



Gentofte Kommune

Referat af møde i Byplanudvalget

Referat åben

Mødedato 06. november 2008

Mødetidspunkt 17.00

Mødelokale 326

**Protokollen blev
læst og mødet
hævet kl.:**

17.50

Tilstede:

**Birgit Hemmingsen, Brigitta Volsted Rick, Pia Nyring,
André Lublin, Irene Lütken, Karen Riis Kjølbye,
Kirsten Kierkegaard**

Fraværende:

Indholdsfortegnelse

Byplanudvalget

den 06. november 2008

Åben dagsorden

- 1 Lokalplan 312 for et område ved Søbredden. Offentlig fremlæggelse**
- 2 Lokalplan 276 - Søgårdsvej og Bregnevej. Endelig vedtagelse**
- 3 Lokalplan 309 - Skolebakken. Endelig vedtagelse**
- 4 Byfornyelse. Investeringsramme 2008 til skimmelsvamp**
- 5 Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne**
- T1-1 Byfornyelse. Gardes Alle 2 1. tv. Kondemnering**

Lukket dagsorden

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

Møde i Byplanudvalget den 06. november 2008

1 Åbent Lokalplan 312 for et område ved Søbredden. Offentlig fremlæggelse

[037210-2008](#)

Resumé

Byplanudvalget vedtog den 30. maj 2007 (pkt. 5), at lokalplanforslag 277 for Søbredden. Lyngbyvej og Gentofte Sø, som havde været udsendt i offentlig høring, skulle udsendes i fornyet høring efter ændring af bestemmelserne om bebyggelsesprocent. Det ændrede lokalplanforslag har afventet den endelige vedtagelse af Kommuneplan 2009. Der skal tages stilling til, om et revideret forslag skal udsendes i offentlig høring i form af forslag til lokalplan 312 for et område ved Søbredden. Inden denne stillingtagen skal Byplanudvalget drøfte, hvorvidt lokalplanforslaget skal give mulighed for indretning af op til 4 boliger i erhvervsbygning på Søbredden 27.

Baggrund

Forslag til lokalplan 277 har bl.a. til formål, at den østlige del af 13 grundstykker langs Søbredden, fastlægges som grønt område. I overensstemmelse med Kommuneplan 2005 fastlægges ligeledes bestemmelser om, at det grønne område kan udnyttes med en bebyggelsesprocent på 10, mens den resterende del (mod vejen Søbredden) kan udnyttes med en bebyggelsesprocent på 25. Under den offentlige høring af lokalplanforslaget blev Plan opmærksom på, at denne differentierede fastlæggelse af bebyggelsesprocenten ikke var i overensstemmelse med Bygningsreglementets regler for beregning af ejendommens bebyggelsesprocent. Der indkom 6 henvendelser i høringsperioden, men ingen af dem omhandlede den nævnte problemstilling. Byplanudvalget vedtog den 30. maj 2007 (pkt. 5), at lokalplanforslag 277 på den baggrund stilles i bero med henblik på, at et revideret forslag sendes i offentlig høring sammen med et forslag til kommuneplantillæg. Efterfølgende har ejeren af Søbredden 27 "Brogården" anmodet om, at lokalplanen giver mulighed for, at den eksisterende erhvervsbygning kan indrettes med 4 boliger. Bygningen, der ikke er udpeget som bevaringsværdig i kommuneplanen, er beliggende på grænsen til det tilstødende etageboligområde 5. B2. Den 824 m² store ejendom er udnyttet med en bebyggelsesprocent på 50. Det reviderede forslag har afventet endelig vedtagelse af Kommuneplan 2009. Indenfor rammerne af Kommuneplan 2009 er der nu udarbejdet forslag til lokalplan 312 for et område ved Søbredden, hvor bestemmelserne om bebyggelsesprocent er bragt i overensstemmelse med Bygningsreglementet. Derudover er der kun foretaget mindre redaktionelle ændringer og opdateringer i forhold til forslag til lokalplan 277. Lokalplanforslaget giver ikke anledning til udarbejdelse af miljøvurdering.

Vurdering

I overensstemmelse med Byplanudvalgets tidligere vedtagelser foreslås det, at forslag til lokalplan 312 udsendes i offentlig høring, og at forslag til lokalplan 277 dermed bortfalder. Plan finder ikke, der er behov for yderligere information i form af høringsmøde o.l. Erhvervsbygningen på Søbredden 27 er beliggende på grænsen til et etageboligområde, og selvom bygningen ikke er udpeget som bevaringsværdig, finder Plan, at den med fordel kan genanvendes ved at skifte anvendelse til boligformål. Der vil kunne indrettes op til 4 boliger a' ca. 100 m² etageareal. Det forudsættes, at bygningens karakteristiske ydre bibeholdes i princippet. Det skal bemærkes, at indretning af 4 boliger på ejendommen, som anmodet af ejeren, vil være udtryk for en fortætning. Lokalplanbestemmelser, der muliggør indretning af mere end en bolig på den pågældende ejendom, forudsætter et tillæg til kommuneplanen.

Det forelægges til udvalgets afgørelse, hvorvidt forslag til lokalplan 312 skal give mulighed for indretning af op til 4 boliger. I givet fald anbefales det, at et lokalplanforslag med tilhørende kommuneplantillæg forelægges på næstkommende udvalgs møde.

Indstilling

Plan indstiller

Til Byplanudvalget:

1. At drøfte hvorvidt lokalplanforslaget skal give mulighed for indretning af op til 4 boliger i erhvervsbygning på Søbredden 27.

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

2. At forslag til lokalplan 277 for Søbredden, Lyngbyvej og Gentofte Sø bortfalder og

3. At forslag til lokalplan 312 for et område ved Søbredden udsendes i 9 ugers offentlig høring.

Beslutninger

Byplanudvalget, torsdag den 6. november 2008

Ad 1. Drøftet, idet Byplanudvalget finder, at forslaget til Lokalplan 312 skal give mulighed for at ejendommen Søbredden 27 kan indrettes med 4 boliger. Et revideret lokalplanforslag med tilhørende forslag til kommuneplantillæg forelægges på førstkommende møde i Byplanudvalget.

Ad 2-3. Udgår.

Beslutningsstatus: Behandlet, indstillet til: Økonomiudvalget

Bilag

[Forslag til lokalplan 312](#)

Møde i Byplanudvalget den 06. november 2008

2 Åbent Lokalplan 276 - Søgårdsvej og Bregnevej. Endelig vedtagelse

[034789-2006](#)

Resumé

Forslag til lokalplan 276 for et område mellem Søgårdsvej, Bregnevej, Begoniavej og Lyngbyvej har været i offentlig høring fra 26. maj til 28. juli 2008 .

Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen skal tage stilling til, om forslag til lokalplan 276 skal vedtages endeligt.

Baggrund

Byplanudvalget bemyndigede på møde den 18. juni 1998, pkt. 5, Plan til at udarbejde lokalplaner, der ophæver ældre, uaktuelle byplanvedtægter, primært 8A og 8B. Disse byplanvedtægter, der giver mulighed for fortætning af villaområder, er ikke i overensstemmelse med gældende Kommuneplan 2009.

Lokalplan 276 har til formål at fastholde området som et attraktivt villaområde for helårsbeboelse, herunder sikre den særligt bevaringsværdige bebyggelse i området. Derudover skal lokalplanen sikre, at ny bebyggelse tilpasses den eksisterende bebyggelse. Endvidere er det lokalplanens formål at sikre områdets grønne vejbillede. Endelig er det hensigten med lokalplanen at ophæve byplanvedtægt 8A, samt tillæg til 8. Kommunalbestyrelsen vedtog enstemmigt på møde den 28. april 2008, pkt. 5, at udsende lokalplanforslaget i offentlig høring, idet 5(T,A,F og B) dog stemte imod lokalplanforslagets §§ 1, 6.5 og 6.10, idet de finder, at det er en klar forringelse af det grønne vejbillede, at der må bygges carporte, udhuse m.v. helt ud i skellet. Udsagnet, at det grønne vejbillede ønskes bevaret og styrket i Gentoften, er aldeles udhulet. I høringsperioden 25. maj til 28. juli 2008 har Plan modtaget 12 henvendelser, der bl.a. vedrører bevaringsværdige træer og huse, bebyggelsesprocent og trafik. På Byplanudvalgets møde den 2. oktober 2008, punkt nr. 2, blev sagen udsat grundet en rettelse vedrørende bevaringsværdige træer, som anført i revideret resume af henvendelser under ændringer i lokalplan 276.

Vurdering

I vedlagte resume redegør Plan for de modtagne indsigelser. På baggrund af indsigelserne foreslår Plan, at lokalplanen suppleres med en bestemmelse om, at der ikke må opsættes skilte, der er vendt eller henvendt mod motorvejs-trafikanterne og er motorvejstrafikken uvedkommende. Plan foreslår endvidere, at lokalplanens kortbilag rettes således, at træet på Rosenvej 2 angives som bevaringsværdigt, og bevaringssignaturen for træet på Liljevej 2 fjernes.

Indstilling

Plan indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At forslag til lokalplan 276 for et område mellem Søgårdsvej, Bregnevej, Begoniavej og Lyngbyvej vedtages endeligt med de af Plan foreslåede ændringer.

Beslutninger

Byplanudvalget, torsdag den 6. november 2008

Anbefales til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen, idet Birgit Hemmingsen (T), Irene Lütken (A) og Brigitta V. Rich (F) stemte imod lokalplanforslagets §§ 1, 6.3 og 6.10, idet de finder, at det er en klar forringelse af det grønne vejbillede, at der må bygges carporte, udhuse m.v. helt ud i skellet. Udsagnet, at det grønne vejbillede ønskes bevaret og styrket i Gentoften, er aldeles udhulet.

Beslutningsstatus: Behandlet, indstillet til: Økonomiudvalget

Bilag

[Henvendelser indkommet i høringsperioden](#)

[Revideret resume af henvendelser](#)

Møde i Byplanudvalget den 06. november 2008

3 Åbent Lokalplan 309 - Skolebakken. Endelig vedtagelse

[042542-2007](#)

Resumé

Forslag til lokalplan 309 for et område mellem Skolebakken, Mosebuen og Ellebækvej har været i offentlig høring fra 9. juli til 10. september 2008.

Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen skal tage stilling til, om forslag til lokalplan 309 skal vedtages endeligt.

Baggrund

Plan har på baggrund af et § 14-forbud på ejendommen Nymosevej 7 udarbejdet lokalplanforslag 309, der sikrer, at der kun etableres én beboelsesbygning på hver ejendom indenfor lokalplanområdet.

Formålet med lokalplanen er at fastholde området som et attraktivt villaområde for helårsbeboelse, herunder at sikre den særligt bevaringsværdige bebyggelse i området. Derudover skal lokalplanen sikre, at ny bebyggelse tilpasses den eksisterende bebyggelse. Endvidere er det lokalplanens formål at sikre områdets grønne vejbillede.

Kommunalbestyrelsen vedtog enstemmigt på møde den 24. juni 2008, pkt. 2, at udsende lokalplanforslaget i offentlig høring, idet 6 (B, A, T og F) dog stemte imod lokalplanforslagets § 1, 4. pind og § 6.5 idet de finder, at det er en klar forringelse af det grønne vejbillede, at der må bygges carporte, udhuse mv. helt ud i skellet. Udsagnet, at det grønne vejbillede ønskes bevaret og styrket i Gentoften, er aldeles udhulet.

I høringsperioden 9. juli til 10. september 2008 har plan modtaget 20 henvendelser, der bl.a. vedrører bebyggelsesprocent, bevaringsværdige træer og huse.

Vurdering

I vedlagte notat redegør Plan for de modtagne indsigelser. På baggrund af indsigelserne foreslår Plan, at der ikke foretages ændringer i lokalplanen.

Indstilling

Plan indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At lokalplan 309 for et område mellem Skolebakken, Mosebuen og Ellebækvej vedtages endeligt.

Beslutninger

Byplanudvalget, torsdag den 6. november 2008

Anbefales til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen, idet lokalplanens kortbilag ændres således, at ejendommen Mosebuen 2 ikke er bevaringsværdig. Birgit Hemmingsen (T), Irene Lütken (A) og Brigitta V. Rich (F) stemte imod lokalplanforslagets §§ 1 og 6.5, idet de finder, at det er en klar forringelse af det grønne vejbillede, at der må bygges carporte, udhuse m.v. helt ud i skellet. Udsagnet, at det grønne vejbillede ønskes bevaret og styrket i Gentoften, er aldeles udhulet.

Beslutningsstatus: Behandlet, indstillet til: Økonomiudvalget

Bilag

[Henvendelser indkommet i høringsperioden](#)

[Resume af henvendelser](#)

Møde i Byplanudvalget den 06. november 2008

4 Åbent Byfornyelse. Investeringsramme 2008 til skimmelsvamp

[041855-2008](#)

Resumé

Velfærdsministeriet har udsendt en vejledning om, hvordan kommuner håndterer henvendelser og viden om skimmelsvamp efter gældende lovbestemmelser. I henhold til byfornyelseslovens § 75 har Kommunalbestyrelsen pligt til at føre tilsyn med, at bygninger, der benyttes til beboelse og ophold, ikke er sundhedsfarlige eller brandfarlige. Hvor undersøgelser vil være påkrævet for at kunne afgøre om, der er tale om sundhedsfare, har kommunen også undersøgelsesforpligtigelsen. Halvdelen af udgifterne forbundet med disse undersøgelser kan refunderes af staten, såfremt der er afsat midler fra den vejledende udgiftsramme til bygningsfornyelse.

Byplanudvalget skal beslutte, om der skal afsættes midler fra udgiftsrammen til bygningsfornyelse i 2008 til skimmelsvamp undersøgelser.

Baggrund

Velfærdsministeriet har udsendt en vejledning om, hvordan kommuner håndterer henvendelser og viden om skimmelsvamp.

I henhold til byfornyelseslovens § 75 har Kommunalbestyrelsen pligt til at føre tilsyn med, at bygninger, der benyttes til beboelse og ophold, ikke er sundhedsfarlige eller brandfarlige. I henhold til byggeloven har kommunen pligt til at påse, at bestemmelser i loven og regler i medfør heraf overholdes og reagere, når man bliver opmærksom på ulovligt forhold. I følge almenboligloven har kommunen pligt til at påse, at ejendommens vedligeholdelsestilstand er forsvarlig. Der er ikke indført nye pligter for kommuner, men i vejledningen står, at "kommunalbestyrelsen i den konkrete situation griber ind over for fugt og skimmelsvampevækst i boliger og opholdsrum efter de gældende lovbestemmelser".

Når kommunen bliver opmærksom på, at der er forekomst af fugt og vækst af skimmelsvamp, skal Kommunalbestyrelsen som det første undersøge, om problemet udgør en sundhedsfare for personer, der opholder sig i ejendommen/lokalerne. Hvis der ikke foreligger nødvendigt materiale for en sådan vurdering, har kommunen i henhold til byfornyelsesloven undersøgelsesforpligtigelsen for en vurdering af, om der er tale om sundhedsfare.

Udgifterne til undersøgelser afholdes af kommunen, og udgifterne kan refunderes af staten med 50 %. Hvis kommunen ikke har søgt ramme til bygningsfornyelse eller allerede har udnyttet sin ramme fuldt ud, påhviler hele udgiften kommunen.

Kommunen har modtaget flere henvendelser om skimmelsvamp, hvor det vil være påkrævet at gennemføre undersøgelser.

Velfærdsministeriet har tildelt kommunen en vejledende udgiftsramme til bygningsfornyelse i 2008 på 6,6 mio. kr. Heraf er der anvendt til mertilsagn til Hyldegårdsvej 11 med en rammebelastende udgift på 0,68 mio. kr.

Vurdering

Da kommunen har en forpligtigelse til at gennemføre og betale en undersøgelse, hvor dette er nødvendigt for at kunne vurdere, om der er sundhedsfare, foreslår Plan, at der afsættes midler fra udgiftsrammen til bygningsfornyelse 2008.

Kommunen har fået henvendelser om 7 skimmelsvampsager, hvilket er et forøget antal i forhold til tidligere. En teknisk undersøgelse er igangsat, og det bedste skøn er, at der skal gennemføres yderligere 2-3 undersøgelser i indeværende år. Den samlede udgift hertil skønnes at udgøre i størrelsesordenen 50.000 kr.

Plan foreslår, at der hjemtages ramme på den vejledende udgiftsramme i 2008 til undersøgelser på ialt 50.000 kr. Den kommunale nettoudgift efter statsrefusion vil herefter beløbe sig til 25.000 kr, der foreslås afholdt over driftskontoen til planlægningsarbejder.

Indstilling

Plan indstiller

Til Byplanudvalget og Økonomiudvalget:

1. at der hjemtages 50.000 kr. til undersøgelser af skimmelsvamp på den vejledende udgiftsramme til bygningsfornyelse i 2008.
2. at bruttoudgiften på 50.000 kr. og nettoindtægten på 25.000 kr. (i form af refusion fra Staten) afholdes over driftskontoen til planlægningsarbejder.

Beslutninger

Byplanudvalget, torsdag den 6. november 2008

1. Det anbefales til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen at der kan hjemtages op til 50.000 kr. til undersøgelser af skimmelsvamp på den vejledende udgiftsramme til bygningsfornyelse i 2008

2. Anbefales til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen

Beslutningsstatus: Behandlet, indstillet til: Økonomiudvalget

Møde i Byplanudvalget den 06. november 2008

5 Åbent Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne

[038711-2007](#)

Beslutninger

Byplanudvalget, torsdag den 6. november 2008

Ingen

Beslutningsstatus: Behandlet, indstillet til: Ingen videre behandling

Møde i Byplanudvalget den 06. november 2008

T1-1 Åbent Byfornyelse. Gardes Alle 2 1. tv. Kondemnering

[043511-2008](#)

Resumé

På baggrund af en henvendelse fra lejer af boligen Gardes Allé 2 1.tv. om skimmelsvamp, er der indhentet en udtalelse fra embedslægen samt udtalelse fra lejers rådgiver. Embedslægen skriver, at det efter omstændighederne kan være hensigtsmæssigt, at lejer fraflytter lejligheden, indtil der er sket udbedring af skaderne.

Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen skal tage stilling til om boligen skal kondemneres.

Baggrund

På baggrund af en henvendelse fra lejer af boligen Gardes Allé 2 1. tv. om skimmelsvamp og efterfølgende udtalelse fra udlejer, har bygningsmyndigheden besigtiget boligen.

Efter byggelovens § 16 A har Kommunalbestyrelsen pligt til at reagere, når den bliver opmærksom på et evt. ulovligt forhold.

I brev af 8. oktober blev ejer anmodet om at fremsende dokumentation for, at udbedringen af skimmelsvamp var udført.

Den 20. oktober modtog kommunen fra lejer kopi af udtalelse fra firmaet Østergaard samt analyseresultat fra prøver taget efter at håndværkerne har meldt arbejderne færdige. Analysen er gennemført af Teknologisk institut.

Der foreligger ligeledes udtalelse fra embedslægen. Embedslægen anbefaler, at lejer ikke opholder sig i de rum, hvor vedkommende får symptomer, samt at der sker en bygningsmæssig udbedring inden for kortere tid. Det kan efter omstændighederne være hensigtsmæssigt, at lejer fraflytter lejligheden, indtil der er sket udbedring af skaderne.

Udtalelse fra Firmaet Østergaard med bilag fra teknologisk institut samt brev fra embedslægen er sendt til høring hos ejeren med svarfrist den 13. november 2008.

Vurdering

Under forudsætning af at ejer inden høringsfristens udløb ikke har betydende bemærkninger til det fremsendte materiale og på baggrund af det foreliggende materiale og embedslægens udtalelse, anbefaler Plan med henvisning til byfornyleslovens § 76, at der nedlægges forbud mod, at boligen benyttes til beboelse eller ophold og at fraflytning og rydning fra boligen sker senest en måned efter forbudet er meddelt ejer.

Når en bolig skal fraflyttes som følge af et forbud mod beboelse, skal Kommunalbestyrelsen anvise en anden bolig. Udgifter forbundet med blandt andet flytningen samt evt. indfasningsstøtte skal afholdes af kommunen. Staten refunderer de afholdte udgifter med 50 %.

Indstilling

Plan indstiller til

Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen

at der nedlægges forbud mod, at boligen Gardes Allé 2 1. tv benyttes til beboelse eller ophold for mennesker i henhold til byfornyelseslovens § 76.

at boligen fraflyttes og ryddes senest 1 måned efter forbudet er meddelt ejer.

at der anvises en genhusningsbolig til lejer

at der på udgiftsrammen til bygningsfornyelse 2008 hjemtages 50.000 kr. til genhusningsudgifter.

at udgiften på 50.000 kr. og indtægten (statsrefusion) på 25.000 kr. afholdes af driftskontoen til planlægningsarbejder.

Beslutninger

Byplanudvalget, torsdag den 6. november 2008

Ad 1-5. Anbefales til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen.

Beslutningsstatus: Behandlet, *indstillet til:* Økonomiudvalget

Møde i Byplanudvalget den 06. november 2008

6 Lukket Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne

038711-2007

Beslutningsstatus: Behandlet, *indstillet til:* Ingen videre behandling
