfattet af detaljerede planbestemmelser i en lokalplan.

Området omkring Hellerup Havn og Strandpark indgår som en tidstypisk og karakteristisk del af det bevaringsværdige bymiljø Hellerup Havn og Strandpark. Gentofte Kommune ønsker at sikre det samlede unikke bevaringsværdige bymiljø, herunder de kulturhistoriske og rekreative værdier, jf. Kommuneplan 2021.

Klimatilpasningen af området indgår i Hellerup Havn og Strandparks klimasikring og den samlede klimasikring af Hellerup bydel.

Bevaringsværdig villa Strandparksvej 7

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet ligger i Hellerup bydel og udgøres primært af villabebyggelse. Området danner en ramme omkring det værdifulde og bevaringsværdige bymiljø Hellerup Havn og Strandpark – der er ét ud af 33 udpegede værdifulde bymiljøer i Kommuneplan 2021– og fungerer samtidigt som et scenografisk bagtæppe for det værdifulde bymiljø.

Den samlede villabebyggelse har kulturhistorisk værdi, fordi området er opført samtidig med og i relation til Hellerup Havn og Strandpark i perioden 1900 til 1910. Selvom ikke alle bygningerne har lige høj bevaringsværdi, udgør den samlede bebyggelse en værdifuld del af bymiljøet Hellerup Havn og Strandpark.

Villabebyggelse langs Onsgårdsvej set fra Rosenhaven

Lokalplanområdet omfatter 34 ejendomme og har et samlet areal på ca. 3,3 ha ekskl. vejarealer.

Bebyggelsen består overvejende af villaer med en gennemsnitlig bebyggelsesprocent på 35. En mindre del af områdets bebyggelse mod sydvest består overvejende af etageboliger med en gennemsnitlig bebyggelsesprocent på 60.

Der er registreret liberale erhverv i fem boliger. Erhvervsarealet i lokalplanområdet udgør i alt 1.549 m^2 svarende til 1 % af det samlede etageareal.

Lokalplanens formål og indhold

Formålet med lokalplanen er at fastholde området som et attraktivt område med villa- og etagebebyggelse til helårsbeboelse, herunder sikre de bevaringsværdige bygninger og træer i området.

Lokalplanen giver endvidere mulighed for opførelse eller indretning af bebyggelse til institutioner og boliger til offentlige formål.

Ud over bestemmelser, der fastsætter den fortsatte anvendelse til helårsbeboelse i form af villa- og etagehusbebyggelse, giver planen mulighed for, at der under nærmere angivne vilkår vil kunne drives liberale erhverv fra den enkelte ejendom, såfremt ejendommen ikke omfatter et dobbelthus eller et 2-familiehus.

Lokalplanen indeholder endvidere bestemmelser om, hvorvidt en ejendom kan udstykkes, og hvorvidt der kan indrettes flere boliger på samme ejendom.

Kommuneplanens generelle rammebestemmelser for lokalplanlægning fastsætter grundstørrelseskrav på mindst 800 m^2 til enfamiliehuse, 1.000 m^2 til tofamiliehuse og 1.200 m^2 til dobbelthuse. Mange lokalplaner forhøjer dog disse krav til 1.000 m^2 ved enfamiliehuse, 1.200 m^2 ved tofamiliehuse og 1.400 m^2 ved dobbelthuse. Flere lokalplaner fastsætter endog forbud mod yderligere udstykning.

Inden for lokalplanområdet er der 13 ejendomme med grundarealer på 1.000 m^2 eller mere. 5 af disse boliger er i dag etableret som flerfamilieboliger eller anden anvendelse.

Inden for lokalplanområdet er der 5 ejendomme med grundarealer på 1.200 m^2 eller mere. 2 af disse boliger er i dag etableret som flerfamilieboliger eller anden anvendelse.

Der er således en teoretisk fortætningsmulighed på ca. 5 nye boliger i form af dobbelthuse.

I overensstemmelse med de eksisterende grundstørrelser i lokalplanområdet og for at bevare den nuværende bystruktur er det i lokalplanen fastlagt, at yderligere udstykning ikke må finde sted, og som konsekvens af dette giver lokalplanen ikke mulighed for etablering af dobbelthuse, idet disse forudsætter mulighed for udstykning, jf. byggelovens § 10 A.

Lokalplanområdet er beliggende omkring Hellerup Havn, som er et af de kortlagte værdifulde kulturmiljøer i Gentofte Kommuneplan 2021.

For at fastholde de rummelige kvaliteter af dette værdifuldt kulturmiljø fastlægger lokalplanen to byggelinjer langs Onsgårdsvej og Strandparksvej, som fastsætter, at alt form for bebyggelse skal opføres mindst 7 meter fra vejskel. Formålet med byggelinjerne er både at beskytte sigtelinjer mod havnen og at opretholde den rummelige oplevelse af de ovennævnte offentlige rum med de rekreative arealer omkring havnen.

Selvom ikke alle bygninger indenfor lokalplanområdet har lige høj bevaringsværdi, er der bestemmelser om at fastholde områdets særlige karakter som et tidtypisk ældre boligområde, omkring det samtidige bymiljø Hellerup Havn og Strandpark udgør.

Den bevaringsværdige Villa Rødsten, Onsgårdsvej 12, arkitekt. P.V. Jensen Klint

Lokalplanbestemmelser

I henhold til lov om planlægning, lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 med senere ændringer lov nr.1833 af 8. december 2020 § 6 samt lov nr. 573 af 10. maj 2022 § 2, fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 beskrevne område:

§ 1 Formål

1.1

Det er lokalplanens formål:

- at området bevares som et attraktivt boligområde og bymiljø
- at ny bebyggelse tilpasses områdets karakter
- at sikre bevaringsværdige bygninger og bevaringsværdige træer og beplantning for at fastholde områdets særlige miljøkvaliteter
- at fastholde områdets grønne vejbilleder

§ 2 Område og zonestatus

2.1

Lokalplanen afgrænses og inddeles i delområder som vist på ***Kort 1.***

2.2

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

Delområde A : 16pi, 16ph, 16kz, 16mf, 16mg, 16mh, 16kv, 16mq, 16qi, 16qs, 16qr, 16qq, 16sd, 16se, 16sf, 16mr, 16sg, 16os, 16pm, 16pr, 16ps, 16pt, 16pu, 16qk, 16pe, 16pv, 16px, 16py, 16al, 16am, 16an, 16ma, 16lz, 16pø, 16oq alle Gentofte.

Delområde B : 16x, 16ac, 16q alle Gentofte

2.3

Lokalplanens område ligger i byzone.

§ 3 Anvendelse

3.1

Lokalplanes område må kun anvendes til boligformål i form af villabebyggelse og etageboliger. Boligerne må kun benyttes til helårsbeboelse.

Delområde A må kun anvendes til villabebyggelse. Dog kan der indenfor dette delområde opføres eller indrettes bebyggelse til institutioner og boliger til offentlige formål.

Delområde B må kun anvendes til etageboliger.

3.2

For delområde A:

På grunde under 1.000 m^2 må der kun opføres eller indrettes ét enfamiliehus.

På grunde over 1.000 m^2 kan der opføres eller indrettes ét tofamiliehus. Et tofamiliehus er en bygning med et vandret lejlighedsskel mellem to boliger.

Eventuelle adgangsarealer (koteletben mv.) medregnes ikke i grundarealet.

3.3

Inden for delområde A kan der etableres liberalt erhverv under forudsætning af:

- at erhvervet drives af beboerne af boligen
- at erhvervet etableres i et enfamiliehus
- at erhvervslokalerne etableres i direkte forbindelse med boligen, dog kun i rum, der i henhold til byggeloven kan godkendes til beboelsesrum
- at det areal, der indrettes og udnyttes til liberalt erhverv eller lignende, normalt ikke er større end 50 m^2 og normalt ikke er større end 25% af den enkelte boligs etageareal
- at udnyttelsen til liberalt erhverv eller lignende ikke ved skiltning, parkering eller på anden måde ændrer ejendommens karakter af boligområde

---

Kommentar til 3.3

Udskillelse af særlige erhvervslokaler fra en bolig kræver tilladelse i henhold til Lov om boligforhold.

3.4

Til liberale erhverv medregnes erhvervsgrupper som læger, tandlæger, fysioterapeuter, advokater, ingeniører, arkitekter og lignende samt kontorvirksomheder, hvis aktiviteter ikke vil være til gene for de omkringboende.

Det pågældende erhverv må på stedet ikke omfatte produktion, forarbejdning, handel eller oplagring.

3.5

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

3.6

Uanset øvrige bestemmelser i § 3 vil eksisterende lovlig anvendelse kunne fortsætte i bygninger, der er genopført i overensstemmelse med § 6.10 efter brand, eksplosion eller lignende særlige tilfælde.

§ 4 Udstykning

4.1

Inden for lokalplanområdet må der hverken udstykkes nye ejendomme, ske sammenlægninger eller foretages arealoverførsel mellem eksisterende matrikler.

4.2

Uanset § 4.1 kan der inden for delområde A ske udstykning af grunde til brug for de i § 3.5 nævnte transformerstationer og lignende installationer.

§ 5 Veje, stier og parkering

5.1

Ved opførelse eller indretning af enfamiliehuse, tofamiliehuse og etageboliger skal der udlægges areal til mindst 2 parkeringspladser pr. bolig.

Ved indretning eller opførelse af institutionsbebyggelse skal der anlægges parkeringspladser til dækning af eget behov.

Ved etablering af liberalt erhverv i enfamiliehuse skal der udover anlæg af mindst 2 parkeringspladser til boligen, anlægges mindst 1 parkeringsplads til erhvervet.

5.2

Vejene i området bibeholdes med deres nuværende beliggenhed.

5.3

Stierne mellem Jomsborgvej og Onsgårdsvej samt Strandparksvej og Frederikkevej, angivet på ***Kort 1*** med stiplede linjer, skal opretholdes.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

6.1

Inden for delområde A må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 35.

Inden for delområde B må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 60.

6.2

Inden for delområde A må der kun opføres eller indrettes én beboelsesbygning pr. ejendom.

6.3

Inden for delområde A må bebyggelse opføres i højst 2 ½ etager og ikke mindre end 2 etager.

Inden for delområde B må bebyggelse opføres i højst 4 etager og ikke mindre end 2 etager.

Inden for både delområde A og B må enkelte bygningsdele opføres i kun 1 etage.

6.4

Inden for delområde A må bebyggelsens højde ikke være højere end 12 meter og ikke mindre end 9 meter over terræn.

Inden for delområde B må bebyggelsens højde ikke være højere end 15 meter og ikke mindre end 9 meter over terræn.

Inden for både delområde A og B må enkelte bygningsdele opføres i en højde, der er lavere end 9 meter over terræn.

6.5

Inden for delområde A må der ikke etableres altaner og tagterrasser i tagetagen (3. etage) på en 2-etages bygning.

6.6

Der fastsættes to byggelinjer indenfor delområde A; én langs den nordlige strækning af Onsgårdsvej og en langs den nordlige strækning af Strandparksvej, som vist på ***Kort 1.***

Der fastsættes en byggelinje 7 m fra vejskel langs Onsgårdsvej på følgende matr.nr.: 16pi, 16ph, 16mf, 16mg, 16mh, 16qv, 16mq, 16qs, 16qr, 16qq, 16sd, 16se, 16sf, 16mr og 16sg, Gentofte, samt en byggelinje 7 m fra vejskel langs Strandparksvej på følgende matr.nr.: 16qk, 16pe, 16pv, 16px og 16py, Gentofte, som vist på ***Kort 1.***

På arealer mellem de ovennævnte byggelinjer og skel mod vej må der ikke opføres nogen form for bebyggelse eller anlæg eller foretageres andre ændringer af blivende art uden Kommunalbestyrelsens tilladelse.

6.7

På arealer mellem vejbyggelinjerne og vejskel langs Onsgårdsvej og Strandparksvej må der ikke opføres nogen form for bebyggelse eller anlæg eller foretages andre ændringer af blivende art, uden tilladelse fra vejmyndigheden[1].

Kommentar til 6.7

Vejlovens betegnelse for den myndighed, der administrere offentlige veje. Vejdirektoratet er vejmyndighed for statsveje og kommunalbestyrelsen er vejmyndighed for kommunevejene. Kommunalbestyrelsen er også vejmyndighed for private fællesveje. Lov om offentlige veje § 2 og lov om private fællesveje § 6.

6.8

For delområde A

Garager, carporte, skure, udhuse, drivhuse og lignende småbygninger må maksimalt opføres i 1 etage.

For småbygninger, herunder garager og carporte, der opføres i skelbræmmen, dvs. inden for en afstand af 2,5 m fra skel mod nabo, sti og vej, gælder:

- at bygningshøjden ikke må overstige 2,5 m
- at bebyggelse ikke må opføres nærmere vejskel end 1 m, og at bygningens korteste side skal vende mod vej
- at inden for en afstand på mellem 1 m og 5 m fra vejskel skal lukkede sider, der er orienteret mod vej, i overvejende grad dækkes af beplantning
- at de sider af bebyggelse, der vender mod nabo og sti, ikke må have en samlet længde på mere end 12 meter i skelbræmmen.

På ejendomme med fritliggende enfamiliehuse samt dobbelt- og tofamiliehuse må der opføres småbygninger på op til 2,8 m under følgende vilkår:

- Langs skel mod sti og nabo må ingen del af bebyggelsens ydervægge eller tag være højere end 2,5 m over terræn. Fra skel og ind på grunden må højden stige jævnt fra 2,5 m til 2,8 m i skelbræmmen.
- Tage skal opføres som symmetriske sadeltage, valmtage eller pyramidetage, og kiphøjden må ikke overstige en højde på 2,8 m målt fra terræn eller det for bygningen fastsatte niveauplan.

Undtaget herfra er bebyggelse på hjørnegrunde, hvor der i skelbræmmen ikke må opføres bebyggelse i en højde, der overstiger 2,5 m.

For delområde B

Skure, udhuse, drivhuse og lignende småbygninger må maksimalt opføres i 1 etage.

Småbygninger kan etableres med en taghøjde på maksimalt 2,8 m på følgende betingelser:

- Langs skel mod vej og nabo må ingen del af bebyggelsens ydervægge eller tag være højere end 2,5 m over terræn. Fra skel og ind på grunden må højden stiger jævnt fra 2,5 m til 2,8 m i skelbræmmen.
- Tage skal opføres som symmetriske sadeltage, valmtage, flade tage eller tage med ensidigt fald, og kiphøjden må ikke overstige en højde på 2,8 m målt fra terræn eller det for bygningen fastsatte niveauplan.

6.9

For delområde A

Inden for området må fritstående antenner og parabolantenner 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.

For hele lokalplanområdet

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

6.10

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 Bebyggelsen udseende

7.1

Ny bebyggelse skal tilpasses den eksisterende, omkransende bebyggelse og udformes således, at der efter Kommunalbestyrelsens skøn opnås en god helhedsvirkning.

7.2

Ydervægge må kun opføres enten i blank mur med røde eller lyse gule teglsten eller pudsede facader i hvide, lyse grå eller lyse gule farvenuancer.

7.3

Tage skal udformes som sadeltag, mansardtag, halvvalmet tag med hældning i forhold til vandret plan på mellem 35 og 80 grader.

Tage skal beklædes med enten røde eller sorte teglsten eller med skiffer.

Uanset ovenstående kan der anvendes andre materialer og taghældninger på småbygninger, jf. § 6.8.

Tagbelægning og andre bygningsdele som tagvinduer, kviste, solfangere/solpaneler samt overdækninger m.m. må ikke ved refleksion være til gene for naboerne.

7.4

Bebyggelse med flere boliger i form af tofamiliehuse og dobbelthuse skal være udformet således, at den fremstår som en helhed, harmonisk tilpasset grunden og dens omgivelser.

7.5

Skiltning, udover almindelig navneplade og husnummerskilt, må ikke finde sted. I de tilfælde, hvor der er givet erhvervstilladelse i henhold til § 3.4, må der opsættes et orienteringsskiltning på bygningen. Størrelsen på skiltet må ikke overstige 10 x 30 cm.

§ 8 Ubebyggede arealer

8.1

Etablering eller ændring af eksisterende kystsikring samt håndtering af regnvand ved nedsivning kræver en forudgående tilladelse fra Gentofte Kommune, Natur og Miljø.

Kommentar til 8.1

Ved håndtering af regnvand ved nedsivning kræves en forudgående tilladelse fra Gentofte Kommune, Natur og Miljø.

8.2

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

Kommentar til 8.2

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 meter samt nærmere vejens areal end svarende til to gange højdeforskellen mellem udgravning eller påfyldning og vejens areal.

8.3

Der må ikke opsættes skilte eller reklamer på ubebyggede arealer.

8.4

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

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

§ 9 Bevaringsbestemmelser

9.1

Bygninger, der på kortbilaget er markeret som værende bevaringsværdige, må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden Kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde. Dette gælder også dør-, vindues- og altanudskiftninger, ændringer i materialevalg, farvesætning, vinduesformater og udformning i øvrigt, medmindre ændringer sker i overensstemmelser med bestemmelserne i denne lokalplan, jf. § 7.2 og § 7.3.

9.2

De på kortbilaget angivne bevaringsværdige træer og beplantninger skal bevares, og beskæring eller fældning må ikke ske uden Kommunalbestyrelsens tilladelse.

Der må ikke foretages bygge- eller anlægsarbejder eller nogen form for oplag inden for drypzonen af de bevaringsværdige træer. Det enkelte træ skal i forbindelse med bygge- eller anlægsarbejder sikres ved hegning.

§ 10 Forudsætninger for ibrugtagning

10.1

Forinden ny bebyggelse tages i brug til støjfølsom anvendelse, skal det sikres, at områdets primære opholdsarealer ikke belastes med støjniveau over 58 dB (A) fra vejtrafik.

Kan ovennævnte støjniveau ikke sikres ved afstandsdæmpning, skal kravene om forebyggelse af støjgener, såfremt det er muligt, fastsættes som beskrevet i Miljøstyrelsens gældende vejledning.

Det skal tillige sikres, at den øvre grænse på 75 dB (A) for vibrationer bliver overholdt.

§ 11 Retsvirkninger

11.1

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. 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.

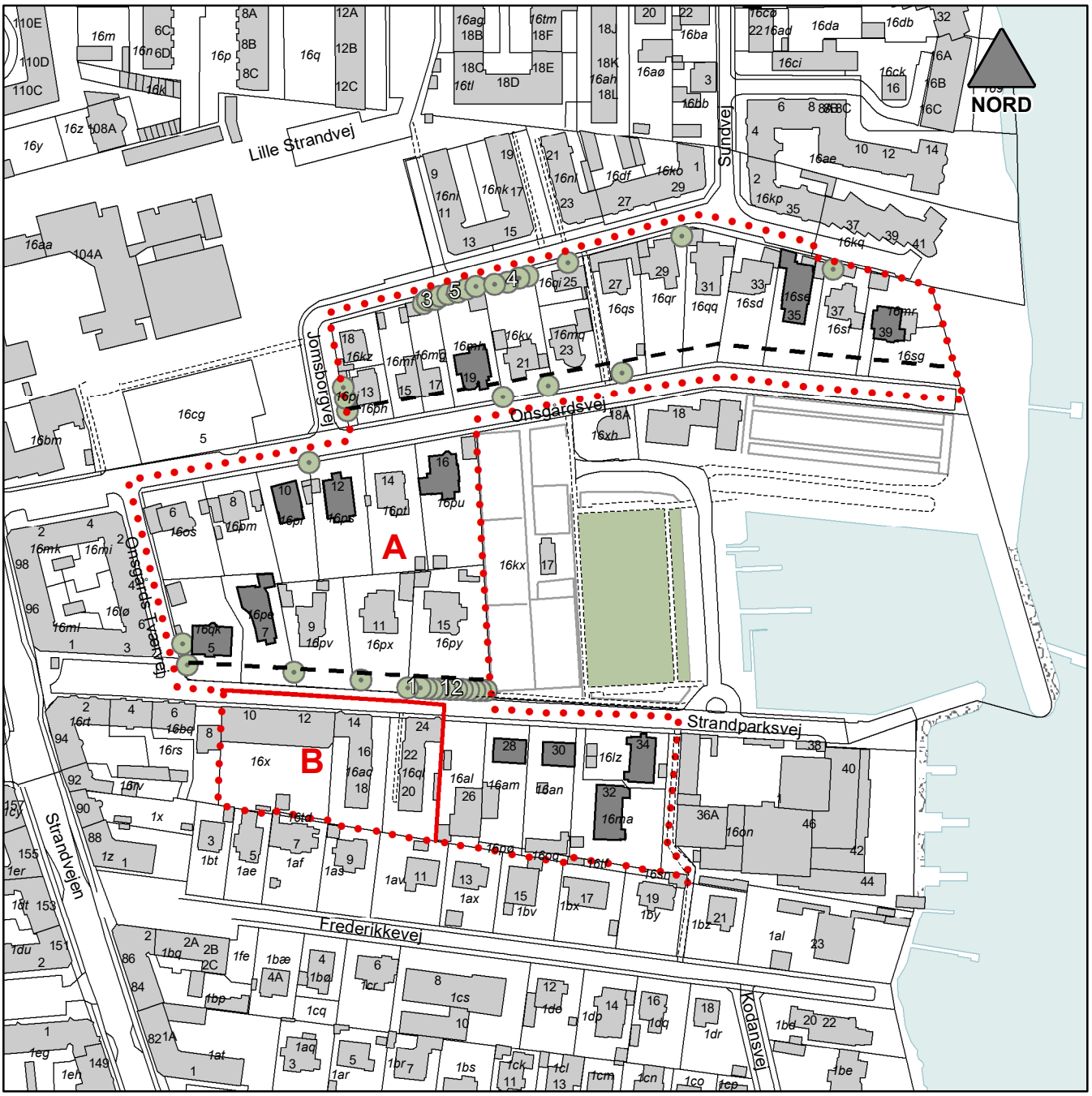
Private bygge- og tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanens bestemmelser, fortrænges af lokalplanen.

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.

Lokalplanen bestemmer, at nærmere angivne bebyggelser ikke må nedrives uden tilladelse fra Kommunalbestyrelsen. I de tilfælde, hvor tilladelse til nedrivning ikke opnås, kan ejeren under visse forudsætninger kræve ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.

Kort

Lokalplanbestemmelserne understøttes af et kort, der viser lokalplanens fysiske afgrænsning og disponering af området. ***Se kortet her.***



KORTBILAG
Lokalplan 373 for området omkring Hellerup Havn og Strandpark

MÅL 1:2.500

- Lokalplanafgrænsning
- Bevaringsværdig bygning
- Eksisterende bygning
- Delområde grænse
- Byggelinie - 7 meter
- Sti
- Bevaringsværdigt træ (Antal er vist med hvide tal)

Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning

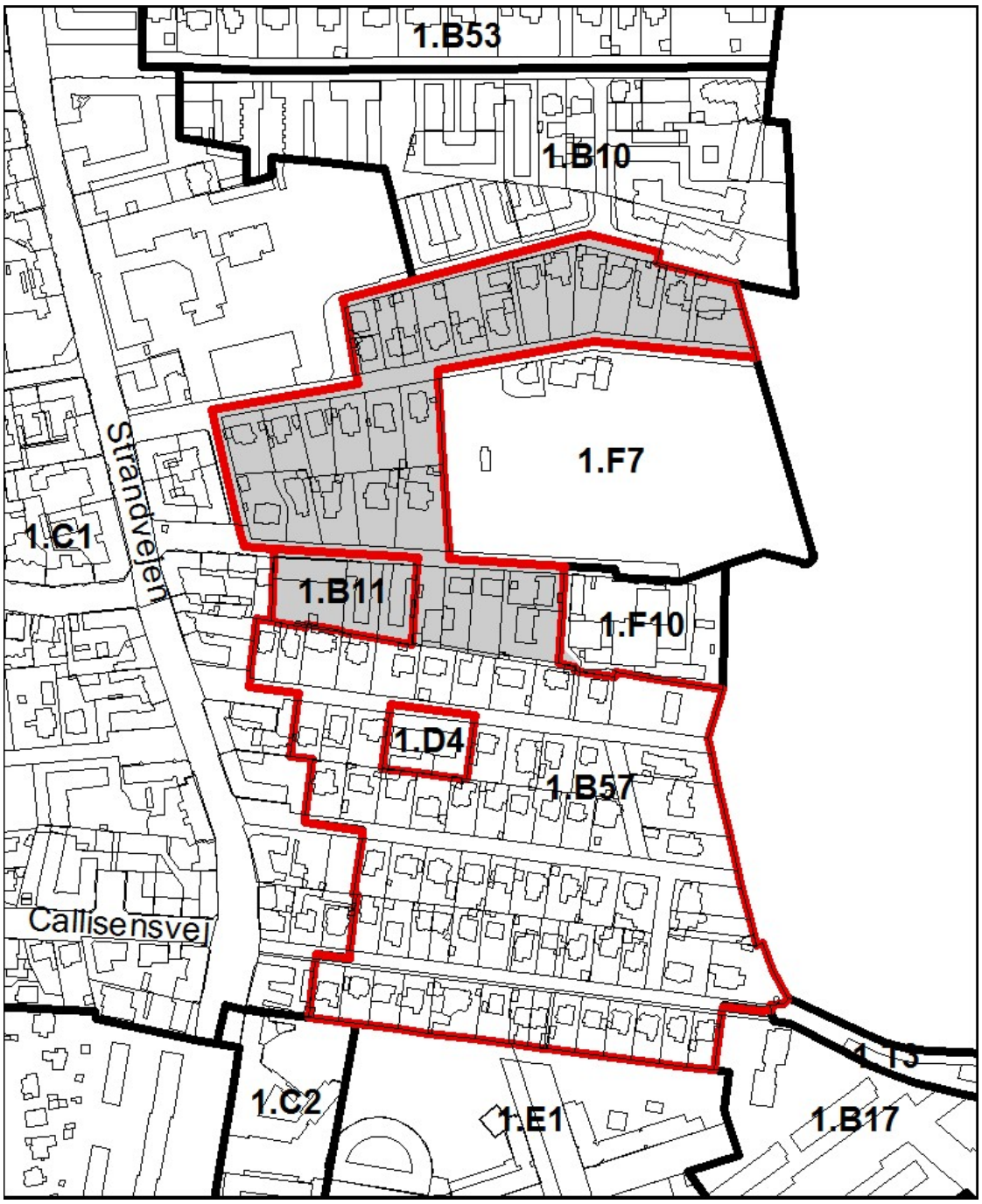
Kommuneplan 2021

Lokalplanområdet indgår i enkeltområderne 1. B11 og 1. B57 i Kommuneplan 2021 for Gentofte Kommune, som udlægger områderne til helårsbeboelse med følgende specifikke rammer:

Enkeltområde 1.B11 Strandparksvej: Den maksimale bebyggelsesprocent er 60 for den enkelte ejendom. Det maksimale antal etager er 4, den maksimale bygningshøjde er 15 meter, og det angives som bemærkning, at området er en del af et risikoområde med klimahensyn og bevaringshensyn.

Enkeltområde 1.B57 Carolinevej og Frederikkevej m.fl.: Den maksimale bebyggelsesprocent er 35 for den enkelte ejendom. Det maksimale antal etager er 3, den maksimale bygningshøjde er 12 meter, og det angives som bemærkning, at området er en del af et risikoområde med klimahensyn og bevaringshensyn.

Lokalplanen er i overensstemmelse med rammebestemmelserne i kommuneplanen.



Rammeområder 1.B11 og 1.B57 i Kommuneplan 2021.

Byplanvedtægter og lokalplaner

Nærværende lokalplanområde er omfattet at følgende lokalplaner:

- Lokalplan 395 - Temalokalplan for altaner og tagterrasser i villaområder
- Lokalplan 405 for fritliggende kældre og hævede opholdsarealer
- Lokalplan 423 - Temalokalplan for hegning

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.

Det er dog alene tilstandsservitutter, eksempelvis udformning af bebyggelse, beplantning mv., der kan aflyses med baggrund i en lokalplan. Rådighedsservitutter kan ikke aflyses med baggrund i en lokalplan.

Lokalplanområdet blandt andet omfattet af nedestående servitutter med bebyggelsesregulerende bestemmelser, som pålægger en afstand for bebyggelsen på 10 alen (6,28 m) fra vejskel.

Dato/løbenummer: 03.05 1899 1428

Dato/løbenummer: 24.08 1904 2801

Dato/løbenummer: 26.08 1903 2514

Dato/løbenummer: 26.08 1902 2515

De ovennævnte servitutter er blevet taget i betragtning ved fastlæggelsen af de to byggelinje 7 m fra vejskel langs Onsgårdsvej og Strandparksvej, som har som formål at bevare og beskytte bymiljøets rumlige kvaliteter i og omkring Hellerup Havn.

Disse servitutter er ikke i konflikt med lokalplanens formål og ophæves derfor ikke. De af lokalplanen pålagte byggelinjer, jf. § 6.6, er fastsat for at sikre den struktur, som byggelinjeservitutterne har skabt.

Andre servitutter som er uforenelige med lokalplanens formål ophæves for de af lokalplanen omfattede ejendomme.

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
- 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.

Inden for lokalplanområdet er 12 bygninger udpeget som bevaringsværdige efter SAVE-metoden, heraf 1 bygning med høj bevaringsværdi med karakteren 1 (Onsgårdsvej 12 tegnet af arkitekt P.V. Jensen Klint), 4 bygninger med høj bevaringsværdi med karakteren 3 (Onsgårdsvej 10 og16 samt Strandparksvej 7 og 32) og 7 bygninger med mellemste bevaringsværdi med karakteren 4 (Onsgårdsvej 19,35 og 39 samt Strandparksvej 5, 28,30 og 34).

Disse huse må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden Kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde. Dette gælder også dør-, vindues- og altanudskiftninger, ændringer i materialevalg, farvesætning, vinduesformater og udformning i øvrigt.

Inden for lokalplanområdet er der udpeget 40 bevaringsværdige træer. Udpegningen af bevaringsværdige træer medfører, at en grundejer skal søge om tilladelse hos Gentofte Kommune til eventuel beskæring eller fældning af et træ.

Træerne udpeget som bevaringsværdige er fordelt i lokalplanområdet langs følgende veje, hvor de i samspillet med de grønne hegn skaber og opretholder det grønne vejbillede:

Langs Jomsborgvej er der udpeget 18 træer som bevaringsværdige på følgende adresser:

- Onsgårdsvej 37, matr.nr. 16sf, et træ
- Onsgårdsvej 29, matr.nr. 16qr, et træ
- Onsgårdsvej 25, matr.nr. 16qi, et træ
- Onsgårdsvej 21, matr.nr. 16kv, 4 træer
- Onsgårdsvej 19, matr.nr. 16mh, 5 træer
- Onsgårdsvej 17, matr.nr. 16mg, 3 træer
- Onsgårdsvej 13, matr.nr. 16pi og 16 ph, 3 træer

Langs Onsgårdsvej er der udpeget 5 træer på følgende adresser:

- Onsgårdsvej 29, matr.nr. 16qr, et træ
- Onsgårdsvej 27, matr.nr. 16qs, et træ
- Onsgårdsvej 21, matr.nr. 16qv, et træ
- Onsgårdsvej 19 i skel med Onsgårdsvej 21, dvs. i skel mellem mellem matr.nr. 16mh og 16kv, et træ
- Onsgårdsvej 12 i skel med Onsgårdsvej 10, et træ

Langs Onsgårds Tværvej er der udpeget 2 træer på følgende adresser/placeringer:

- Strandparksvej 5, matr.nr. 16qk, 2 træer

Langs Strandparksvej er der udpeget 15 træer på følgende adresser/placeringer:

- Strandparksvej 7 i skel med Strandparksvej 9, dvs. i skel mellem matr.nr. 16pe og 16pv, et træ
- Strandparksvej 11, matr.nr.16px, et træ
- Strandparksvej 15, matr.nr. 16py, 13 træer som danner en allé (et træ i skel med Strandparksvej 15, og efter indkørslen er der udpeget 12 træer langs vejskellet).

Lokalplanområdet er beliggende omkring Hellerup Havn, som er et af de kortlagte værdifulde kulturmiljøer i Kommuneplan 2021. Hellerup Havn blev bygget bag kystlinjen, så landarealerne var beskyttet mod vind og vejr. Den har kun et enkelt bassin anlagt med en beskyttende mole mod Øresund. Som et supplement til lystbådehavnen etablerede kommunen flere anlæg, der understregede områdets rekreative karakter: Badestrand, rosenhave, staudehave, legeplads, tennisbaner og toiletbygning. Det hele bundet sammen af hække, lindekæder og -allé.

Det samlede anlæg omkring havnen er et lille åndehul i det tæt bebyggede Hellerup. Planudformningen udgøres af en relativ fri komposition af rektangulære rum. Nord for havnen er anlagt en rosenhave, som ligger helt ud til stranden. Den er tegnet af kommunegartner G.N. Brandt og arkitekten Edward Thomsen

i 1918 med en stram baroklignende facon omkring en midterplæne, hvor der er opstillet 2 store sandstensvaser. Langs plænens sider er anlagt rosenbede og gangstier. Hele rosenhaven er omkranset af en pergola. På vestsiden af havnen er anlagt en staudehave, hvor bedene ligger udenom en stor græsplæne. Staudehaven blev anlagt i 1921 af G.N. Brandt og EW. Erstad-Jørgensen. En klippet lindeallé mellem staudehaven og et mindre tennisanlæg længst mod vest forbinder den nordlige del af havnen med den sydlige del. På havnen sydside ligger sejlklubbens bådehuse, bådeplads og klubhus.

Hele anlægget, som er mindre end 2 ha, er i besiddelse af en intim og hyggelig atmosfære, som danner ramme omkring havnens mange aktiviteter og de øvrige rekreative gøremål. Den eksisterende villabebyggelse omkring havnen, især langs de to adgangsveje Onsgårdsvej og Strandparkvej, er tilbagetrukket fra vejskel således, at de ovennævnte offentlige rum med rekreative funktioner fremstår åbne og rummelige.

For at fastholde de rummelige kvaliteter af dette værdifuld kulturmiljø fastlægger lokalplanen to byggelinjer langs Onsgårdsvej og Strandparksvej, som fastlægger, at al form for bebyggelse skal opføres mindst 7 meter fra vejskel. Formålet med byggelinjerne er at beskytte sigtelinjer mod havnen samt at opretholde den rummelige oplevelse af de ovennævnte offentlige rum med rekreative arealer omkring havnen.

Lokalplanens bestemmelser om bebyggelses omfang og placering**,** udformning af facader og tage samt bestemmelserne om materialer og farve vil sammen med de ovennævnte byggelinjer sikre at Hellerup Havn og omgivelserne bevares som et attraktivt og kulturhistorisk værdifuldt unikt bymiljø.

Klimatilpasning

Både nuværende og fremtidige klimaforandringer betyder, at Gentofte kommune bliver ramt af øgede regnmængder samt hyppigere og kraftigere skybrudshændelser. For at fremme et robust afløbssystem skal hele kommunen i de kommende år separatkloakeres. Formålet med separeringen er at skabe plads i afløbssystemet, så der ikke sker oversvømmelser med opblandet spildevand, når det regner kraftigt, samt at minimere overløberne med opblandet spildevand til Øresund.

Udvikling og implementering af systemløsninger, som nyttiggør eller forsinker regnvandet lokalt, skal fremmes. Nye og større ændringer af bygninger og tekniske anlæg samt ændret arealanvendelse skal ske under hensyn til risikoen for oversvømmelse, så risikoen for skader minimeres. Anlæg til håndtering af tag-og overfladevand skal være i overensstemmelse med gældende spildevandsplan.

Klimaforandringerne betyder, at havvandstanden stiger. Det er grundejerens ansvar at sikre sin ejendom mod erosion og oversvømmelse fra havet. Etablering eller ændring af kystbeskyttelse kræver forudgående tilladelse fra Gentofte Kommune, Natur og Miljø. Natur og Miljø kan i denne sammenhæng bidrage med vejledning om sikringsniveau og mulighed for at indgå i kommunale fællesprojekter. Natur og Miljø vil på baggrund af en risikokortlægning løbende kontakte grundejere med den laveste kystsikring til en drøftelse af behovet for yderligere sikring. Ved stormflodshændelser aktiveres Gentofte Kommunes indsatsplan for stormflod.

Tilgængelighed og handicapforhold

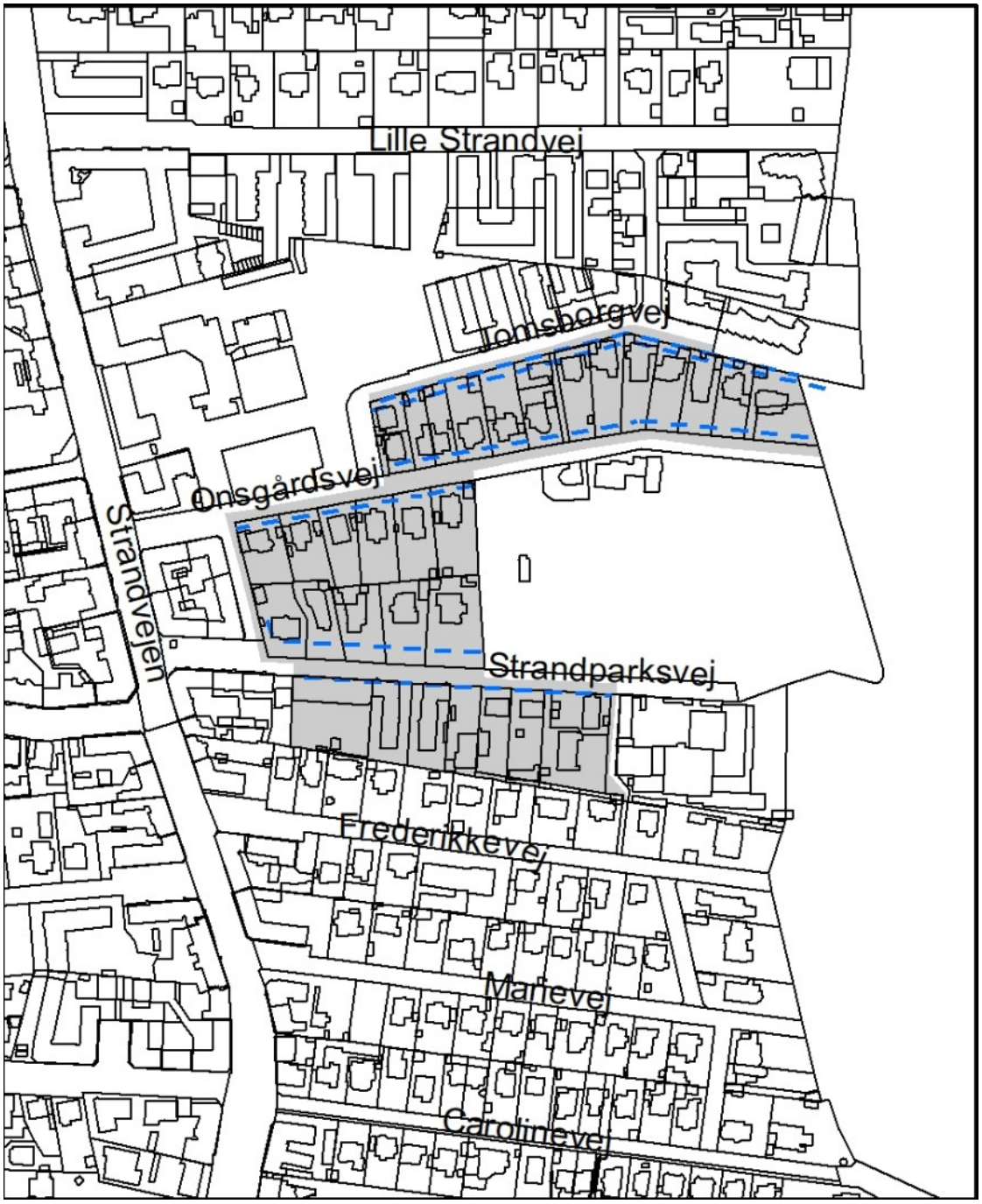
Bebyggelse og ubebyggede arealer skal opfylde bestemmelserne om tilgængelighed i bygningsreglementet. Områdets bebyggelse og friarealer, herunder veje, stier og parkeringsarealer, skal indrettes og udføres således, at tilgængeligheden for mennesker med funktionsnedsættelse sikres.

Lokalplanen regulerer ikke udformning af ubebyggede arealer herunder veje, stier og parkeringspladser, hvorfor der ikke er indsat bestemmelser om tilgængelighed og handicapforhold.

Trafikforhold og vejbyggelinjer

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

Der er tinglyst en række vejbyggelinjer på lokalplanområdet langs Onsgårdsvej ,Strandparksvej og Jomsborgvej**.** På arealet foran vejbyggelinjerne må der ikke opføres ny bebyggelse eller foretages andre ændringer af blivende art, uden tilladelse fra vejmyndigheden i Gentofte Kommune.



Kortet viser, med blå stiplede linjer, vejbyggelinjer langs Jomsborgvej, Onsgårdsvej og Strandparksvej .

De to byggelinjer langs Onsgårdsvej og Strandparksvej, der er fastlagt i denne lokalplan, stiller højere krav end de ovennævnte vejbyggelinjer langs disse strækninger ved af fastsætte en minimumsafstand til vejskel på 7 m for bebyggelsen på ejendommene og vil derfor trumfe vejbyggelinjerne, der hvor disse overlapper hinanden.

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 kommunen.

På arealerne ved Onsgårdsvej nr. 31 ved matrikel 16qq og ved Jomsborgvej nr. 25 ved matrikel 16qi er der ved lokalplanens vedtagelse jordforurening på vidensniveau 1. Inden et grave- og anlægsarbejde eller ændring i arealanvendelsen igangsættes, skal miljømyndigheden i Gentofte Kommune kontaktes, idet der som udgangspunkt skal søges om en tilladelse efter jordforureningslovens § 8 inden opstart.

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.

Regn- og Spildevand

Lokalplanområdet skal separatkloakeres i overensstemmelse med rækkefølgeplanen i gældende spildevandsplan.

Afledningen af regn- og spildevand for den enkelte matrikel må ikke overstige den vandmængde, der svarer til spildevandsplanens fastsatte afløbskoefficient. Hvis den beregnede afledning fra en matrikel overstiger afledningsretten, skal grundejerne sørge for at begrænse afledningen til det tilladte jf. gældende spildevandsplan. Håndtering af regnvand på egen grund, i form af nedsivning og eller udledning, kræver forudgående tilladelse fra Gentofte Kommune, Natur og Miljø.

Varmeplanlægning

I henhold til lov om varmeplanlægning har Gentofte Kommunalbestyrelse vedtaget planer for varmeforsyningen i kommunen.

Lokalplanområdet forsynes med kraftvarme i henhold til delplan for fjernvarmeforsyning.

Kystnærhed

Lokalplanen er omfattet af planlovens bestemmelser for de kystnære dele af byzoneområder. I henhold til lov om planlægning § 11 stk. 4 skal Kommunalbestyrelsen vurdere bebyggelsens indpasning i den kystnære landskabelige helhed.

Lokalplanen er en bevarende lokalplan. Området består af fuldt udmatrikuleret etagebolig- og villaområde omkring det bevaringsværdige bymiljø Hellerup Havn og Strandpark. De i den bevarende lokalplan fastlagte bestemmelser om byggemulighed fastholder det karakteristiske boligområdes visuelle udtryk og giver ikke anledning til påvirkning af den kystlandskabelige helhed.

Naturbeskyttelse

Lokalplanområdet er ikke omfattet af naturbeskyttelseslovens bestemmelser samt bestemmelserne i skovloven.

Inden for lokalplanområdet er der ikke registreret eksempler på bilag IV-arter. Lokalplanen vurderes ikke at få indflydelse på bilag IV- arters yngle- og rastepladser.

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".

Miljøvurdering

Der er i henhold til § 8, stk. 2, i lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (LBK nr. 4 af 3. januar 2023) foretaget en vurdering af, om planen kan få væsentlig indvirkning på miljøet. Der er gennemført en screening, og på den baggrund er det vurderet, at planen ikke vil få en væsentlig indvirkning på miljøet, og der udarbejdes derfor ikke en miljøvurderingsrapport. Det er desuden vurderet, at planen ikke vil beskadige eller ødelægge bilag IV- arters raste og ynglepladser.

Lokalplanen har karakter af bevarende lokalplan. Området består af et eksisterende og udbygget villa- og etageboligområde med meget begrænsede muligheder for etablering af yderligere bebyggelse.

De miljømæssige konsekvenser ved en realisering af lokalplanens bestemmelser vurderes at være status quo for områdets miljø lokalt såvel som regionalt.

Klagevejledning

I henhold til miljøvurderingslovens § 48, stk. 1 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, skal du sende en begrundet anmodning sammen med din klage til ***plan-byg@gentofte.dk*** eller med brev til Gentofte Kommune, Plan og Byg, Bernstorffsvej 161, 2920 Charlottenlund.

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. april 2023 og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil den 26. april 2024.

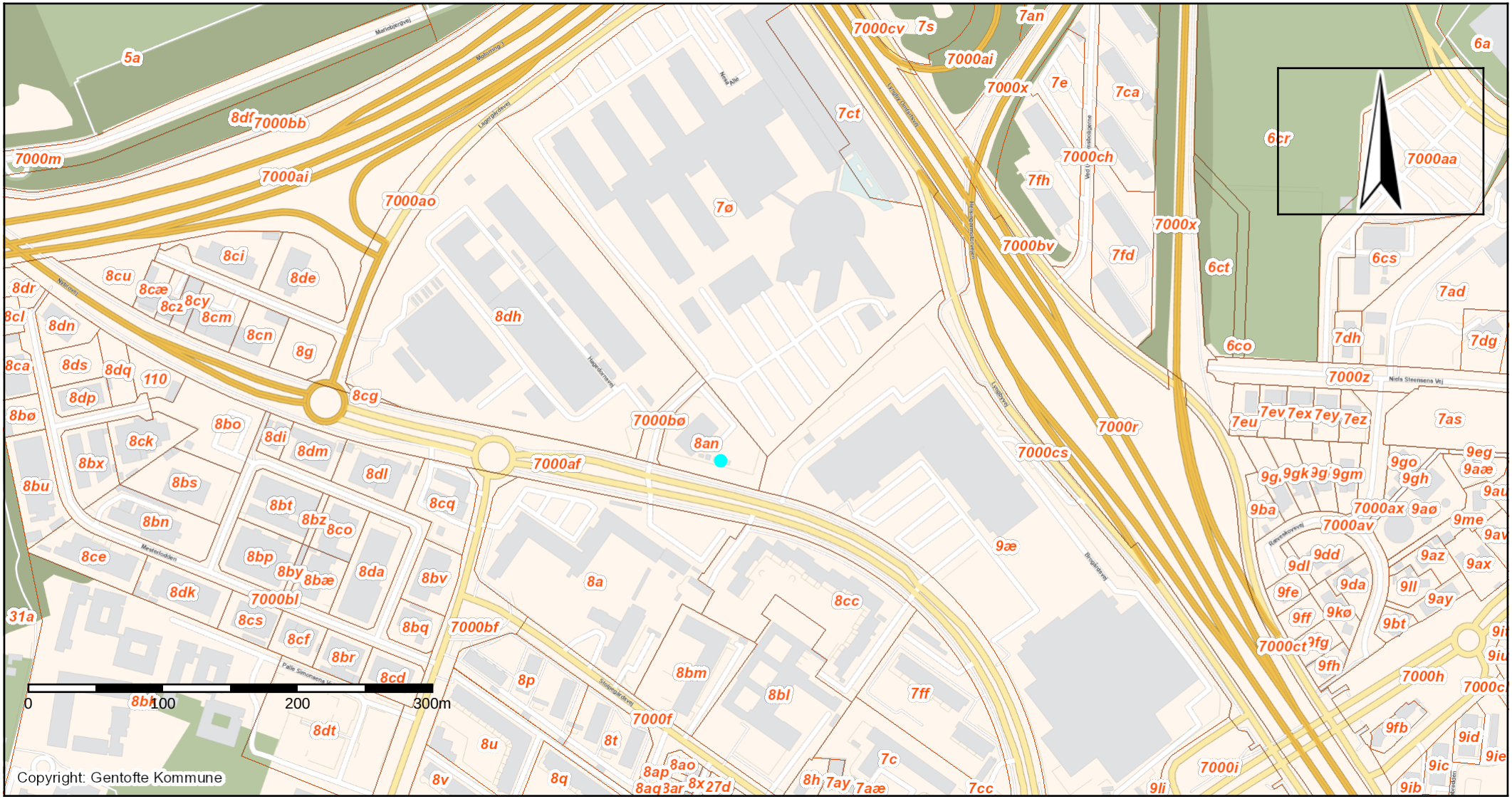
Status

Forslag til lokalplan 373 Området omkring Hellerup Havn og Strandpark er:

- vedtaget af Gentofte Kommunalbestyrelse den 24. april 2023,
- offentliggjort den 27. april 2023
- i høring frem til den 22. juni 2023.

Dokument Navn:	**Kortbilag.pdf**
Dokument Titel:	**Kortbilag**
Dokument ID:	**5160102**
Placering:	**Emnesager/Hagedornsvej 2/Nybrovej 2A. Dispensation for bygningshøjde og parkering/Dokumenter**
Dagsordens titel	**Hagedornsvej 2 og Nybrovej 2A. Dispensation for bygningshøjde og parkering**
Dagsordenspunkt nr	**2**
Appendix nr	**1**
Relaterede Dokumenter:	**6**

Dette dokument blev genereret af getorganized for SharePoint



1 til 4000 **Hagedornsvej 2/Nybrovej 2A**		**GENTOFTE KOMMUNE**
Dato: 24-07-2023	Mål: 1:4000	Initialer:

Relateret document 2/6

Dokument Navn: **Luftfoto.pdf**

Dokument Titel: **Luftfoto**

Dokument ID: **5160101**

1 til 2000 Hagedornsvej 2/Nybrovej 2A		GENTOFTE KOMMUNE
Dato: 24-07-2023	Mål: 1:2000	Initialer:

Relateret document 3/6

Dokument Navn:	**CTR NYC VAK - Ansøgning om dispensation for lokalplan.pdf**
Dokument Titel:	**CTR NYC VAK - Ansøgning om dispensation for lokalplan**
Dokument ID:	**5160100**

Gentofte Kommune

Bernstorffsvej 161

2920 Charlottenlund

Att.: Plan og Byg Gentofte, Michael Holst

planogbyg@gentofte.dk

Vedr.: Ansøgning omkring dispensation for byggehøjde

Til Michael Holst og Plan og Byg i Gentofte kommune.

Følgende fremsendes på vegne af CTR,

CTR ønsker at opføre en akkumuleringstank på adressen Hagedornsvej 2, 2820 Gentofte (Spidslastcentral for CTRs transmissionssystem, også forkortet som NYC). CTR ønsker med dette brev at starte processen for naboinddragelse og høring før der tages endelig beslutning om godkendelse (af kommunen) samt investering (af CTR).

1 Baggrund

CTR har en løbende proces med at forbedre og udvikle det bæredygtige og sammenhængende varmetransmissionssystem, som sender fjernvarme ud til distribution blandt CTRs ejerkommuner Frederiksberg, Gentofte, Gladsaxe, København og Tårnby (se bilag 1).

Figur 1 - Visualisering af akkumuleringstank

Transmissionssystemet gør det muligt at optimere varmeproduktionen på tværs af et stort område af København og bidrager derfor til, at kommunerne kan tilbyde deres borgere både billig, bekvem, driftssikker og miljøvenlig varme i de lokale fjernvarmeselskaber.

Udviklingen af bæredygtig, grøn fjernvarme, generelt vedligehold af systemet som helhed samt ikke mindst skiftet til CO2 neutrale brændsler gør at CTR ønsker at opfører en varmeakkumuleringstank. Tanken skal være med til at udvikle CTRs system, og til at imødekomme kravene til forsyningssikkerhed blandt fjernvarmeselskabernes kunder.

1.1 Produktion

Spidslastcentralen på Hagedornsvej fik i 2017 installeret og idriftsat en elkedel på 40MW som udnytter, at varmt vand kan produceres når f.eks. vindstrøm har en attraktiv pris, og som fungere som reserve- og spidslast i perioder hvor CTRs andre produktionsenheder ikke kan opfylde CTRs forpligtigelser til sikker og pålidelig forsyning.

1.2 Akkumuleringstank

En akkumuleringstank er – populært sagt – en stor termokande hvor der lagres varmt vand. Hvor elkedlen er en lidt større model end den typiske model i de fleste køkkener, er akkumuleringstanken termokanden, som vi holder vores fjernvarmevand varmt i, indtil vi skal bruge det.

CTR ønsker at kunne udnytte, at Danmark står meget stærkt inden for vindenergi og vindmølleparker, og når vinden blæser, skal vi kunne udnytte vindstrømmen effektivt og prisbilligt.

Men, det er ikke altid at elkedlens produktion kan udnyttes og til andre tider er der behov for at kunne levere mere fjernvarme end systemet kan producere, derfor vil akkumuleringstanken blive et meget effektivt 'batteri' som kan oplades og aflades.

Forbruget i fjernvarmesystemet er ikke jævnt, og der er stort træk på forsyningssystemet om morgenen, når de fleste skal en tur forbi bruseren og om aften, når vi skal vaske hænder, lave aftensmad etc. Der er også store forskelle i forbruget mellem årets sæsoner, men akkumuleringstankens fordele ligger i time- og dags produktion og ikke til langtidslagring mellem sæsoner.

Slutteligt vil akkumuleringstanken også være med til at støtte CTRs generelle transmissionssystem og derved være med give CTR mulighed for at levere mere varme til det øvrige Gentofte og Gladsaxe område.

2 Størrelse

Akkumuleringstanken, som ønskes etableret, er på ~5000m^3. Tanken vil få en højde på 25 m og en diameter på cirka 16 m. For at sikre en effektiv udnyttelse af en tanken er højden ~1,5 x diameteren.

3 Påvirkning

CTR er opmærksom på at tanken har en visuel påvirkning af det område, hvor den søges bygget i. På baggrund af dette har CTR fået udarbejdet en række

visualiseringer, som er med til at underbygge, hvordan tanken vil tage sig ud i lokalområdet.

Denne rapport er vedlagt som bilag 2.

3.1 Overflade

CTR har ikke lagt sig endeligt fast på en overfladefarve eller 'skal', men vurderer på, om det er muligt at bryde tankens indtryk med beplantning eller overfladematerialer.

3.2 Støj og emissioner

Akkumuleringstanken vil ikke støje og, der er ikke emissioner fra tanken.

4 Nabohøring

CTR er positivt indstillet over for at holde en nabohøring, hvor alle interesserede har mulighed for at komme med deres bidrag. Sigtet er en positiv debat baseret på inddragelse og forståelse for synspunkter, holdninger og ikke mindst perspektivering af udvikling af det danske samfund og vores fælles infrastruktur, herunder ikke mindst fjernvarme.

På vegne af

CTR I/S
Stæhr Johansens Vej 38
2000 Frederiksberg

Jan Hindbo og Ann-Charlotte Degnsbjerg

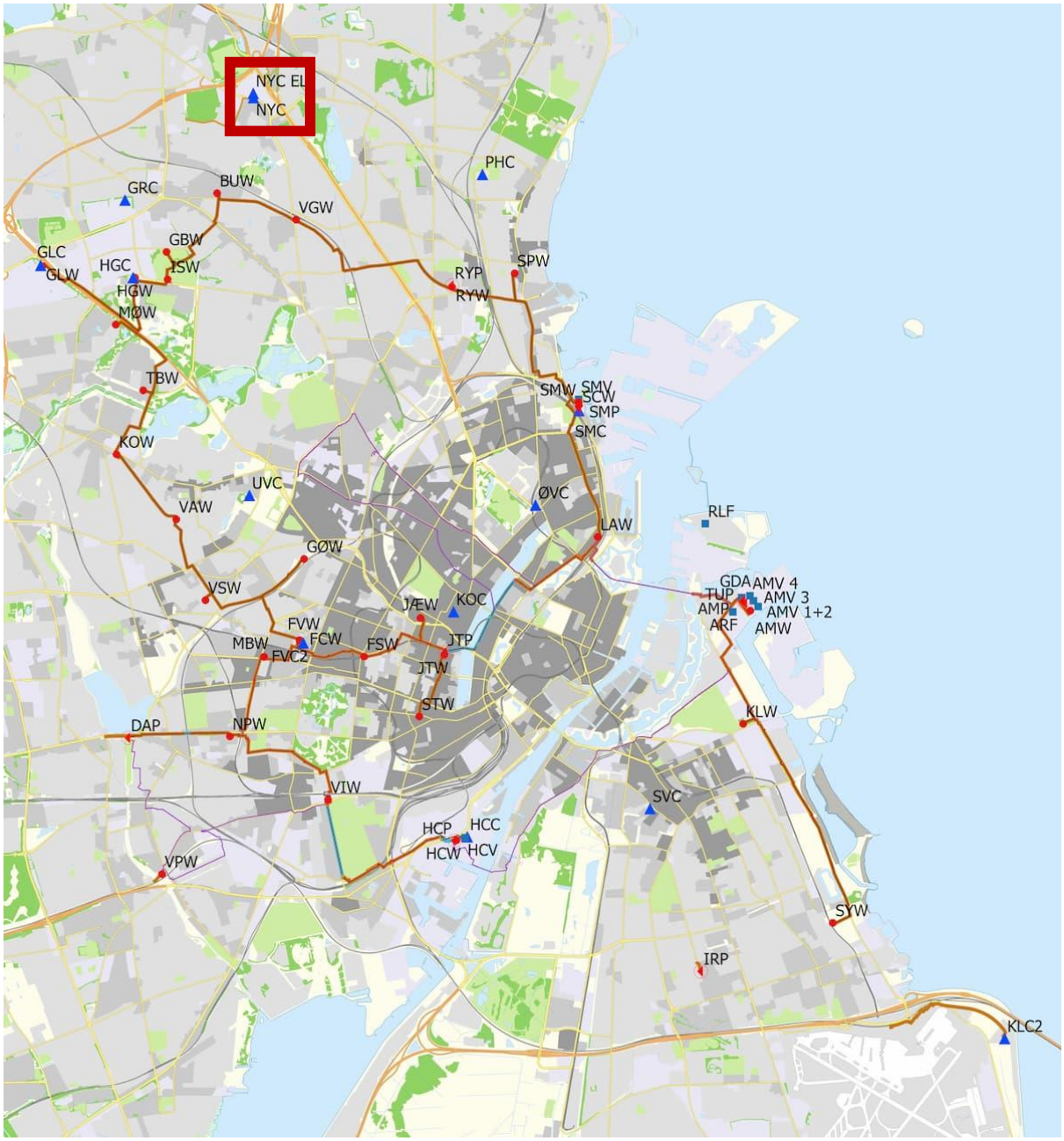
af

Ingeniør Huse A/S
Fruebjergvej 26
8220 Brabrand

Jonas Kjær og Jesper Peter Menne Baunsgaard

Bilag 1

5 CTRs transmissionsystem



Relateret document 4/6

Dokument Navn:	**CTR Varmeakkumuleringstank i Gentofte - Mar 23.pdf**
Dokument Titel:	**CTR Varmeakkumuleringstank i Gentofte - Mar 23**
Dokument ID:	**5160099**

INGENIØR HUSE

For

C | T | R

CTR | Fjernvarmeudbygning

Varmeakkumuleringstank i Gentofte

Projekt

Projekt nr.:	17234
Version	1.0
Dato	05-04-2023
Udarbejdet	JB
Kontrolleret	JK
Godkendt	JK

Ingeniør Huse A/S
Rosbjergvej 26, 8220 Brabrand
Fruebjergvej 3, 2100 København Ø
Væselvej 132, 7800 Skive
CVR nr. 3796 7432
Tlf. +45 8611 8596
Info@ingenioerhuse.dk
www.ingenioerhuse.dk

Indholdsfortegnelse

1 Indledning 4

2 Formål 4

2.1 Varmeakkumuleringstank 5

2.2 Placering 5

3 Teknisk udformning 5

3.1 NYC på Hagedornsvej 7

3.2 Lokalplaner 8

3.3 Rammer 11

4 Bybillede 12

4.1 Primærvalg 12

4.2 Sekundært alternativ 14

4.3 Skyggevirkning 15

5 Varmeforsyningsloven 18

6 Tidsplan 19

7 Bilag 19

1 Indledning

CTR ønsker at bygge, installere og idriftsætte en varmeakkumuleringstank (VAK) på cirka 5.000 m3 i sammenspil med den eksisterende elkedel på NYC, som et skridt mod at reducere CO2 udledningen fra CTRs varmebehov.

NYC er en spids- og reservelaststation beliggende på Hagedornsvej 2 i Gentofte.

2 Formål

CTR vil etablere en varmeakkumuleringstank (VAK) på deres spidslastcentral benævnt NYC, beliggende på Hagedornsvej 2 i Gentofte.

Figur 1 - CTRs fjernvarmesystem

Projektet omfatter etableringen af en VAK på cirka 5.000 m3 ved NYC for at afhjælpe hydrauliske problemer i distributionsnettet, der i dag begrænser både elkedlens drift og varmeleverancen fra transmissionsnettet.

Dette begrænser elkedlens funktion i perioder med lav elpris, ligesom det medfører øget brug af lokal, fossilbaseret spidslast i perioder, hvor der ellers er overskydende kapacitet på Amagerværkets Blok 4 (AMV4), der har et meget lavt CO2 aftryk.

Målet er, at etableringen af en VAK på NYC vil sikre en reduktion i CO2-udledningen for CTR's samlede varmekøb gennem akkumulering af varme med lav CO2 belastning i timer med lav varmeefterspørgsel. Varmen kan gemmes til spidslasttidspunkter og giver dermed mindre behov for opstart af spidslastsenheder med højt CO2 aftryk.

2.1 Varmeakkumuleringstank

En akkumuleringstank (VAK) skal ses som et batteri som oplades og aflades efter behov.

En VAK er en ståltank med isolering, som indeholder vand. Vand opvarmes f.eks. via el-kedelen og trækkes ud i fjernvarmesystemet efter behov. På den samme tid tilføjes afkølet vand sådan at vandets niveau i tanken holdes i balance, mens den kolde og varme komponent i tanken varierer.

En VAK bruges i daglig regulering af fjernvarmesystemet og gemmer ikke varme over uger eller sæsoner. VAKén som ønskes etableret på Hagendornsvej vil med den ekisterende elkedel, kunne fyldes helt op med varmt vand på ca. 6 timer, hvilket passer med at man vil kunne udnytte de billige el-priser som oftes ses om natten, for derefter af aflade tanken i løbet at dagen, hvor prisen for at producere fjernvarme på el, er højere

2.2 Placering

VAKen er placeret på NYC som er en spids- og reservelastcentral i i Gentoftes. Normalt modtager Gentofte fjernvarme gennem CTRs transmissionsnet som transmitterer varme fra de store centrale produktionsenheder f.eks. Amagerværket (AMV), på punkter rundt i transmissionsnettet veksles varme ud til distributionsnettet. NYC støtter vekslerstationen VGW som ligger på Sønderengen i Vangede, og afhjælper der distributionsnettet i de kolde måneder. NYC dermed med til at sikre borgerne i Gentofte varme i de kolde måneder, samt ved havari på overordnede transmissionsnet

VAKen skal være en komponent i fjernvarmesystemet som

1) Balancere fjernvarmeproduktionen sådan at spidslast (produceret på olie- og gas) reduceres samt medvirkende til en overordnet bedre økonomi i fjernvarmeproduktionen
2) Medvirker til reduktion i CO2-udledningen for CTR's samlede varmekøb gennem akkumulering af varme med lav CO2 belastning i timer med lav varmeefterspørgsel.
3) Afhjælpe nuværende hydrauliske problemer på Nordstrengen

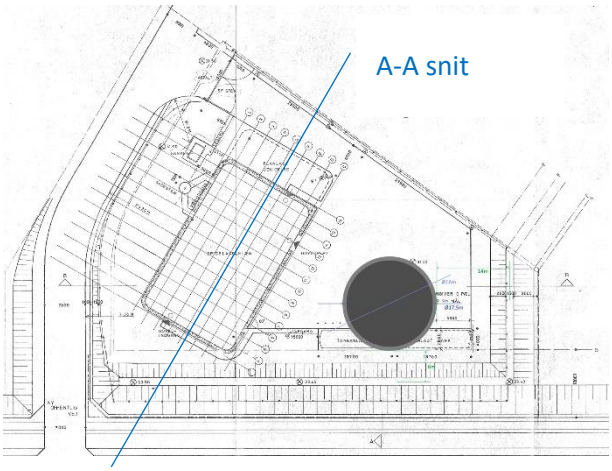
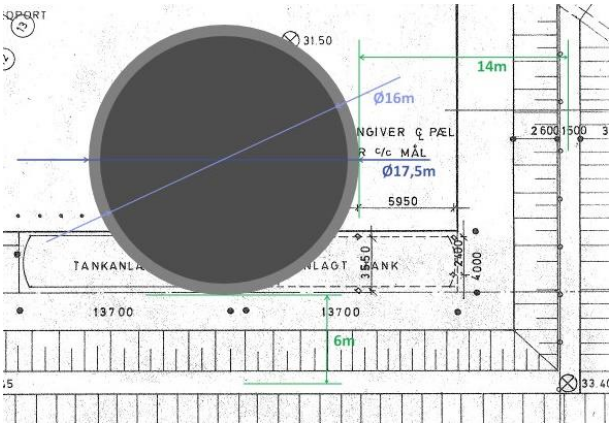
3 Teknisk udformning

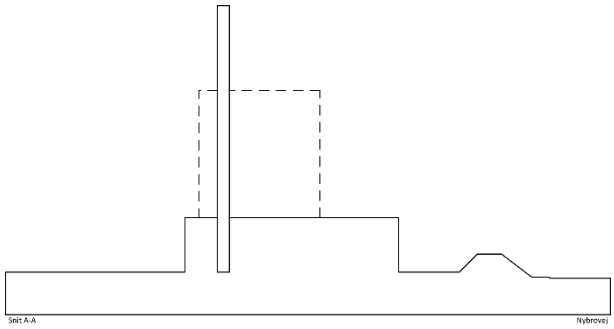
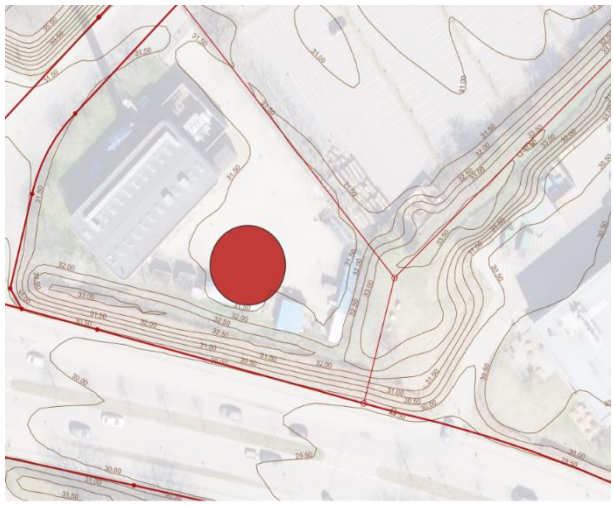
VAKen er en cylinder som er 25m høj og har en diameter på 16m. Den indeholder ~5.000m3 vand. Tanken dimensioner er fastlagt ud fra en analyse af fjernvarmenettets produktionsforhold og den afsætning der er af den oplagrede varme. Analysen viser at den pågældende størrelse giver største fordele miljømæssigt og anlægsøkonomisk, hvor en mindre tank vil give en mindre miljøgevinst, men stadig har en høj anlægsinvestering.

Tanken opføres i stål, opsvejset på stedet, og beklædes med en udvendig isolering. Det hele indkapsles i en vandtæt beklædning. Der skal være et trappetårn på siden af tanken i hele

tankens højde som giver adgang til periodisk inspektion af tankens sider for indvendig tæring og korrosion.

Rundt om tanken skal der etables en fast grund i 1,5 – 2m bredde ud fra tanken af hensyn til serviceteknikere, udstyr og værktøj.

	Planlagt placering af tank på NYC grund.
	Tank forestilles opstilles på NYC grundareal, med plads til service omkring tanken
	Der udlægges mellem 1,5 – 2m serviceareal dedikeret til service af tanken

	A-A snit
	Placering af tank ift højdemodel for området.

3.1 NYC på Hagedornsvej

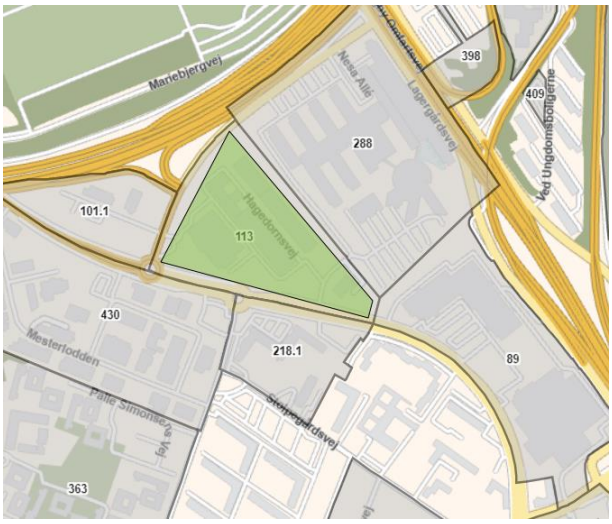
	NYC-bygningen er bygget med en række betonelementer med et trapezdesign. Bygningen har afrundede hjørner. Der står en skorsten ved siden af bygning som er malet blå. Bygningen er præmieret tilbage i 1987 for dens design og indpasning. NYC er hegnet ind med alm trådhegn og en adgangslåge. Der løber en høj vold mod Nybrovej som er beplantet med egebuske.

3.1.1 Omliggende bygningsmasse

	NYC set op af Hagedornsvej
	Set i nordlig retning. Novo Nordisks bygninger er hvide, men meget skærmet af volden ud mod Nybro vej
	Set i vestlig retning ligger en række nyligt renoverede bygninger, med et frisk, opdateret udtryk. Komplementeret med røde farvepunkter.
	Set i sydlig retning ligger IKEA mv inde til venstre i et primært gråligt udtryk fra beklædning i bølge eternit og til højre ligger en række beboelsesejendomme i røde mursten.

3.2 Lokalplaner

NYC ligger i et blandet lokalmiljø.



Plan 113

Dækker Hagedornsvej og inkluderer NYC. Området dækker også over Novo Nordisk faciliteter.

Maksimale antal etager er 5

Maksimal højde er 25 m

§3 Lokalplanområdets anvendelse

Stk. 4; Der kan opføres transformerstationer, gasreguleringsstationer eller lignende installationer til sikring af den nødvendige energiforsyning, forudsat at de efter kommunalbestyrelsens skøn indpasses i omgivelserne på en harmonisk måde.

§5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

Stk. 4; Langs Nybrovej pålægges en byggelinje i en afstand af 5 m fra vejskel.

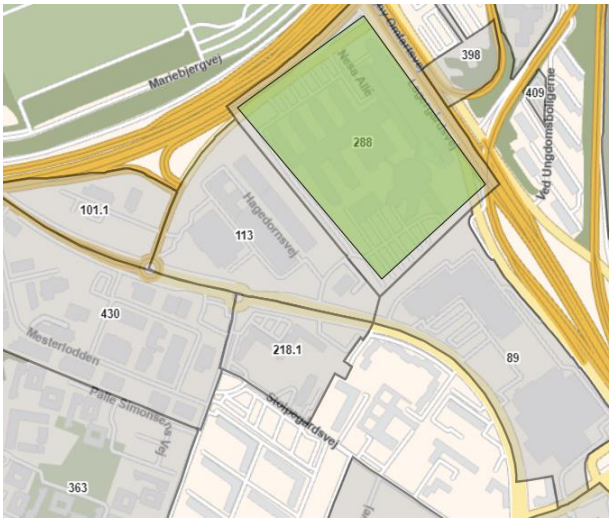
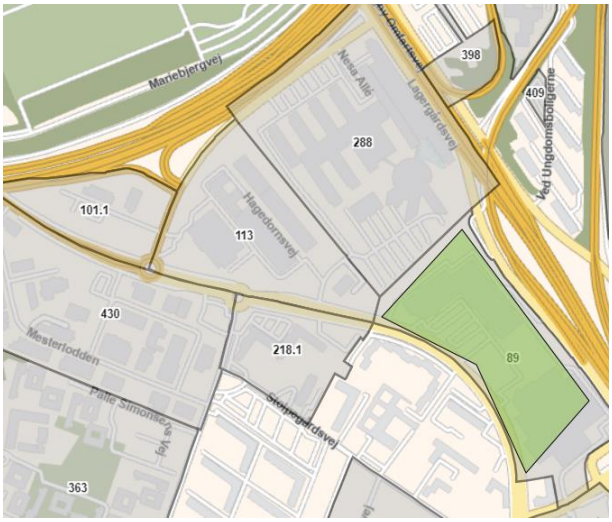
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

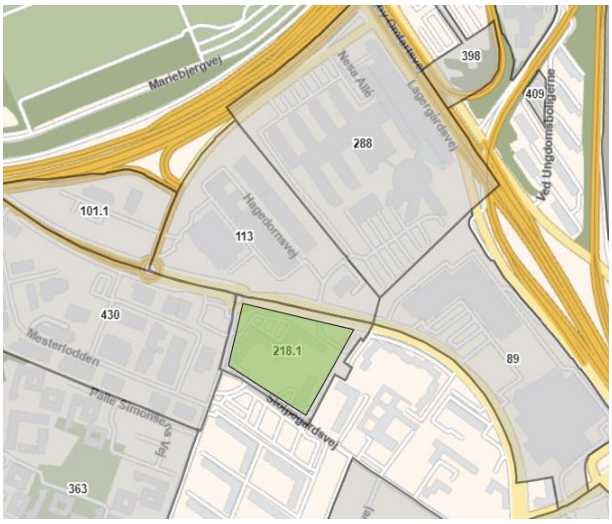
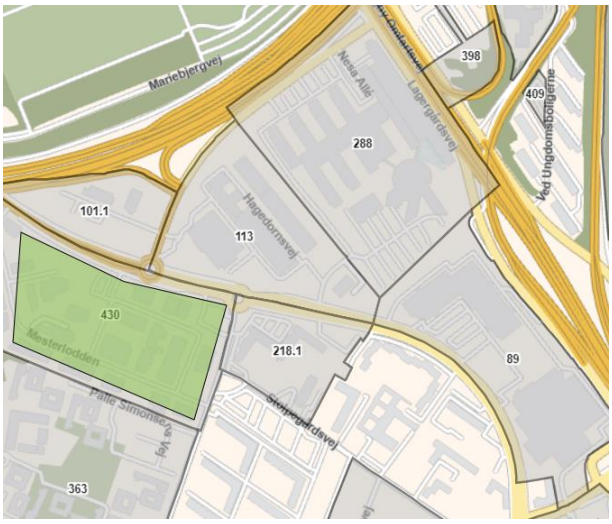
Stk. 3; … Dog kan enkelte bygningsdele som elevatortårne, ventilation og lignende gives en højde på indtil 25 m over terræn.

§8 Bebyggelsens ydre fremtræden

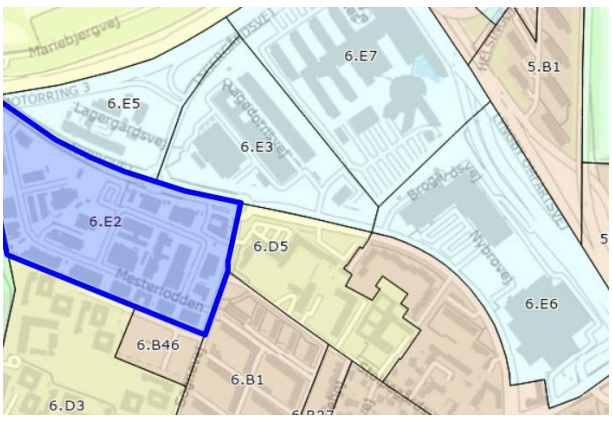
Stk. 1; Ny bebyggelse skal tilpasses den eksisterende bebyggelse og skal udformes således at der efter kommunalbestyrelsens skøn opnås en god helhedsvirkning.

Stk. 2; Til udvendige bygningsflader må der ikke anvendes former, materialer eller farver som efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende.

	§9 Ubebyggede arealer Stk. 7; Oplag, herunder opstilling af containere, olietanke m.v. må kun finde sted med kommunalbestyrelsens særlige tilladelse.
	**Plan 288** Dækker området som huser Ørsted koncernen i dag Maksimale antal etager er 3 Maksimal højde er 17 m
	**Plan 89** Dækket handelsområdet med IKEA. Maksimale antal etager er 7 Maksimal højde er 28 m

	**Plan 218.1** Maksimale antal etager er 4 Maksimal højde er 15 m Samt Maksimale antal etager er 3 Maksimal højde er 12 m
	**Plan 430** Dækker blander industri. Maksimale antal etager er **3** Maksimal højde er **12 m**

3.3 Rammer

	**Rammer for området langs Nybrovej**

4 Bybillede

Visionen er at skabe et pejlemærke i bybilledet, da tanks størrelse ikke lader sig skjule. Det er ikke intentionen at skabe 'støj' med det visuelle indtryk, og det skal derfor komplementere den omliggende bygningsmasse og området som helhed.

For at tanken kan tale sammen med den eksisterende bygning har vi arbejdet med at underinddele tanken og lade basen have en tekstur og profilering som refererer* til den eksisterende bygning.

* En mulighed for at skabe sammenhæng i det arkitektonisk udtryk er at male de eksisterende elementer (skorsten, vinduer, døre, inddækninger mv) i en farve som komplementer det valgt udtryk for VAKen.

Tanken vil blive delt to halvdele, en nedre part samt en øvre. Den nedre part vil have en højde som flugter med produktionsbygningen på arealet. Den nedre halvdel vil også have en række tekniske installationer

At dele tanken i to, med en base og en lettere overdel giver den et mere arkitektonisk bearbejdet udtryk. Den øverste del af skærmen får et lettere udtryk med det perforerede element, som illustrerer en luftighed.

4.1 Primærvalg

Det er vores anbefaling.

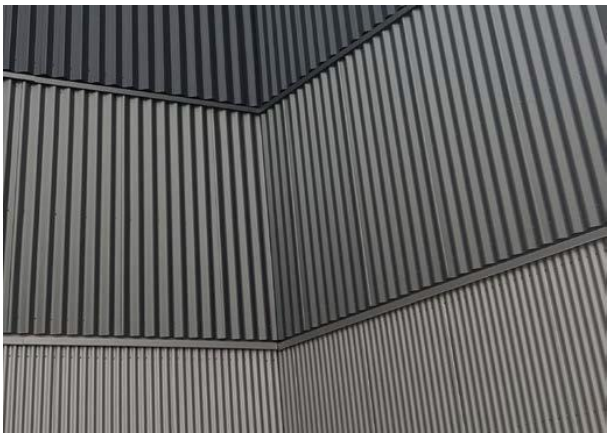
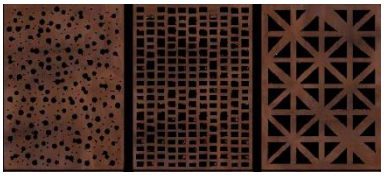
Akkumuleringstanken beklædt med en trapezplade i stål, i bunden og perforeret cortenstål i toppen.

Denne trapezplade er valgt så den taler sammen med den eksisterende bygning på grunden. Trapezpladerne skaber underlaget hvorefter cortenstål fortsætter.

De perforerede cortenstålsplader fortsætter 1-2 meter efter afslutnin-

	gen af taget på akkumuleringstanken. Dette er for at skabe et let udtryk, hvor himmelen kan ses igennem. Med perforeringen af cortenstålspladerne er det muligt at skabe forskellige visuelle indtryk efter vejrlig og sæson.

4.1.1 Materialer

	<u>Nedre halvdel</u> Trapezpladen er en standard element som er indfarvet i en tone som har et samspil med NYC bygningen.
	<u>Øvre halvdel</u> Den øvre halvdel er en cortenstålplade som har et perforeret mønster som bryder lyset rundt om tanken. Stålet sidder på rammer uden på tanken og dækker den tekniske isolering.  Der er ikke fastlagt et bestemt mønster, og der kan evt. udlægges i en begrænset konkurrence bl.a kunstere om at finde et områdespecifikt udtryk.

4.1.2 Lys

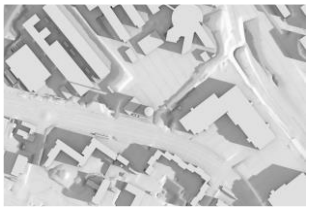
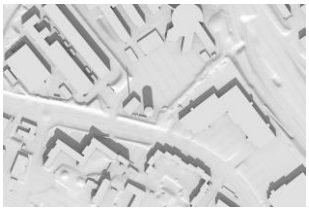
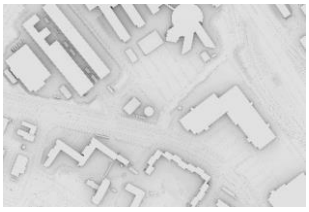
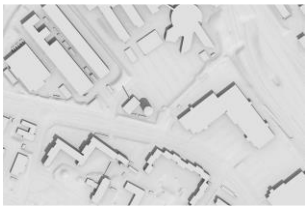
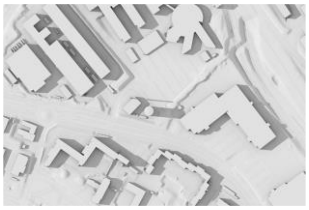
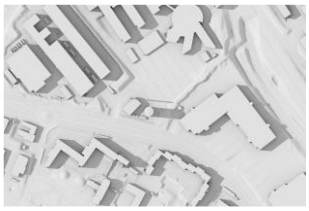
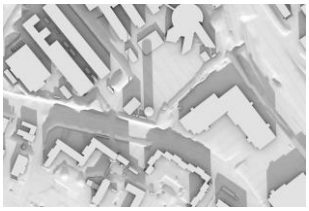
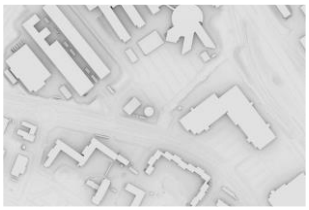
	<u>Middagstid</u> Ved middagstid vil himlen og lyset opløse konturerne af tanken, og det vil efterlade et lettere indtryk af helheden.
	<u>Skumring</u> Ved skumring vil lyset pakke sig om tanken og vil være med til at udvise de hårde konturer.

4.2 Sekundært alternativ

	I dette alternativ fortsættes trapezplader på den nedre halvdel, så de taler sammen med den eksisterende bygning på grunden. Trapezpladerne skaber underlaget hvorfra trælisterne fortsætter. Trælisterne fortsætter 1-2 meter efter afslutningen af taget på akkumuleringstanken. Dette er for at skabe et let udtryk, hvor lyset fra himmelen kan ses igennem. Trælisterne, i lærk, vil fortsætte trapezformen fra bygningen og vil gråne over tid.

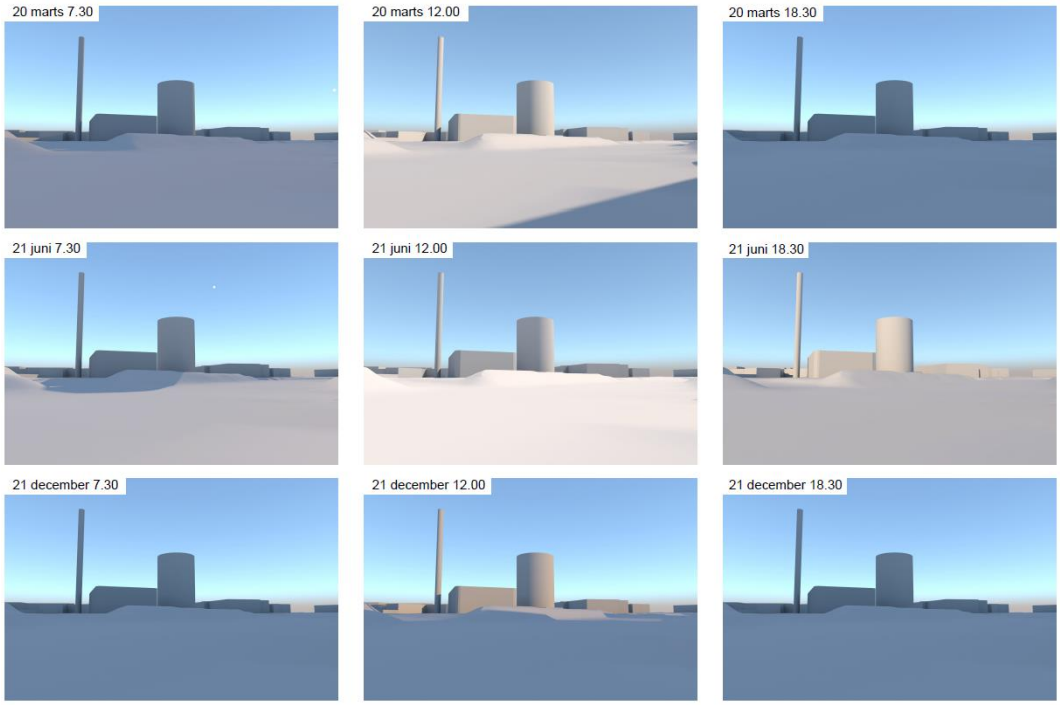
4.3 Skyggevirkning

Uagtet materialevalg på tanken vil tanken påvirke de lokale omgivelser.

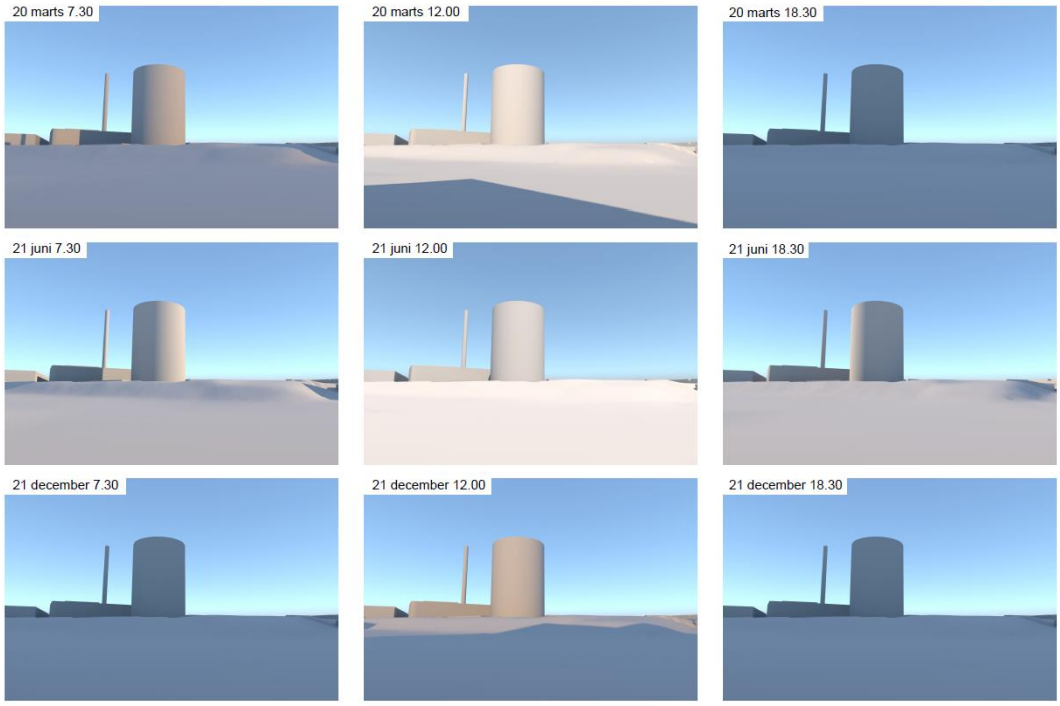
Morgen	Middag	Aften
Midt marts		
		
Midt sommer		
		
Slut december		
		

4.3.1 På gadeniveau

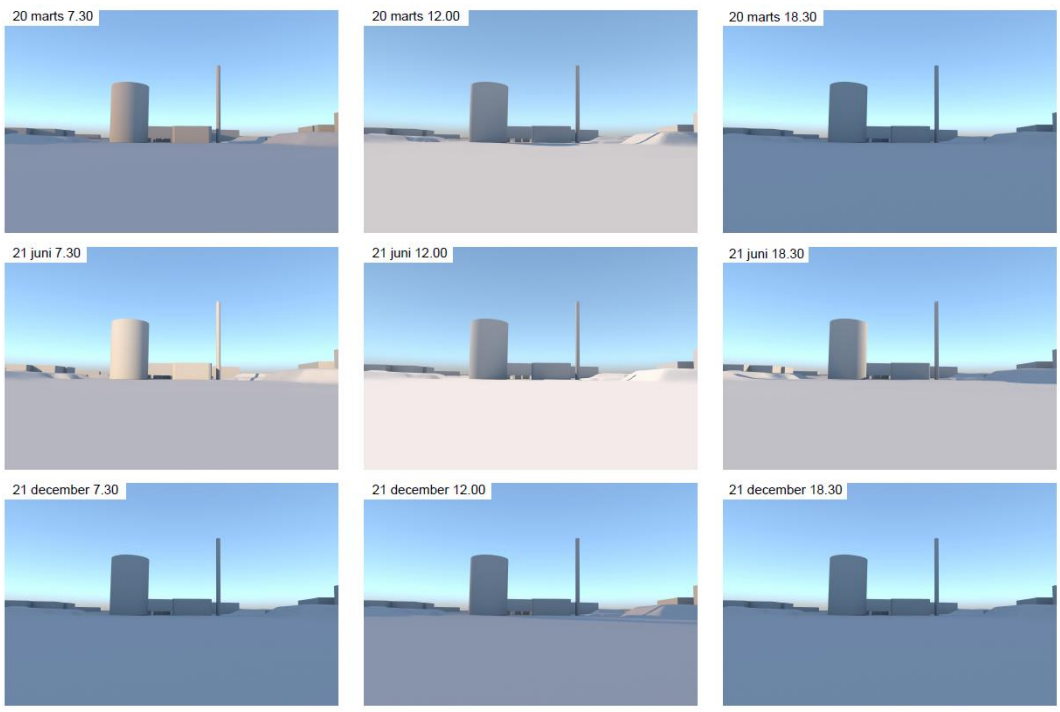
Set fra Nybrovej, mod sydøst



Set fra Nybrovej, midt for NYC



Set fra Ørsteds parkeringsplads, mod vest



5 Varmeforsyningsloven

Projektet bliver udarbejdet efter varmeforsyningsloven.

6 Tidsplan

Afventer det videre samarbejde mellem CTR og Gentofte kommune.

7 Bilag

- Lokalplaner (links)
- Rammer (links)
- Eksisterende bygningsmateriale mv (fremsendes efter anmodning)

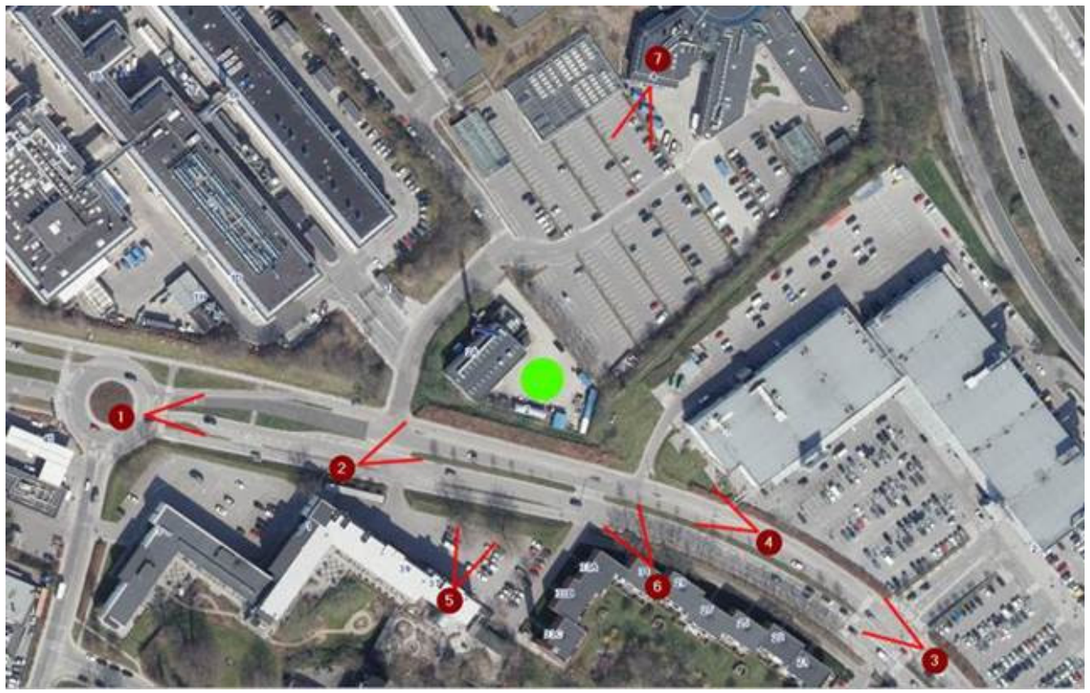
Relateret document 5/6

Dokument Navn:	**2022 06 03 skyggediagrammer.pdf**
Dokument Titel:	**2022 06 03 skyggediagrammer**
Dokument ID:	**5160098**

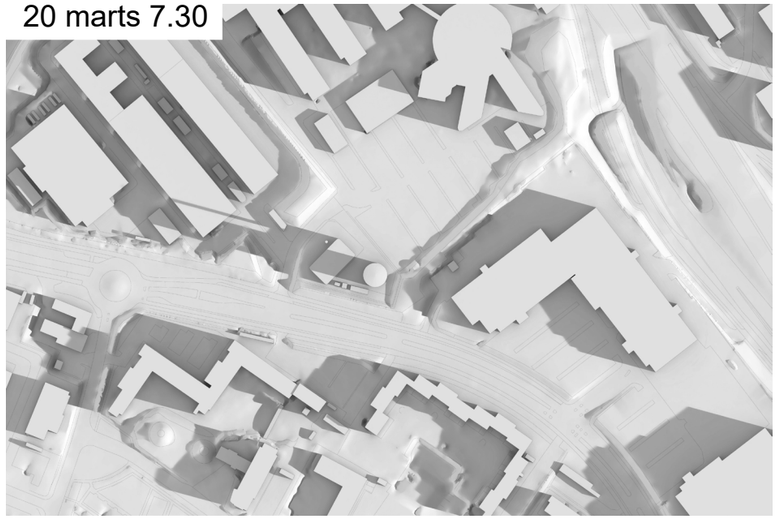
NYC VAK

Skyggediagrammer

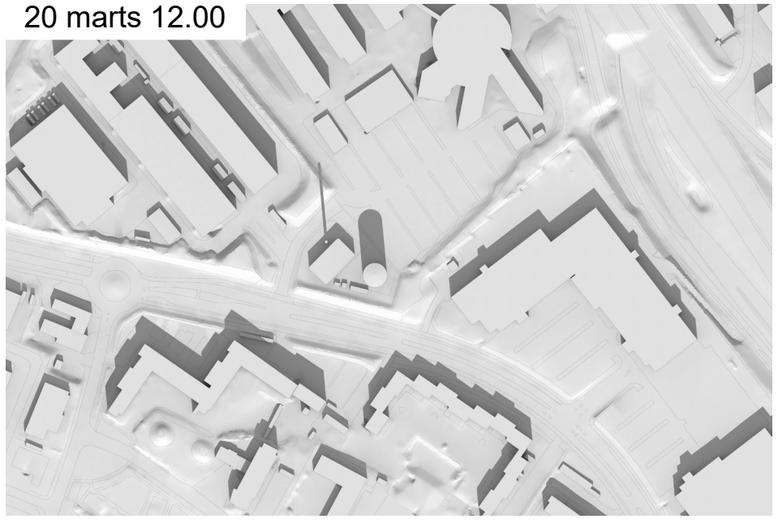
2022 06 03



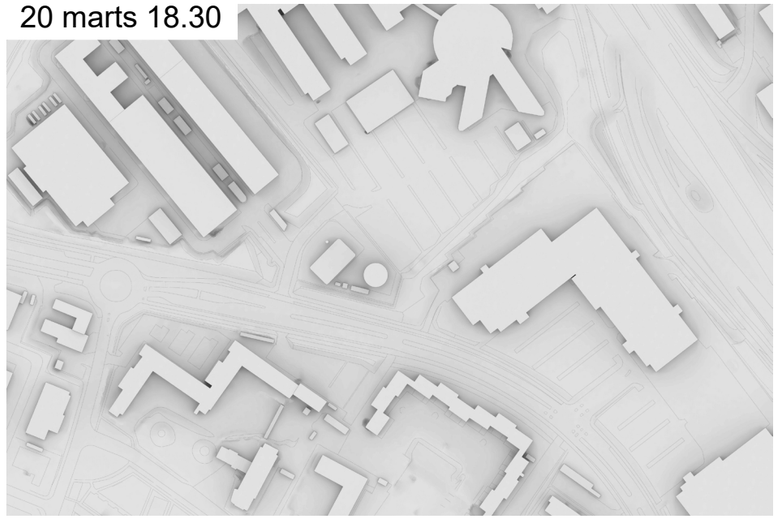
20 marts 7.30



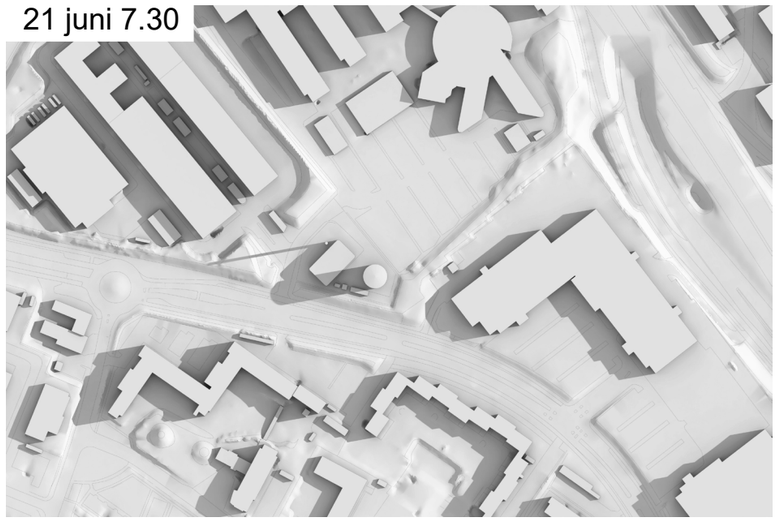
20 marts 12.00



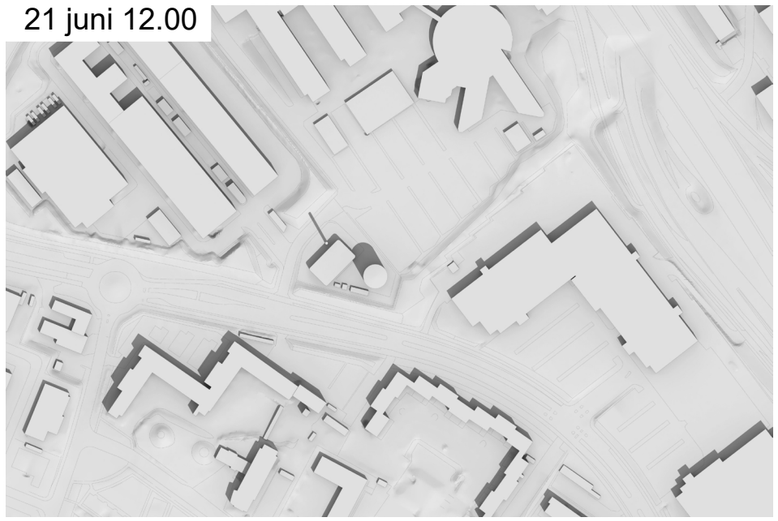
20 marts 18.30



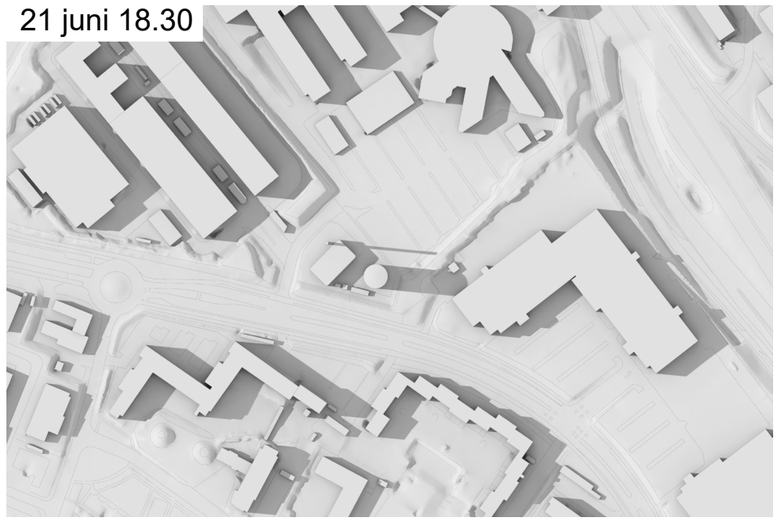
21 juni 7.30



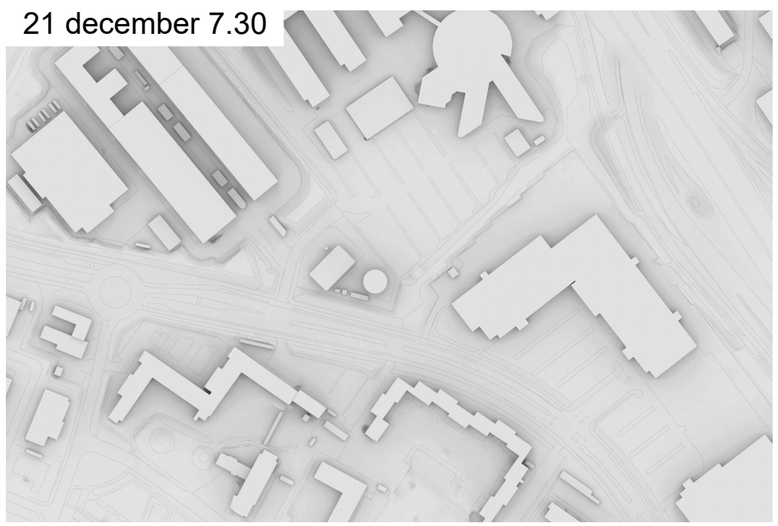
21 juni 12.00



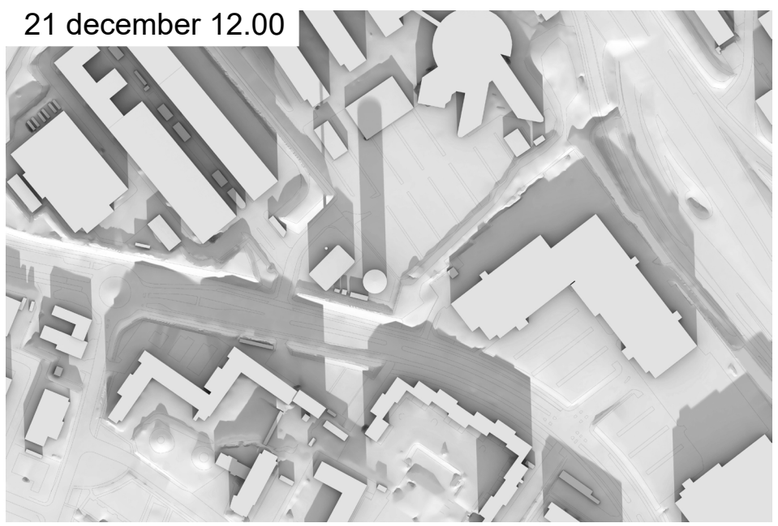
21 juni 18.30



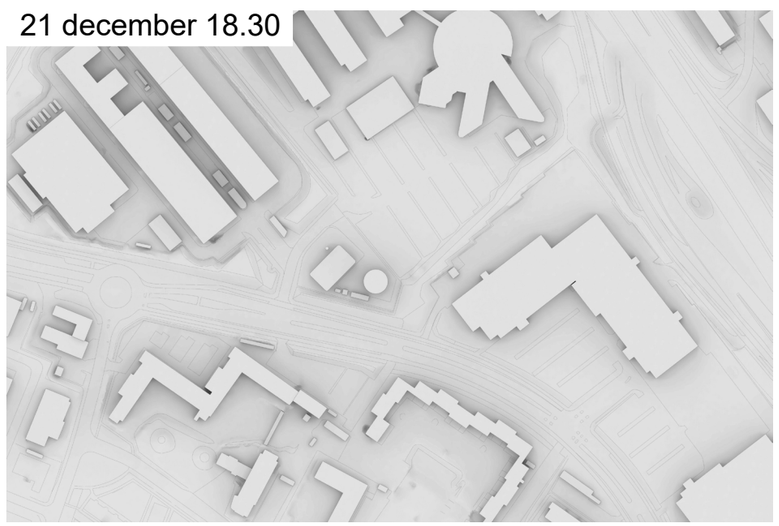
21 december 7.30



21 december 12.00

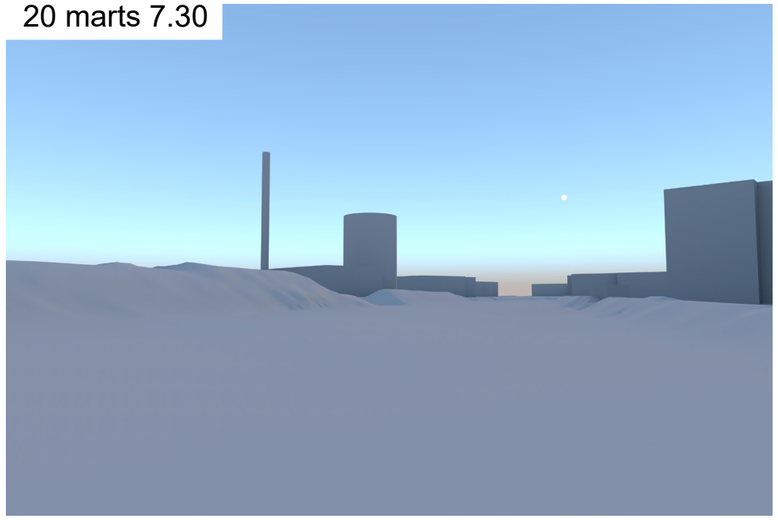


21 december 18.30

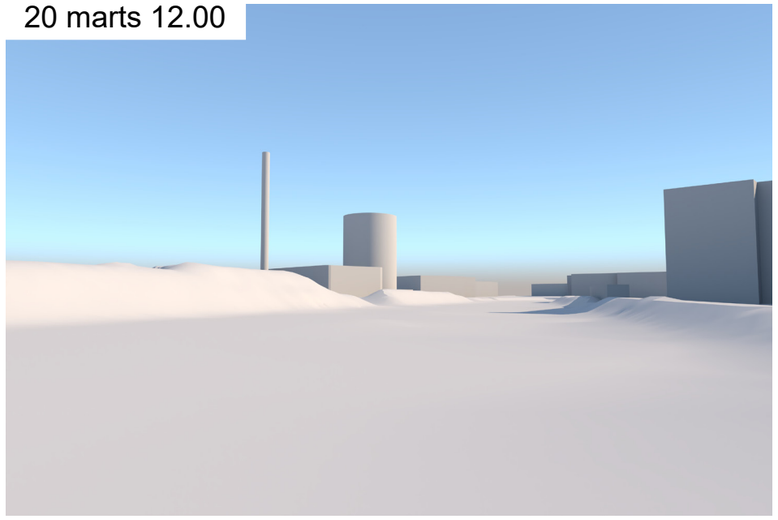


View 1

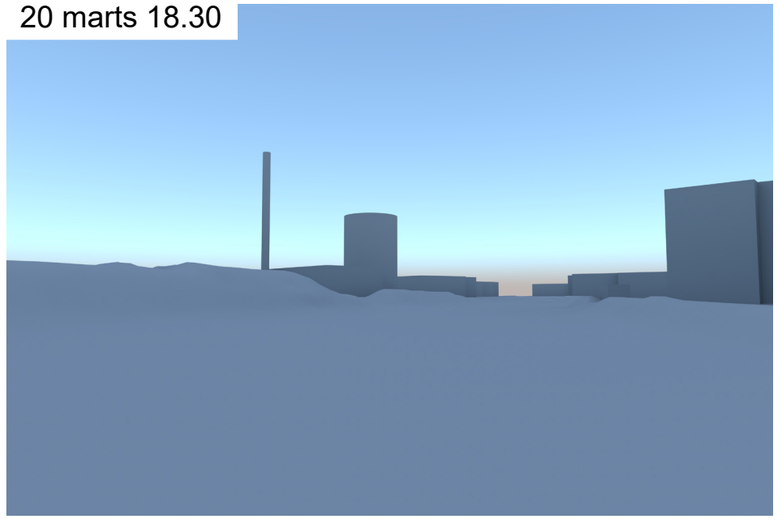
20 marts 7.30



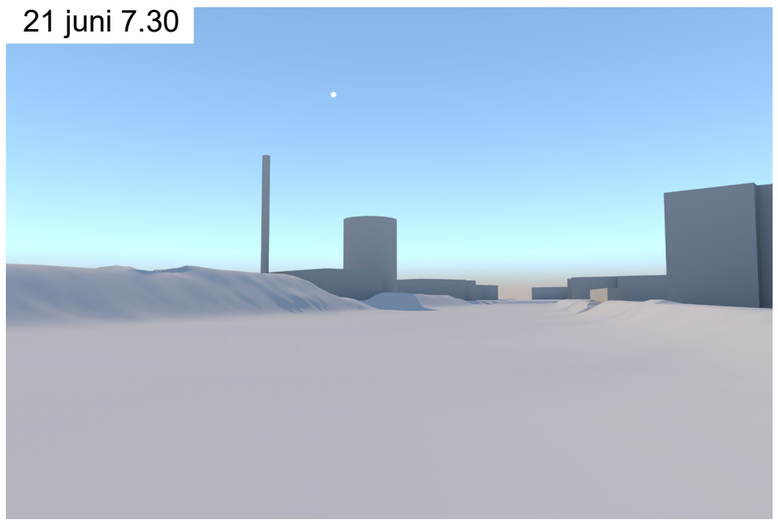
20 marts 12.00



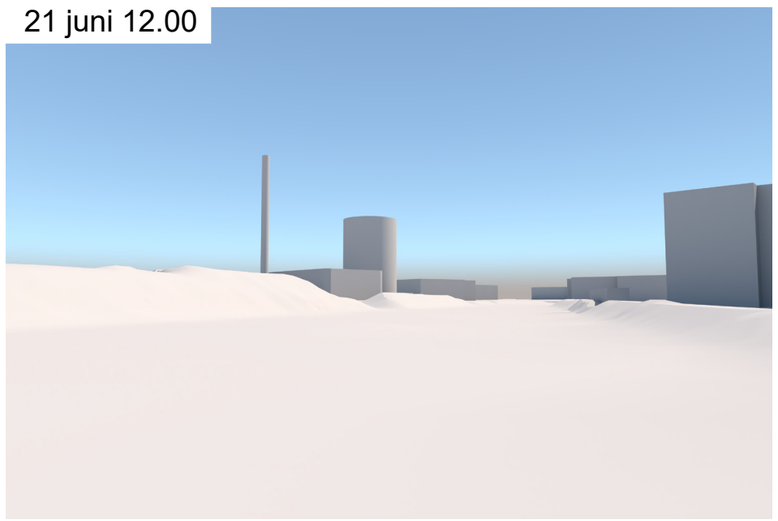
20 marts 18.30



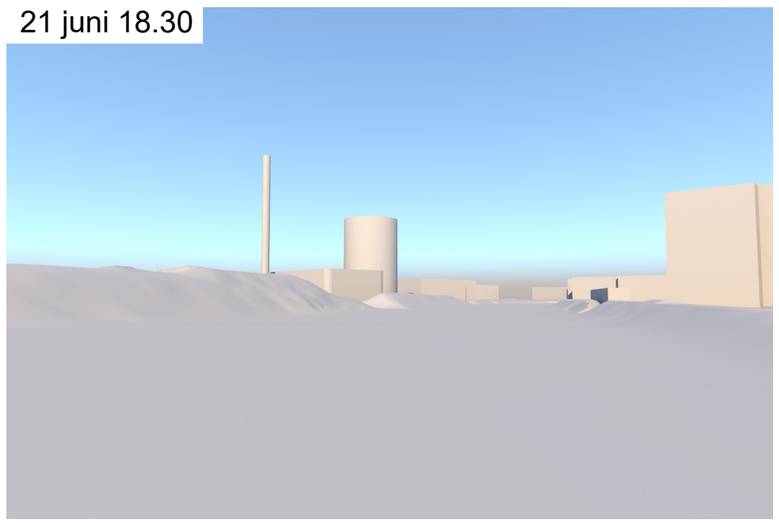
21 juni 7.30



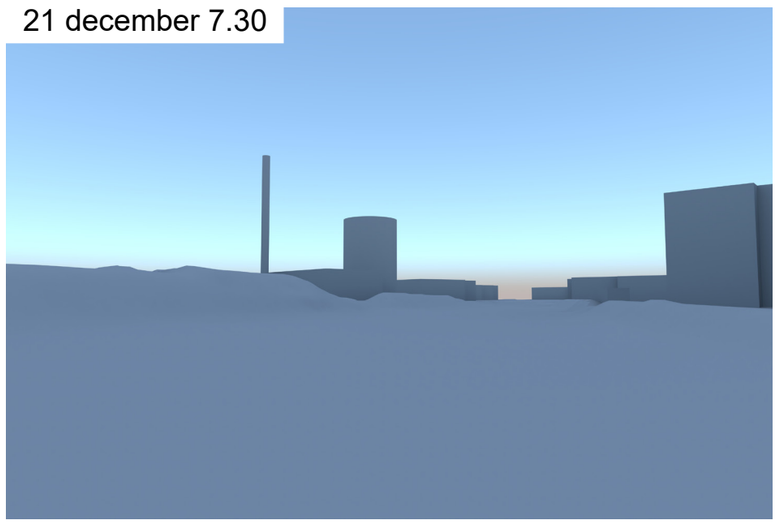
21 juni 12.00



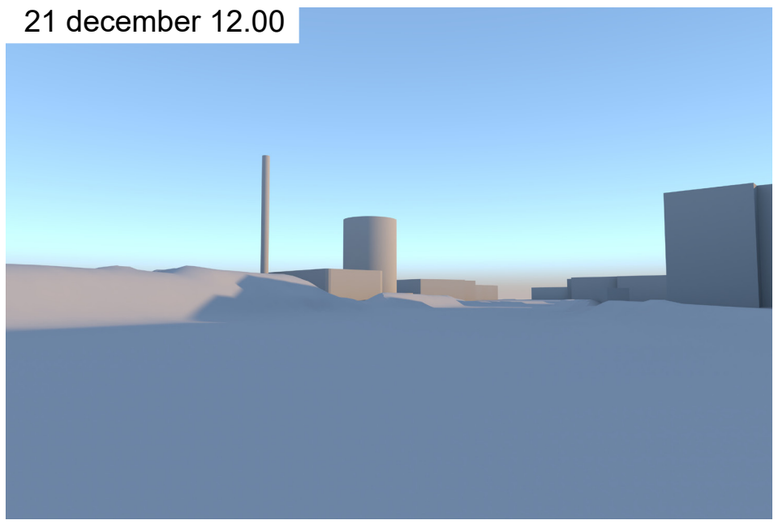
21 juni 18.30



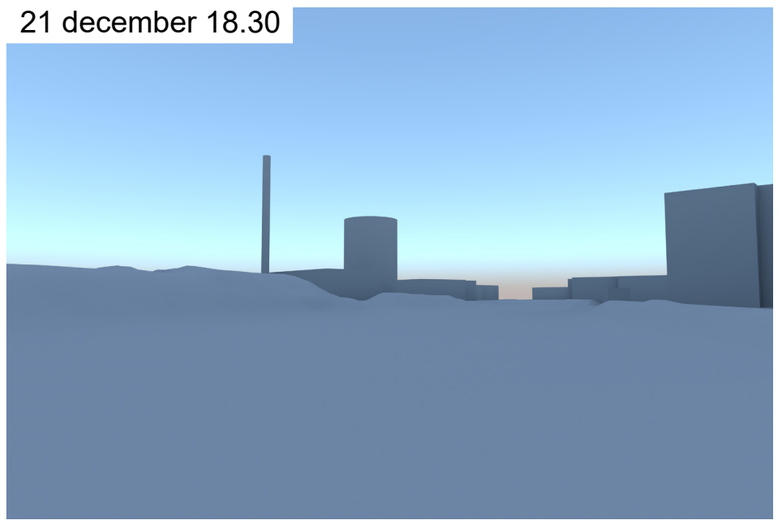
21 december 7.30



21 december 12.00



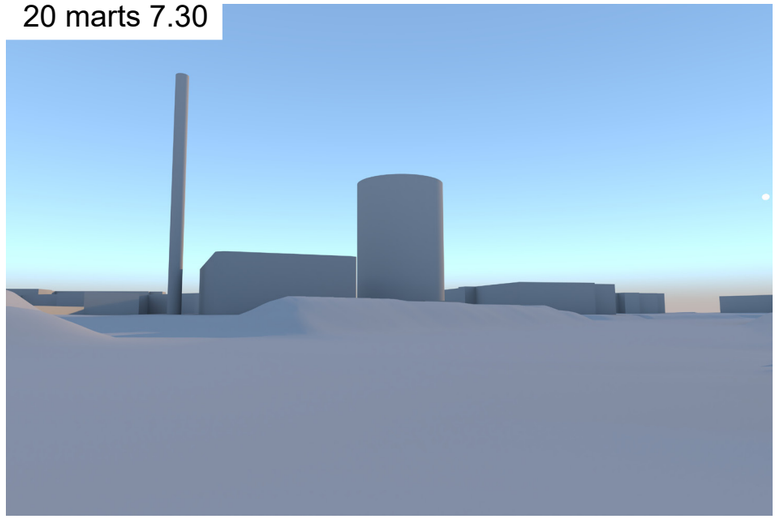
21 december 18.30



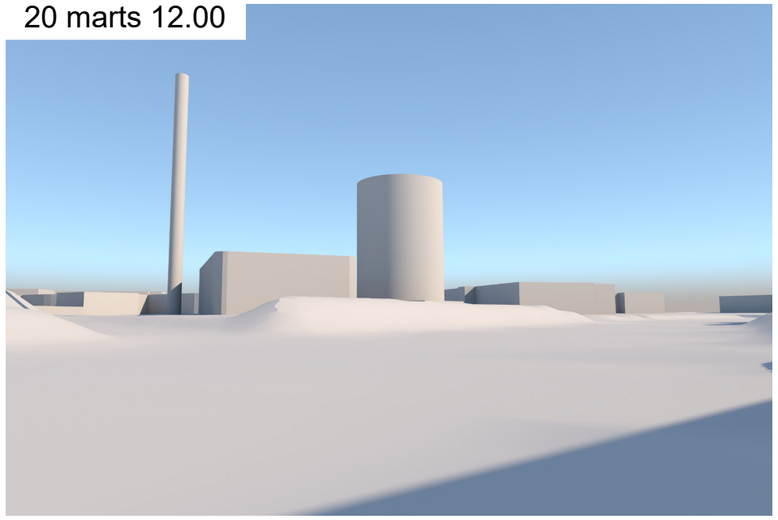
View 1

View 2

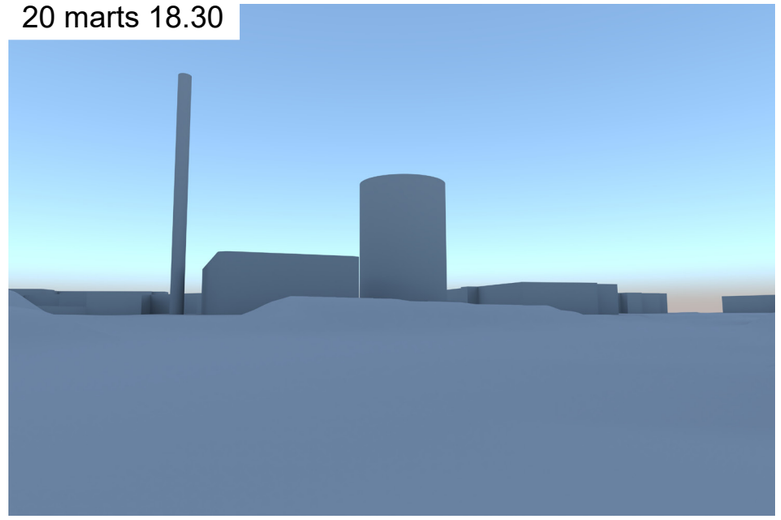
20 marts 7.30



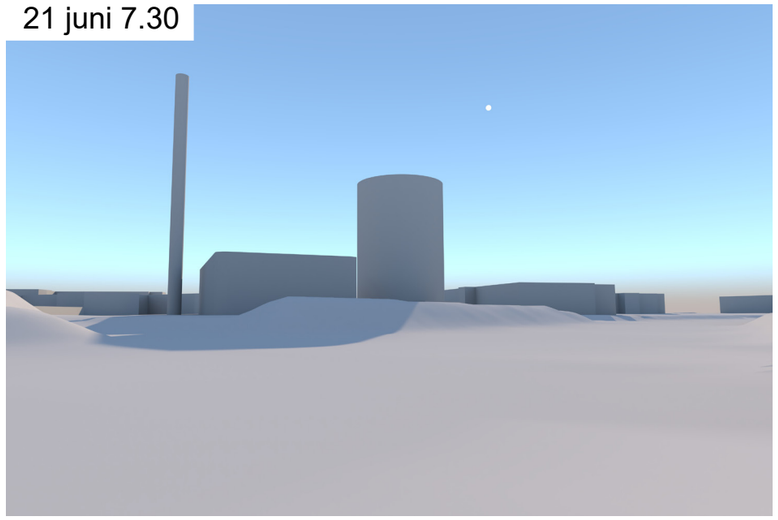
20 marts 12.00



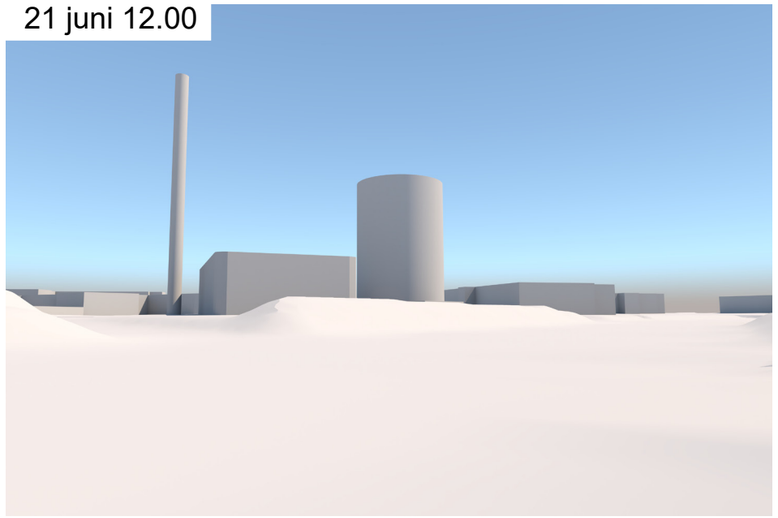
20 marts 18.30



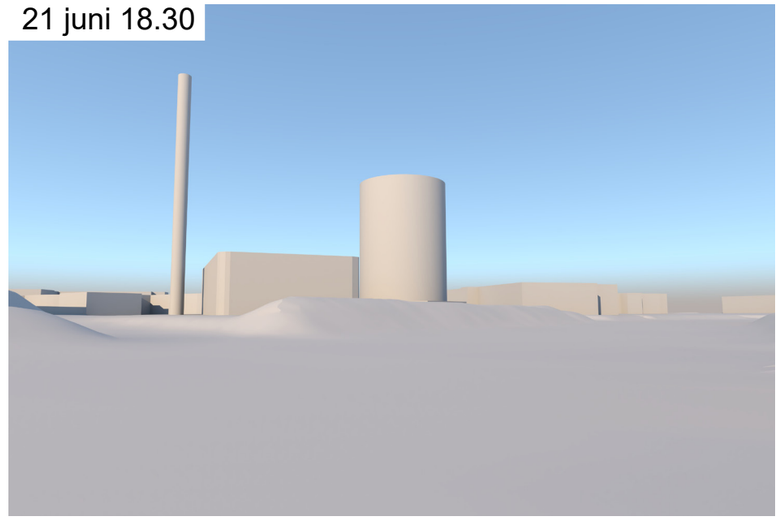
21 juni 7.30



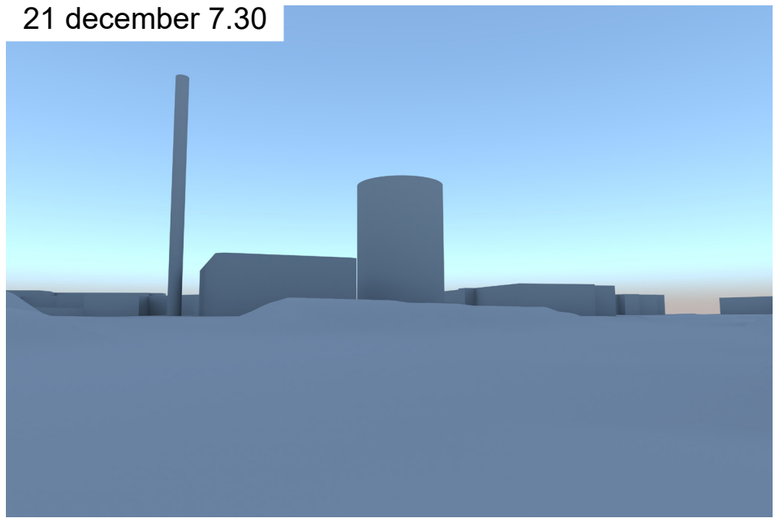
21 juni 12.00



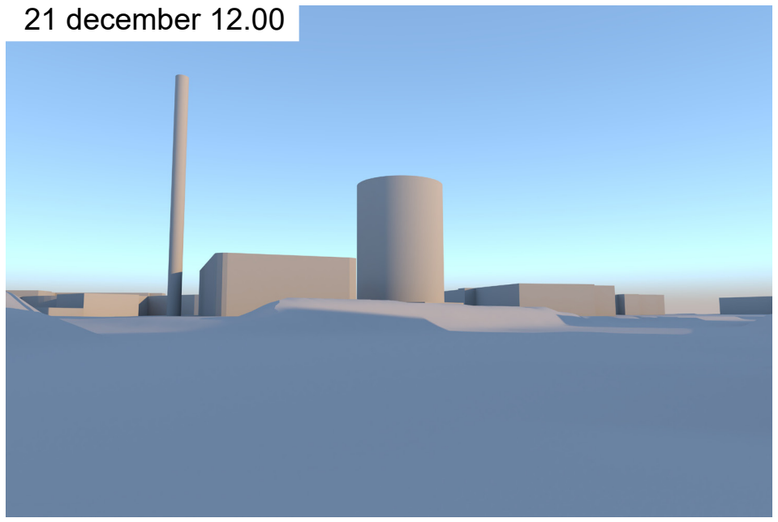
21 juni 18.30



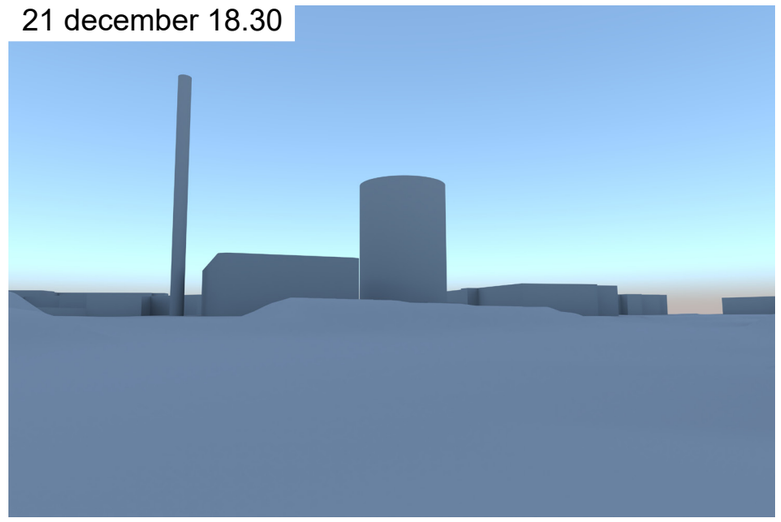
21 december 7.30



21 december 12.00



21 december 18.30

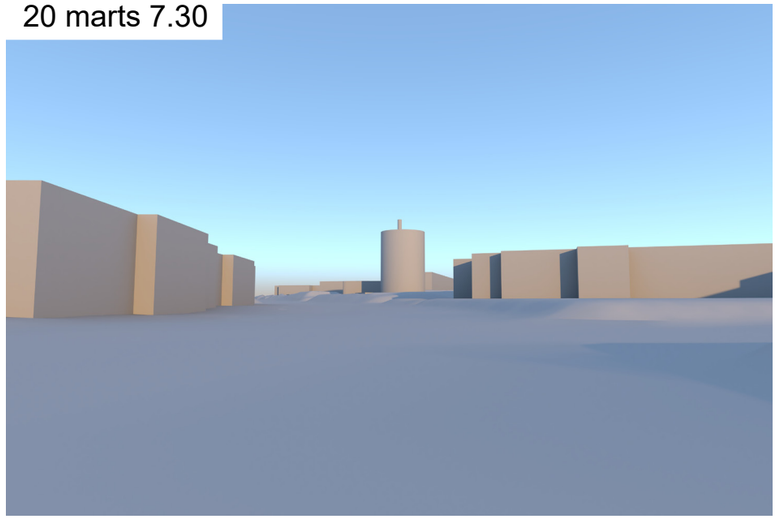


View 2

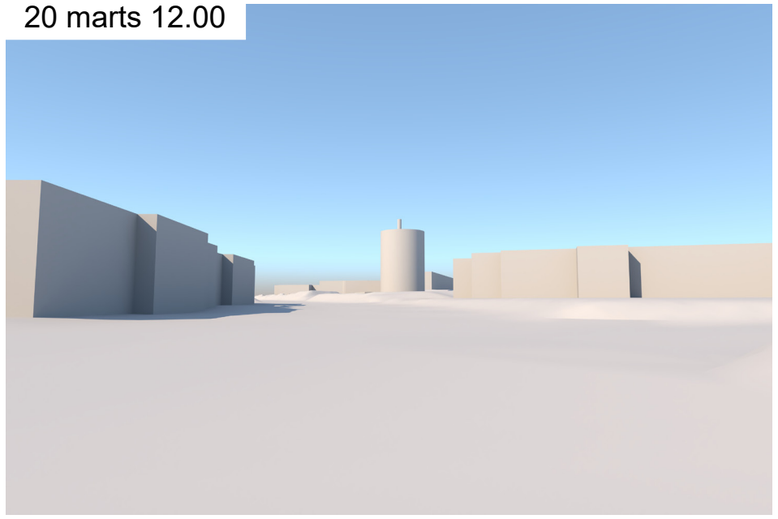
ELGIGANT
07 - 02
McCafé
Velkommen til IKEA Gentof
Alle dage 10-21

View 3

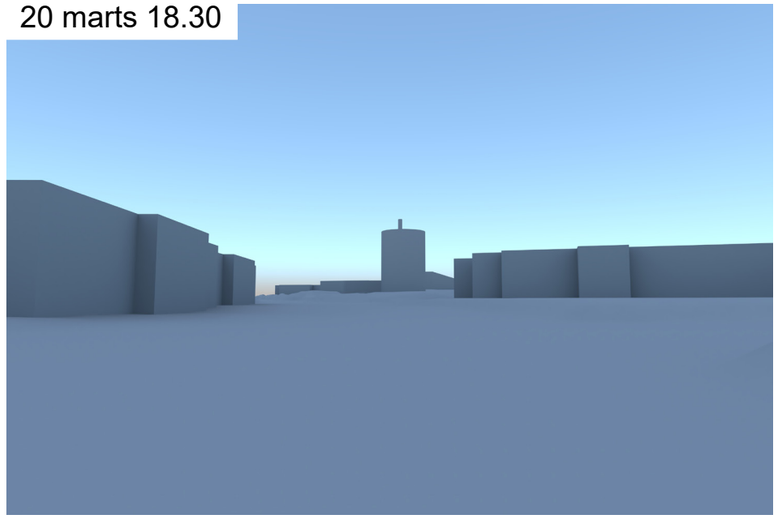
20 marts 7.30



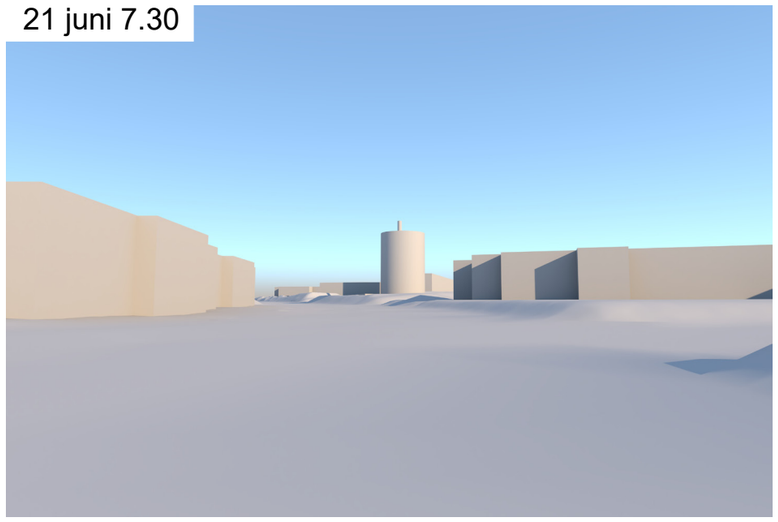
20 marts 12.00



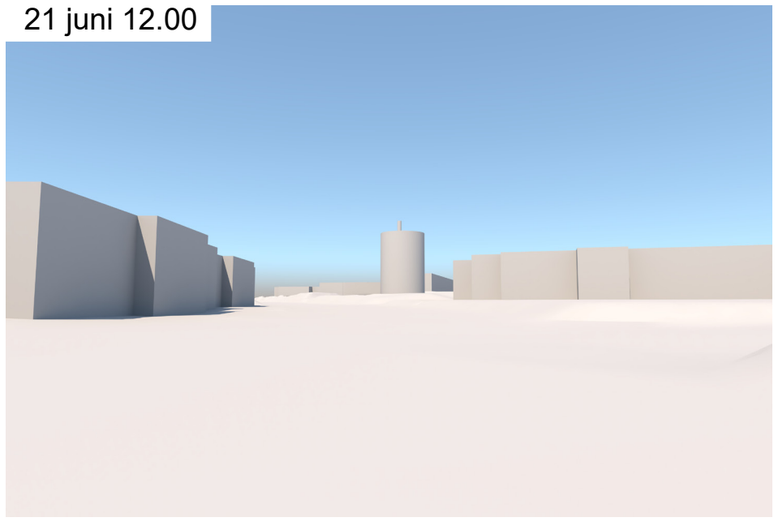
20 marts 18.30



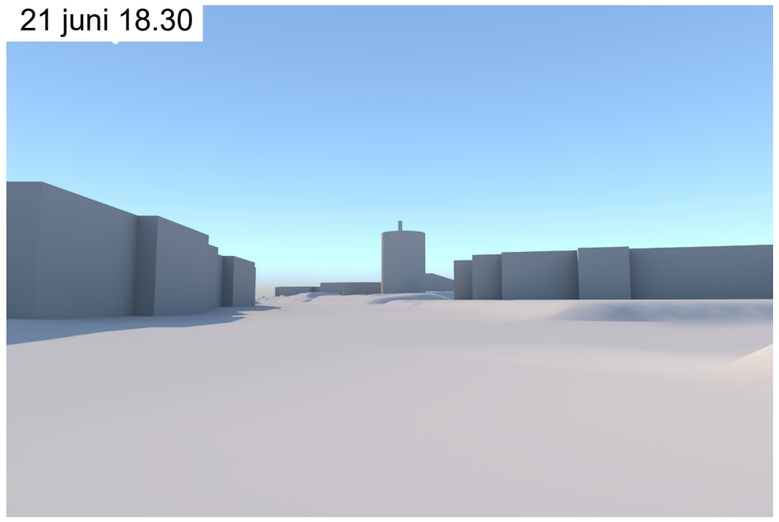
21 juni 7.30



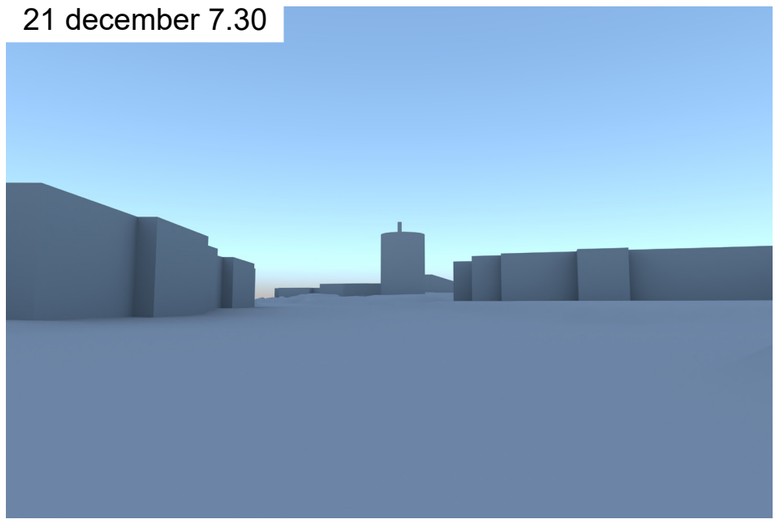
21 juni 12.00



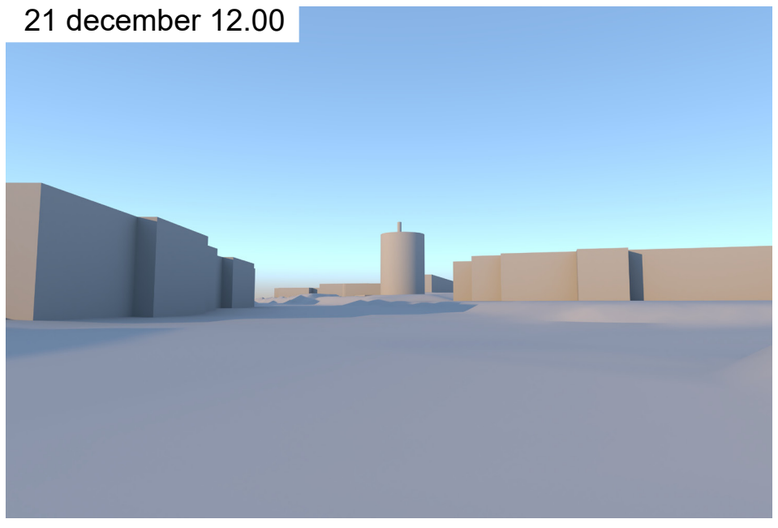
21 juni 18.30



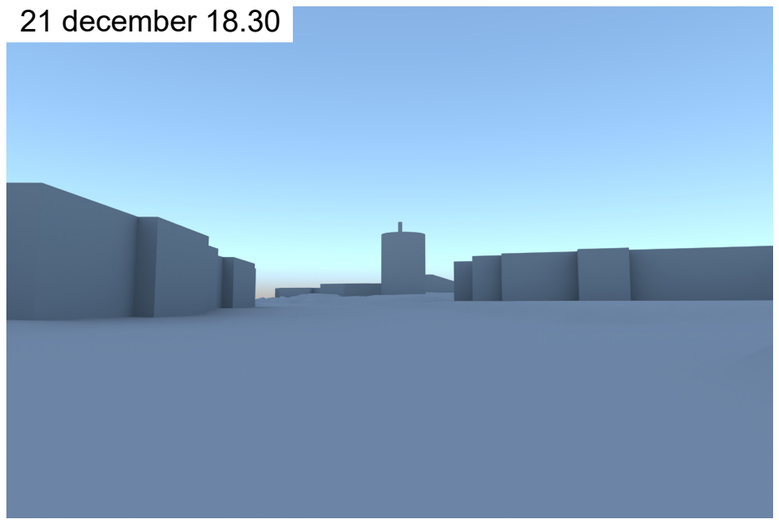
21 december 7.30



21 december 12.00



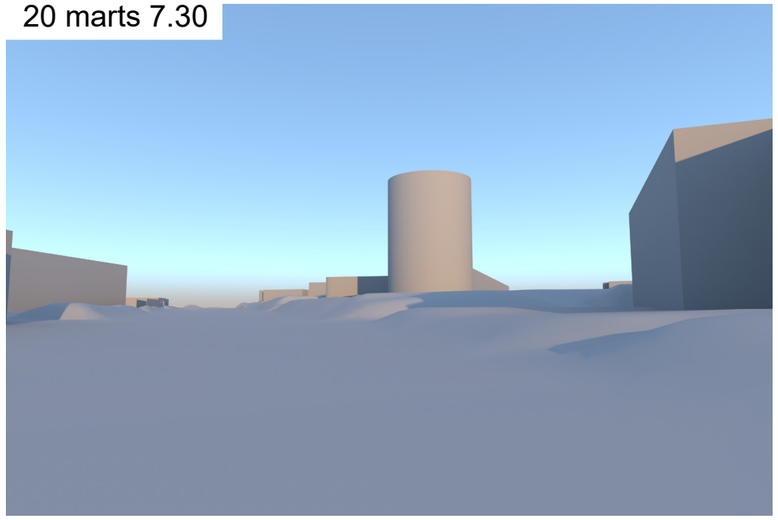
21 december 18.30



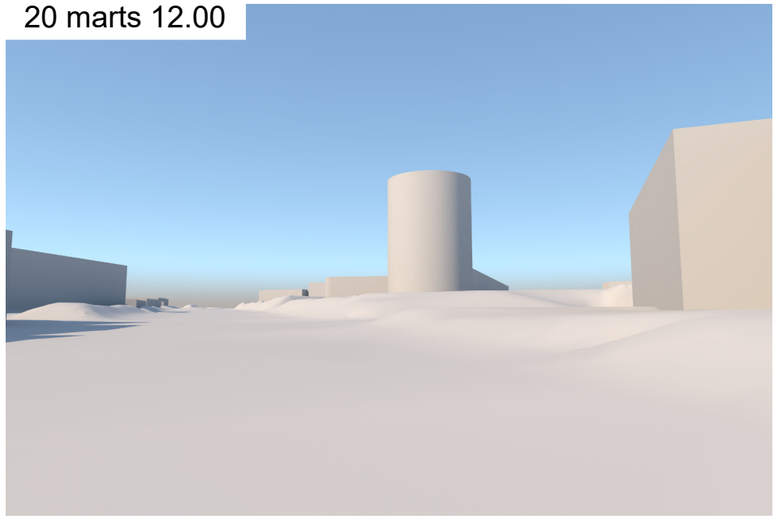
View 3

View 4

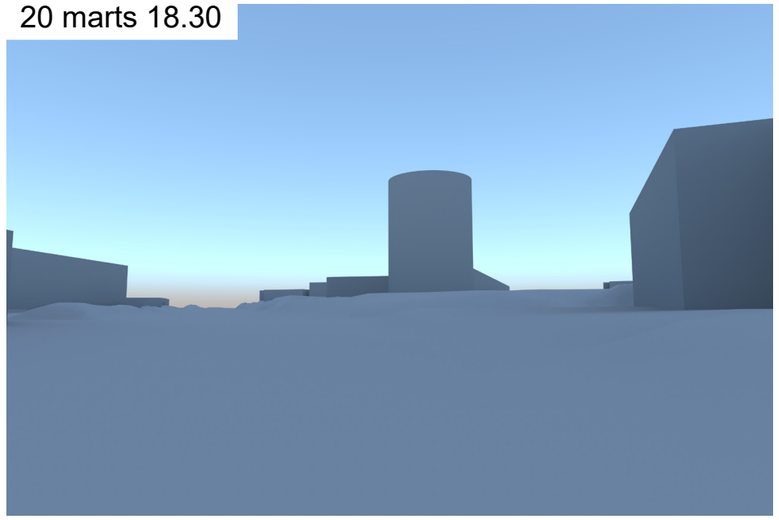
20 marts 7.30



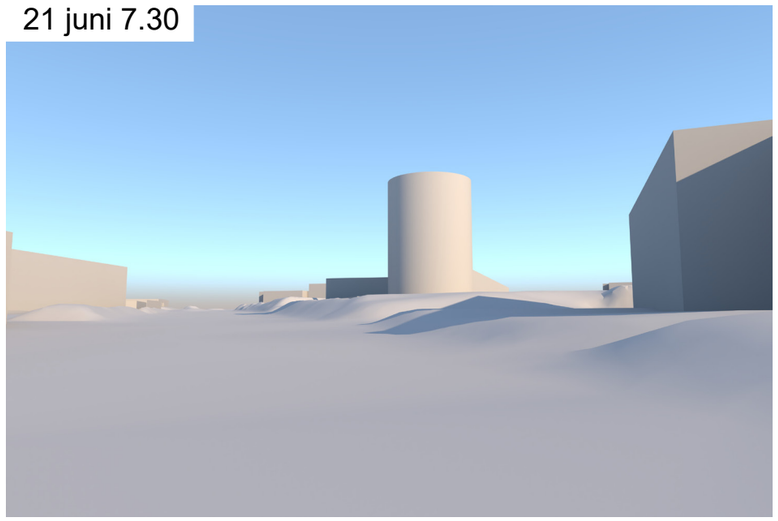
20 marts 12.00



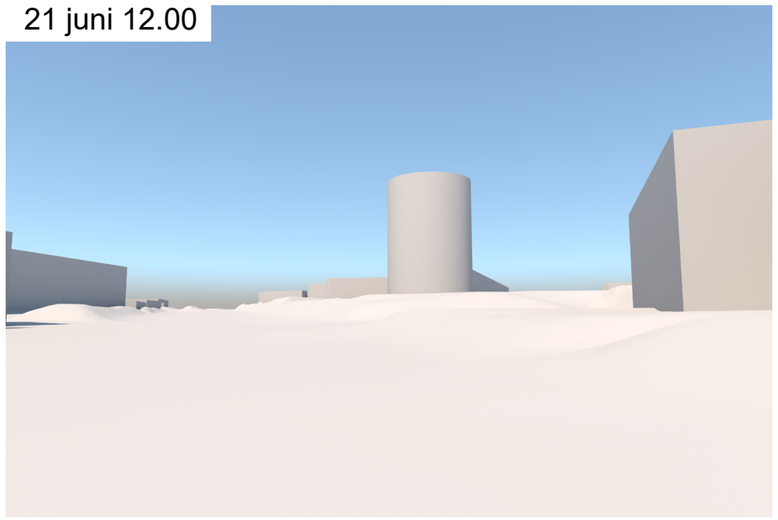
20 marts 18.30



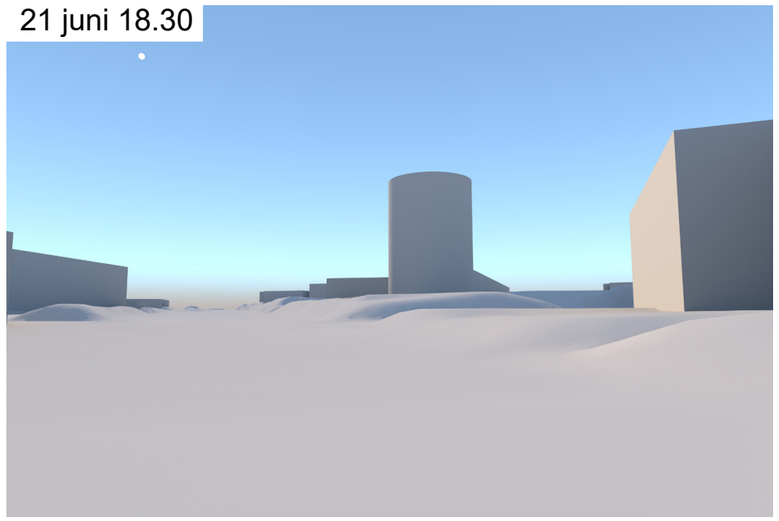
21 juni 7.30



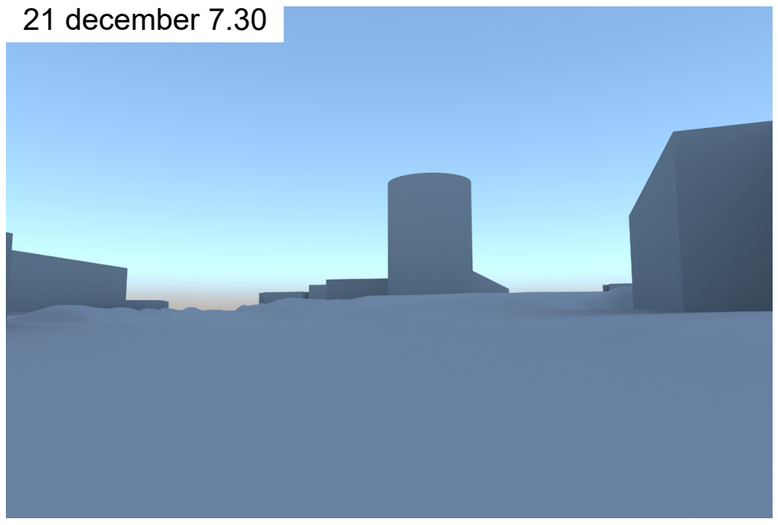
21 juni 12.00



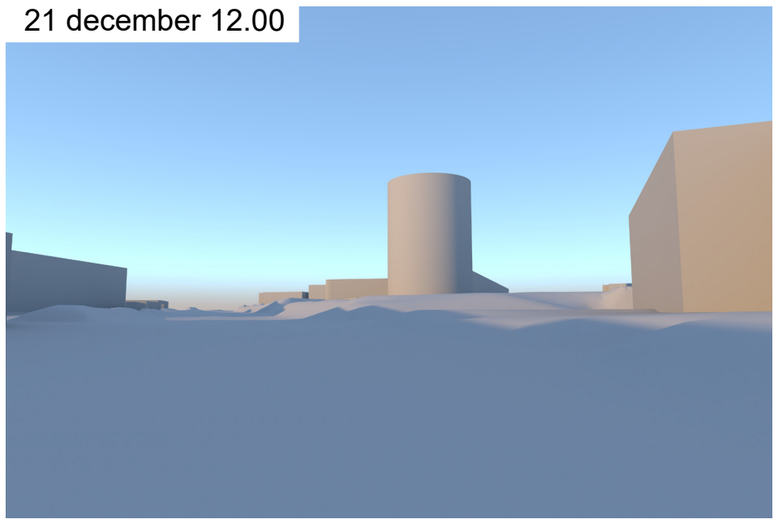
21 juni 18.30



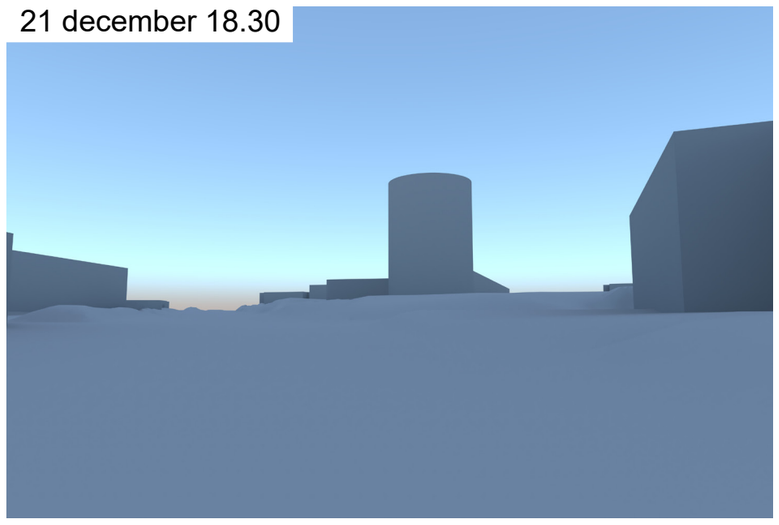
21 december 7.30



21 december 12.00



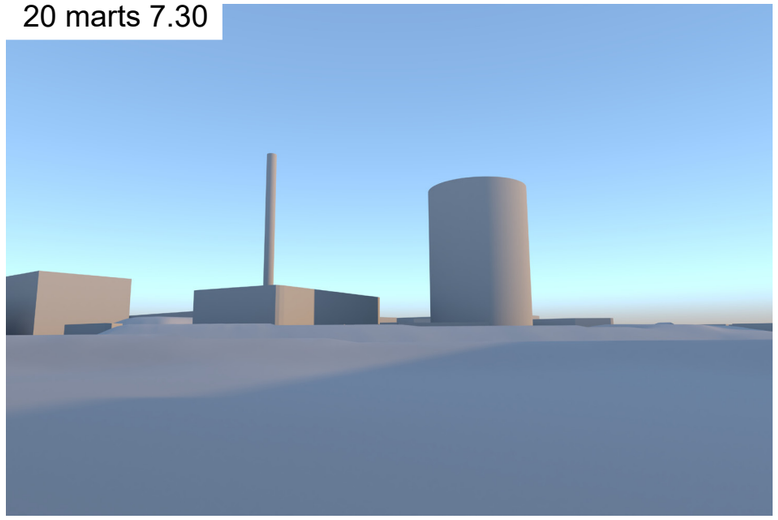
21 december 18.30



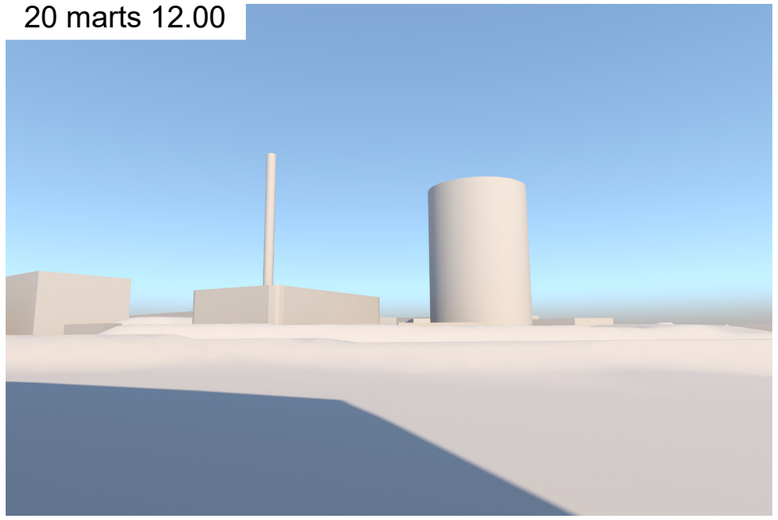
View 4

View 5

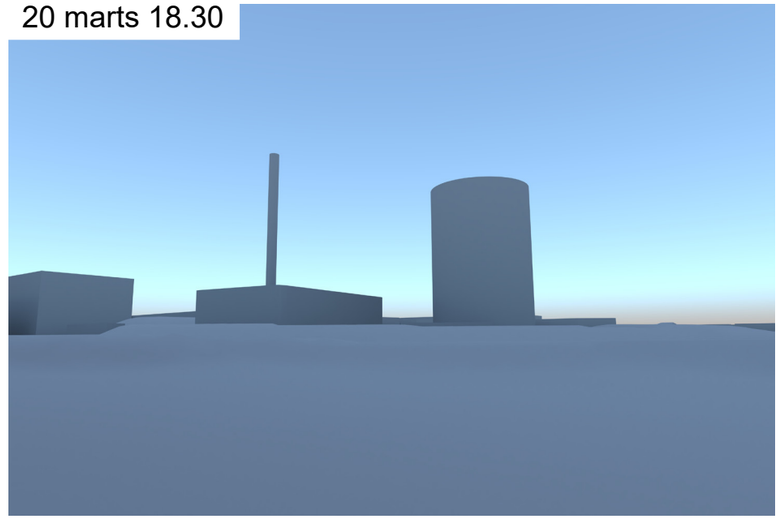
20 marts 7.30



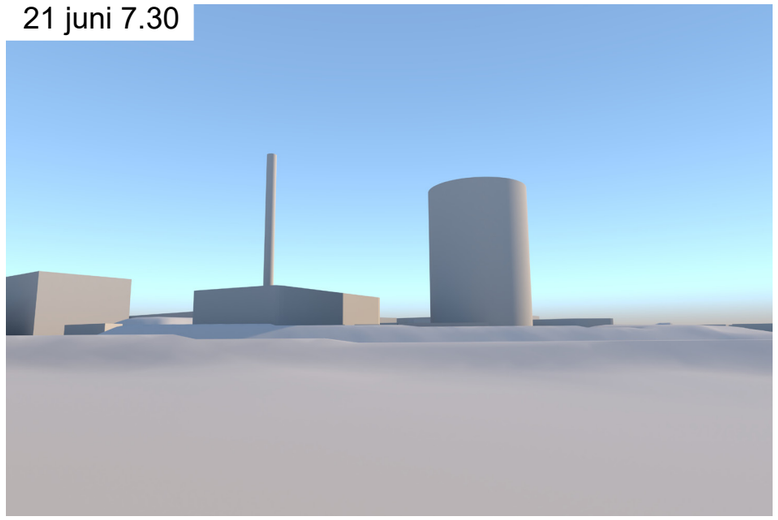
20 marts 12.00



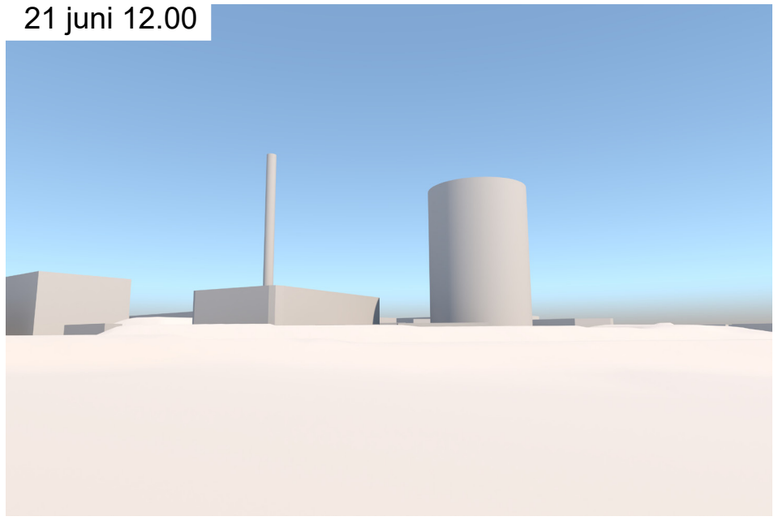
20 marts 18.30



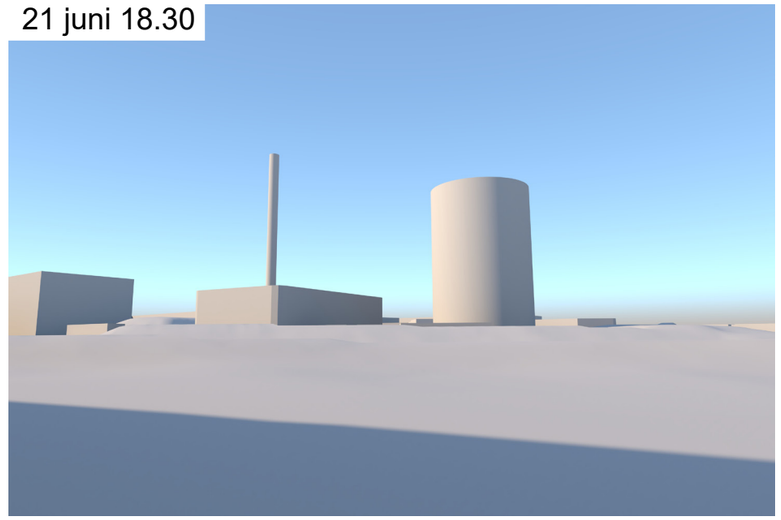
21 juni 7.30



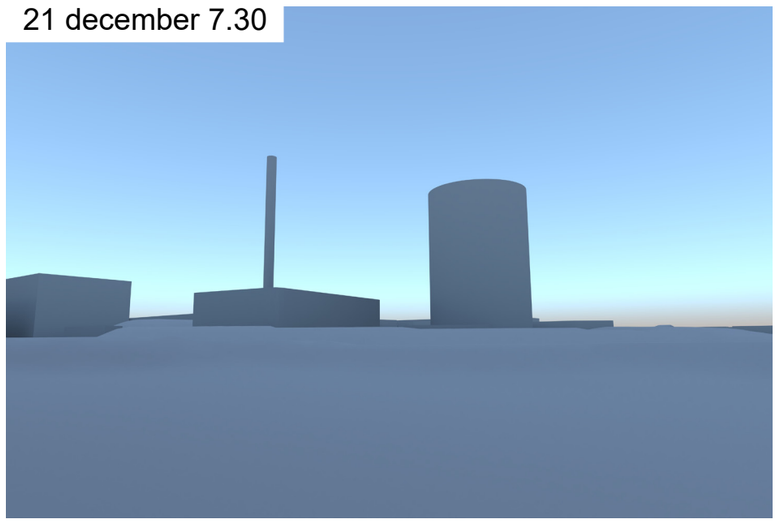
21 juni 12.00



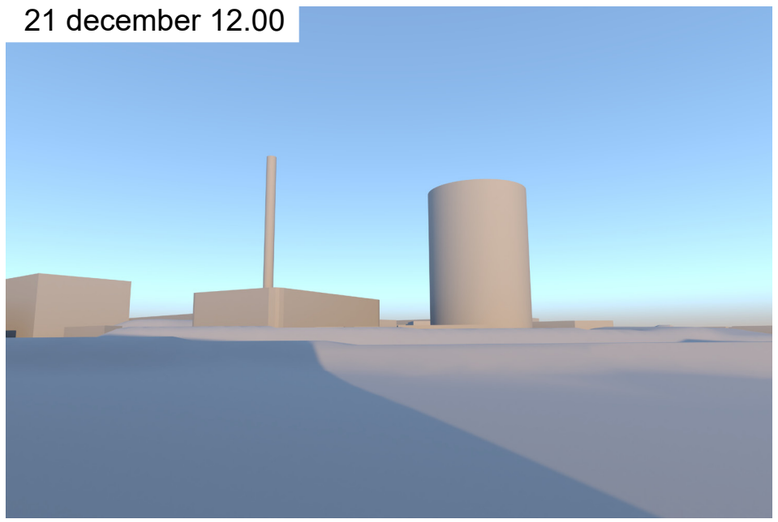
21 juni 18.30



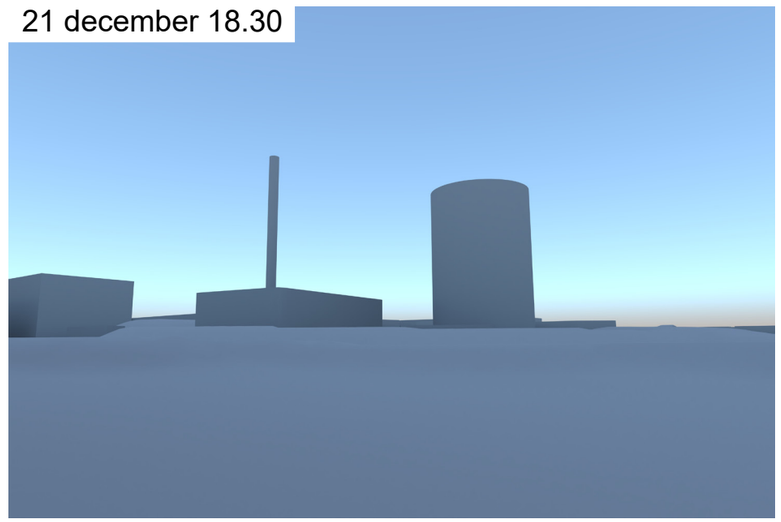
21 december 7.30



21 december 12.00



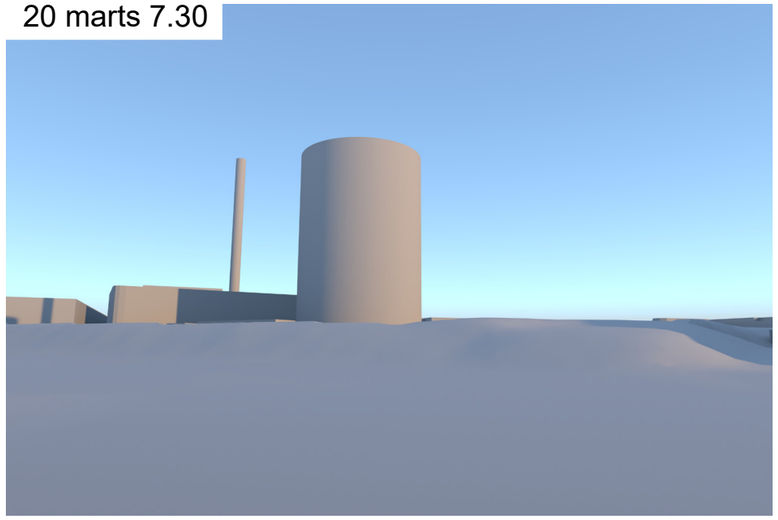
21 december 18.30



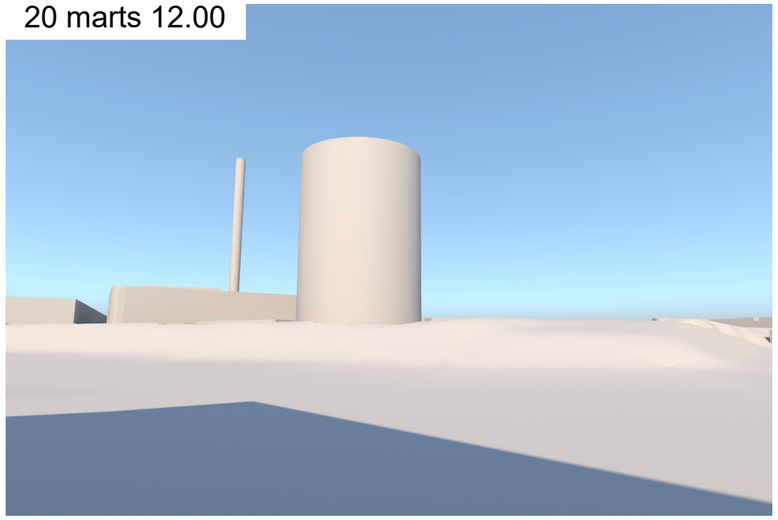
View 5

View 6

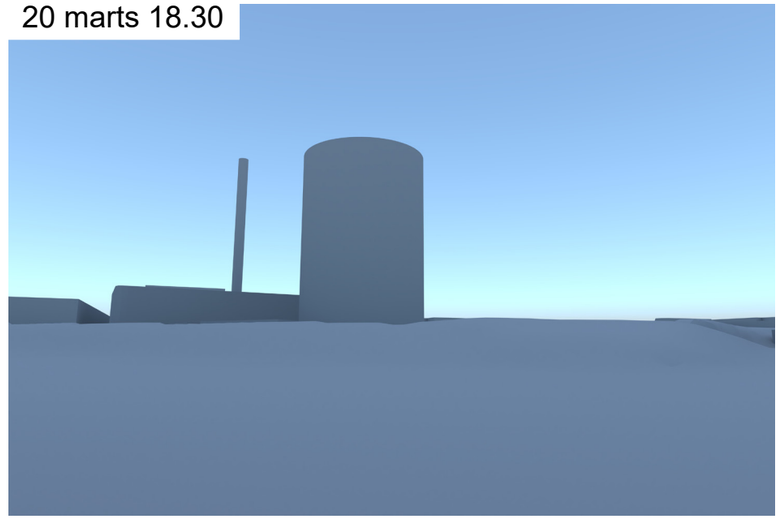
20 marts 7.30



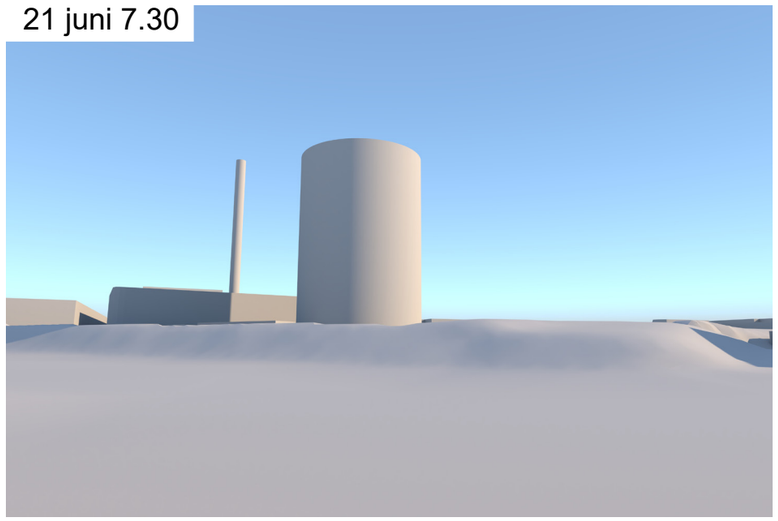
20 marts 12.00



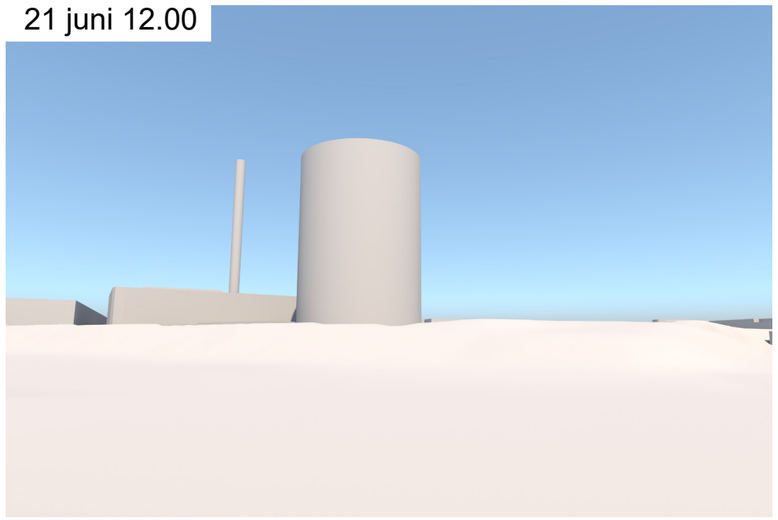
20 marts 18.30



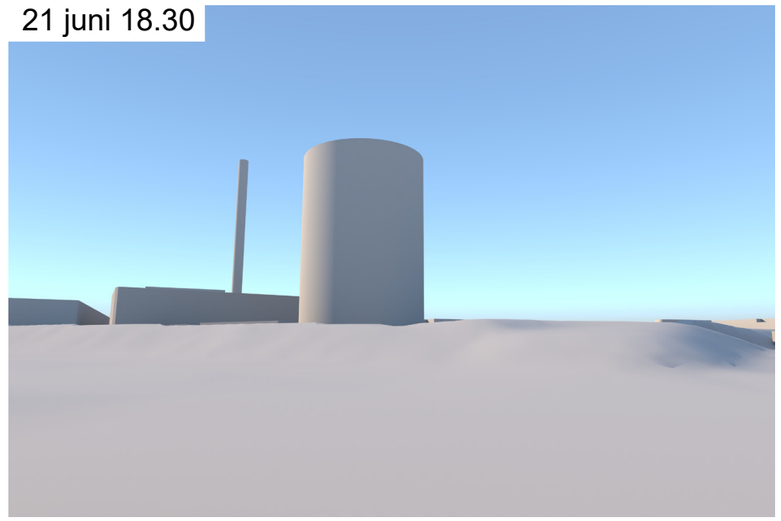
21 juni 7.30



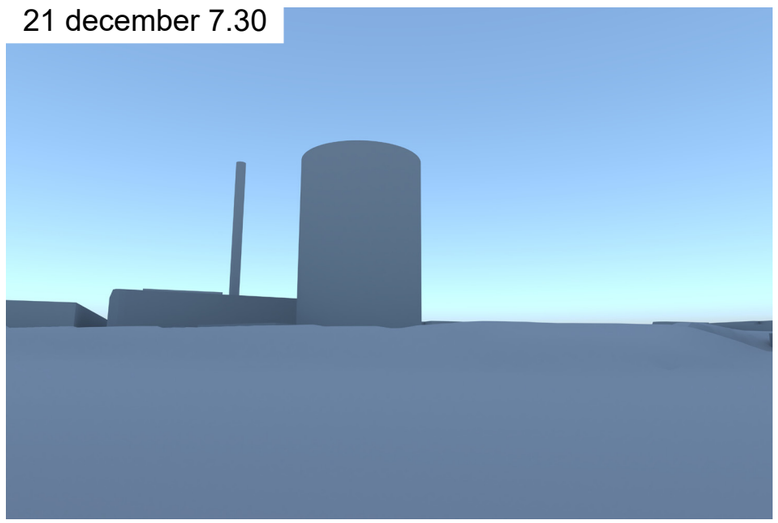
21 juni 12.00



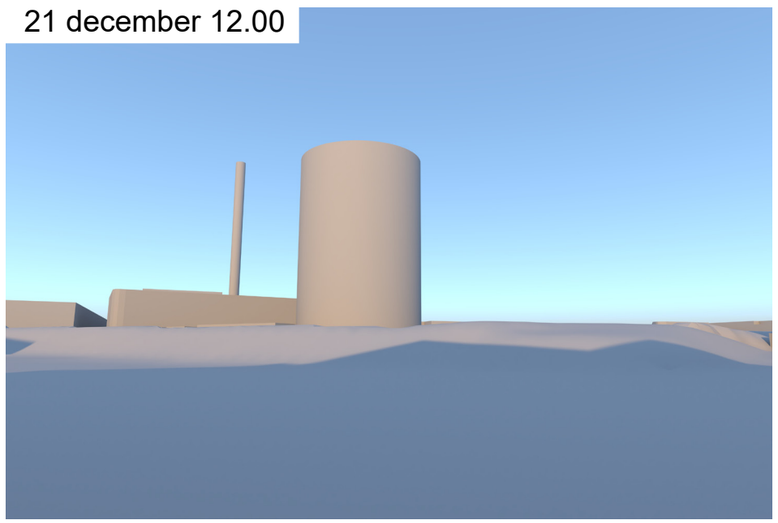
21 juni 18.30



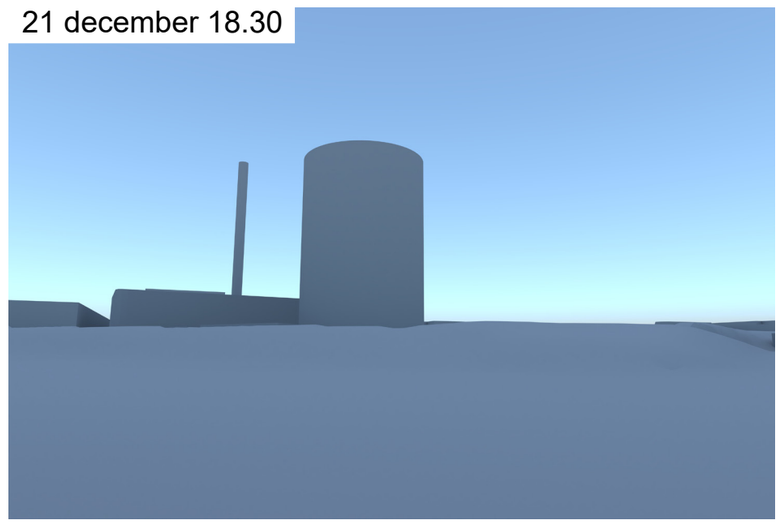
21 december 7.30



21 december 12.00



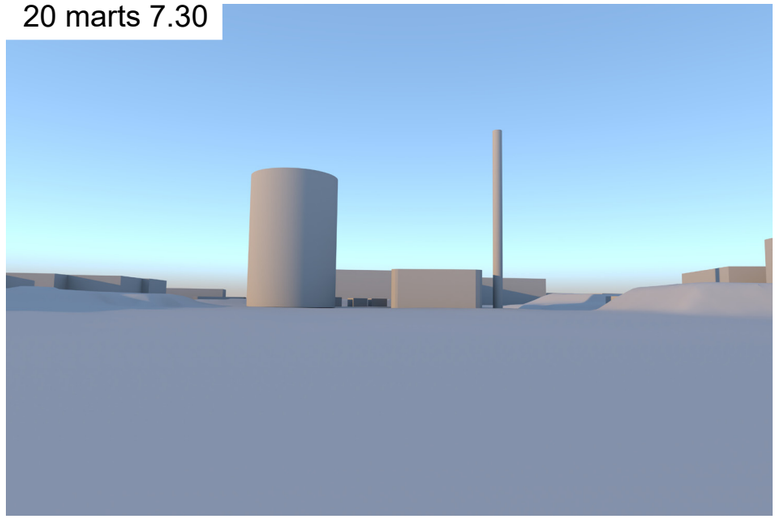
21 december 18.30



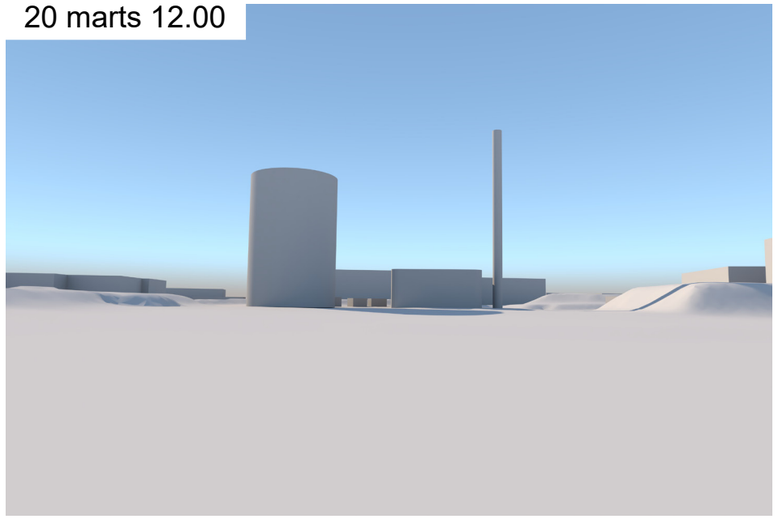
View 6

View 7

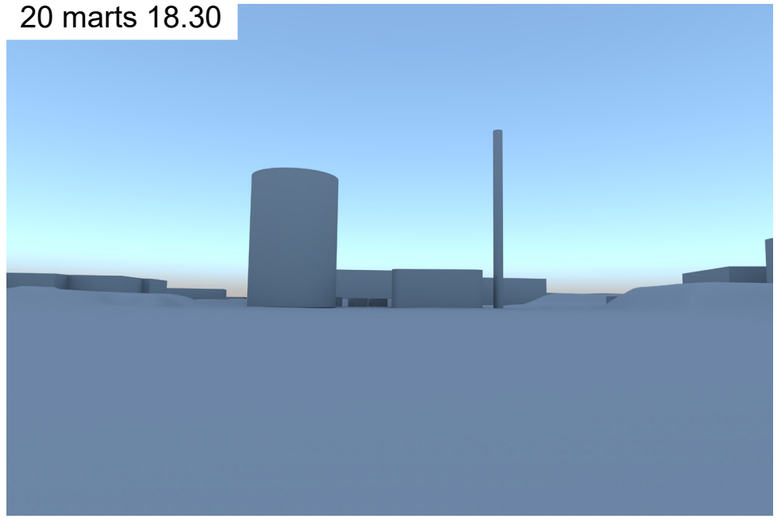
20 marts 7.30



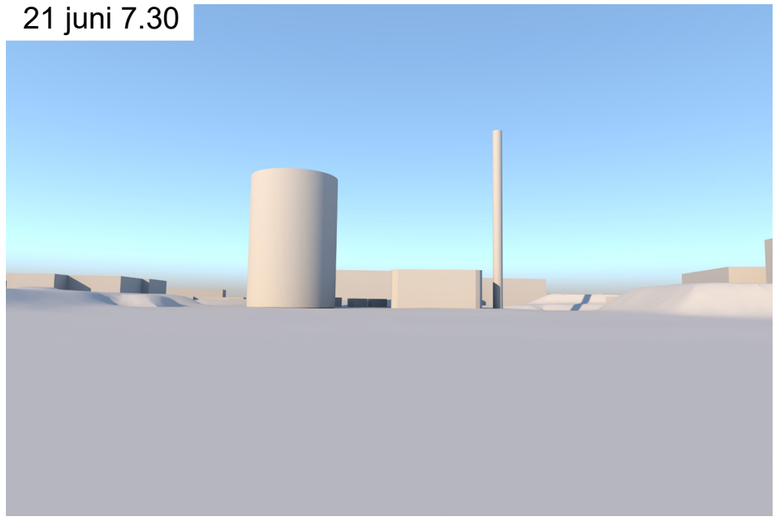
20 marts 12.00



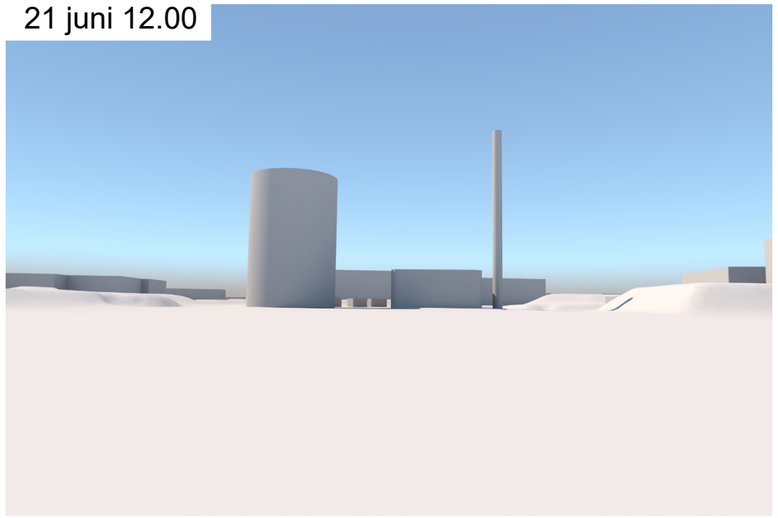
20 marts 18.30



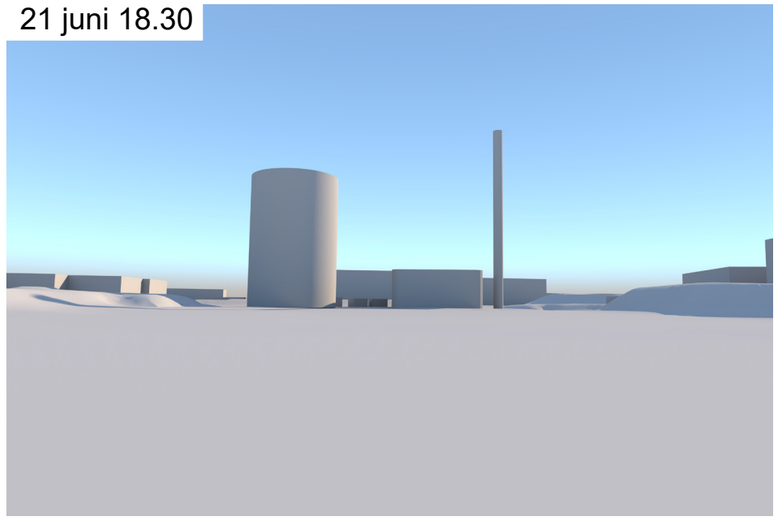
21 juni 7.30



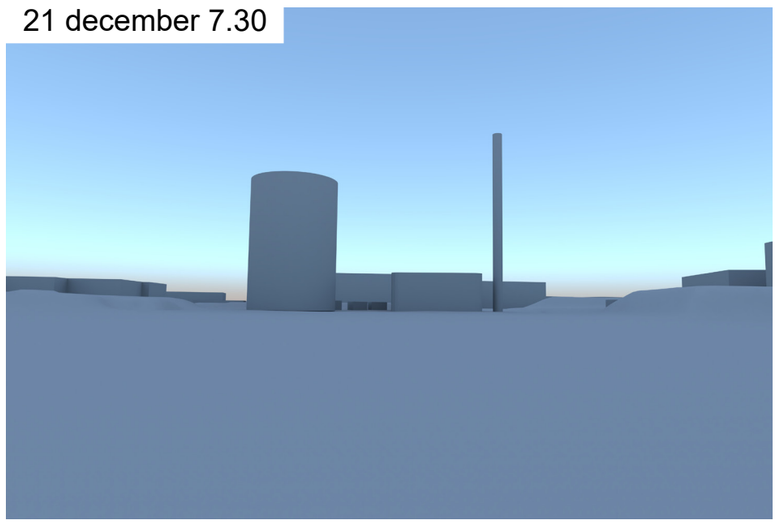
21 juni 12.00



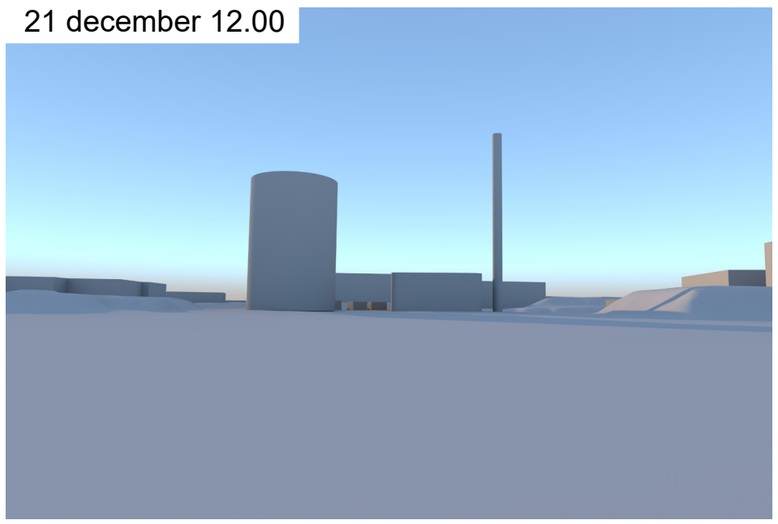
21 juni 18.30



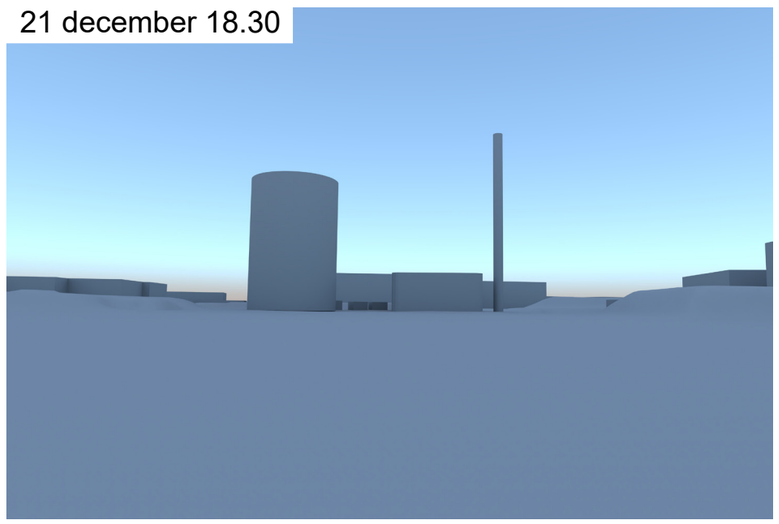
21 december 7.30



21 december 12.00



21 december 18.30



View 7

Relateret document 6/6

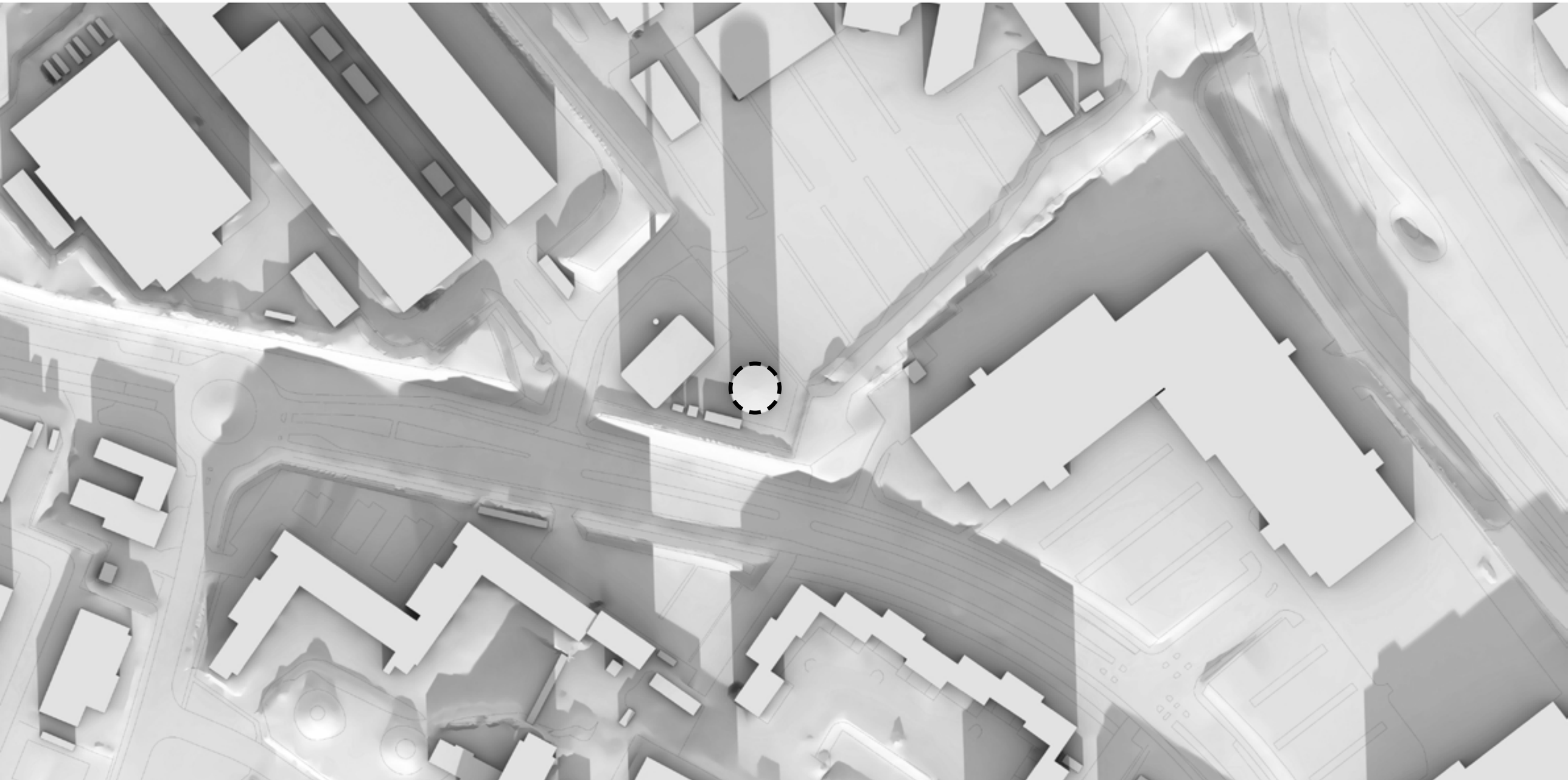
Dokument Navn:	**2022-12-15_NYC VAK_Designforslag.pdf**
Dokument Titel:	**2022-12-15_NYC VAK_Designforslag**
Dokument ID:	**5160103**

GINNERUPARKITEKTER A/S
Rådhusgade 10
8700 Horsens

NYC VAK

KONCEPTMODELER TIL INDLEDENDE DIALOG

DATO 2022-12-15



KONCEPT & MATERIALESTUDIE

Inspiration til materialesammensætning

Der er ønske om at opføre en ny varme-akkumuleringstank i Gentofte beliggende mellem Nybrovej, McDonald's og Novo Nordisk A/S.
Vores vision er at skabe en tank der ikke bare tjener et funktionsmæssigt formål, men som også kan tilføre omgivelserne en kvalitet. Vi ønsker at give noget til omgivelserne, ved at gøre tanken til et markant pejlemærke.

Visionen er at skabe en arkitektonisk bearbejdet tank der via en perforeret skærm der kan kommunikere til omgivelserne ved hjælp af bagvedliggende belysning og farvesætning. Det er også ønsket at give mulighed for en kunstnerisk bearbejdning af skærmens perforering som derved får et særkende.

På grunden ligger der en eksisterende bygning, beklædt med bearbejdede betonfacader med lodrette recesser. For at tanken kan tale sammen med den eksisterende bygning har vi arbejdet med at underinddele tanken og lade basen have en tekstur og profilering som refererer til den eksisterende bygning.
Derudover er intentionen at male eksisterende skorsten, vinduer og døre i en passende farve der binder alle elementer sammen i et hele.

At dele tanken i to, med en base og en lettere overdel giver den et mere arkitektonisk bearbejdet udtryk.
Den øverste del af skærmen får et lettere udtryk med det perforerede element, der både kan illustrere en luftighed med som også tillader at man kan bruge lyset til at skabe den stemning/det budskab der ønskes.

Vi har i denne mappe prøvet at illustrere vores forslag til hvordan lyset kan bruges til at ændre akkumuleringstankens udtryk, og hvordan lyset kan gøre akkumuleringstanken til et kommunikerende pejlemærke i området.

Toppen af tanken

Basen af tanken

NYC VAK - Facadebeklædning
Projektforslag | Sagsnr. 22.121
Dato 15.12.2022

GINNERUPARKITEKTER A/S
Rådhusgade 10
8700 Horsens

FACADEFORSLAG 1

Røde teglsten og perforeret cortenstål

I dette forslag er akkumuleringstanken beklædt med røde teglsten i bunden og perforeret cortenstå i toppen.

Den røde tegl er valgt for at skabe et facadeforslag hvor basen er tung. Teglen skaber underlaget hvorpå den lette cortenstål kan stå.

De perforerede cortenstålsplader fortsætter 1-2 meter efter afslutningen af taget på akkumuleringstanken. Dette er for at skabe et let udtryk, hvor himmelen kan ses igennem.

Med perforeringen af cortenstålspladerne er det muligt at lege med forskellige lyssammensætninger alt efter sæson eller budskab.

Eksisterende skorsten, døre og vinduer bliver malet i en rustrød farve der spiller sammen med den røde cortenstål. Dette er for at binde alle elementer på grunden sammen og skabet et roligt og sammenhængende udtryk.

FACADEFORSLAG 2

Stål-trapezplade og perforeret cortenstål

I dette forslag er akkumuleringstanken beklædt med en trapezplade i stål, i bunden og perforeret cortenstå i toppen.

Denne trapezplade er valgt så den taler sammen med den eksisterende bygning på grunden. Trapezpladerne skaber underlaget hvorefter cortenstål fortsætter.

De perforerede cortenstålsplader fortsætter 1-2 meter efter afslutningen af taget på akkumuleringstanken. Dette er for at skabe et let udtryk, hvor himmelen kan ses igennem.

Med perforeringen af cortenstålspladerne er det muligt at lege med forskellige lyssammensætninger alt efter sæson eller budskab.

Eksisterende skorsten, døre og vinduer bliver malet i en rustrød farve der spiller sammen med den røde cortenstål. Dette er for at binde alle elementer på grunden sammen og skabet et roligt og sammenhængende udtryk.

NYC VAK - Facadebeklædning
Projektforslag | Sagsnr. 22.121
Dato 15.12.2022

GINNERUPARKITEKTER A/S
Rådhusgade 10
8700 Horsens

FACADEFORSLAG 3

Stål-trapezplade og perforeret stålplader

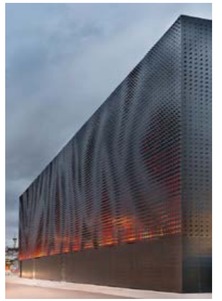
I dette forslag er akkumuleringstanken beklædt med trapezplade i stål, i bunden og perforeret stålplade i toppen.

Denne trapezplade er valgt så den taler sammen med den eksisterende bygning på grunden. Trapezpladerne skaber underlaget hvorfra cortenstål fortsætter.

De perforerede stålplader fortsætter 1-2 meter efter afslutningen af taget på akkumuleringstanken. Dette er for at skabe et let udtryk, hvor himmelen kan ses igennem.

Med perforeringen af stålpladerne er det muligt at lege med forskellige lyssammensætninger alt efter sæson eller budskab.

Eksisterende skorsten, døre og vinduer bliver malet i en grå/lys blå farve der spiller sammen med det grå stål. Dette er for at binde alle elementer på grunden sammen og skabet et roligt og sammenhængende udtryk.



FACADEFORSLAG 4

Stål-trapezplade og gennemsigtige trapezplader

I dette forslag er akkumuleringstanken beklædt med trapezplader i stål, i bunden og gennemsigtige trapezplader i toppen.

Denne trapezplade er valgt så den taler sammen med den eksisterende bygning på grunden. Trapezpladerne skaber underlaget hvorfra cortenstål fortsætter.

De gennemsigtige trapezplader fortsætter 1-2 meter efter afslutningen af taget på akkumuleringstanken. Dette er for at skabe et let udtryk, hvor lyset fra himmelen kan ses igennem.

Med gennemsigtigheden af trapezpladerne er det muligt at lege med forskellige lyssammensætninger alt efter sæson eller budskab.

Eksisterende skorsten, døre og vinduer bliver malet i en grå/lys blå farve der spiller sammen med det grå stål. Dette er for at binde alle elementer på grunden sammen og skabet et roligt og sammenhængende udtryk.

NYC VAK - Facadebeklædning
Projektforslag | Sagsnr. 22.121
Dato 15.12.2022

GINNERUPARKITEKTER A/S
Rådhusgade 10
8700 Horsens

FACADEFORSLAG 5

Stål-trapezplade og trælister

I dette forslag er akkumuleringstanken beklædt med trapezplader i stål, i bunden og trælister i toppen.

Denne trapezplade er valgt så den taler sammen med den eksisterende bygning på grunden. Trapezpladerne skaber underlaget hvorfra trælisterne fortsætter.

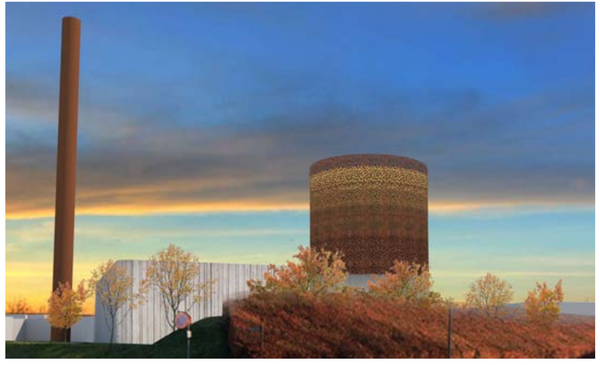
Trælisterne fortsætter 1-2 meter efter afslutningen af taget på akkumuleringstanken. Dette er for at skabe et let udtryk, hvor lyset fra himmelen kan ses igennem.

Eksisterende skorsten, døre og vinduer bliver malet i en grå/blå farve der spiller sammen med det grå stål. Dette er for at binde alle elementer på grunden sammen og skabet et roligt og sammenhængende udtryk.

STUDIE_FACADEFORSLAG 1

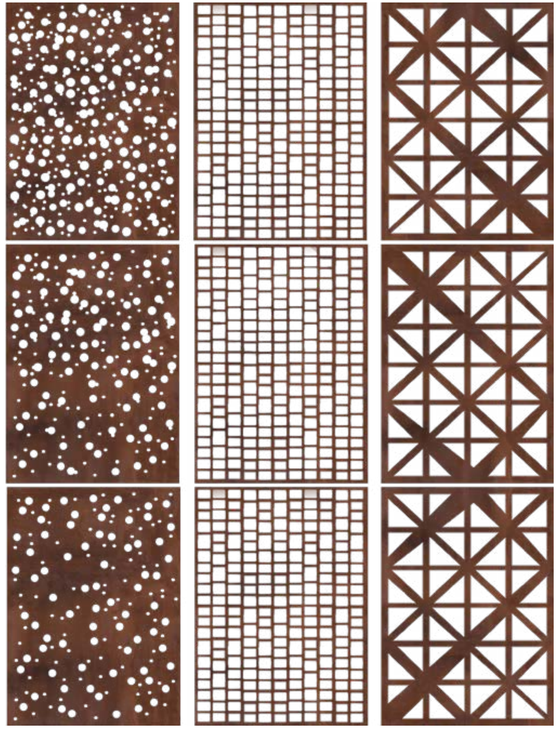
Studie i lys

Middagssol



Skumringstid

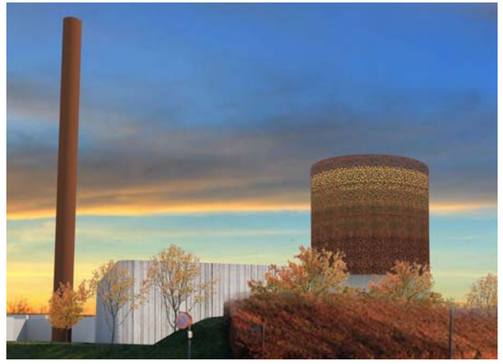
Studie i perforeringsmønster



NYC VAK - Facadebeklædning
Projektforslag | Sagsnr. 22.121
Dato 15.12.2022

GINNERUPARKITEKTER A/S
Rådhusgade 10
8700 Horsens

EKSEMPLER PÅ LYSKODNING_FACADEFORSLAG 1



Gyldent lys

Pride

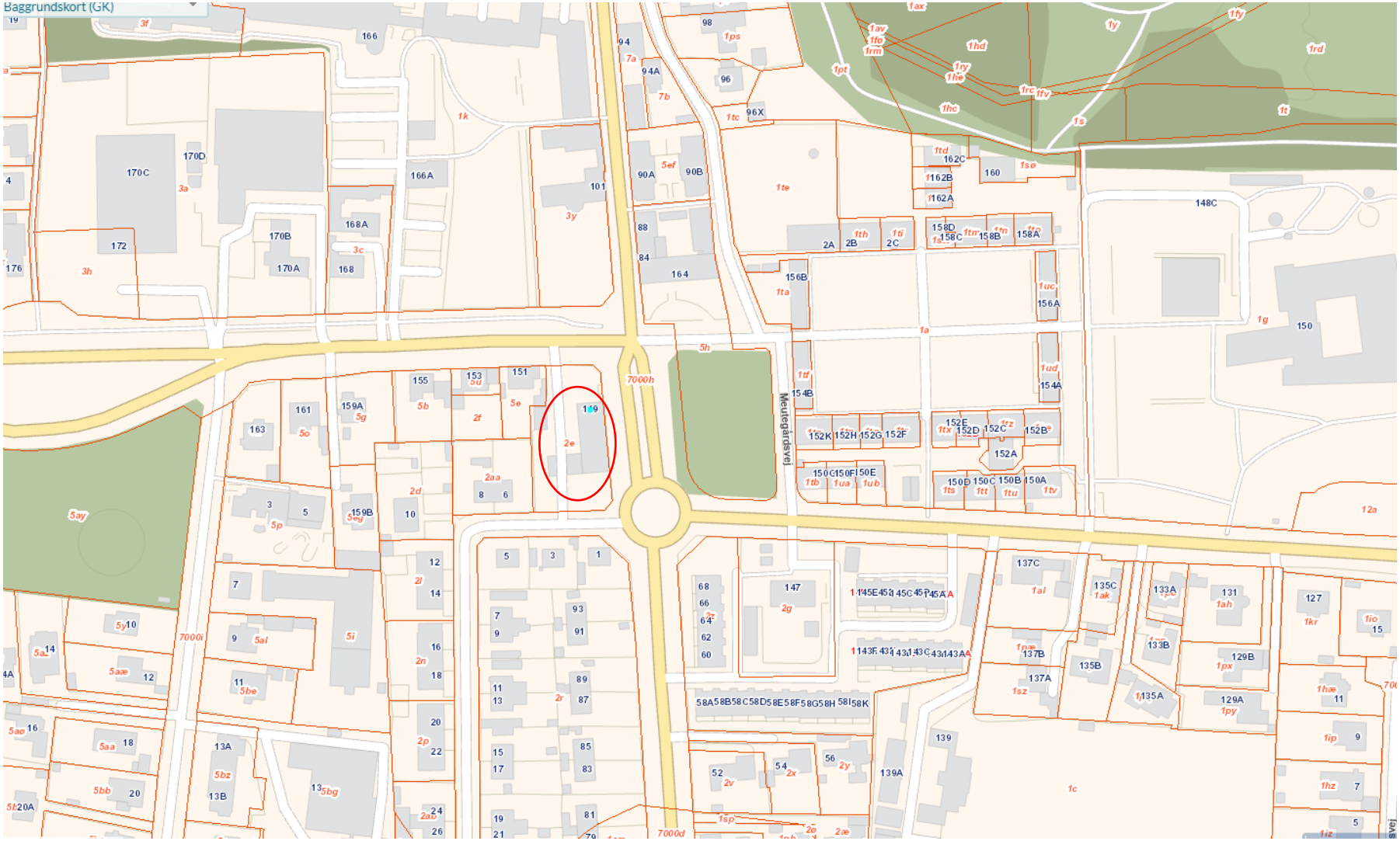
Grønt lys

Ukraine

Dokument Navn:	**Oversigtskort og skråfoto.pdf**
Dokument Titel:	**Oversigtskort og skråfoto**
Dokument ID:	**5160140**
Placering:	**Emnesager/Jægersborg Allé 149. Transformerbygning på tankstation/Dokumenter**
Dagsordens titel	**Jægersborg Allé 149. Transformerbygning på tankstation**
Dagsordenspunkt nr	**3**
Appendix nr	**1**
Relaterede Dokumenter:	**1**

Dette dokument blev genereret af getorganized for SharePoint

Jægersborg Allé 149

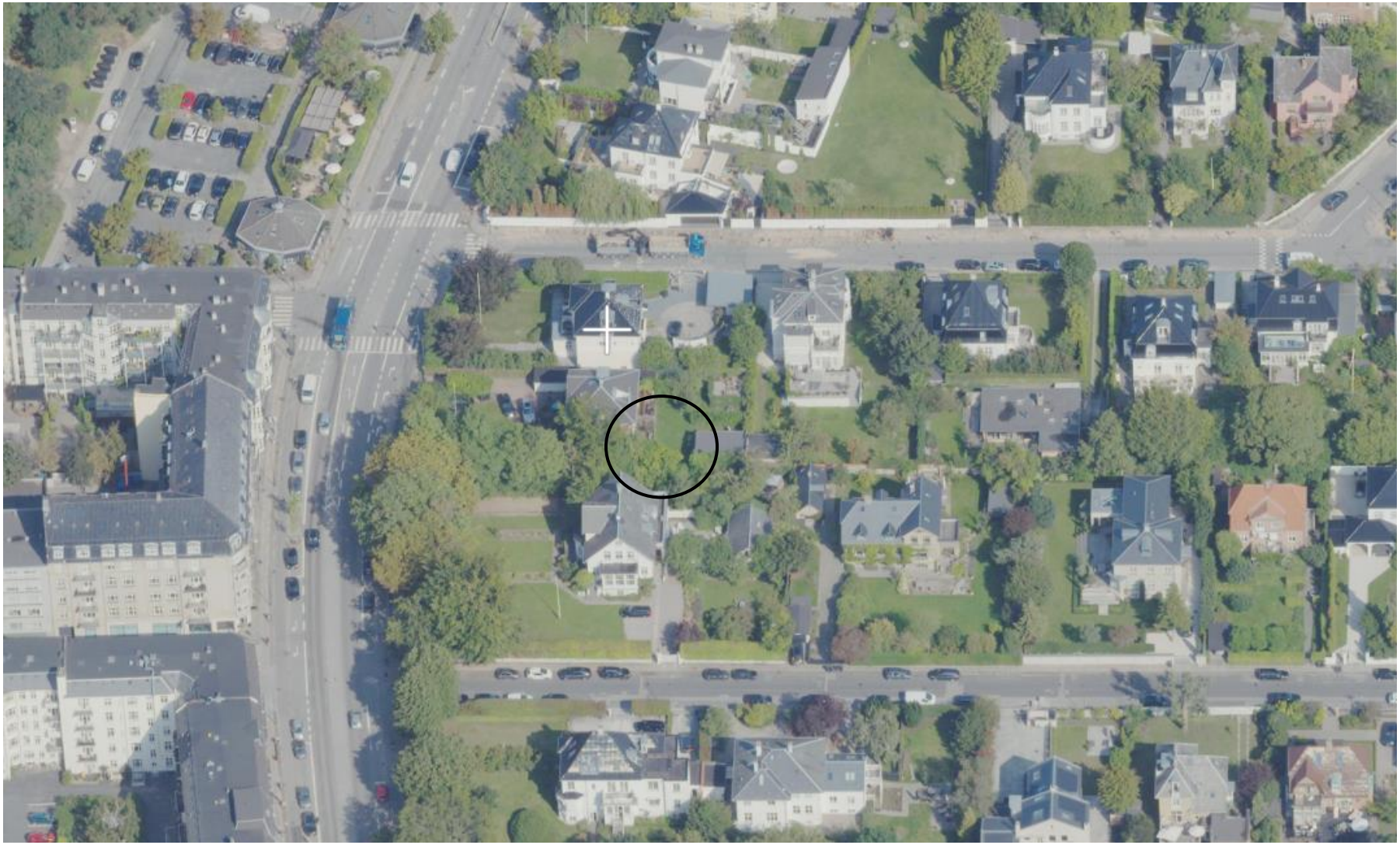


Oblivision Online

Dokument Navn:	**Kort og skråfoto.docx**
Dokument Titel:	**Kort og skråfoto**
Dokument ID:	**5159157**
Placering:	**Emnesager/A. N. Hansens Allé 2. Lovliggørelse af ulovligt opførte kviste og skur/Dokumenter**
Dagsordens titel	**A. N. Hansens Allé 2. Lovliggørelse af ulovligt opførte kviste og skur**
Dagsordenspunkt nr	**4**
Appendix nr	**1**
Relaterede Dokumenter:	**2**

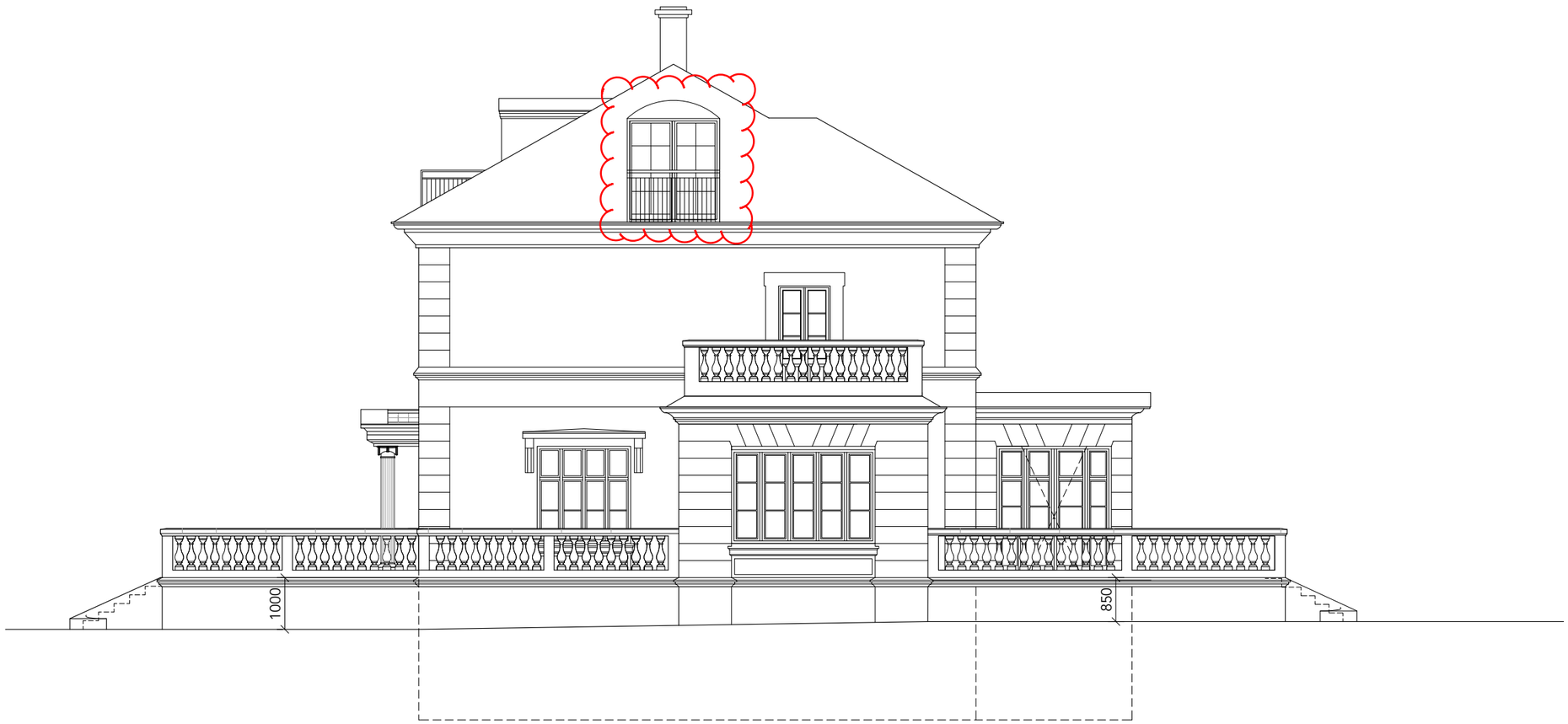
Dette dokument blev genereret af getorganized for SharePoint

A. N. Hansens Allé 2



Relateret document 2/2

Dokument Navn:	**22.026 - A. N.Hansens Alle 2 - 20230731 - Hovedprojekt - Fremtidige forhold.pdf**
Dokument Titel:	**22.026 - A. N.Hansens Alle 2 - 20230731 - Hovedprojekt - Fremtidige forhold**
Dokument ID:	**5159158**



NOTE:
Alle mål er vejledende og skal kontrolleres af entreprenøren på stedet!

8 m 7 m 6 m 5 m 4 m 3 m 2 m 1 m

FORELØBIGT TRYK 07.03.2023

KJÆR ARCHITECTURE

NIKOLAJ PLADS 23, 2. SAL
DK 1067 KØBENHAVN K
+45 42 95 59 23
INFO@KJAERARCHITECTURE.COM

BYGHERRE: Annette og Christian Hassel A. N. Hansens Alle 2 2900 Hellerup	PROJEKT: Sagsnr. 22.026 A. N. Hansens Alle 2 Renovering og ombygning af villa	EMNE: Myndighedsprojekt Fremtidige forhold Nordfacade	TEGNET AF: TAB	DATO: 31.01.2023	REVISIONSDATO: 06.07.2023 B
			GODKENDT AF: HKC	SKALA / FORMAT: 1/100 (A3)	TEGNINGSNUMMER: 211

NOTE:
Alle mål er vejledende og skal kontrolleres af entreprenøren på stedet!

8 m 7 m 6 m 5 m 4 m 3 m 2 m 1 m

KJÆR ARCHITECTURE

NIKOLAJ PLADS 23, 2. SAL
DK 1067 KØBENHAVN K
+45 42 95 59 23
INFO@KJAERARCHITECTURE.COM

BYGHERRE Annette og Christian Hassel A. N. Hansens Alle 2 2900 Hellerup	PROJEKT Sagsnr. 22.026 A. N. Hansens Alle 2 Renovering og ombygning af villa	EMNE Myndighedsprojekt Fremtidige forhold Østfacade	TEGNET AF TAB	DATO 31.01.2023	REVISIONSDATO 11.07.2023 C
			GODKENDT AF HKC	SKALA / FORMAT 1/100 (A3)	TEGNINGSNUMMER 210

NOTE:
Alle mål er vejledende og skal kontrolleres af entreprenøren på stedet!

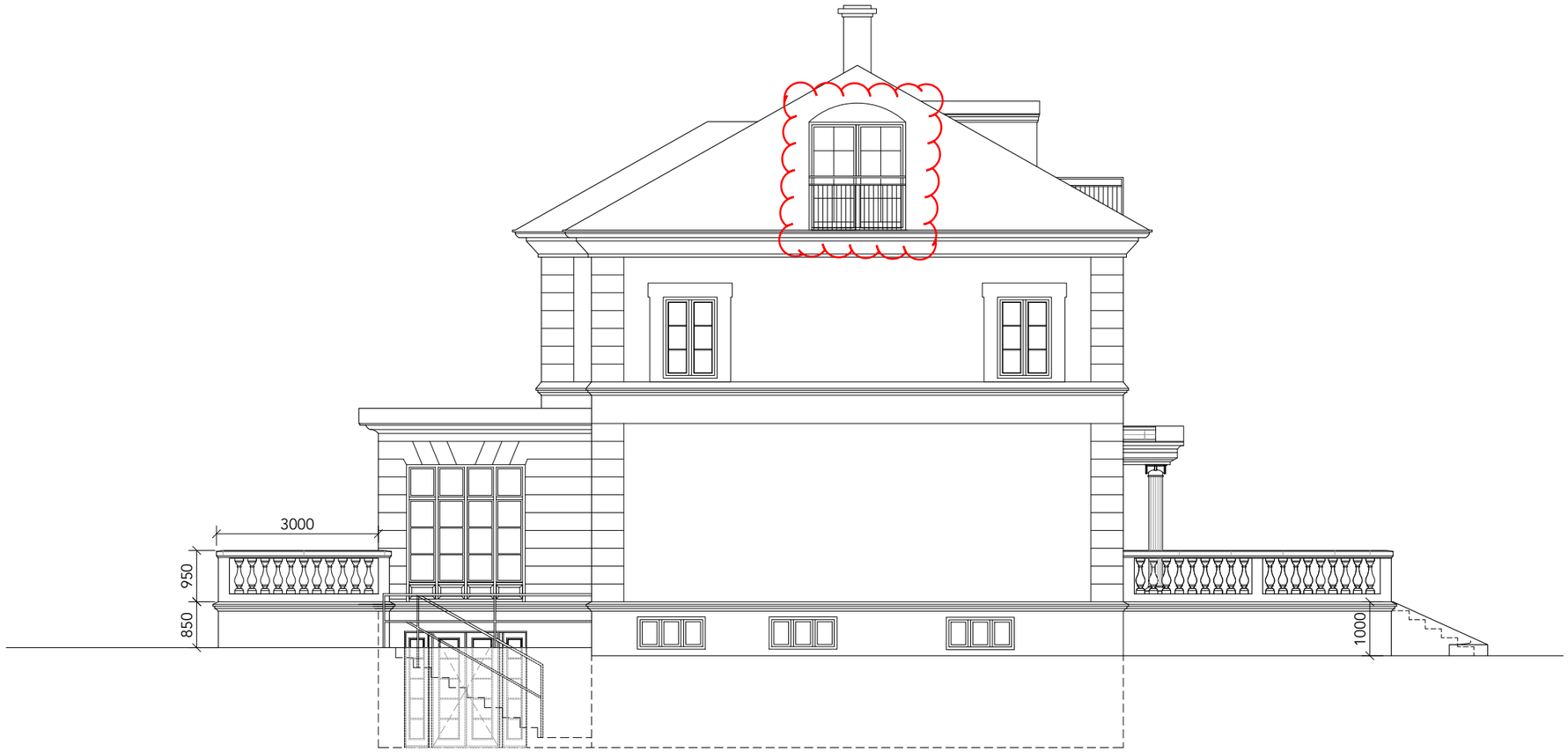
8 m 7 m 6 m 5 m 4 m 3 m 2 m 1 m

FORELØBIGT TRYK 17.03.2023

KJÆR ARCHITECTURE

NIKOLAJ PLADS 23, 2. SAL
DK 1067 KØBENHAVN K
+45 42 95 59 23
INFO@KJAERARCHITECTURE.COM

BYGHERRE Annette og Christian Hassel A. N. Hansens Alle 2 2900 Hellerup	PROJEKT Sagsnr. 22.026 A. N. Hansens Alle 2 Renovering og ombygning af villa	EMNE Myndighedsprojekt Fremtidige forhold Vestfacade	TEGNET AF TAB	DATO 31.01.2023	REVISIONSDATO 06.07.2023 B
			GODKENDT AF HKC	SKALA / FORMAT 1/100 (A3)	TEGNINGSNUMMER 212



NOTE:
Alle mål er vejledende og skal kontrolleres af entreprenøren på stedet!

8 m 7 m 6 m 5 m 4 m 3 m 2 m 1 m

FORELØBIGT TRYK 07.02.23

KJÆR ARCHITECTURE

NIKOLAJ PLADS 23, 2. SAL
DK 1067 KØBENHAVN K
+45 42 95 59 23
INFO@KJAERARCHITECTURE.COM

BYGHERRE
Annette og Christian Hassel
A. N. Hansens Alle 2
2900 Hellerup

PROJEKT
Sagsnr. 22.026
A. N. Hansens Alle 2
Renovering og ombygning af villa

EMNE
Myndighedsprojekt
Fremtidige forhold
Sydfacade

TEGNET AF	DATO	REVISIONSDATO	
TAB	31.01.2023	06.07.2023	B
GODKENDT AF	SKALA / FORMAT	TEGNINGSNUMMER	
HKC	1/100 (A3)	213	

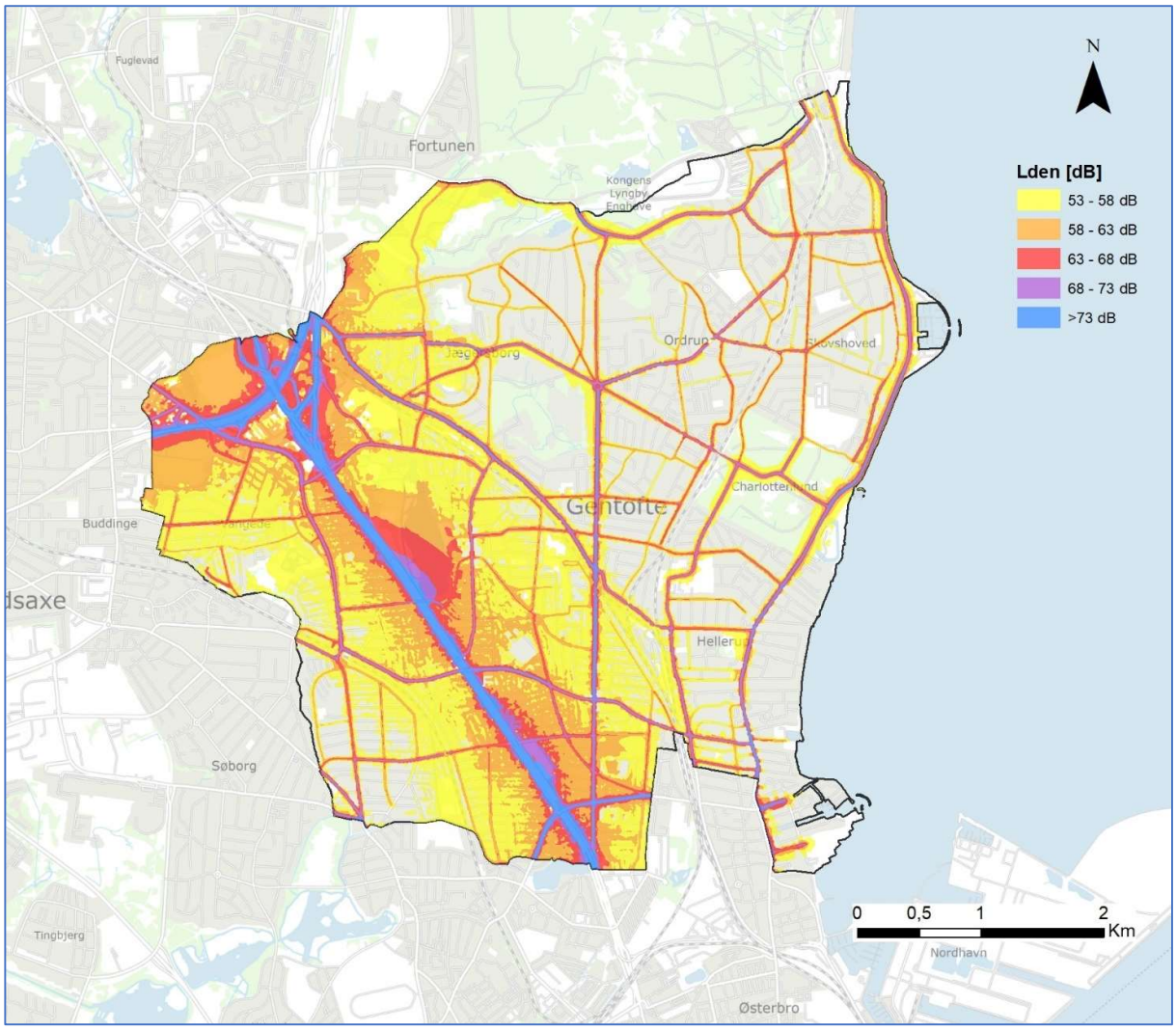
Dokument Navn:	**Notat. Støjkortlægning 2023 - NORD2000.pdf**
Dokument Titel:	**Notat. Støjkortlægning 2023 - NORD2000**
Dokument ID:	**5136195**
Placering:	**Emnesager/Støjkortlægning 2023/Dokumenter**
Dagsordens titel	**Støjkortlægning 2023. Orientering**
Dagsordenspunkt nr	**5**
Appendix nr	**1**
Relaterede Dokumenter:	**1**

Dette dokument blev genereret af getorganized for SharePoint

Støjkortlægning 2023

NORD2000

Kortlægning af vejstøj i Gentofte Kommune



København 30. juni 2023

Rapport: T2.017.23

Sagsnummer: 41007349

Udarbejdet af: Thomas H. Olsen

KS: Mathias Bødker Borup

Indhold

Ikke teknisk resumé 2

1 Indledning 3

1.1 Beregningsobjekt: Gentofte kommune 3

2 Grundlag 4

2.1 Datagrundlag 4

3 Opbygning af støjkortlægningsmodel 6

3.1 Veje 6

3.2 Lyskryds og rundkørsler 8

3.3 Bygninger 8

3.4 Skærme 10

3.5 Højdedata 11

3.6 Terrænoverflade 12

3.7 Statens veje 12

3.8 Statens skærme 12

3.9 Data uden for byzone/kommunen 12

3.10 Modellering 12

4 Beregninger 13

4.1 Støjudbredelseskort 13

4.2 Facadestøj 13

4.3 Optællinger 14

5 Resultater 15

Bilag 1: Optælling Boliger og personer i Nord2000 18

Bilag 2: Visualiseringer af beregningsmodel 20

Bilag 3: Beregningsparametre 22

Bilag 6: Kvalitetssikring 23

IKKE TEKNISK RESUMÉ

Nærværende rapport dokumenterer den gennemførte støjkortlægning af vejstøj i Gentofte Kommune for Miljøstyrelsen 2023. Kortlægningen af Gentofte Kommune er udført samtidigt med kortlægning af kommunerne: København, Frederiksberg, Ballerup, Brøndby, Gladsaxe, Glostrup, Herlev, Albertslund, Hvidovre, Lyngby-Taarbæk, Rødovre, Tårnby, Vallensbæk, Odense, Aarhus og Aalborg.

Derved udarbejdes kortlægningerne efter ensartede metoder, detaljeringsniveau og resultatbearbejdning, hvilket sikrer en ensartet kvalitet og sammenlignelige resultater.

Støjkortlægningen 2023 er gennemført med NORD2000 metoden og iht. kravet beskrevet i støjbekendtgørelsen (BEK nr. 2092 af 18/11/2021). Støjkortlægningen med NORD2000 metoden er foretaget på samme grundlag som støjkortlægningen 2022 med EU-CNOSSOS metoden.

Kortlægningen dækker et område på 25,5 km^2. Den er udarbejdet på baggrund af kommunens oplysninger om veje (trafikintensitet, hastigheder og belægningstyper) samt nyeste kortgrundlag og BBR.

Hovedresultaterne af kortlægningen er summeret herunder:

	L_{DEN} > 53 dB			L_{NIGHT} > 45 dB	
L_{DEN}	**Boliger**	**Personer**	**L_{NIGHT}**	**Boliger**	**Personer**
53 – 58 dB	9.860	22.365	**45 – 50 dB**	9.851	22.236
58 – 63 dB	8.041	17.331	**50 – 55 dB**	8.317	17.619
63 – 68 dB	4.577	9.122	**55 – 60 dB**	3.298	6.701
68 – 73 dB	863	1.764	**60 – 65 dB**	687	1.442
>73 dB	550	1.157	**>65 dB**	536	1.133
Sum > 53 dB	23.891	51.739	**Sum > 45 dB**	22.689	49.131
Sum > 58 dB	14.031	29.374	**Sum > 50 dB**	12.838	26.895

Samlet set er der 14.031 boliger og 29.374 personer, der har en støjbelastning over den vejledende støjgrænse L_{DEN} 58 dB, hvilket svarer til ca. 39 % af boligerne i Gentofte Kommune.

Støjudbredelseskort fremgår af afsnit 5 og det medleverede GIS tema.

1 INDLEDNING

Europa-Parlamentets og Rådets Direktiv 2002/49/EF af 25. juni 2002 om vurdering og styring af ekstern støj foreskriver, at ekstern støj fra veje, jernbaner, fly og industri skal kortlægges med 5 årige intervaller og at der efterfølgende skal udarbejdes en støjhandlingsplan.

Seneste krav til EU støjkortlægningerne fremgår af Støjbekendtgørelsen (Bek. nr. 2092 af 18. november 2021), hvor der ud over kravene fra EU også er stillet krav om støjkortlægning efter den gældende metode i Danmark (NORD2000).

Nærværende rapport beskriver den gennemførte støjkortlægning af Gentofte Kommune år 2023. Rapporten beskriver baggrund, metoder, grundlag, databearbejdning, beregninger og resultater.

Projektet er gennemført i perioden 31. januar 2023 til 30. juni 2023.

1.1 BEREGNINGSOBJEKT: GENTOFTE KOMMUNE

Gentofte Kommune dækker et areal på 25,5 km^2, og kommunen er betegnet som et større sammenhængende byområde, og skal derfor kortlægges som et sådant. Kommunen har lidt over 74.000 indbyggere (2022).

Gentofte Kommune er en københavnsk forstadskommune under Region Hovedstaden, beliggende ud til Øresund øst for kommunen. Mod syd grænser kommunen op til Københavns Kommune, mod nord til Lyngby-Taarbæk Kommune, mod vest til Gladsaxe Kommune.

I kommunen forløber statsvejene Motorring 3 og Helsingør motorvejen. Vejene kortlægges særskilt af Vejdirektoratet men indgår i denne kortlægning (data leveret af Vejdirektoratet).

I kommunen forløber også Kystbanen som er en af Banedanmarks jernbaner. Kortlægning af disse foretages i andet regi og behandles ikke yderligere i denne rapport.

2 GRUNDLAG

Beregningerne er udført i henhold til Støjbekendtgørelsen, Bek. nr. 2092 af 18. november 2021 og udarbejdet efter retningslinjer angivet i:

- Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 ”Støj fra veje”
- Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2006 ”Støjkortlægning og støjhandlingsplaner”
- ”Håndbog Nord2000 – beregning af vejtrafikstøj i Danmark”, rapport 434 fra 2013

2.1 DATAGRUNDLAG

Datagrundlaget, der ligger til grund for opgaven er som udgangspunkt det samme som grundlaget anvendt ved CNOSSOS støjkortlægningen 2022 jf. SWECO rapport T2.024.22 *”Forudsætningsnotat EU støjkortlægning 2022 CNOSSOS”,* dateret 18. november 2022.

Der er indhentet data fra Gentofte Kommune, Dataforsyningen, Datafordeleren, Vejdirektoratet, Banedanmark og Danmarks Statistik. Herunder listes det datasæt, der benyttes til kortlægningen.

Data fra Gentofte Kommune

- SoundPLAN model fra 2017, dateret 24.07.2020
- ”Noter Støjkortlægning Gentofte Kommune.pdf” dateret 01.07.2022
- ”MastraUdtræk - sorteret.xlsx”, dateret 01.07.2022
- ”Strækninger med ændrede Belægningstyper.xlsx”, dateret 06.07.2022

Data fra Dataforsyningen (https://dataforsyningen.dk)

- GeoDanmark grundkort indeholdende bygninger, vejmidter, vejkanter, søer mv., dateret 01.06.2022
- Laserscanning med terrænvariationer (topografi), dateret 01.06.2022
- Luftfoto

Data fra Datafordeler

- BBR udtræk, dateret 10.06.2022

Data fra Danmarks Statistik (DS)

- Antal personer pr. bolig opdelt ud fra boligtype (boligliste BOL 203 og BOL 103 opgjort pr 08.04.2022) dataudtræk 22.06.2022

Data fra Vejdirektoratet

- Vejtema med statsveje, EU støjkortlægning 2022 (SoundPLAN filer) *
- Skærmtema med Vejdirektoratets opsatte støjskærme (SoundPLAN geo filer), dateret 08.06.2022

*: Ved konvertering fra CNOSSOS til NORD2000 viste der sig at være fejl i grundlaget leveret til Miljøstyrelsens EU-CNOSSOS støjkortlægning 2022. Vejdirektoratet leverede således et ajourført grundlag for statsvejene 27.02.2023.

Data fra Banedanmark

- Skærmtema med Banedanmarks opsatte støjskærme (SoundPLAN geo filer), dateret 27.05.2022

Data fra Miljøstyrelsen

- SoundPLAN CNOSSOS støjmodel 2022

Til beregningerne er anvendt støjberegningsprogrammet SoundPLAN ver. 8.2 med opdatering 07.06.2022.

Kortlægningen er udført i projektionen: UTM32 euref89.

3 OPBYGNING AF STØJKORTLÆGNINGSMODEL

Datagrundlaget – kommunale, statslige og egne udtræk er bearbejdet i nødvendigt omfang og danner grundlag for CNOSSOS støjmodellen anvendt til EU støjkortlægningen 2022, som efterfølgende er konverteret og tilpasset til NORD2000 metoden

3.1 VEJE

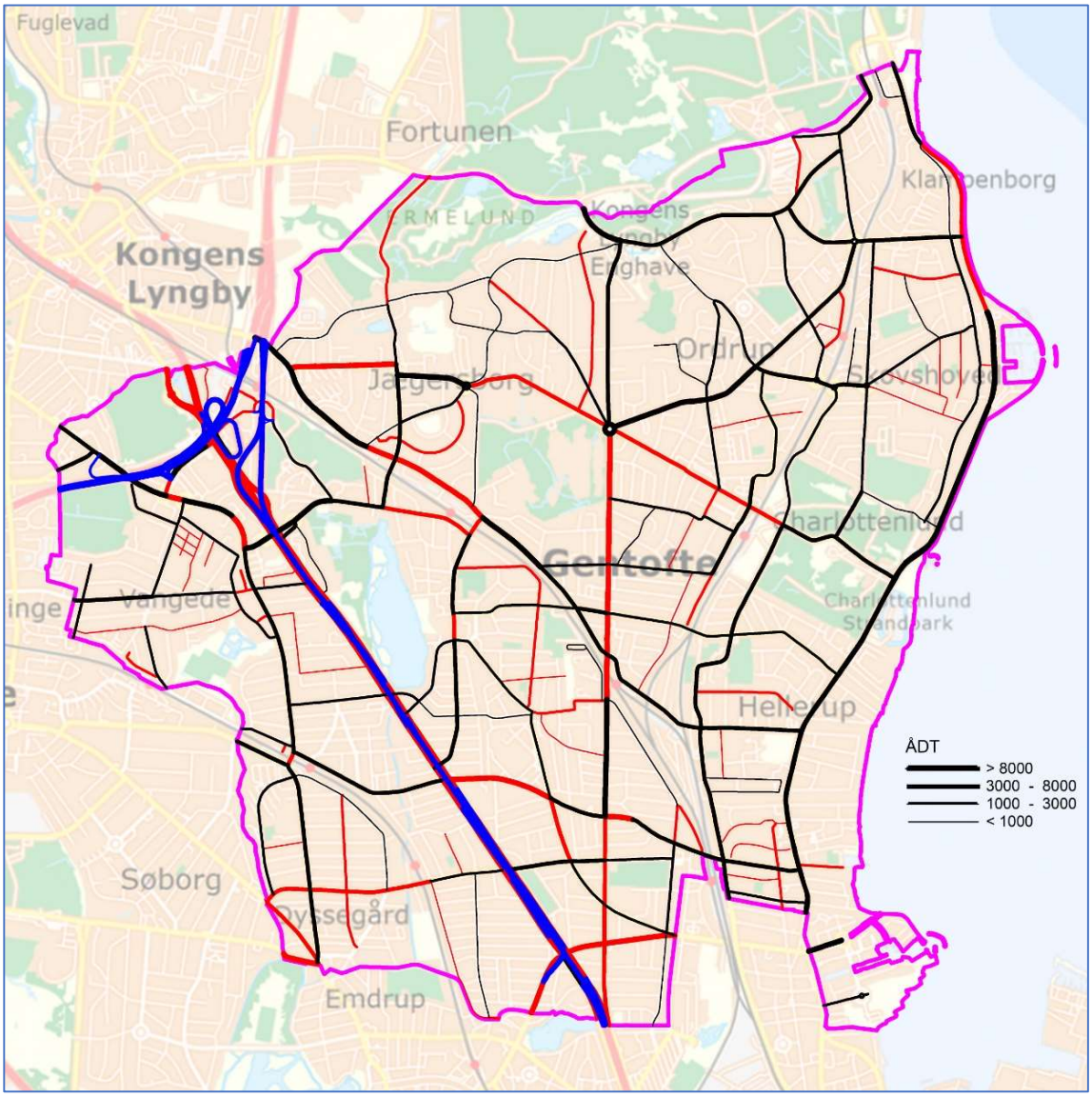
Der er opbygget et vejtema for de kommunale veje, der indeholder oplysninger om trafikmængder og gennemsnitshastighed for de enkelte vejstrækninger. Vejtemaet indeholder ligeledes oplysninger om belægningstype på strækningerne.

For Gentofte Kommune er vejtemaet baseret på et udtræk af trafiktællinger (”Støjdata til excel”) samt et tilhørende kort, der ”strækningificerer” tællingerne. For veje, der ikke indgår i ovenstående, er der benyttet trafikdata fra kommunens 2017 kortlægning.

Figur 3.1 viser et kortudsnit, hvor vejenes tykkelse indikerer trafikmængden. Veje med blå angiver statsveje, de røde markeringer er veje fra 2017 kortlægningen mens de sorte markeringer er veje, der er opdateret i 2022.

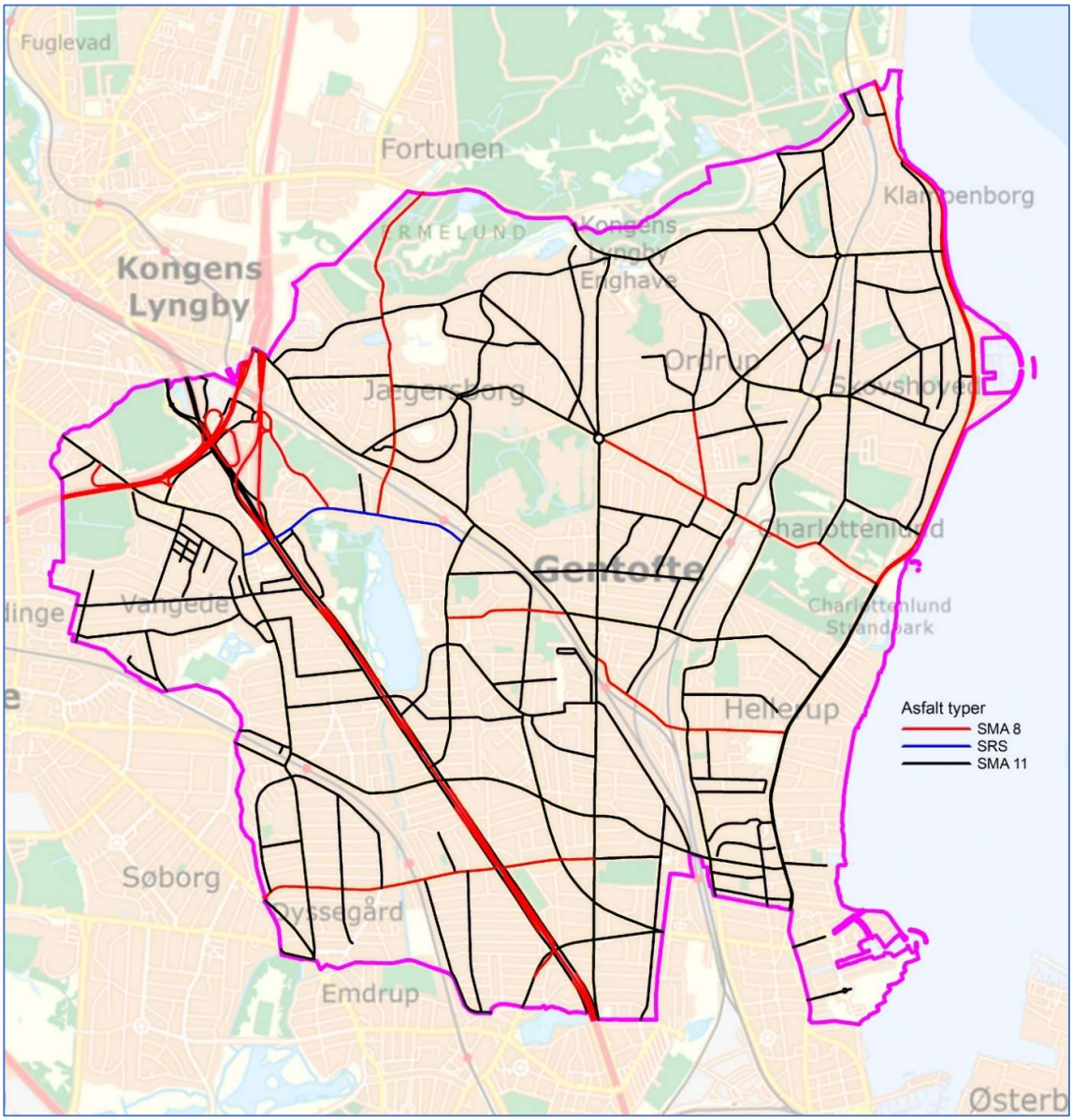
Der er ikke foretaget ændringer i trafikgrundlaget ved konvertering fra CNOSSOS til NORD2000. Grundlaget for statsvejene er imidlertid justeret jf. afsnit 3.7.

Figur 3.1: Trafiktal for veje i kortlægningen (Blå = statsveje, Sort = opdaterede veje og Rød = veje fra kortlægning 2017)



Efter kommunens anvisning benyttes følgende asfalttyper på de enkelte vejstrækninger (se Figur 3.2).

Figur 3.2: Asfalttyper i kortlægningen



3.2 LYSKRYDS OG RUNDKØRSLER

Lyskryds og rundkørsler er i modsætning til CNOSSOS metoden ikke særskilt omfattet af NORD2000 metoden.

3.3 BYGNINGER

Formålet med kortlægningen er dels at regne støjudbredelsen 1,5 meter over terræn samt at estimere antallet af støjbelastede boliger og personer. For at kunne estimere antallet af

støjbelastede boliger og personer, er det nødvendigt dels at identificere boligers placering samt hvor mange personer der er knyttet til boligen. Grundlaget for identificering af bygninger til boligformål er foretaget via BBR, hvor en given bygnings anvendelseskode er udtrukket tillige med oplysninger om antal etager mv. Anvendelseskoden siger endvidere noget om hvilken boligtype der er tale om hvilket er anvendt tilsammen med data fra Danmarks Statistik (DS).

For Gentofte Kommune er der benyttet følgende statistik for personer pr. bolig:

Parcel/stuehuse:	3,10 personer pr. bolig
Rækkehuse:	2,50 personer pr. bolig
Etageboliger:	1,75 personer pr. bolig
Kollegier:	1,29 personer pr. bolig
Døgninstitutioner:	8,00 personer pr. bolig
Fritidshuse (deriblandt kolonihaver og sommerhuse):	0,00 personer pr. bolig

Den oprindelige plan var at anvende oplysninger om antal personer pr. bolig via CPR-registret, men af hensyn til GDPR og opgavens tidsramme blev det besluttet sammen med Miljøstyrelsen at benytte data fra Danmarks Statistik.

I kortlægningen for Gentofte Kommune giver sammensætningen af Bygningslag, BBR og DS data følgende bygningslag:

1. Bygninger med boliger med én bolig pr. etage
2. Bygninger med flere boliger pr. etage
3. Bygninger med øvrig anvendelse (skure, erhverv mv.)

For bygningspolygoner for punkt 1 og 2 estimeres højden af bygningen ud fra antallet af etager samt evt. udnyttet tagetage (jf. Vejledning nr. 4/2006 ”Støjkortlægninger og støjhandlingsplaner”).

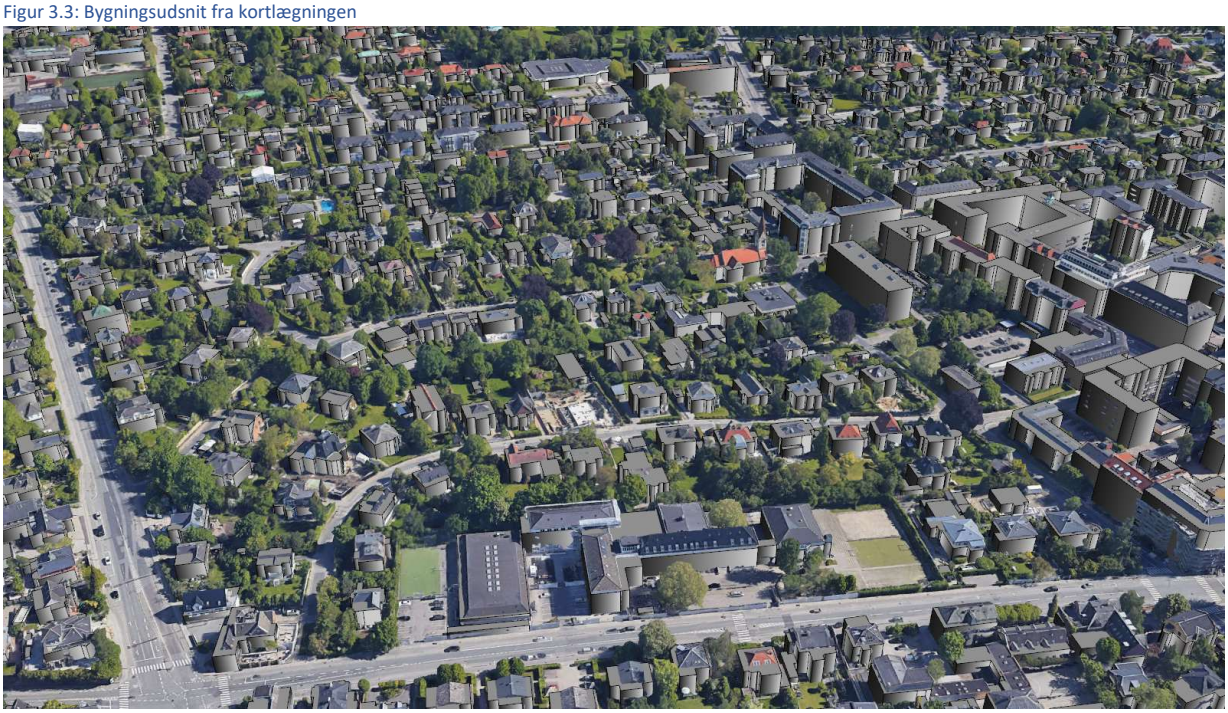
For bygningspolygoner for punkt 3 benyttes tagkantkoten udtrukket fra GeoDanmark for bestemmelse af bygningshøjden relativ til middelterrænkoten ved bygningen. Iblandt ses der fejl i tagkantkoten for bygninger hvilket resulterer i meget lave bygninger (< 2 m). Hvor dette er tilfælde, fastsættes bygningshøjden ud fra en arealbetragtning efter følgende forudsætning:

Areal mindre end 30 m^2:	h= 2 m
30 < Areal < 300 m^2:	h = 3 m
Areal > 300 m^2:	h = 6 m

Erfaringen viser, at nogle BBR-data ligger forkert, hvorved de ikke umiddelbart kan sammensættes med en bygning. Ligeledes vil nogle BBR-data være inddateret før bygningslaget er opdateret og dermed kan BBR-data eksistere uden et tilhørende bygningspolygon. På et overordnet plan er data korrigeret for større områder, hvor data er mangelfuldt eller hvor det er vurderet at manglerne kan have betydning for støjkortlægningens resultat.

Som eksempel på det opbyggede grundlag vises i Figur 3.3 et udsnit af bygningerne i Google Earth. De grå bygninger repræsenterer kortlægningens bygninger. De er her vist sammen med 3D bygningstemaet fra Google Earth.

Figur 3.3: Bygningsudsnit fra kortlægningen

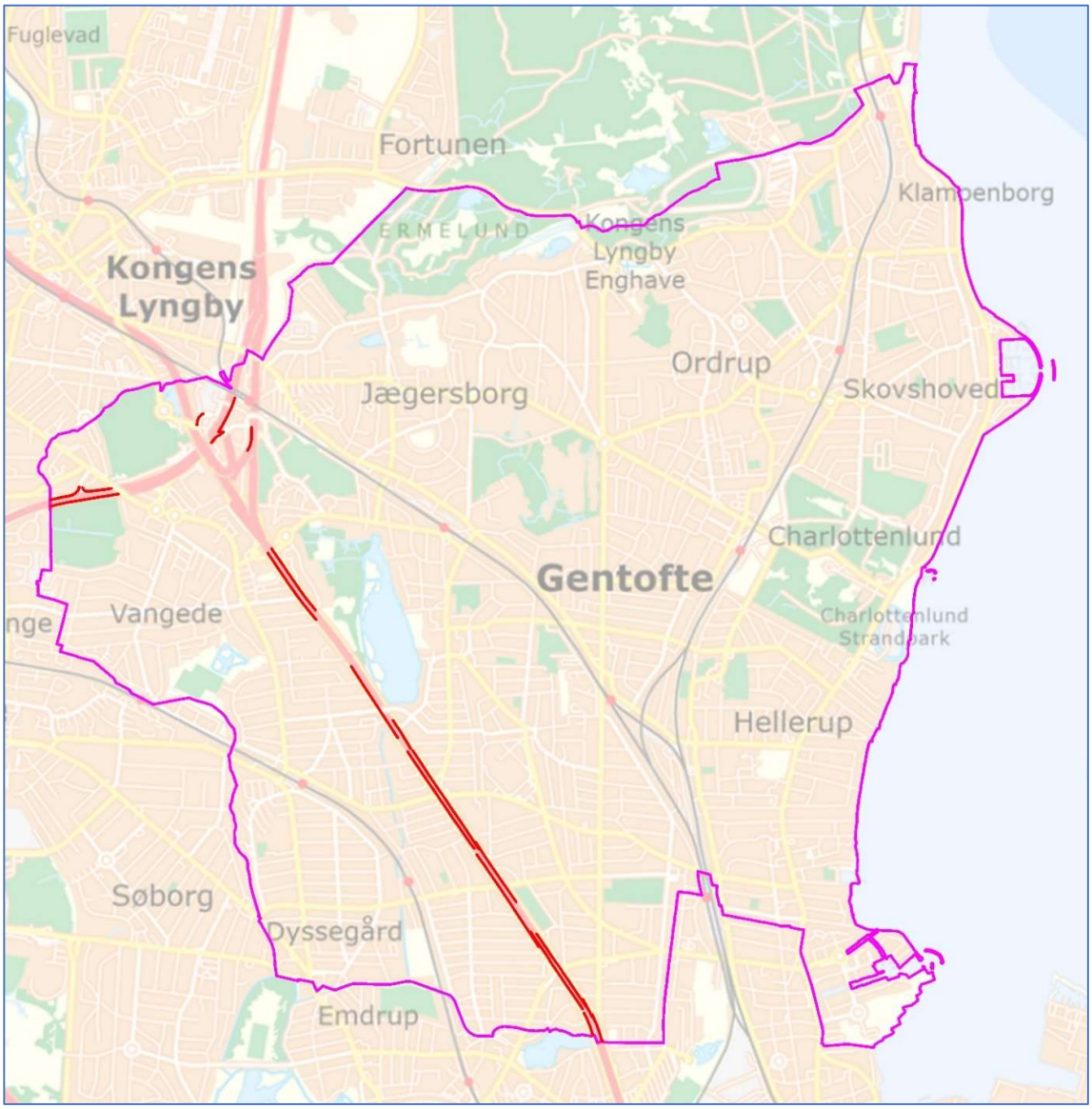


3.4 SKÆRME

Skærmene i Gentofte Kommune er placeret langs statsvejene. Skærme er indarbejdet med 1 dB refleksionstab for reflekterende skærme og 8 dB eller 11 dB refleksionstab for absorberende skærme.

Nedenstående kortudsnit jf. Figur 3.4 viser de benyttede skærme i kortlægningen.

Figur 3.4: Skærme i kortlægningen (rød markering)



3.5 HØJDEDATA

For at beskrive terrænvariationerne i Gentofte Kommune er der benyttet Dataforsyningens laserscanning, der er baseret på en scanning af Danmark vha. overflyvninger. Overflyvningen giver en overflademodel (DHM), der filtreres således, at der kun medtages punkter, der er klassificeret som beliggende på terræn. Punkter klassificeret som bygning, vegetation og andre objekter er fjernet fra overflademodellen. Dette giver en terrænmodel (DTM), der omregnes til et grid med en størrelse på 0,4 meter og har en vertikal nøjagtighed på 5 cm. Datamængden i et 0,4 meter grid er uhåndterbart for store arealer og derfor er data filtreret yderligere. Filtreringen i dette projekt er sat til 0,3 meter vertikalt, hvilket betyder, at

terrænpunkterne reduceres væsentligt dog uden at dette forringer detaljeringsgraden i nævneværdig betydning.

3.6 TERRÆNOVERFLADE

Kortlægningen tager højde for terrænets akustiske overfladeegenskaber. Der skelnes mellem reflekterende (hårdt) terræn og absorberende (blødt) terræn. Der er taget udgangspunkt i CNOSSOS støjkortlægningen fra 2022, som er kontrolleret og ajourført i nødvendigt omfang ift. de nuværende forhold. Der er anvendt luftfoto og GeoDanmark tema for søer til at opdatere grundlaget.

3.7 STATENS VEJE

Statens veje er leveret af Vejdirektoratet og Sund & Bælt data er leveret i beregningsprogrammets filformat. Det sikrer, at der benyttes samme trafikdata som Vejdirektoratet og Sund & Bælt har anvendt i deres støjkortlægning og dermed sikres ensartede resultater mht. støjbidrag fra statsvejene. Vejtemaet fra Vejdirektoratet er gennemgået og betydende geometriske fejl rettet.

Ved konvertering fra CNOSSOS til NORD2000 viste der sig at være fejl i trafikgrundlaget for statsvejene anvendt i CNOSSOS støjkortlægningen 2022. Som følge heraf er trafikgrundlaget for statsvejene til NORD2000 beregningerne ajourført på baggrund af nyt datagrundlag fra Vejdirektoratet.

3.8 STATENS SKÆRME

Statens skærme er leveret af hhv. Vejdirektoratet, Sund & Bælt og Banedanmark. Skærmene er leveret i beregningsprogrammets filformat og på det grundlag som Vejdirektoratet, Sund & Bælt og Banedanmark har anvendt i deres EU støjkortlægninger. Det sikrer, at der benyttes samme datagrundlag og ensartede resultater.

3.9 DATA UDEN FOR BYZONE/KOMMUNEN

Støjberegningerne for Gentofte Kommune er udført samtidigt med kortlægningen af hovedstadsområdets 13 øvrige kommuner. Disse indgår i beregningerne og der er medregnet støjbidrag indtil 3 km uden for kommunegrænsen.

3.10 MODELLERING

Det beskrevne datagrundlag danner grundlag for en 3D støjmodel af kommunen opbygget i beregningsprogrammet SoundPlan ver. 8.2 (opdatering 07.06.2022). Modellen indeholder alle de elementer, der påvirker lydens udbredelse herunder terræn, bygninger, skærmning, og refleksioner.

Modellen er gennemgået i 3D, justeret i forhold til luftfoto og eventuelle fejl i modellen er rettet. Vejbredder og placering af vognbaner er foretaget på et overordnet niveau med fokus på de større og mest betydende veje. Modellen er herefter gennemgået en betydelig

kvalitetssikring inden beregningerne er igangsat. Dokumentation for gennemført KS fremgår af bilag 4.

Modellen tager endvidere hensyn til meteorologiske parametre, der påvirker lydudbredelsen.

4 BEREGNINGER

Beregningerne er udført iht. bekendtgørelse 2092 af 18. november 2021. Der er foretaget beregninger af støjudbredelsen i kommunen (støjkonturer) samt beregning af støj ved facaden af boligbebyggelse. Facadestøjberegningerne danner efterfølgende grundlag for opgørelse af antallet af støjbelastede boliger og personer.

4.1 STØJUDBREDELSESKORT

Støjens udbredelse er beregnet i et 10x10 meter maskenet i beregningshøjden 1,5 meter over terræn og konturerne fremkommer ved at interpolere mellem beregningspunkterne. Støjkonturerne er således af orienterende karakter og støjniveauer bør ikke aflæses ukritisk. Idet der er tale om konturer af orienterende karakter er det valgt at gennemføre beregningerne med 1. ordens refleksioner. De mere præcise facadestøjniveauer er gennemført med 2. ordens refleksioner.

Beregning med NORD2000 er markant langsommere end med CNOSSOS. Derfor har det været nødvendigt at optimere på en række beregningsparametre under hensyntagen til ikke at forringe kvaliteten af beregningerne nævneværdigt. På det grundlag er det valgt at opdele kommunevejene i 3 grupper ud fra trafikmængden:

- ÅDT mindre end 2000 køretøjer
- ÅDT fra 2000 – 8000 køretøjer
- ÅDT større end 8000 køretøjer

Hver gruppe er beregnet med forskellige optimerede indstillinger. Vejdirektoratets veje er beregnet særskilt ligeledes med optimerede indstillinger.

Beregningsparametre for støjkonturberegningerne fremgår af bilag 3.

Støjudbredelseskort fremgår af afsnit 5 og de medleverede GIS temaer.

4.2 FACADESTØJ

Beregning af facadestøjen er foretaget i højder svarende til den enkelte boligs placering. Beregningshøjden for stueplan er generelt 1,5 m over terræn og for øvrige etager i spring af 2,8 m. For hver etage på en given boligbygning er støjen regnet i punkter på facaden med 5 m indbyrdes afstand. Højeste facadeniveau ved en given bolig definerer boligens støjbelastning.

I lighed med støjkonturberegningerne er også for facadestøjberegningerne anvendt differentierede beregningsparametre for at optimere beregningstiden bedst muligt, under hensyntagen til ikke samtidigt at forringe beregningskvaliteten.

Beregningsparametre for facadestøjberegningerne fremgår af bilag 3.

4.3 OPTÆLLINGER

Optælling af antal støjbelastede boliger er gennemført i GIS.

For boligbygninger med én bolig pr. bygningspolygon, hvilket hovedsagelig er parcelhuse og boliger i åbent land, identificeres det højeste facadestøjniveau pr. bygning, hvilket sikrer, at støjen på udnyttede tagetager samt boliger i 2 eller flere plan, får det rigtige støjniveau.

For etageboliger, rækkehuse mv. hvor der er flere end én bolig i et givent bygningspolygon, er der anvendt en metode / algoritme i GIS, som ud fra adressepunktets geografiske placering vælger det højeste støjniveau på facaden nærmest adressepunktets placering. Afgørende for denne optællingsmetode er således, at adressepunkternes geokodning er rimelig retvisende. I enkelte tilfælde er der konstateret mange adressepunkter tilfældigt placeret i store etageejendomme eller klumpet sammen i den ene ende. I de tilfælde har det været nødvendigt at gøre en manuel fordeling af antallet af boliger pr. etage over bygningens udstrækning.

Den anvendte fremgangsmåde er nærmere beskrevet i Bilag 1.

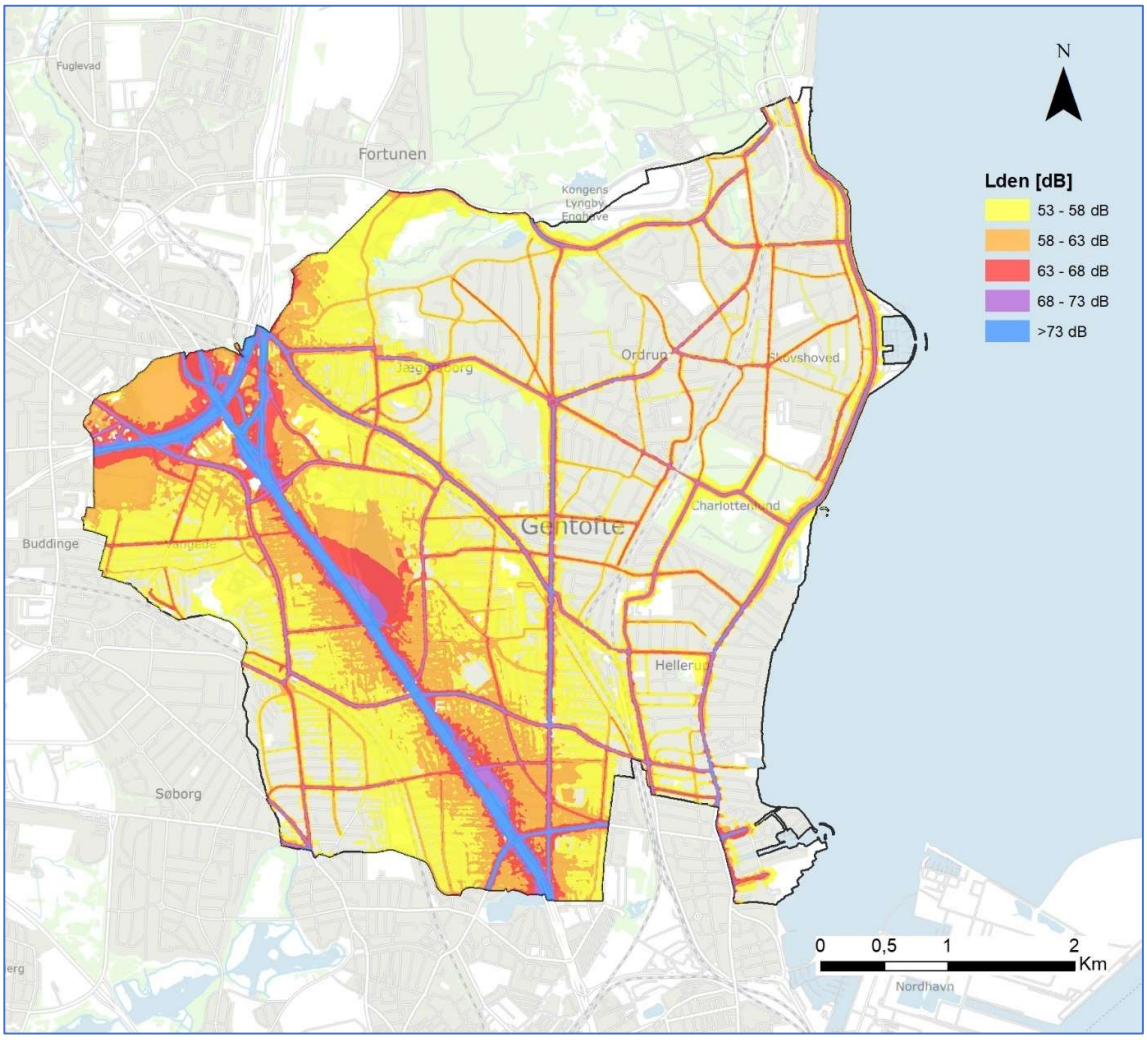
5 RESULTATER

Resultaterne består dels af støjkort for L_{DEN} og L_{NIGHT} beregnet 1,5 meter over terræn samt optællinger af antallet af støjbelastede boliger og personer.

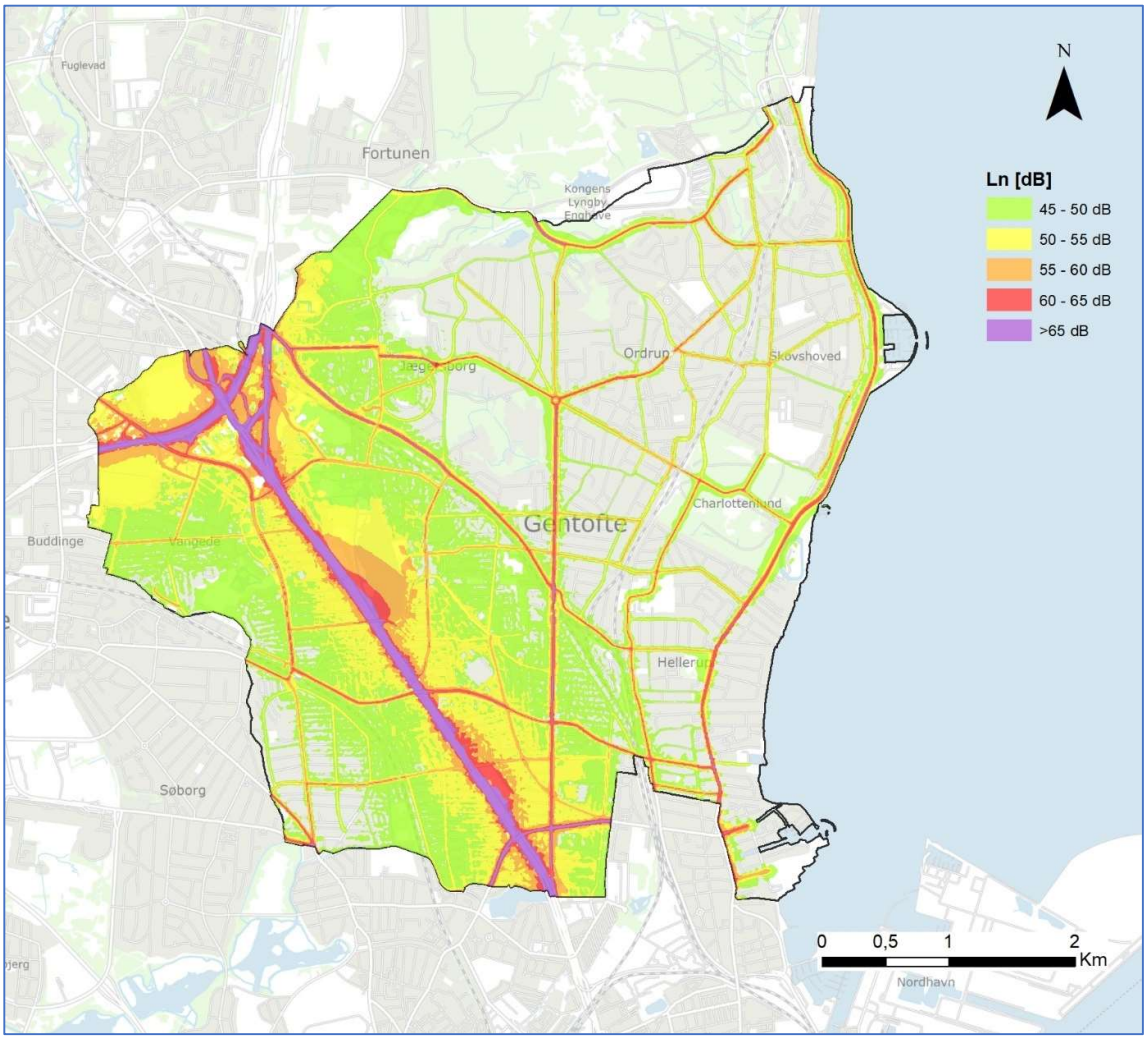
Boligplaceringer er med henvisning til BBR-oplysninger og personopgørelsen er på baggrund af kommunerelevante data fra Danmarks Statistik.

Støjkort er oversigtligt vist herunder. For bedre opløsning henvises til de medleverede støjkonturer på GIS tema.

Figur 5.1: NORD2000. Støjkort L_{DEN}



Figur 5.2: NORD2000. Støjkort L_{NIGHT}



Antallet af støjbelastede boliger og personer for hhv. L_{DEN} og L_{NIGHT} fremgår af Tabel 5.1.

Tabel 5.1: NORD2000. Opgørelse af antal støjbelastede boliger og personer, L_{DEN} og L_{NIGHT}

	L_{DEN} > 53 dB			L_{NIGHT} > 45 dB	
L_{DEN}	**Boliger**	**Personer**	**L_{NIGHT}**	**Boliger**	**Personer**
53 – 58 dB	9.860	22.365	**45 – 50 dB**	9.851	22.236
58 – 63 dB	8.041	17.331	**50 – 55 dB**	8.317	17.619
63 – 68 dB	4.577	9.122	**55 – 60 dB**	3.298	6.701
68 – 73 dB	863	1.764	**60 – 65 dB**	687	1.442
>73 dB	550	1.157	**>65 dB**	536	1.133
Sum > 53 dB	23.891	51.739	**Sum > 45 dB**	22.689	49.131
Sum > 58 dB	14.031	29.374	**Sum > 50 dB**	12.838	26.895

Samlet set er der 14.031 boliger og 29.374 personer, der har en støjbelastning over den vejledende støjgrænse L_{DEN} 58 dB, hvilket svarer til ca. 39 % af boligerne i Gentofte Kommune.

BILAG 1: OPTÆLLING AF BOLIGER OG PERSONER I NORD2000

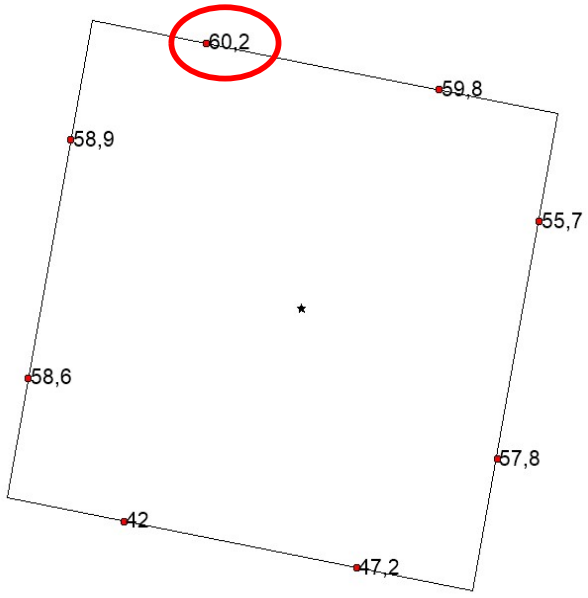
I Danmark er der et forholdsvis præcist kortgrundlag som kombineret med BBR-data på adresseniveau bevirker, at der kan udføres en kortlægning, hvor bolig/person optællingen foretages på etageniveau inkl. en eventuel udnyttet tagetage. Dette skal ses i kontrast til CNOSSOS kortlægningen, hvor kortlægningen foretages i én højde (4 meter) og alle boliger inden for et boligpolygon ses som en samlet mængde.

Den opbyggede NORD2000 beregningsmodel er udarbejdet med henblik på optælling i et GIS miljø.

De overordnede principper for fremgangsmåden for optælling gennemgås herunder.

For boliger med 1 bolig pr. bygning

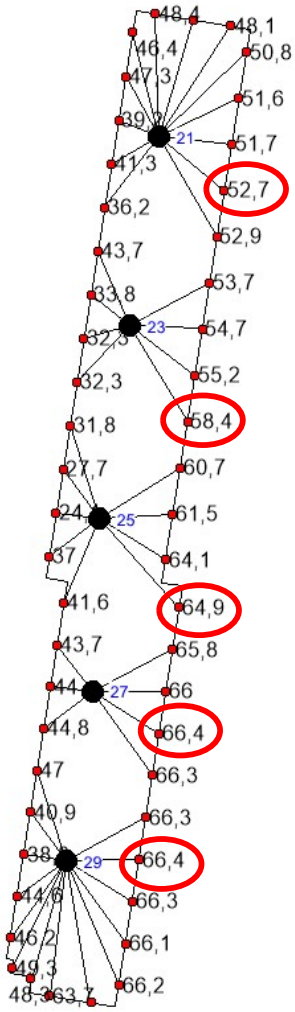
Dette er hovedsagelig parcel huse og boliger i åbent land. Her identificeres det højeste facadestøjniveau pr. bygning, hvilket sikrer, at støjen på udnyttede tagetager samt boliger i 2 plan, får det rigtige støjniveau.



For boliger med flere boliger pr. bygning

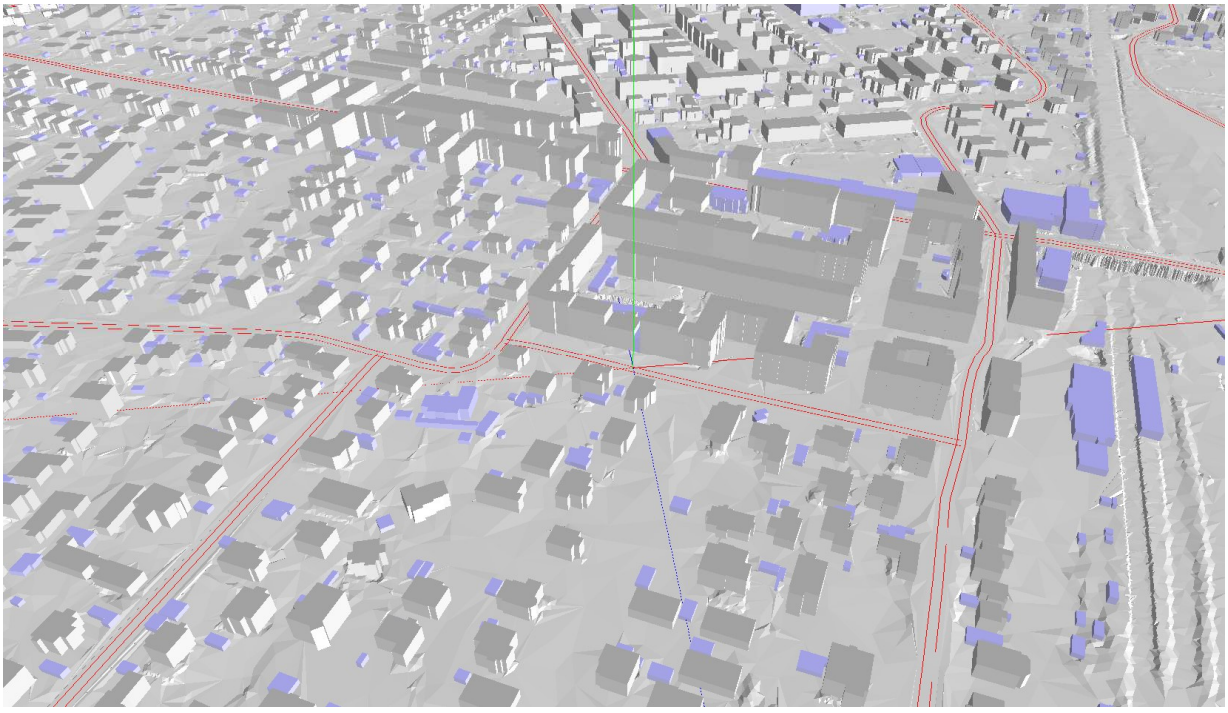
Dette er hovedsagelig etageboliger og rækkehuse (uden opdeling på bolig niveau). Her vil der typisk være én eller flere boligadresser (BBR) inden for bygningspolygonet. Beregningsresultaterne skal derfor kobles sammen med boligadresserne (BBR). Dette gøres typisk ved at lave en afstandsbetragtning som ses herunder. Boligadresserne tildeles herefter det højeste niveau iht. sammenkoblingen af beregningsresultater og BBR. Dette

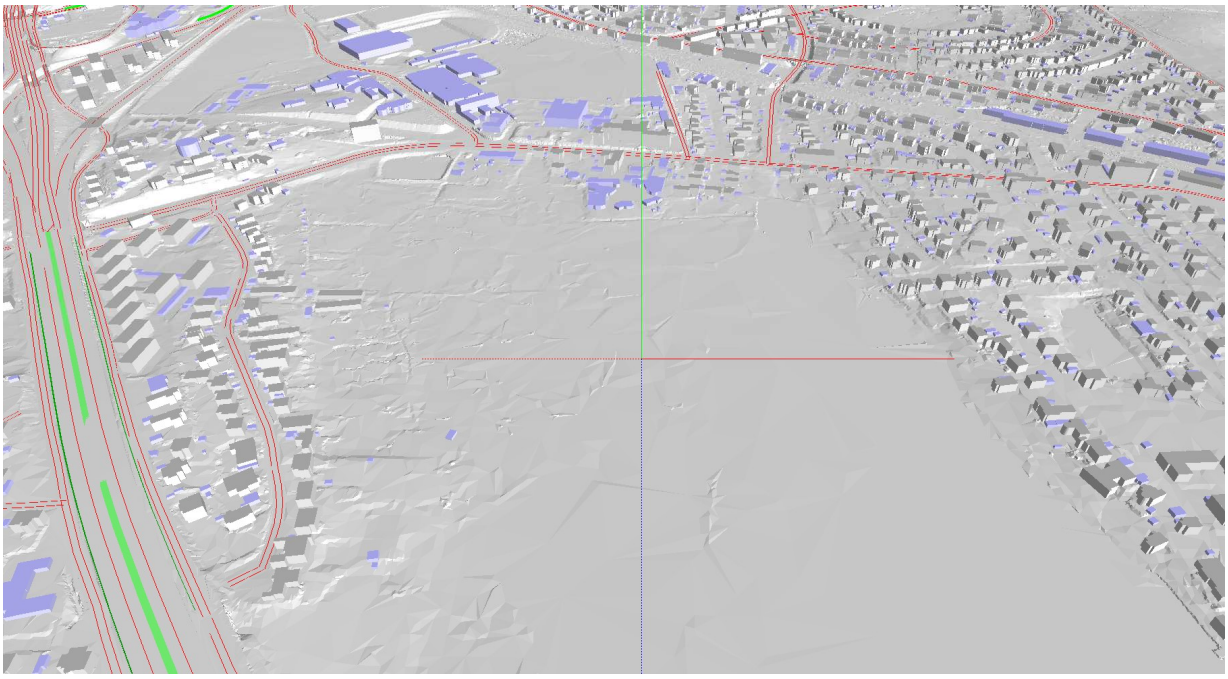
gøres på etageniveau. Princippet er illustreret på nedenstående figur (dog kun vist én etage).

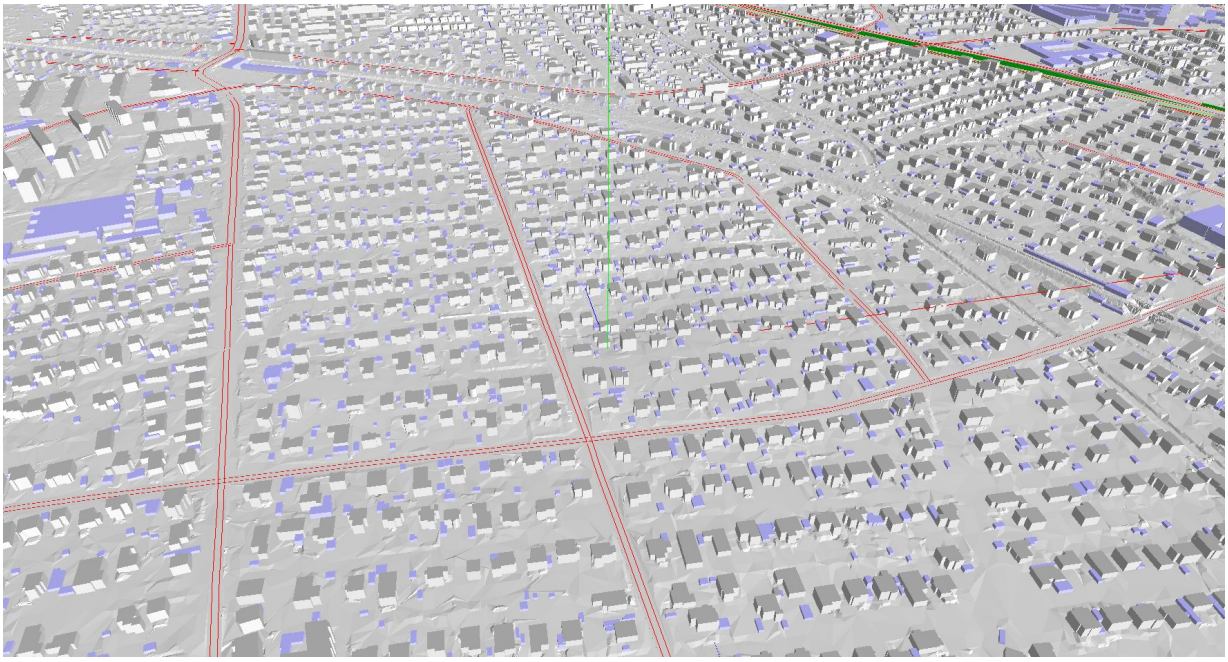


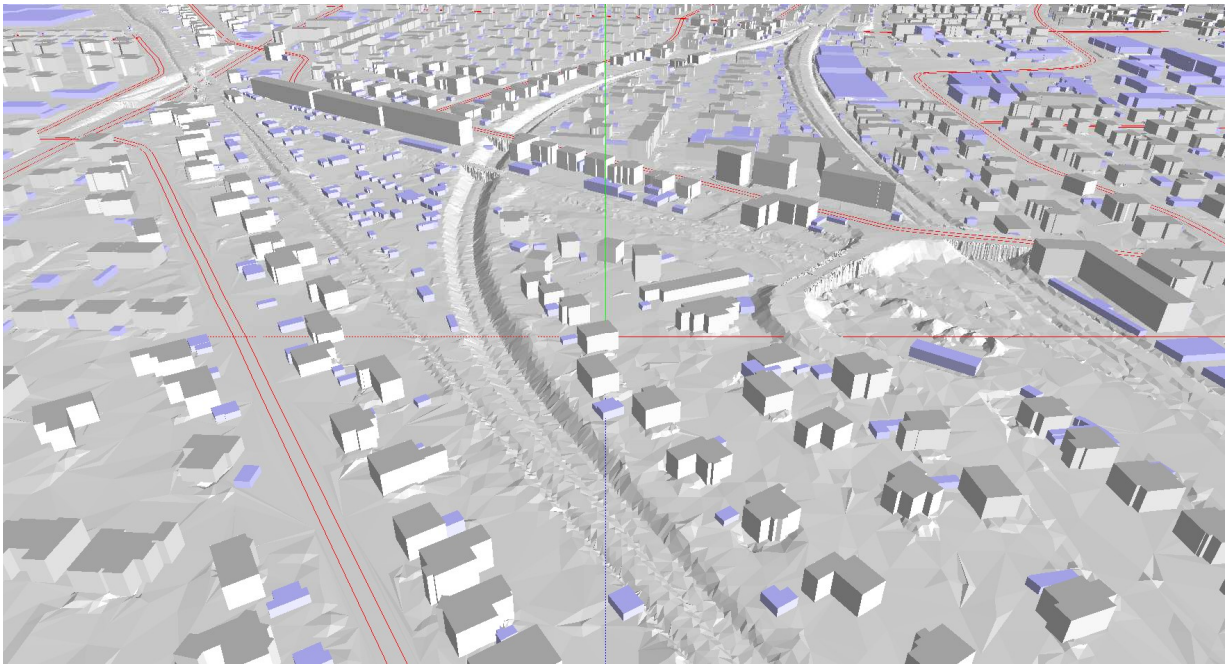
For at sikre, at ovenstående sammenkobling af beregningsresultater og BBR kan foretages bør beregningerne udføres med 3 eller 5 meter mellem beregningspunkterne og der bør foretages undersøgelser af om der vil være steder, hvor BBR-punkter ikke sammenkobles med beregningsresultater og derfor får en underestimeret støjbelastning. Dette sker sjældent, men skyldes ofte, at der ligger mange tætplacerede BBR-punkter i et polygon.

BILAG 2: VISUALISERINGER AF BEREGNINGSMODEL









BILAG 3: BEREGNINGSPARAMETRE

Der er benyttet nedenstående beregningsparametre ved beregning af støjkonturerne.

Tabel 5.2: Beregningsopsætning for støjkort

Parameter	ÅDT < 2000	ÅDT: 2-8000	ÅDT > 8000	Statsveje
Search radius	400m	800m	1500m	3000m
Reflection order	1	1	1	1
Reflection distance, receiver	30m	50m	50m	100m
Reflection distance, source	30m	50m	50m	50m
Tolerance (total result)	0,6dB	0,6dB	0,6dB	0,6dB
Create ground effect areas from road surfaces	☑	☑	☑	☑
DK Weather Statistics	4 cl.	4 cl.	4 cl.	4 cl.
Grid space	10m	10m	10m	10m
Height above ground	1,5m	1,5m	1,5m	1,5m
Always interpolate below a threshold value of	40 dB	40 dB	40 dB	40 dB

Der er benyttet nedenstående beregningsopsætning til facadepunktberegningerne.

Tabel 5.3: Beregningsopsætning for facadestøj

Parameter	ÅDT < 2000	ÅDT: 2-8000	ÅDT > 8000	Statsveje
Search radius	400m	800m	1500m	3000m
Reflection order	1	1	1	1
Reflection distance, receiver	30m	50m	50m	100m
Reflection distance, source	30m	50m	50m	50m
Tolerance (total result)	0,6dB	0,6dB	0,6dB	0,6dB
Create ground effect areas from road surfaces	☑	☑	☑	☑
Receiver spacing	5m	5m	5m	5m
Receiver height above ground	Pr. etage	Pr. etage	Pr. etage	Pr. etage
Search Range Defined by facade	☑	☑	☑	☑
DK Weather Statistics	4 cl.	4 cl.	4 cl.	4 cl.

BILAG 6: KVALITETSSIKRING

KS skema, Støjkortlægning af vejstøj 2023 - Nord2000 metode

Kommune nr og navn: 157 - Gentofte

Projektleder THOO
Modellering udført MBH / HBE
KS af beregningsmodel THOO / 01.03.2023

Model navn: 100 - SamletModel - N2K **Situation:** 1000 - KS - All Roads.SIT

Grundlagsdata:

Terrænmodel	Danmarkshøjdemodel 01.06.2022
Bygninger	Datafordeler (DAF) 01.06.2022.
BBR anv. Koder	Datafordeleren (DAF), 11.06.2022
Kommunegrænse	Datafordeleren (DAF), 02.06.2022
Beboer oplysning	Danmarks Statistik, Boligopgørelse 2022 Liste BOL203 + BOL 103 opgjort 08.04.2022
Trafik og hastighed	Konverteret fra CNOSSOS model
Trafikfordeling	Konverteret fra CNOSSOS model
Vejbelægning	Konverteret fra CNOSSOS model
GroundAbsorption	Konverteret fra CNOSSOS model
Støjskærme	(identisk med CNOSSOS model)

Visuel inspektion i 3D

Bemærkninger:	Opfølg. krævet	Opfølg. udført
Pæn overskuelig model. Trafikgrundlag konverteret fra CNOSSOS til Nord2000. Stikprøvevis kontrolleret uden der er fundet afvigelser. Alle statsveje er justeret pga fejl i hastigheder i grundlag fra VD. Opdagering af områder med hårdt terræn (p-arealer ved etageejendomme). Spring i trafikmængde på Motorring 3 ved kommunegrænsen til Gladsaxe (der mangler muligvis noget trafik i Gentofte på Motorring 3).	-	

Trafik (ÅDT, hastigheder, vejbelægning, % tungekøretøjer)

Bemærkninger:		Opfølg. krævet	Opfølg. udført
Trafikmængder	Stikprøvevis kontrolleret for 5 lokaliteter - OK	-	
Hastigheder	Stikprøvevis kontrolleret for 5 lokaliteter - OK	-	
Vejbelægning	Stikprøvevis kontrolleret for 5 lokaliteter - OK	-	
% del tung	Stikprøvevis kontrolleret for 5 lokaliteter - OK	-	
Vejtype	Stikprøvevis kontrolleret for 5 lokaliteter - OK	-	
Lyskryds/rundkørsler	- ikke relevant for N2000	-	
Nabokommune, veje	ok (Rydsgård Alle kunne være bedre, men rettes ikke her)	-	
Øvrigt	Hastighed på motorveje skal justeres iht rettelser fra Vejdirektoratet	X	X

Bygninger

Bemærkninger / kontroller :		Opfølg. krævet	Opfølg. udført
Højder	(En etage = 4,8m, 2 etager = 7,6 m. 3 Etager har hhv. 9,4m og 10,4m) - OK	-	
Byg. ID	Følger kommune nr - ok	-	
"Enkeltbolig"	- ikke relevant for N2000	-	
"No of dwellings"	- ikke relevant for N2000 (optælling i GIS)	-	
"No. Of inhabitants"	- ikke relevant for N2000 (optælling i GIS)	-	
BBR punkter	Samme som CNOSSOS beregning 2022	-	
Øvrigt			

Skærme / Jordvolde

Bemærkninger / kontroller :		Opfølg. krævet	Opfølg. udført
Skærme placering	Samme som CNOSSOS beregning 2022 - OK	-	
Skærm højder	Er skærmhøjden retvisende i forhold til oplysninger og foto - OK	-	
Egenskaber	Er abs. egenskaber retvisende (refleksion = -1 dB, absorption = -8 dB) - OK	-	
Øvrigt		-	

Øvrigt

Bemærkninger / kontroller :		Opfølg. krævet	Opfølg. udført
Ground absorption	GroundAbs kontrolleret og justeret	X	X
Navngivning geofiler	Er navngivningen af modelfiler tilstrækkelig beskrivende ? - ok	-	
Øvrigt		-	

Dokument Navn:	**Statusrapport til Byplanudvalget - 1. halvår 2023.pdf**
Dokument Titel:	**Statusrapport til Byplanudvalget - 1. halvår 2023**
Dokument ID:	**5160821**
Placering:	**Emnesager/Statusrapport til Byplanudvalget. 1. halvår 2023/Dokumenter**
Dagsordens titel	**Statusrapport til Byplanudvalget. 1. halvår 2023**
Dagsordenspunkt nr	**6**
Appendix nr	**1**
Relaterede Dokumenter:	**1**

Dette dokument blev genereret af getorganized for SharePoint

4.august 2023/pehw

STATUSRAPPORT BYPLANUDVALGET 1. HALVÅR 2023

EMNER	ANTAL
Antal sager oprettet i perioden fordelt på sagstyper	
• Byggesag – villa, nybyg	9
• Byggesag – villa, tilbyg	70
• Byggesag – andet byggeri	63
• Nedrivningssager	16
• Ændringer på bevaringsværdige bygninger (plansag/dispensation)	54
• Bevaringsværdige træer	22
• Dispensationer fra beskyttelseslinjer	3
• Klager (fra anden part over byggesager)	52
• Nævnsklagesager (rekursmyndighed)	11
Heraf lovliggørelsessager (indgår også som en del af andre sagstyper)	73
• Politisager	2
• Skimmelsvampsager	3
Antal henvendelser i alt (sagsrelaterede og ikke sagsrelaterede)	**8.879**
Antal sagsrelaterede henvendelser (indgående akter)	**7.551**
Antal mangelskrivelser frem til afslutningen af sag	
Sagsbehandlingstider – gns. fra ansøgning modtages til afgørelse træffes	**DAGE**
• Fra modtagelse af ansøgning til første svar (afgørelse/mangelskrivelse)	81
• Tid sagen ligger ved ansøger (responstid ved mangelskrivelser)	19

Kvalitativ beskrivelse af udvalgte sagstyper/emner

Altaner:

Sager om etablering af altaner på eksisterende etageejendomme:

Siden Gentofte Kommunes altanvejledning blev vedtaget på Byplanudvalgets møde den 15. august 2022 har Plan og Byg modtaget 19 ansøgninger. Heraf er der modtaget 4 nye ansøgninger i 1. halvår af 2023.

Der er meddelt byggetilladelse til 7 ansøgninger.
I 1 sag er der meddelt afslag på grund af manglende tilpasning til altanvejledningen.
I 1 sag er projektet under tilpasning til altanvejledningen.
I 1 sag er projektet tilpasset altanvejledningen og er aktuelt i høring. (byggetilladelse forventes meddelt efter endt høring).
2 sager afventer oplysninger.

1 sag afventer opstart af behandling.

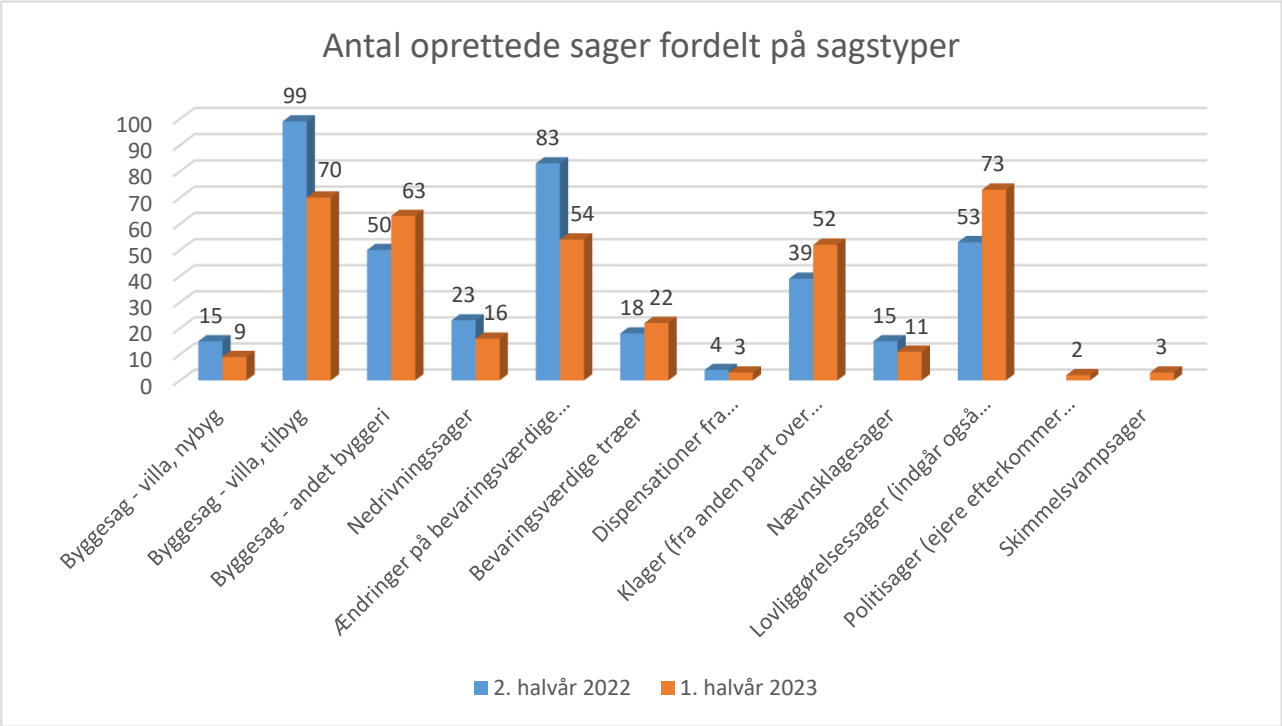
Naturbeskyttelseslinjer (fortidsminde, skov, sø og kyst/strand):
I perioden er der modtaget 8 ansøgninger med byggeri, som ligger indenfor en naturbeskyttelseslinje. Der er meddelt 3 dispensationer, heraf udgør 2 sager dispensationer til midlertidige arrangementer (Nord Sommermarked og cirkus). 1 dispensation er meddelt til bibeholdelse af en carport (opført 2018/2019) indenfor fortidsmindebeskyttelseslinjen, idet carporten ikke væsentligt ændrer tilstanden af området

I 3 sager er der ansøgt om dispensation fra fortidsmindebeskyttelseslinjer. Sagerne er under afklaring. 1 af disse kræver desuden dispensation fra en skovbyggelinje.

Særligt vedrørende skovbyggelinjer: I kraft af naturbeskyttelseslovens særlige undtagelsesbestemmelser ift. skovbyggelinjen for bygninger inden for en linje afgrænset af eksisterende, lovligt opført bebyggelse samt for småbygninger forekommer der kun få sager, som kræver dispensation fra skovbyggelinjer. Der er ikke praksis for at dispensere til overskridelse af skovbyggelinjer.

Solceller
I perioden er der modtaget 1 ansøgning om etablering af solceller på en bevaringsværdig ejendom. Der er ikke truffet afgørelse i sagen, idet ansøger er blevet bedt om at fremsende en redegørelse for solcellernes udtryk.

Mobilantenner
I perioden er der modtaget 5 ansøgninger om opsætning/udskiftning af antenner for mobiltelefoni, heraf er 4 på bevaringsværdige bygninger. I sagerne vedrørende de bevaringsværdige bygninger er der sendt mangelskrivelser, og Plan og Byg afventer respons. 1 sag krævede ikke byggetilladelse.

Hegn
I perioden er der modtaget 6 sager med hegn. 4 sager er under behandling.
I 1 sag er der truffet afgørelse (udskiftning af eksisterende hegn). 1 sag er annulleret.

4.august 2023/pehw