



GENTOFTE KOMMUNE

Dagsorden til møde i Byplanudvalget

Dagsorden Åben / Lukket

Mødedato 06. december 2007

Mødetidspunkt 17.00

Mødelokale 326

Indholdsfortegnelse

Byplanudvalget

den 06. december 2007

Åben dagsorden

- 1 [Kriterier for udpegning af bevaringsværdige træer i lokalplaner](#)
- 2 [Skovshoved gamle bydel, vurdering af plangrundlag.](#)
- 3 [Lokal Agenda 21 Strategi 2007](#)
- 4 [Byfornyelse - Kriterier for prioritering af ansøgninger 2008.](#)
- 5 [Lokalplan 302 for de engelske rækkehuse ved Dyrehavevej m.fl. Offentlig fremlæggelse](#)
- 6 [Søborg Hovedgade 13-17. Parkeringskrav.](#)
- 7 [Lille Strandvej 20. Ansøgning om bebyggelse](#)
- 8 [Forslag til lokalplan 304 for Rygårdscentret. Offentlig fremlæggelse](#)
- 9 [Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne](#)

Lukket dagsorden

- 10 [Butiksbebyggelse](#)
- 11 [Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne](#)

Møde i Byplanudvalget den 06. december 2007

1 Åbent [Kriterier for udpegning af bevaringsværdige træer i lokalplaner](#)

009667-2007

Resumé

På baggrund af en række vurderinger af bevaringsværdige træer i lokalplaner har Byplanudvalget udtrykt ønske om at revurdere de kriterier, der ligger til grund for udpegningen af bevaringsværdige træer i lokalplaner.

Byplanudvalget og Bygningsudvalget drøftede i september 2007 kriterier for bevaringsværdige træer.

Punktet behandles på ny på et fællesmøde med Bygningsudvalget.

Byplanudvalget skal tage stilling til et udkast til kriterier.

Baggrund

I forbindelse med tilvejebringelse af lokalplaner vurderer forvaltningen, om der i lokalplanområdet er træer, som har en særlig positiv fysisk indvirkning på omgivelserne, herunder især vejbilledet. Disse træer medtages på kortbilaget i forslaget til lokalplan som bevaringsværdige. Der medtages lokalplanbestemmelse om, at de på kortbilaget angivne bevaringsværdige træer skal bevares og indgreb ikke må ske uden Kommunalbestyrelsens tilladelse.

Grundlaget for registreringen af de enkelte bevaringsværdige træer tager sit udgangspunkt i en vurdering af træets æstetiske kvalitet, fysiske forhold, indvirkning på omgivelserne, sundhedstilstand samt træets botaniske egenart, hvor sundhedstilstanden og de æstetiske kvaliteter skal være optimale, hvis et træ skal registreres som bevaringsværdigt. I særlige tilfælde vil også samlede beplantninger kunne udpeges som bevaringsværdige i forbindelse med en lokalplanlægning, for eksempel i større parkanlæg.

Er man ejer af et træ, som i en lokalplan er udpeget som bevaringsværdigt, skal man rette henvendelse til Gentofte Kommune, inden der eventuelt tages beslutning om at fælde eller beskære træet. Der vil i den forbindelse blive foretaget en ny vurdering af det pågældende træ og sagen vil blive forelagt Bygningsudvalget.

Byplanudvalget drøftede den 6. september 2007, pkt. 1, et udkast til kriterier for udpegning af bevaringsværdige træer i lokalplaner og besluttede, at administrationen skulle arbejde videre med udkastet med henblik på forelæggelse for udvalget.

Der er nu foretaget en sammentælling af hvor mange træer, der siden 2003 er udpeget i endeligt vedtagne lokalplaner. Der er endvidere foretaget en optælling af de sager om dispensation, der i samme periode har været forelagt Bygningsudvalget. I bilaget med udkast til kriterier er disse oplysninger føjet ind.

Vurdering

Der er udarbejdet et udkast til kriterier for udpegningen af bevaringsværdige træer i lokalplaner.

Indstilling

Til Byplanudvalget:

At godkende udkast til kriterier for udpegning af bevaringsværdige træer i forbindelse med udarbejdelse af lokalplaner.

Bilag Notat2, Kriterier for udpegning af bevaringsværdige træer i lokalplaner

[Åben i Captia](#)

Møde i Byplanudvalget den 06. december 2007

2 Åbent [Skovshoved gamle bydel, vurdering af plangrundlag.](#)

005619-2007

Resumé

Bygningsudvalget og Byplanudvalget drøftede i marts 2007 planlægningsgrundlaget for Skovshoved gamle bydel.

Punktet behandles på ny på et fællesmøde med Bygningsudvalget.

Baggrund

Bygningsudvalget har på baggrund af aktuelle ansøgninger om dispensationer fra Byplan 21 ønsket, at der finder en mere generel drøftelse af planlægningsgrundlaget sted.

Bygningsudvalget har dispensationskompetence i forhold til den gældende Byplan 21. Byplanudvalget har den planlægningsmæssige kompetence.

Der er afholdt et fællesmøde med Bygningsudvalget og Byplanudvalget den 1. marts 2007, pkt. 2, hvor det efter en drøftelse blev besluttet at behandle sagen på et nyt fællesmøde.

Bygningsmyndigheden og Plan har udarbejdet et notat, der bl.a. indeholder oplysninger om lokalplaner udarbejdet af Aalborg Kommune, Dragør Kommune og Fredensborg-Humlebæk Kommune. Lokalplanerne er vedlagt.

Indstilling

Plan indstiller

Til Byplanudvalget:

At planlægningsgrundlaget for Skovshoved gamle bydel drøftes.

Bilag Oversigtskort Byplan 21
Bilag Byplan 21 - Notat

[Åben i Captia](#)

[Åben i Captia](#)

Møde i Byplanudvalget den 06. december 2007

3 Åbent [Lokal Agenda 21 Strategi 2007](#)

022299-2006

Resumé

Ifølge Planloven skal Kommunalbestyrelsen hvert fjerde år offentliggøre en strategi for kommunes bidrag til en bæredygtig udvikling.

På Kommunalbestyrelsens møde den 29. januar 2007 besluttede Kommunalbestyrelsen at sende Forslag til Strategi for Lokal Agenda 21 (2007), Gentofte - en grøn kommune i offentligt høring.

Kommunen har modtaget 1 høringssvar fra Dansk ornitologisk Forening.

Teknik og Miljø finder ikke, at høringssvaret giver anledning til at ændre Strategi for Lokal Agenda 21 (2007).

Baggrund

Forslag til Strategi for Lokal Agenda 21 (2007), Gentofte - en grøn kommune har været i offentlig høring i perioden fra den 21. februar til den 27. april 2007.

Natur og Miljø har modtaget 1 høringssvar fra Dansk Ornitologisk Forening, lokalafdelingen for københavnsområdet, v/Thomas Vikstrøm og Jens Erik Sørensen.

Resumé af høringssvaret

1. Naturværdier.

Dansk Ornitologisk Forening konstaterer at overskriften "Naturværdier" er gledet ud af strategien siden den sidste udgave fra 2003, og spørger om kommunen ikke længere indeholder nogen naturværdier.

2. Gentofte Sø og Brobæk Mose.

Dansk Ornitologisk Forening finder, at strategien er for lidt forpligtende, særligt ønskes det indskrevet at Gentofte Kommune forpligter sig til at opprioritere, beskytte og pleje sit eneste internationale naturbeskyttelsesområde, Gentofte Sø og Brobæk Mose meget bedre end i dag. Staten vil stille krav til kommunerne om dette jf. Natura 2000 og vandplanlægningen. Der gives eksempler på mål, der ønskes opstillet:

- Fuldstændigt ophør af spildevandstilledning til søen.
- Årlig høst af engarealer
- Indskrænkning af tilladelse til lystsejls og fiskeri på søen til beskyttelse af ynglende fugle
- Sikring af vandplantevegetation
- Afskærmning af Gentofte Sø med støjskærme mod Lyngbyvej.

3. Grønt Råd.

Dansk Ornitologisk Forening ønsker, at Gentofte Kommune nedsætter et Grønt Råd med deltagelse af bl.a. Danmarks Naturfredningsforening og Dansk Ornitologisk Forening.

Vurdering

Ifølge Planloven skal Kommunalbestyrelsen, når den offentlige debat om Strategi for Lokal Agenda 21 er afsluttet, tage stilling til de fremkomne bemærkninger.

Teknik og Miljø har følgende bemærkninger til de stillede spørgsmål og forslag.

Ad 1. Gentofte Kommunes naturværdier er omfattet af indsatsområdet "Grønne områder og

rekreative værdier” i Agenda 21-strategien. I Kommuneplanstrategien er det beskrevet, at Gentofte Kommune vil udarbejde en Grøn Strukturplan for derved at tydeliggøre kommunens rekreative værdier og skabe fysiske sammenhænge i mellem byrum og de grønne områder. Planen skal sikre friluftslivet og naturkontakten og danne ramme for flere grønne sti- og vejstrækninger.

Ad 2. Gentofte Kommune har tradition for at beskytte de grønne områder og fører en aktiv politik i forhold til at sikre naturen og miljøet. Gentofte Kommune er opmærksom på, at Gentofte Sø og Brobæk Mose er meget værdifulde naturområder, og at det er meget specielt at finde sådanne områder i et ellers udbygget byområde.

Gentofte Kommune udarbejder udviklings- og plejeplaner for kommunens grønne områder og de nye opgaver fra amtet vil indgå på lige fod med de driftsopgaver, som kommunen hidtidigt har varetaget på natur- og miljøområdet. I forbindelse med den omtalte idefase har Gentofte Kommune givet input til Miljøcenter Roskilde om, at prioritere beskyttelsen af Gentofte Sø og Brobæk Mose i den kommende Natura2000 plan, idet kravene til området som naturområde dog bør afballanceres i forhold til området store rekreative værdier.

Ad 3. Forslaget om oprettelse af et Grønt Råd indgik idékataloget til Kommunalbestyrelsens temamøde den 29. oktober 2007 om de fremtidige prioriteringer på natur- og miljøområdet. Forslaget vil kunne indarbejdes i Agenda 21-handlingsplanen for 2008 og/eller i Natur- og Miljøplanen.

Teknik og Miljø vurderer ikke at de fremkomne bemærkninger og forslag giver anledning til behov for at ændre Strategi for Lokal Agenda 21 (2007), Gentofte - en grøn kommune.

De indkomne synspunkter vil således uden ændring af Strategi for Lokal Agenda 21 (2007), Gentofte - en grøn kommune efterfølgende kunne behandles i forbindelse med Agenda 21-handlingsplanen for 2008, Natur- og Miljøplanen samt Forslag til Kommuneplan 2009.

Agenda 21-handlingsplanen for 2008 og Natur- og Miljøplanen påtænkes, som nævnt i forbindelse med Kommunalbestyrelsen temamøde den 29. oktober 2007, forelagt for Byplanudvalget og Teknisk Udvalg på et fælles møde i februar 2008.

Indstilling

Teknik og Miljø indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At Strategi for Lokal Agenda-21 (2007), Gentofte - en grøn kommune, vedtages uden ændringer.

Møde i Byplanudvalget den 06. december 2007

4 Åbent [Byfornyelse - Kriterier for prioritering af ansøgninger 2008.](#)

043045-2007

Resumé

Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen skal tage stilling

til kriterier til prioritering af ansøgninger om offentlig støtte til bygningsfornyelse i 2008, samt bemyndige forvaltningen til at ansøge om størst mulig udgiftsramme til bygningsfornyelse i 2008.

Baggrund

Kriterier for prioritering af ansøgninger 2008

Kommunalbestyrelsen har i flere år vedtaget og annonceret kriterier til prioritering af indkomne ansøgninger til bygningsfornyelse i forbindelse med anvendelsen af den udgiftsramme, som kommunen har fået tildelt af staten.

Plan foreslår, at nedenstående prioriteringskriterier, der svarer til kriterierne i 2007 vedtages og annonceres i Gentofte Lige NU i januar 2008. Ansøgningsfristen fastsættes til 1. april 2008.

Kriterier:

Ombygning og istandsættelse af væsentlig nedslidt beboelse i etageejendomme med installationsmangler, hvor byggearbejderne omfatter etablering af wc, bad og/eller varmeinstallationer.

(Individuel opvarmning i de enkelte lejligheder betragtes i denne sammenhæng som installationsmangler)

Friarealforbedring, der skaber og forbedrer udendørs opholdsmuligheder for en større gruppe beboere. (*Beslutning om etablering af fælles friarealer skal omfatte flere ejendomme*)

Istandsættelse af beboelsesejendomme, hvor klimaskærmen er væsentlig nedslidt og hvor byggearbejderne omfatter renovering af klimaskærm. Relevante indvendige arbejder kan medtages.

Ombygning og istandsættelse af væsentlig nedslidte beboelsesejendomme, der gør disse ældrevenlige og handicapvenlige.

Ansøgninger, der har medtaget forslag til økologiske, ressourcemæssige og miljømæssige gode løsninger, vil blive prioriteret højest indenfor det enkelte kriterium.

Udgiftsramme

Ansøgninger om vejledende udgiftsramme skal sendes til Socialministeriet inden 1. februar 2008.

Plan foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at ansøge Socialministeriet om udgiftsramme inden 1. februar 2008.

Anvisningsret

Kommunalbestyrelsen besluttede den 26. november 2001, at ejere af private udløjningsejendomme i Gentofte Kommune – så længe de modtager støtte til bygningsfornyelse efter byfornyelseslovens kap. 3 – skal stille hver 4. ledige lejlighed til rådighed for kommunalbestyrelsen til løsning af påtrængende boligsociale problemer i kommunen. Den 1. januar 2004 trådte en lovændring i kraft, så anvisningsretten kun gælder i fem år for nye beslutninger.

Beslutninger, hvor der er hjemtaget bindende tilsagnsramme før den 1. januar 2004, gælder så længe der modtages støtte efter de gamle regler.

Områdefornyelse

Gladsaxe kommune har ansøgt og fået tilsagn om refusionsmidler til områdefornyelse af Søborg Hovedgade. På Gladsaxes kommunes økonomiudvalgsmøde den 23.10.2007 blev det besluttet at anmode socialministeriet om udsættelse et år. Intensionen med områdefornyelsen er ifølge deres ansøgning at gøre Søborg Hovedgade til Gladsaxes grønne handelsstrøg.

Vurdering

Da en del af Søborg Hovedgade er beliggende i Gladsaxe kommune og en del i Gentofte kommune, ville det ud fra en oplevelsesmæssig betragtning være hensigtsmæssigt om den fremtidige forbedring af gadestrøget for såvel den del, der er beliggende i Gladsaxe som den strækning, der ligger i Gentofte blev udformet /indrettet ud fra en samlet plan.

Med henvisning til beslutning på Gladsaxe kommunes økonomiudvalgsmøde den 23.10.2007 om områdefornyelse af Søborg Hovedgade skal Plan foreslår, at Plan kontakter Gladsaxe kommune med henblik på et møde for en drøftelse af at indgå i en dialog og et samarbejde omkring udformningen af hele Søborg Hovedgade.

Plan vil efterfølgende orientere udvalget om resultatet af dette møde for en beslutning om et evt. samarbejde omkring udformningen af Søborg Hovedgade og evt. ansøgning om reservation af refusionsmidler til områdefornyelse for den del af Søborg Hovedgade, der ligger i Gentofte kommune.

Indstilling

Plan indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

1. At ovenstående kriterier til prioritering af ansøgninger om offentlig støtte til bygningsfornyelse i 2008 vedtages og annonceres i januar 2008.
2. At ansøgningsfristen er den 1. april 2008.
3. At forvaltningen bemyndiges til at ansøge om størst mulig vejledende udgiftsramme til bygningsfornyelse i 2008.
4. At Plan kontakter Gladsaxe kommune med henblik på dialog/samarbejde omkring udformningen af hele Søborg Hovedgade.

Møde i Byplanudvalget den 06. december 2007

5 Åbent [Lokalplan 302 for de engelske rækkehuse ved Dyrehavevej m.fl.](#) [Offentlig fremlæggelse](#)

009915-2007

Resumé

Plan har udarbejdet forslag til lokalplan 302 med det primære formål at fastholde området som et attraktivt rækkehusområde for helårsbeboelse, herunder at sikre den særlige bevaringsværdige bebyggelse i området.

Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen skal tage stilling til, om forslaget skal vedtages til offentlig fremlæggelse.

Baggrund

De Engelske Rækkehuse består af to karréer rækkehuse ved Dyrehavevej, i alt 62 huse med høj kælder, stue og 1 sal. De fremskudte midter og hjørne huse har afvalmet saddeltage og enkelte huse har mulighed for udnyttelse af tageetagen, idet det er muligt at komme ud på et fladt tag. Husene, der er opført i 1903, er bygget efter engelsk forbilleder og er kommunens første rækkehusbebyggelse. Husene fremstår i dag stadig som en ensartet bebyggelse, og som en af kommunens mere markante rækkehuskvarter med mange detaljer og et varieret facadeudtryk.

I kommuneatlasen er husene registreret i kategori 2 og er derfor udpeget som bevaringsværdige.

I Kommuneplan 2005 er De Engelske Rækkehuse omfattet af rammeområde 2. B 21 i sin helhed med bolig som generel anvendelse og tæt/lav som specifik anvendelse.

Det maksimale antal etage er 2½, den maksimale bygningshøjde er 16 meter og det angives som bemærkning, at der ikke er tilladt at opføre yderligere bebyggelse bortset fra mindre bygninger som carporte og udhuse, samt at der er bevaringshensyn.

Området er ikke omfattet af lokalplan eller byplanvedtægt.

Bygningsudvalget har på mødet den 16. november 2006, pkt.3, besluttet at nedlægge §14 forbud mod, at der på ejendommen De Engelske Rækkehuse ved Dyrehavevej etableres tagterrasse på den flade del af bebyggelsens tage. Bygningsmyndigheden har med brev af den 20. december 2006 meddelt ejeren af Vitus Berings Allé 26, at det er nedlagt forbud efter planlovens § 14.

Byplanudvalget har på mødet den 12. april 2007 pkt. 4, bemyndiget Plan til at udarbejde en bevarende lokalplan for De Engelske Rækkehus som skal sikre at områdets arkitektur, byrum og helhedspræg bevares, samt at fastlægge bebyggelsen som bevaringsværdig.

Den 12. september 2007 blev afholdt et informationsmøde med ejer/lejere i området, hvor det blev drøftet hvilket indhold, der ønskes i en bevarende lokalplan for De Engelske Rækkehuse.

Lokalplanforslag er blevet udarbejdet i samarbejde med Christiansholms Villakarreers Ejerforening, som har hjulpet Plan med tegninger og tekniske data.

Vurdering

Lokalplanen indeholder bestemmelser angående bebyggelsens ydre fremtræden, som blandt andet forhindrer etablering af tagterrasser på rækkehusene, idet et sådant tiltag ville gå imod ønsket om at bevare facadernes originale karakter.

Lokalplanen er i overensstemmelse med rammebestemmelserne i Kommuneplanen.

Plan foreslår, at forslag til lokalplan 302 vedtages til offentlig fremlæggelse.

Indstilling

Plan indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

1. At forslag til lokalplan 302 vedtages til offentlig fremlæggelse.
2. At der afholdes borgermøde om planforslaget i høringsperioden.

Møde i Byplanudvalget den 06. december 2007

6 Åbent [Søborg Hovedgade 13-17. Parkeringskrav.](#)

015868-2004

Resumé

Byplanudvalget har i den 6. september 2007 besluttet, at der i forslaget til lokalplan 235 for Søborg Hovedgade 11-17 skal stilles krav om anlæg af minimum 1½ p-plads pr. bolig.

Byplanudvalget skal tage stilling til om parkeringskravet skal fastholdes.

Baggrund

Statoil driver en servicestation på Søborg Hovedgade 15 -17. Statoil har i 2006, af Københavns Amt, erhvervet ejendommene Søborg Hovedgade 11 og 13, der begge blev anvendt til offentlige parkeringspladser. Det samlede grundareal er 3626 m².

Markol Projekt A/S har den 20. marts 2003, på vegne af Statoil, fremsendt en ansøgning om opførelse af en ny bebyggelse på Søborg Hovedgade 15 -17. Skitseforslaget indeholdt en boligbebyggelse i 4½ etage med 24 boliger, en butik på 530 m² i stueetagen samt en ny servicestation. Bebyggelsesprocenten var ca. 70. Byplanudvalget behandlede ansøgningen på møde den 18. september 2003, pkt. 3. Sagen blev udsat.

På møde den 11. december 2003, pkt.10, fik Byplanudvalget forelagt 2 alternative bebyggelsesforslag - begge i 3½ etage – en boligbebyggelse med servicestation i stueetagen samt butiksbebyggelse alternativt en boligbebyggelse med en butik i stueetagen samt en servicestation. Bebyggelsesprocenten var ca. 70 og kravet til antal p-pladser var minimum 1 pr. bolig. Udvalget foretrak det første forslag.

Markol Projekt A/S har i løbende dialog med Plan siden 2003 undersøgt alternative muligheder for udformning af en bebyggelse indeholdende butikker samt en ny servicestation.

På møde den 6. september 2007, pkt. 3, har Byplanudvalget enstemmigt vedtaget, at der udarbejdes en lokalplan for Søborg Hovedgade 11-17, at parkeringskravet fastsættes til minimum 1½ p-plads pr. bolig og at der gennemføres en dialog med naboerne inden et planforslag forelægges til vedtagelse.

Markol Projekt A/S og Statoil har den 12. november 2007 fremsat ønske om, at kommuneplanens krav om anlæg af 1 parkeringsplads pr. bolig fastholdes.

Plangrundlag.

Området, der er omgivet af etagehuse langs Søborg Hovedgade og et villaområde omkring Stjerneborg Allé, er beliggende i enkeltområde 7.C1 i Kommuneplan 2005. I Kommuneplan 2005 er den maximale bebyggelsesprocent fastsat til 100, etageantallet må maksimalt være 5 og bygningshøjden må maksimalt være 18 meter. Parkeringskravet er min. 1 p-plads pr. bolig samt min. 1 p-plads pr. 25 m² etageareal til butik og min.1 p-plads pr. 50 m² etageareal til erhverv og offentlige formål.

I det forslag til Kommuneplan 2009, som kommunalbestyrelsen har vedtaget at sende i høring er parkeringsnormen for etageboliger fastsat til minimum 1½ p-plads pr. bolig.

Ejendommene er omfattet af lokalplan 214 for Dyssegård bydelscenter. Formålet med lokalplanen er bl.a. at udvikle området til et attraktivt og velfungerende centerområde med et varieret udbud af butikker, publikumsorienterede servicefunktioner, offentlige formål, liberalt erhverv, boliger i form af helårsboliger samt parkering.

Projekt.

Statoils seneste projekt giver, efter nedrivning af den eksisterende servicestation, mulighed for opførelse af en boligbebyggelse (18 boliger) i 3½ etage med butikker i stueetagen og en selvstændig bygning til vaskekø, vaskehal, pusleplads mv. samt herudover et skærmtag over benzinanlægget. Bebyggelsesprocenten vil maksimalt blive 70. Projektet indeholder 1 p-plads pr. bolig samt 1 p-plads pr. 25 m² etageareal til butik.

Vurdering

I de seneste år er antallet af biler i Gentofte Kommune steget så meget, at Kommunalbestyrelsen, i forbindelse med udarbejdelse af lokalplaner, stiller krav om, at der til boliger beliggende i centerområder anlægges minimum 1½ - 2 p-pladser pr. bolig

Indstilling

Plan indstiller

Til Byplanudvalget:

At kravet om anlæg af 1½ p-plads pr. bolig fastholdes.

Bilag Projektmateriale_by061207

[Åben i Captia](#)

Bilag følgebrev-projekt 12.11.07 til BYP 6.12.07

[Åben i Captia](#)

Møde i Byplanudvalget den 06. december 2007

7 Åbent [Lille Strandvej 20. Ansøgning om bebyggelse](#)

043037-2007

Resumé

Ejerne af Lille Strandvej 20 har ansøgt om, at der udarbejdes det nødvendige plangrundlag for opførelse af en bygning på matrikel 16ch Gentofte.

Byplanudvalget skal tage stilling til om, der skal gives mulighed for opførelse af den ansøgte bygning.

Baggrund

I marts 2006 ansøgte ejerne af Lille Strandvej 20 om tilladelse til at ombygge tagetagen på en anneksbygning, samt etablere ny carport. For at skabe en mere sammenhængende bygning, bedre isolering af tag og gulve blev der søgt om tilladelse til opførelse af nyt tag med en højere forskud tagrejsning på anneksbygningen, samt opførelse af taskekviste mod syd.

Efter drøftelse med bygningsmyndigheden om krav ved en sådan ombygning fandt ejeren, at nedrivning af eksisterende anneks, beliggende på matr. 16 aø og opførelse af nyt anneks på matr. 16 ch både af arkitektoniske og økonomiske årsager, ville være bedre. Ansøger anfører, at ejerne i området ikke er interesseret i opførelse af etageboligbebyggelse i overensstemmelse med gældende lokalplan 88.

Ejerne forespurgte derfor om muligheden for dispensation fra Lokalplan 88 for et område mellem Jomsborgvej og Lille Strandvej.

Ansøger ejer både matr. 16 aø og matr. 16 ch begge af Gentofte. Det samlede grundareal er på 1184 m², heraf udgør matr. 16 aø 651 m² og matr. 16 ch 533 m².

Vurdering

Ejendommen er omfattet af lokalplan 88 for et område mellem Jomsborgvej og Lille Strandvej, hvis formålsparagraf foreskriver, at området udlægges til etageboligområde som et led i realiseringen af kommuneplanens fordeling af forskellige boligtyper og boligformer i kommunen, at sikre ny bebyggelse tilpasses eksisterende etagebebyggelse i området og at sikre, at der ved en fornyelse i området sker en forbedring af opholds- og parkeringsarealer.

Lokalplanen foreskriver blandt andet områdets anvendelse til helårsbeboelse med mulighed for butikker og liberalt erhverv i stueetagen (maks 100 m²) samt, at bebyggelse skal placeres inden for de på kortbilaget angivne byggefelt. Ny bebyggelse inden for det område, hvor ansøgers ejendom ligger, må kun ske efter en samlet plan, som omfatter hele området. På ejendomme, hvor der ikke er angivet byggefelt, forudsætter ny bebyggelse tilvejebringelse af ny lokalplan. Der er ikke byggefelt på matr. 16 ch Gentofte, det ansøgte er ikke i overensstemmelse med lokalplanen.

Området er omfattet af rammebestemmelser 1. B10 i Kommuneplan 2005. Området er udlagt til boliger, etageboliger med en bebyggelsesprocent på 60. Udarbejdelse af lokalplan, der muliggør det ansøgte vil kræve udarbejdelse af kommuneplantillæg.

I følge kommuneplan 2005's generelle rammer for områder med villabebyggelse gælder, at i områderne må boligerne kun benyttes til helårsbeboelse. Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til institutioner og boliger til offentlige formål med en maksimal bebyggelsesprocent på 25.

Grunde til villabebyggelse må ikke udstykkes med et grundareal på mindre end 700 m² til enfamiliehuse, og der må ikke opføres eller indrettes tofamiliehuse (med vandret lejlighedsskel) på grunde mindre end 1.000 m² og dobbelthuse (med lodret lejlighedsskel) på grunde mindre end 1.200 m².

Eventuelle adgangsarealer (koteletben mv.) medregnes ikke i grundarealet. Inden for den enkelte ejendom skal der udlægges mindst 2 parkeringspladser pr. bolig

Indstilling

Plan indstiller

Til Byplanudvalget:

At der meddeles afslag, idet man ønsker at fastholde det gældende plangrundlag.

Bilag Ansøgning fra Ulrik C. Rafaelsen m/tegningsbilag by 061207

[Åben i Captia](#)

Møde i Byplanudvalget den 06. december 2007

8 Åbent [Forslag til lokalplan 304 for Rygårdscentret. Offentlig fremlæggelse](#)

031080-2007

Resumé

Der er udarbejdet forslag til en lokalplan, der giver mulighed for at Rygårdscentret kan udvides med 40 nye plejhjemsboliger. Der skal tages stilling til, om planforslaget kan udsendes i offentlig høring.

Baggrund

Byplanudvalget vedtog enstemmigt på sit møde den 1. marts 2007, pkt 4, at udarbejde lokalplan, der giver mulighed for opførelse af et af Socialudvalget tiltrådt skitseprojekt indeholdende en tilbygning med 40 plejhjemsboliger placeret mod Niels Andersens Vej. Det vedtoges endvidere, at berørte naboer orienteres om skitseforslaget inden et planforslag udsendes i offentlig høring.

Der har den 12. april 2007 været afholdt dialogmøde med naboerne. På mødet blev det bl.a. fremført, at byggeri mod Niels Andersens Vej vil virke bastant i forhold til naboer og det grønne vejbillede. På baggrund af drøftelserne blev der udarbejdet et nyt forslag, hvor de 40 boliger placeres som en tilbygning på Rygårdcentrets nordside mod Hellerup Kirkegård. Dette forslag drøftedes med naboerne på et møde den 6. juni 2007.

I det nye forslag forudsættes bebyggelsen opført i 2 etager over en åben parkeringsetage og der tages i vid udstrækning hensyn til bevaringsværdige træer. Forslaget blev godkendt med 11 stemmer (C+A+F) for, 1 stemme (John Philip B) imod og 3 undlod (V+T+ Eva Hvidt, B) på Kommunalbestyrelsens møde den 27. august 2007, pkt 16. John Philip stemte imod med bemærkning om, at der ikke ønskes fortætning af området.

Sagen har afventet en afklaring af fredskovsforholdende på ejendommen. Jægersborg Statsskovdistrikt ophævede den 13. juni 2007 fredskovspligten på ejendommen, idet man efter besigtigelse fandt, at der ikke er en egentlig skovbevoksning på arealet. Danmarks Naturfredningsforening påklagede afgørelsen. Naturklagenævnet har med skrivelse af 15. november 2007 meddelt, at man har stadfæstet Jægersborg Statsskovdistrikts afgørelse om ophævelse af fredskovspligten.

Vurdering

Plan har udarbejdet forslag til lokalplan 304 for Rygårdscentret, der muliggør opførelse af bebyggelse i overensstemmelse med de af Kommunalbestyrelsen godkendte skitser.

I lokalplanforslaget fastlægges det eksisterende plejehjemsbyggeri som bevaringsværdigt.

Lokalplanforslaget har som formål, at placering og udformning af ny bebyggelse sker under hensyntagen til den bevaringsværdige plejehjemsbebyggelse, vejilledet mod Hellerup Kirkegård og villabebyggelsen på Torkel Badensvej. Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med Kommuneplan 2005 samt forslag til Kommuneplan 2009. Plan foreslår, at lokalplanforslaget udsendes i offentlig høring.

Indstilling

Plan indstiller

Til Byplanudvalget:

1. At forslag til lokalplan 304 for Rygårdscentret udsendes i offentlig høring.
2. At der afholdes møde med de berørte naboer i begyndelse af høringsperioden.

Bilag Forslag til lokalplan 304 bilag til by061207

[Åben i Captia](#)

Møde i Byplanudvalget den 06. december 2007

9 Åbent [Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne](#)

050758-2006

Møde i Byplanudvalget den 06. december 2007

10 Lukket [Butiksbebyggelse](#)

Møde i Byplanudvalget den 06. december 2007

11 Lukket [Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne](#)
