



Gentofte Kommune

Dagsorden til møde i Byplanudvalget

Dagsorden åben

Mødedato 29. januar 2014

Mødetidspunkt 17.00

Mødelokale D

Indholdsfortegnelse

Byplanudvalget

den 29. januar 2014

Åben dagsorden

- 1 Forslag til lokalplan 347 for Ermelundshusene. Offentlig høring**
- 2 Forslag til lokalplan 358 for et område mellem Bernstorffsvej, Kildegårdsvej og Hans Jensens Vej. Offentlig høring**
- 3 Indkaldelse af idéer og forslag. VVM for Novo Nordisk A/S, Hagedornsvej 1 Gentofte**
- 4 Ved Ungdomsboligerne 12, renovering af facade på bevaringsværdig ejendom**
- 5 Jægersborg Alle 34-36. Nedlæggelse af forbud efter planlovens § 14**
- 6 Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne**

Lukket dagsorden

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

Møde i Byplanudvalget den 29. januar 2014

1 Åbent Forslag til lokalplan 347 for Ermelundshusene. Offentlig høring

[034641-2013](#)

Resumé

På foranledning af Ermelundshusenes Ejerlaug er der udarbejdet forslag til en lokalplan for den bevaringsværdige rækkehusbebyggelse Ermelundshusene. Der skal tages stilling til, om lokalplanforslaget skal udsendes i offentlig høring.

Baggrund

På Byplanudvalgets møde den 2. februar 2012, pkt. 3, blev det ensstemmigt vedtaget at udarbejde et forslag til en lokalplan for Ermelundshusene. Lokalplanen skulle udarbejdes i samarbejde med ejerlauget.

Ermelundshusene er opført i 1949 af arkitekterne Viggo Møller Jensen og Mogens Blach-Petersen og fremtræder med 36 boliger i 1½ til 2 etager i gule sten med 45 grader sadeltag belagt med vingetegl. Bebyggelsen er opdelt i sektioner placeret i et grønt, parklignende anlæg, som en tidlig forløber for den nutidige tæt/lav bebyggelse. Der er tale om en af kommunens mest karakterfulde rækkehusbebyggelser.

På baggrund af et oplæg fra ejerlauget august 2012 er der foretaget en grundig kortlægning af bebyggelsens konstruktive og arkitektoniske detaljer. På det grundlag er der udarbejdet forslag til lokalplan 347 for Ermelundshusene.

Lokalplanens formål er at bevare bebyggelsens arkitektoniske og landskabelige kvaliteter. Med et sæt detaljerede bestemmelser for bebyggelsens ydre udformning er der tilvejebragt et godt værktøj for den fremadrettede sikring af bebyggelsens karakter, herunder især regler for fornyelse af murværk og tagbelægning samt isætning af tagvinduer.

Lokalplanområdet er sammenfaldende med område 4.B21 i Kommuneplan 2013, der fastlægger anvendelsen til boligformål, tæt/lav. Lokalplanområdet er i kommuneplanen udpeget som bevaringsværdigt bymiljø, og bebyggelsen er bevaringsværdig (karakteren 2).

Lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan 152 for et område ved Ibstrupvej, Ermelundsvej, Soløsevej og Solbakkevej, bekendtgjort 17. april 2002. Lokalplan 152 aflyses ved den endelige vedtagelse af Lokalplan 347.

Ejerlaugets bestyrelse oplyser, at man i lokalplanforslagets høringsperiode vil afholde møde for foreningens medlemmer.

Vurdering

De miljømæssige konsekvenser ved en realisering af lokalplanens bestemmelser vurderes at være status quo for områdets miljø lokalt såvel som regionalt. Der er på denne baggrund ikke fundet anledning til gennemførelse af en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Plan og Byg foreslår, at forslaget udsendes i 8 ugers offentlig høring.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At forslag til lokalplan 347 for Ermelundshusene vedtages og udsendes i offentlig høring.

Bilag

 [LP 347 forslag](#)

Møde i Byplanudvalget den 29. januar 2014

2 Åbent Forslag til lokalplan 358 for et område mellem Bernstorffsvej, Kildegårdsvej og Hans Jensens Vej. Offentlig høring

[024435-2013](#)

Resumé

Plan og Byg har udarbejdet et forslag til Lokalplan 358 med det formål at bevare et området mellem Bernstorffsvej, Kildegårdsvej og Hans Jensens Vej som et attraktivt boligområde med villabebyggelse.

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

Baggrund

Byplanudvalget har på sit møde den 2. februar 2006, pkt. 1, enstemmigt bemyndiget Plan og Byg til at udarbejde lokalplaner for villaområder med en høj andel af bevaringsværdige bygninger som en opfølgning på Kommuneatlas og Kommuneplan 2013.

Plan og Byg har udarbejdet forslag til Lokalplan 358 for et område mellem Bernstorffsvej, Kildegårdsvej og Hans Jensens Vej. Lokalplanområdet omfatter 379 ejendomme med et samlet areal på ca. 36 ha ekskl. vejarealer. Området indeholder 83 bevaringsværdige bygninger, svarende til hver femte bygning.

Formålet med lokalplanen er at fastholde området som et attraktivt villaområde for helårsbeboelse, herunder at sikre bevaringsværdig bebyggelse og beplantning i området. Derudover skal lokalplanen sikre, at ny bebyggelse tilpasses områdets karakter. Endvidere skal lokalplanen sikre

området grønne vejbilleder.

Lokalplanområdet ligger i Hellerup bydel og udgør en del af enkeltområde 1.B41 i Kommuneplan 2013, som fastlægges til boligformål - villabebyggelse. Nærværende lokalplan er i overensstemmelse med rammebestemmelserne i kommuneplanen.

Vurdering

De miljømæssige konsekvenser ved en realisering af lokalplanens bestemmelser vurderes at være status quo for områdets miljø lokalt såvel som regionalt. Der er på denne baggrund ikke fundet anledning til gennemførelse af en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Plan og Byg foreslår, at forslaget udsendes i 8 ugers offentligt høring.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At forslag til Lokalplan 358 for et område mellem Bernstorffsvej, Kildegårdsvej og Hans Jensens Vej vedtages og udsendes i offentlig høring.

Bilag

 [LP 358 forslag](#)

Møde i Byplanudvalget den 29. januar 2014

**3 Åbent Indkaldelse af idéer og forslag. VVM for Novo Nordisk A/S,
Hagedornsvej 1 Gentofte**

[036872-2013](#)

Resumé

Novo Nordisk har i mails af 10. og 20. december 2013 fremsendt debatoplæg vedrørende VVM af Novo Nordisk på Hagedornsvej 1 til kommentering/godkendelse.

Der skal tages stilling til det fremsendte materiale med henblik på evt. bemærkninger hertil.

Baggrund

Novo Nordisk på Hagedornsvej ønsker at udvide produktionen af humant væksthormon og ændre tre pilotanlæg til kombineret forsøgs- og produktionsanlæg. Novo Nordisk har derfor anmeldt ændringer til Hagedornsvej 1 iht. VVM-reglerne til Gentofte Kommune.

Anlægget er omfattet af en miljøgodkendelse, som er meddelt af Miljøstyrelsen. Det er også omfattet af en spildevandstilladelse, som er meddelt af Gentofte Kommune.

Ændringen af pilotanlæggene vil ikke medføre væsentlige ændringer i processer, ressourceforbrug eller miljøpåvirkninger. En øget produktion af humant væksthormon vil medføre en mindre forøgelse i ressourceforbruget og i miljøpåvirkningen i form af spildevand og affald. Dette vil blive reguleret via miljøgodkendelsen og spildevandstilladelsen. Der vil ikke være ændringer i støj, trafik, luftforurening eller jord- og grundsvandsforhold. Bygningerne ændres ikke.

Godkendelseskompetencen for ovennævnte anlæg ligger hos Miljøstyrelsen, jvf. Miljøbeskyttelseslovens § 40 og godkendelsesbekendtgørelsens § 5, stk. 2.

VVM- anmeldelsen for Novo Nordisk på Hagedornsvej 1 er derfor videresendt til Miljøstyrelsens behandling, jvf. VVM-bekendtgørelsens § 2, stk. 3.

Styrelsen varetager kommunalbestyrelsens opgaver og beføjelser for anlæg, der er omfattet af bekendtgørelsen, hvor godkendelseskompetencen efter § 40 i lov om miljøbeskyttelse er henlagt til Miljøstyrelsen, hvis det anmeldte anlæg på anmeldelsestidspunktet kan etableres indenfor rammerne af gældende lokalplan. Jf. § 11 stk. 1.

Ifølge § 11 stk. 6 i bekendtgørelsen varetager staten kommunalbestyrelsens opgaver og beføjelser for hele anlægget, uanset om styrelsen (på statens vegne) i henhold til anden lovgivning kun skal varetage opgaverne eller beføjelserne for dele af anlægget.

Tidsplan for VVM-processen er vedlagt dagsordenen. I henhold til tidsplanen vil Miljøstyrelsen udsende vedlagte debatoplæg i offentlig høring i marts 2014. Herefter vil der blive udarbejdet VVM redegørelse og udkast til kommuneplantillæg, som udsendes i offentlig høring i 8 uger, ligeledes af Miljøstyrelsen.

I henhold til § 12 i VVM bekendtgørelsen skal Miljøstyrelsen inden den træffer afgørelse om, hvorvidt den vil udstede kommuneplanretningslinjer for et anlæg, der er omfattet af bestemmelserne i kap. 3 (VVM pligt) sende kopi af de i den offentlige høring indkomne henvendelser samt en sammenfattende redegørelse til den (de) berørte kommunalbestyrelse, som har mulighed for at afgive en udtalelse inden for en nærmere afgiven frist.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 113, der fastlægger området til erhvervsformål, fremstillingsvirksomhed, laboratorier og administration.

Vurdering

Det vurderes, at ændringerne ikke er i strid med den gældende lokalplan.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget

At debatoplægget tages til efterretning.

Bilag

 [NN GE Hagedornsvej - Ideoplæg til VVM modtaget 20.12.2013](#)
 [Tidsplan tilsendt 20.12.2013](#)

Møde i Byplanudvalget den 29. januar 2014

4 Åbent Ved Ungdomsboligerne 12, renovering af facade på bevaringsværdig ejendom

[002037-2014](#)

Resumé

Gentofte Ejendomme har ansøgt om tilladelse til ombygning/facaderenovering af tre bevaringsværdige beboelsesbygninger.

Baggrund

Ejendommen er ejet af Gentofte Kommune, og Økonomiudvalget har den 9. december 2013, pkt. 23, enstemmigt vedtaget at ombygning/facaderenovering kan igangsættes med finansiering over den til formålet tidligere frigivne bevilling.

Ejendommen er i SAVE-registrering i Gentofte Kommunes Atlas over Bygninger og Bymiljøer tildelt værdien 2. Bygningerne er tegnet af arkitekt Arne Jacobsen, opført i 1947-1949 og umiddelbart herefter præmieret.

Ved ombygningen forøges ejendommens etageareal med 425 m², idet altanerne nedlægges og arealet inddrages i boligerne. Den eksisterende bebyggelsesprocent for ejendommen på 74 vil herefter blive forøget til 80.

Ejendommen er ikke omfattet af en lokalplan med bestemmelser om bebyggelsens omfang, herunder bebyggelsesprocent. Herefter skal forøgelsen af etagearealet vurderes efter de bebyggelsesregulerende bestemmelser i Bygningsreglement 2010(BR10) kap. 2.

I medfør af BR10 kap. 2.1, stk. 1. skal bebyggelsens samlede omfang og indvirkning på omgivelserne vurderes ved en forøgelse af etagearealet.

Ejendommen er ifølge Kommuneplan 2013 beliggende i delområde 5.B1. Ifølge rammerne for lokalplanlægning er der for delområdet angivet en tilladt bebyggelsesprocent max. 40 for den enkelte ejendom. Rammerne for lokalplanlægning kan fraviges, såfremt det ansøgte ikke er strid

med intentionerne i kommuneplanen.

Vurdering

1. Bevaringsværdier.

Projektet indebærer et indgreb på bygningernes syd-vestvendte facader. De nye facader genfortolker de eksisterende facaders udseende med en høj arkitektonisk kvalitet. Desuden vil facadepartierne og betonkonstruktionerne, som altid har været problematisk at vedligeholde, nu kunne sikres på en tilfredsstillende måde.

Det vurderes derfor, at bebyggelsens bevaringsværdi fastholdes, idet det foreslåede ombygningsprojekt er udarbejdet med en arkitektur af en bevaringsværdi svarende til den oprindelige. Desuden bør det tillægges særlig vægt, at bebyggelsens bevaring vil kunne sikres på en hensigtsmæssig måde.

2. Nedlæggelse af altaner og forøgelse af etageareal.

I den konkrete sag skal ejendommens etageareal vurderes efter bestemmelserne i BR10, kap. 2.3.5, og fastlægges efter de generelle kriterier i kap. 2.3.1. Forøgelsen bevirker en ny bebyggelsesprocent på 80 for ejendommen, og overskrider derved det anførte i rammerne (40) for lokalplanlægning væsentligt.

Plan og Byg vurderer imidlertid, at bebyggelsens samlede omfang, efter forøgelse af etagearealet, fortsat vil være hensigtsmæssigt i forhold til bebyggelsens anvendelse, og at omfanget fortsat vil svare til det sædvanlige for området. I vurderingen er der lagt vægt på, at ejendommen udgør en del af en samlet bebyggelse mellem motorvejene, og at forøgelsen af bebyggelsesprocenten, set i denne sammenhæng, er af mindre betydning.

Der er i vurderingen også lagt vægt på, at ejendommen ikke mere befinder sig i den samme kontekst som på opførelsestidspunktet. Dengang blev byggeriet relateret til de rekreative omgivelser med den nær ved liggende sø og rolige omgivelser, forhold, der i dag er afløst af yderligere bebyggelse og motorveje, og som har betydet, at altanerne idag ikke har samme brugsværdi som tidligere.

Det vurderes desuden, at projektet ikke medfører, at der skal stilles fornyede krav til friareal og parkering, idet disse fortsat vurderes for at være tilfredsstillende. Antallet af boliger øges ikke, hvorved belastningen på parkerings- og friarealer ikke øges.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

1. At der meddeles tilladelse til den ansøgte facaderenovering af de 3 bevaringsværdige bygninger.
2. At der meddeles tilladelse til forøgelse af ejendommens etageareal i forbindelse med inddragelse af altaner.

Bilag

 [Ved ungdomsboligerne kortbilag m.v.](#)

Møde i Byplanudvalget den 29. januar 2014

5 Åbent Jægersborg Alle 34-36. Nedlæggelse af forbud efter planlovens § 14

[002342-2014](#)

Resumé

Nykredit har ansøgt om sammenlægning af to lejemål på hhv. 432 og 227 m² i ejendommen Jægersborg Alle 34 og 36. Det samlede areal for banken vil blive 659 m².

Der skal tages stilling til, om der skal nedlægges et forbud mod det ansøgte i medfør af planlovens § 14.

Baggrund

Den 28. oktober 2013 ansøger Nykredit, Facility Management, om tilladelse til sammenlægning af to lejemål på hhv. 432, Jægersborg Alle 36 (Nykredits eksisterende lejemål) og 227 m², Jægersborg Alle 34. Det samlede areal for banken vil blive 659 m².

Ejendommen er omfattet af lokalplan 211 for Charlottenlund bydelscenter, lyst den 1. oktober 2003. Ejendommen er iht. tegningsbilaget beliggende i delområde I og markeret som strøggadeorienteret bebyggelse. Lokalplanen regulerer ikke størrelsen af publikumsorienterede virksomheder, herunder banker.

De øvrige bankvirksomheder i lokalplanområdet har et etageareal i stueetagen på hhv. 373, 301 og 377 m².

Lokalplanens formål er at sikre, at bydelscentret opretholdes som et attraktivt og velfungerende centerområde, at give mulighed for et varieret udbud af butikker, publikumsorienteret service- og liberalt erhverv samt at give mulighed for at have institutioner med offentlig adgang.

Den 17. december 2013 er der overfor ansøger varslet et forbud efter planlovens § 14 imod det ansøgte.

Ansøger svarer den 14. januar 2014 ved advokatfirmaet Horten på det varslede forbud. Det anføres, at kommunen ikke kan nedlægge det varslede § 14-forbud. Ansøger henviser til de gældende lokalplanbestemmelser og til, at forvaltningen efter ansøgerens opfattelse har givet et forhåndstilsagn om, at udvidelsen kan gennemføres. Nykredit har således indgået en afståelsesaftale med udtrædende lejer med en afståelsessum på 300.000 kr., ligesom ansøger har indgået en lejeaftale med udlejer, som er uopsigelig i fem år. Ansøger tager på den baggrund også

et forbehold om at fremsætte erstatningskrav, idet der er handlet i tillid til kommunens tilkendegivelser.

Ansøger henviser herved til, at forvaltningen den 22. marts 2013 sender lokalplanen til Nykredit og samtidig oplyser, at der kan indrettes publikumsorienteret serviceerhverv i stueetagen (herunder bankvirksomhed) i overensstemmelse med lokalplanen. På baggrund af Nykredits mail af 8. maj 2013 med mere specifikke oplysninger om Nykredits planer om at sammenlægge de to lejemål, bekræfter forvaltningen i en mail af samme dato, at stueetagen kan anvendes til almindelig bankvirksomhed, og at størrelsen af de lokaler, der anvendes til publikumsorienterede erhvervsvirksomheder, ikke er reguleret i lokalplanen. Der tages samtidig forbehold for en eventuel fremtidig regulering af størrelsen på lokalerne.

Vurdering

Det ansøgte vurderes at være i overensstemmelse med bestemmelserne i gældende lokalplan, idet størrelsen på publikumsorienteret serviceerhverv ikke reguleres.

Desuden er det Plan og Bygs vurdering, at kommunen ønsker, at detailhandelsområder og bydelscentre fremstår med et varieret udbud af publikumsorienteret erhverv og butikker.

Der udover vurderes det, at en nedlæggelse af en butiksenhed og –indgang kan betyde, at by- og handelslivet vil blive mindre attraktivt.

Lokalplanområdet afgrænses af Prinsesse Alexandrines Allé og Annettevej i nordvest og jernbanen i sydøst. Et gadeforløb på ca. 500 - 600 m. Området er, udover regulære butiksljemål, præget af flere bankvirksomheder. Dog er deres areal i stueetagen betydeligt mindre end det ansøgte, der derfor vurderes at afvige fra gadestrækningens typiske størrelsesforhold for banker.

Jægersborg Allé er inden for lokalplanområdet karakteriseret ved mindre butiksenheder (bortset fra supermarkeder), der giver sig til udtryk i facaderne med små og forskelligartede udstillingsvinduer, der repræsenterer hver deres vareudvalg. De små butiksenheder vurderes at tilføre et varieret liv i gadebilledet, dels i form af, at forskellige kundegrupper tiltrækkes, dels i form af det varierede facadeudtryk de mindre butiksenheder medfører.

Større butiksenheder/lejemålsenheder vurderes at ville kunne påvirke livet i gadebilledet. Der vil på lidt længere sigt kunne ske en reduktion i variationen i kundegrupper og i facadeudformninger. Allerede idag vurderes det, at en lang og ensformig facadeudformning vil blive markant i gadebilledet, idet det ansøgte vil strække sig over to butiksfacader, ca. 33 meter gadestrækning, hvilket ikke ses at være sædvanligt for området.

På den baggrund er der varslet et forbud efter planlovens § 14, som giver Kommunalbestyrelsen mulighed for at nedlægge et forbud mod, at der retligt eller faktisk etableres forhold, der kan hindres ved en lokalplan.

Der skal tages stilling til, om det varslede forbud skal følges op af et forbud med henblik på, at der efterfølgende udarbejdes et forslag til lokalplan, der ikke giver mulighed for det ansøgte.

Nykredit har indrettet sig efter forvaltningens vejledende udtalelser om det eksisterende plangrundlag. Det er dog forvaltningens opfattelse, at der ikke rent juridisk er noget til hinder for at udstede et forbud efter planlovens § 14, da der ikke er givet et bindende forhåndstilsagn til ansøgeren.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At det drøftes, om der skal nedlægges et § 14-forbud mod det ansøgte.

Bilag

 [Bilag Jægersborg Alle](#)

 [Brev fra Horten](#)

 [VARSEL OM § 14 FORBUD](#)

Møde i Byplanudvalget den 29. januar 2014

6 Åbent Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne

[048200-2013](#)

Møde i Byplanudvalget den 29. januar 2014

7 Lukket Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne

048200-2013

