

REFERAT Byplanudvalget d. 05-10-2022

Mødedato Onsdag d. 05. oktober 2022 kl. 17:00

Mødested Mødelokale D

Indholdsfortegnelse

Lokalplan 442 for Tuborg Haveby. Offentlig høring.....	3
Lokalplan 416 for Broholms Alle 7A og Tillæg 1 til Kommuneplan 2021. Endelig vedtagelse.....	6
Lokalplan 427 for ejendommen Saantesvej 13 og Tillæg 3 til Kommuneplan 2021. Endelig vedtage	9
Lokalplan 430 for Mesterlodden og Tillæg 2 til Kommuneplan 2021. Endelig vedtagelse.....	13
Opsætning af solceller og solfangere. Orientering.....	17
Proces ved lovliggørelsessager. Orientering.....	19
Meddelelser fra formanden/forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne.....	21
Lukket: Meddelelser fra formanden/forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne.....	23
Underskrift.....	24

Punkt 1: Lokalplan 442 for Tuborg Haveby. Offentlig høring

EMN-2022-07343

Bilag

Forslag til Lokalplan 442 for Tuborg Haveby

1 (Åben) Lokalplan 442 for Tuborg Haveby. Offentlig høring

Sags ID: EMN-2022-07343

Resumé

Plan og Byg har udarbejdet forslag til Lokalplan 442 for Tuborg Haveby.

Der skal tages stilling til, om lokalplanforslaget skal sendes i offentlig høring.

Baggrund

Kommunalbestyrelsen vedtog den 20. juni 2022, pkt. 3, enstemmigt Lokalplan 426 for Tuborg Haveby endeligt. Lokalplanen var udarbejdet i tæt samarbejde med haveforeningen og fastsatte blandt andet deres muligheder for bebyggelse, haveopdelinger og hegning.

På grund af Tuborg Havebys karakteristiske smalle havestykker var det nødvendigt, at lokalplanen suppleredes af en servitut, der sikrer tilfredsstillende brandforhold. Servitutts tinglysning afhang af matrikulære ændringer, som det ikke har været muligt at få i stand inden for 8 uger efter Lokalplan 426's vedtagelse, hvorfor lokalplanen bortfaldt, jf. planlovens § 32, stk. 2. De matrikulære ændringer drejer sig om nogle havelodders afgrænsning mod kommunale matrikler ved Ved Renden.

Gentofte Kommune har derfor udarbejdet Lokalplan 442, hvis indhold er identisk med den tidligere vedtagne Lokalplan 426.

Da forslag til Lokalplan 442 indholdsmæssigt er identisk med den tidligere vedtagne lokalplan, hvortil der ikke indkom indsigelser, foreslås det, at høringsperioden i den aktuelle sag fastsættes til 4 uger, hvilket er muligt efter planlovens § 24, stk. 5 og 7, når det er sikret, *"at fristen er passende og tillader rimelig tid til at informere offentligheden og til, at offentligheden kan forberede sig på og opnå reel deltagelse i processen."*

Forslag til Lokalplan 442 for Tuborg Haveby kan ses via dette link:

<https://gentofte.viewer.dkplan.niras.dk/DKplan/DKplan.aspx?LokalplanId=622>

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At forslag til Lokalplan 442 for Tuborg Haveby vedtages til udsendelse i offentlig høring i 4 uger.

Tidligere beslutninger:

Beslutninger:

Anbefales til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen

Bilag

1. Forslag til Lokalplan 442 for Tuborg Haveby (4787805 - EMN-2022-07343)

Punkt 2: Lokalplan 416 for Broholms Alle 7A og Tillæg 1 til Kommuneplan 2021. Endelig vedtagelse

EMN-2022-07567

Bilag

Høringsnotat. Lokalplan 416 for Broholms Alle 7A

Lokalplan 416 for Broholms Alle 7A. Høringssvar

LP 416 for Broholms Allé 7a

Tillæg 1 til Kommuneplan 2021

Sammenfattende miljøredegørelse Lokalplan 416

miljøerapport

notat-jernbanestoej-ved-brohave-2021-05-11

notat-vibrationsmaalinger-ved-brohave-2021-05-12

2 (Åben) Lokalplan 416 for Broholms Alle 7A og Tillæg 1 til Kommuneplan 2021. Endelig vedtagelse

Sags ID: EMN-2022-07567

Resumé

Forslag til Lokalplan 416 for Broholms Alle 7A med tilhørende tillæg til Kommuneplan 2021 og miljøvurdering har været i offentlig høring.

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

Baggrund

Kommunalbestyrelsen vedtog på sit møde den 20. juni 2022, pkt. 5, enstemmigt at sende forslag til Lokalplan 416 for Broholms Allé 7A med tilhørende kommuneplantillæg og miljøvurdering i offentlig høring, idet høringsperioden fastsættes til 11 uger.

Formålet med lokalplanen er at fastlægge anvendelsen for hele området til boliger, helårsbeboelse. Det er desuden lokalplanens formål at sikre, at fremtidigt byggeri tilpasses områdets karakter og at muliggøre opførelse af 5 villaer.

I forslaget til lokalplan fastsættes, at ny bebyggelse skal opføres inden for angivne byggefelter. Bebyggelsens omfang fastsættes til et maksimalt etageareal på 625 m² og ny bebyggelse må maksimalt opføres i 3 etager, hvor den 3. etage kun må være en tagterrasse. Den maksimale bygningshøjde fastsættes til 9 m, dog således at facaden kun må være 7,5 m høj.

Planforslagene har været sendt i offentlig høring fra den 23. juni 2022 til den 28. september 2022. Der blev holdt borgermøde i høringsperioden.

Der er modtaget to høringssvar. I det ene svar anføres, at der på Broholms Alle og i nærområdet er dårlige trafik- og parkeringsforhold, hvorfor lokalplanforslaget ikke kan anbefales. I det andet anføres, at bebyggelsesprocenten er for høj, og at der bør fastlægges større fællesarealer. På borgermødet var der ligeledes bemærkninger til eventuel øget trafikbelastning samt til beplantningsbælter, alm. hegning mod naboer samt støjskærm mod jernbanen.

Høringssvarene og borgermødet har ikke givet anledning til at foreslå ændringer i planforslagene, idet det bemærkes, at lokalplanforslaget muliggør omdannelse af en erhvervsjendom med varetilkørsel og kundebesøg samt 3 boliger til 5 nye boliger, hvor parkering skal etableres på egen grund, samt at bebyggelsesprocenten på 35 er fastsat ud fra områdets karakter, jf. kommuneplanens ramme for området, og at den nye bebyggelse kommer til at ligge i en fælles, parklignende have med græs, buske, hække og træer.

Forslag til Lokalplan 416 kan læses via dette link:

<http://gentofte.viewer.dkplan.niras.dk/DKplan/DKplan.aspx?LokalplanId=464>

Forslag til Tillæg 1 til Kommuneplan 2021 er vedlagt som bilag.

Der er i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) efter høringen udarbejdet en sammenfattende redegørelse til den ledsagende miljøvurdering, der begge er vedlagt som bilag.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

1. at Tillæg 1 til Kommuneplan 2021 vedtages endeligt
2. at Lokalplan 416 for Broholms Alle 7a vedtages endeligt.

Tidligere beslutninger:

Beslutninger:

Anbefales til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen.

Helene Brochmann (F) og Frederik Dehlholm (Ø) stemte imod. Helene Brochmann (F) stemte imod, "idet bebyggelsens udformning ikke er i overensstemmelse med kommunens arkitekturpolitik ved ikke at være tilpasset arkitekturen i området".

Frederik Dehlholm (Ø) stemte imod, "da det er for tæt byggeri".

Bilag

1. Høringsnotat. Lokalplan 416 for Broholms Alle 7A (4779882 - EMN-2022-05785)
2. Lokalplan 416 for Broholms Alle 7A. Høringssvar (4768315 - EMN-2022-05785)
3. LP 416 for Broholms Allé 7a (4579914 - EMN-2017-03169)
4. Tillæg 1 til Kommuneplan 2021 (4780004 - EMN-2022-07567)
5. Sammenfattende miljøreddegørelse Lokalplan 416 (4768662 - EMN-2022-04625)
6. miljørapport (4566741 - EMN-2022-04625)
7. notat-jernbanestoej-ved-brohove-2021-05-11 (4566759 - EMN-2022-04625)
8. notat-vibrationsmaalinger-ved-brohove-2021-05-12 (4566762 - EMN-2022-04625)

Punkt 3: Lokalplan 427 for ejendommen Saantesvej 13 og Tillæg 3 til Kommuneplan 2021. Endelig vedtagelse

EMN-2022-07408

Bilag

Høringsnotat - Lokalplan 427 for ejendommen Saantesvej 13 samt tillæg 3 til kommuneplan 2021

Kopi af høringssvar

Lokalplan 427 for ejendommen Saantesvej 13

Tillæg 3 Til Kommuneplan 2021

3 (Åben) Lokalplan 427 for ejendommen Saantesvej 13 og Tillæg 3 til Kommuneplan 2021. Endelig vedtagelse

Sags ID: EMN-2022-07408

Resumé

Forslag til Lokalplan 427 for ejendommen Saantesvej 13 og tillæg 3 til Kommuneplan 2021 har været i offentlig høring.

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

Baggrund

Gentofte Kommune har modtaget en ansøgning fra De Forenede Ejendomsselskaber om igangsætning af en planproces, der vil gøre det muligt at omdanne ejendom Saantesvej 13 fra erhverv til boligformål.

Ideoplægget tager udgangspunkt i at bevare bebyggelsesstrukturen, omdanne en af de eksisterende erhvervsbygninger til boliger og retablere de to øvrige erhvervsbygninger med samme fodaftryk og volumen, men med boliger.

Det ansøgte projekt er ikke i overensstemmelse med det eksisterende plangrundlag, hvorfor der for området er udarbejdet et forslag til ny lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg.

Forslaget til lokalplan 427 omfatter ejendommen Saantesvej 13, som består af to matrikler, 5 bg og 5 cm, begge Jægersborg med et samlet matrikulært areal på 7.763 m².

Det eksisterende etageareal på ejendommen er 4.288 m² (plus 711m² kælder), svarende til en bebyggelsesprocent på ca. 55.

Det fastlægges i lokalplanforslaget, at ejendommen kun må anvendes til helårsboliger i form af etageboliger og villaer. Det maksimale antal boliger er fastsat til 29; 27 lejligheder og 2 villaer.

Kommunalbestyrelsen vedtog på møde den 30. maj 2022, pkt. 3, enstemmigt at sende forslag til Lokalplan 427 for ejendommen Saantesvej 13 og forslag til Tillæg 3 til Kommuneplan 2021 i offentlig høring.

Planforslagene har været i offentlig høring fra den 2. juni 2022 til den 25. august 2022. Der blev afholdt borgermøde den 17. august 2022.

I høringsperioden indkom 41 høringssvar. Et fra en myndighed og 40 fra naboer.

Høringssvarene omfatter følgende emner:

1. Fremtidige trafikgener
2. Fremtidige parkeringsproblemer
3. Forhøjelse af bebyggelsesprocenten fra de 25, der gælder i den gældende villalokalplan til de 60, som er fastsat i lokalplanforslaget

4. Indblik- og skyggegener fra de planlagte etageboliger i 2 og 3 etager i forhold til de tilstødende villabebyggelse i 2 etager
5. Ændring af anvendelse fra erhverv til boliger
6. Om opførelse af den planlagte bebyggelse kan betyde hurtigere fjernvarmeforsyning i området
7. Ønske om at dokumentere den eksisterende bebyggelse opført til håndværks- og industriproduktion før den blive omdannet til boliger eller revet ned
8. Om den eksisterende beplantning i den sydlige del af området kan bevares.

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

Hørings svarene har ikke givet anledning til at foreslå ændringer i lokalplanforslaget eller kommuneplantillægget, bortset fra en præcisering vedrørende taghældning.

På baggrund af drøftelser i høringsperioden mellem GPP-arkitekter og Gentofte Kommunes Park og Vej samt Renovation om den fremtidige interntrafik på ejendommen Sauntesvej 13 foreslås enkelte ændringer og præciseringer i lokalplanforslaget.

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

Lokalplanforslaget kan læses via dette link:

<https://gentofte.viewer.dkplan.niras.dk/DKplan/DKplan.aspx?LokalplanId=562>

Kommuneplantillægget 3 er vedlagt som en bilag.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

1. At forslag til Tillæg 3 til Kommuneplan 2021 vedtages endeligt uden ændringer.
2. At forslag til Lokalplan 427 for ejendommen Sauntesvej 13 vedtages endeligt med de foreslåede ændringer.

Tidligere beslutninger:

Beslutninger:

Anbefales til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen idet der i § 8.2 tilføjes: "Der udlægges i Delområde A langs lokalplanområdet sydlige afgrænsning et beplantningsbælte med en bredde på 2,5 m som vist på kortet. I beplantningsbæltet skal der etableres en sammenhængende beplantning i form af buske, hækplanter eller lignende med en bredde på minimum 0,8 m og en højde på minimum 1,8 m." og idet beplantningsbæltet anføres på kortet i om. hermed.

Frederik Dehlholm (Ø) stemte imod, "idet bebyggelsesprocenten er alt for høj".

Bilag

1. Høringsnotat - Lokalplan 427 for ejendommen Saantesvej 13 samt tillæg 3 til kommuneplan 2021 (4713166 - EMN-2022-06976)
2. Kopi af høringssvar (4712921 - EMN-2022-06976)
3. Lokalplan 427 for ejendommen Saantesvej 13 (4517117 - EMN-2021-06292)
4. Tillæg 3 Til Kommuneplan 2021 (4517119 - EMN-2021-06292)

Punkt 4: Lokalplan 430 for Mesterlodden og Tillæg 2 til Kommuneplan 2021. Endelig vedtagelse

EMN-2022-07132

Bilag

Høringsnotat - Lokalplan 430 for Mesterlodden – Supplerende høring

LP 430. Høringssvar. Supplerende høring

Lokalplan 430 for Mesterlodden - forslag ved supplerende høring

Tillæg 2 til Kommuneplan 2021 - forslag

4 (Åben) Lokalplan 430 for Mesterloddan og Tillæg 2 til Kommuneplan 2021. Endelig vedtagelse

Sags ID: EMN-2022-07132

Resumé

Forslag til Lokalplan 430 med tilhørende forslag til Tillæg 2 til Kommuneplan 2021 har været i offentlig høring.

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

Baggrund

Kommunalbestyrelsen vedtog den 31. januar 2022, pkt. 3, med 18 stemmer (C, A, B, F og V) for og 1 stemme (Ø) imod at sende forslag til Tillæg 2 til Kommuneplan 2021 og forslag til Lokalplan 430 for Mesterloddan i offentlig høring.

Kommunalbestyrelsen vedtog den 20. juni 2022, pkt.4, enstemmigt at sende forslag til Lokalplan 430 i fornyet høring i 8 uger, idet § 8.2 i lokalplanforslaget ændres til følgende formulering:

"Der udlægges beplantningsbælter med en bredde på 2,5 m langs Gammelmosen, Motorring 3, Nybrovej, Sognevej, Palle Simonsens Vej og matr.nr. 8bk, Vangede, som vist på kortet.

I beplantningsbælterne skal der etableres en sammenhængende beplantning i form af buske, hækplanter eller lignende med en bredde på minimum 0,8 m og en højde på minimum 1,8 m.

Beplantningsbælterne kan mod lokalplanområdets afgrænsning begrænses af et trådhegn med en højde på maksimalt 1 m.

Der kan ikke etableres yderligere fast hegning i beplantningsbælterne.

Levende hegn må ikke plantes nærmere vejskel end 0,4 m."

Planforslagene fastsætter, at området fortsat kun må anvendes til erhvervsformål i form af håndværks-, værksteds-, og fremstillingsvirksomhed med tilhørende lager, administration og udstillingslokaler/showroom.

Med planforslagene øges bebyggelsesprocenten i området til 80, der gives mulighed for at bygge i op til 3 etager med en bygningshøjde på maksimalt 12 m, og de tidligere fastlagte byggefelter erstattes af bestemmelser, der giver mulighed for at bygge tættere på naboskel.

Lokalplanforslaget har været i supplerende høring i 8 uger fra den 23. juni til og med den 18. august 2022.

Plan og Byg har i høringsperioden modtaget 4 høringssvar. Høringssvarene er vedlagt som bilag.

Høringssvarene omhandler blandt andet skovbyggelinjen, fredningen af Gammelmosen, reduktionen af beplantningsbælterne omkring Mesterloddan, adgang til lejemålene langs

Gammelmosen og vækstforholdene langs Gammelmosen. Der er udarbejdet et høringsnotat med bemærkninger til høringssvarenes emner.

Vedrørende beplantningsbælter vurderes det, at det grønne udtryk kan bevares med de i forhold til den eksisterende Lokalplan 101 reducerede beplantningsbælter, idet der i den nye lokalplan samtidigt er stillet krav til karakteren af beplantningen. I Lokalplan 101 er der ikke krav til udformningen af beplantningsbælterne, som således lovligt kunne etableres som græsabat. I Lokalplan 430 er det indføjjet, at der i beplantningsbælterne skal etableres en sammenhængende beplantning i form af buske, hækplanter eller lignende med en bredde på minimum 0,8 m og en højde på minimum 1,8 m. Dette vil også øge muligheden for biodiversitet i forhold til situation med en græsabat eller lav beplantning.

På baggrund af høringssvar fra de erhvervsdrivende i området har der været afholdt møde med dem, hvor de fremsendte høringssvar blev drøftet.

De modtagne høringssvar giver ikke anledning til at foreslå ændringer i det udsendte lokalplanforslag.

Forslag til Lokalplan 430 for Mesterlodden – den supplerende høringsversion – kan læses via dette link:

<https://gentofte.viewer.dkplan.niras.dk/plan/31#/lokalplanid/616/54287>

Forslag til Tillæg 2 til Kommuneplan 2021 er vedlagt som bilag.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

1. At Tillæg 2 til Kommuneplan 2021 vedtages endeligt
2. At Lokalplan 430 for Mesterlodden vedtages endeligt

Tidligere beslutninger:

Beslutninger:

Anbefales til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen.

Helene Brochmann (F) og Frederik Dehlholm (Ø) stemte imod, idet "vi mener det byggeri, lokalplanen vil tillade, vil skade Gammelmosens biologiske og rekreative værdier, ligesom den tilladte bebyggelse i tre etager umiddelbart overfor de små handicapboliger på Bank Mikkelsensvej vil være til markant gene for disse".

Bilag

1. Høringsnotat - Lokalplan 430 for Mesterlodden – Supplerende høring (4726565 - EMN-2022-07132)
2. LP 430. Høringssvar. Supplerende høring (4726447 - EMN-2022-05657)
3. Lokalplan 430 for Mesterlodden - forslag ved supplerende høring (4779993 - EMN-2022-07132)
4. Tillæg 2 til Kommuneplan 2021 - forslag (4018160 - EMN-2021-03770)

Punkt 5: Opsætning af solceller og solfangere. Orientering

EMN-2022-07859

5 (Åben) Opsætning af solceller og solfangere. Orientering

Sags ID: EMN-2022-07859

Resumé

Der gives en orientering om reglerne for opsætning af solceller og solfangere.

Baggrund

Gentofte Kommune modtager løbende ansøgninger om opsætning af solceller eller solfangere på bygninger som decentral produktion af henholdsvis strøm og til opvarmning af brugsvand.

På mødes gives en orientering om reglerne for opsætning af solceller og solfangere.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At orienteringen tages til efterretning.

Tidligere beslutninger:

Beslutninger:

Taget til efterretning.

Bilag

Punkt 6: Proces ved lovgivningsessager. Orientering

EMN-2022-07860

6 (Åben) Proces ved lovliggørelsessager. Orientering

Sags ID: EMN-2022-07860

Resumé

Der gives en orientering om processen ved lovliggørelsessager.

Baggrund

Gentofte Kommune behandler løbende sager, der omhandler lovliggørelse af forhold, der enten er strid med gældende lokalplaner eller meddelte byggetilladelser.

På mødet gives en orientering om den proces, der følges i lovliggørelsessager.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At orienteringen tages til efterretning.

Tidligere beslutninger:

Beslutninger:

Taget til efterretning.

Bilag

Punkt 7: Meddelelser fra formanden/forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne

EMN-2021-07671

7 (Åben) Meddelelser fra formanden/forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne

Sags ID: EMN-2021-07671

Tidligere beslutninger:

Beslutninger:

Ingen.

Bilag

Punkt 8: Lukket: Meddelelser fra formanden/forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne

EMN-2021-07671

Punkt 9: Underskrift

EMN-2021-07632

9 (Åben) Underskrift

Sags ID: EMN-2021-07632

Tidligere beslutninger:

Beslutninger:

.

Bilag