

REFERAT Byplanudvalget (2005 - 2017) d. 26-11-2015

Mødedato Torsdag d. 26. november 2015 kl. 00:00

Mødested

Indholdsfortegnelse

Dagsorden.....	3
Referat.....	11

Punkt 1: Dagsorden



GENTOFTE KOMMUNE

Dagsorden til møde i Byplanudvalget

**Mødetidspunkt 26-11-2015 17:00
Mødeafholdelse**

Indholdsfortegnelse

Byplanudvalget

26-11-2015 17:00

1 (Åben) Bevaringsværdige bygninger i Gentofte Kommune uden bevaringsbestemmelser	3
2 (Åben) Temadrøftelse om altaner på etageejendomme	4
3 (Åben) Lokalplan 377 for Maltegårdsvej 20, Gentofte Rideklub. Offentlig høring	5
4 (Åben) Forslag til lokalplan 376 for Hellerupvej 49 og tillæg 11 til KP 2013. Offentlig høring	6
5 (Åben) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne	7
6 (Lukket) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne.....	7

1 (Åben) Bevaringsværdige bygninger i Gentofte Kommune uden bevaringsbestemmelser

Sags ID: EMN-2015-11903

Resumé

Gentofte Kommune er en kommune med en unik bygningsarv. Mange af bygningerne i kommunen er sikret af lokalplaner med bevaringsbestemmelser, men der er stadig bygninger, som ikke er omfattet af bevaringsbestemmelser.

Det skal drøftes og besluttes, om der skal iværksættes en særlig indsats i forhold til disse bygninger.

Baggrund

I 2004 blev alle bygninger opført før 1970 gennemgået ved en SAVE-registrering, en såkaldt Survey of architectural values in the environment. Undersøgelsen resulterede i Atlas over bygninger og bymiljøer, hvor de enkelte bygninger og bymiljøer er kortlagt. Kommunalbestyrelsen vedtog efterfølgende 28. februar 2005, at alle bygninger med karakteren 1 til 4 skulle fastlægges som bevaringsværdige i kommuneplanens rammer fra og med Kommuneplan 2005 og i fremtidige lokalplaner, for at sikre dem mod nedrivning og ombygninger, som ikke er i overensstemmelse med bevaringsintentionerne.

Der er siden 2005 udarbejdet lokalplaner, som omfatter mange af de bevaringsværdige bygninger. Der er bl.a. udarbejdet bevarende lokalplaner for 10 villaområder med en høj andel af bevaringsværdige bygninger.

Der er dog fortsat et betydeligt antal bevaringsværdige bygninger, som enten endnu ikke er omfattet af en lokalplan, eller er omfattet af en lokalplan fra før SAVE-registreringen, hvor de ikke nødvendigvis er udpeget som bevaringsværdige, og dermed sikret af bevaringsbestemmelser. På disse bygninger kan der derfor foretages bygningsforandringer, som forringer bevaringsværdierne, uden det forelægges for Gentofte Kommune.

Der er lavet en analyse, der kortlægger omfanget af bevaringsværdige bygninger, som ikke er omfattet af bevaringsbestemmelser.

Analysen viser, at der i alt er 1.623 bevaringsværdige bygninger, som ikke er omfattet af bevaringsbestemmelser i lokalplaner. Heraf har 634 bygninger høj bevaringsværdi (karakteren 1-3).

Hvis der er ønske om, at gøre en særlig indsats for at sikre disse ejendomme, vil det kunne ske med en temalokalplan med en generel bevaringsbestemmelse for alle de bevaringsværdige bygninger (SAVE-karakter 1 – 4), der ikke allerede er omfattet af en lokalplan med bevaringsbestemmelser.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At drøfte og beslutte, om der skal udarbejdes en temalokalplan i forhold til de bevaringsværdige bygninger, der ikke allerede er omfattet af bevaringsbestemmelser i lokalplaner.

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

1. Notat vedrørende bevaringsværdige bygninger (896183 - EMN-2015-11903)

2 (Åben) Temadrøftelse om altaner på etageejendomme

Sags ID: EMN-2015-17660

Resumé

Gentofte Kommune får jævnligt ansøgninger og forespørgsler, der vedrører etablering af altaner på etageboligbebyggelser – både på eksisterende bygninger og ved nybyggeri.

Forvaltningen lægger på mødet op til en drøftelse i Byplanudvalget af holdningen til etablering af altaner.

Baggrund

Gentofte Kommune får jævnligt ansøgninger og forespørgsler, der vedrører etablering af altaner på etageboligbebyggelser – både på eksisterende bygninger og ved nybyggeri.

I forbindelse med forvaltningens behandling af bygge-/altanprojekter og i lokalplaner for større nybyggerier vurderes en række forhold, som har betydning for den samlede boligkvalitet.

Ved etablering af altaner kan flere forhold spille ind, f. eks.:

- Sollys i lejlighederne
- Eventuelle indbliksgener
- Arkitektur
- Konstruktive hensyn
- Bidraget til udendørs opholdsareal

Nogle kommuner har vedtaget retningslinjer for forvaltningens behandling af ansøgninger om etablering af altaner.

Der lægges op til en drøftelse i Byplanudvalget om holdningen til etablering af altaner, herunder hvilke forhold der skal tillægges vægt i forbindelse med behandlingen af sådanne sager.

På mødet vil Byplanudvalget blive præsenteret for et oplæg.

Indstilling

Plan og Byg indstiller:

Til Byplanudvalget

At drøfte holdningen til etablering af altaner, herunder hvilke forhold der skal tillægges vægt i forbindelse med behandlingen af sådanne sager.

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

3 (Åben) Lokalplan 377 for Maltegårdsvej 20, Gentofte Rideklub. Offentlig høring

Sags ID: EMN-2015-16309

Resumé

Der er udarbejdet forslag til Lokalplan 377 for Maltegårdsvej 20, der muliggør, at Gentofte Rideklub kan ombygge og udvide eksisterende faciliteter på Maltegårdsvej 20.

Der skal tages stilling til, om forslag til lokalplan 377, Gentofte Rideklub, skal sendes i offentlig høring, og om der skal holdes borgermøde i høringsperioden.

Baggrund

Gentofte Rideklub har den 18. august 2015 ansøgt om mulighed for at ud- og ombygge de eksisterende faciliteter på Maltegårdsvej 20. Ansøgningen er bilagt et skitseprojekt udarbejdet af Holsøe Arkitekter. I ansøgningen er der taget højde for miljøforhold, parkeringsforhold, handicapforhold samt potentielle gener for rideklubbens naboer.

Gentofte Rideklub ønsker en ud- og ombygning blandt andet på baggrund af en i 2007 vedtaget hestelov, der frem mod 2016 og dernæst 2020 stiller krav til dagslys, luftkvalitet og hestebokse, som Gentofte Rideklub ikke kan overholde, som forholdene er i dag. Endvidere ønsker klubben at etablere en ny ridehal med internationale mål således, at der kan afvikles internationale stævner.

Det blev på Byplanudvalgets møde den 10. september 2015, pkt. 4, enstemmigt besluttet, at der skulle afholdes et borgermøde, hvor klubben kunne præsentere skitseprojektet for de umiddelbare naboer.

Borgermøde blev holdt den 2. november 2015. Der blev på mødet fremsat synspunkter vedrørende ændringen i organiseringen af ridefaciliteterne, muligheden for stævner, bekymring for lugt- og støvgener, overholdelse af lovgivning vedrørende dyrehold samt positive tilkendegivelser vedrørende forbedrede kloakforhold i forbindelse med fornyelsen.

Planforslaget giver ikke anledning til ledsagende miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

til Byplanudvalget:

1. At forslag til lokalplan 377 for Maltegårdsvej 20, Gentofte Rideskole, sendes i offentlig høring.
2. At der afholdes borgermøde i høringsperioden.

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

1. Forslag til lokalplan 377 for Maltegårdsvej 20, Gentofte Rideklub (894812 - EMN-2015-16309)

4 (Åben) Forslag til lokalplan 376 for Hellerupvej 49 og tillæg 11 til KP 2013. Offentlig høring

Sags ID: EMN-2015-15915

Resumé

Der er udarbejdet forslag til lokalplan 376 for Hellerupvej 49 og tillæg 11 til Kommuneplan 2013.

Der skal tages stilling til, om planforslagene skal udsendes i offentlig høring, og om der skal afholdes borgermøde i høringsperioden.

Baggrund

PFA Ejendomme har ansøgt om ejendommen Hellerupvej 49 kan ændre anvendelse fra erhvervsformål til boligformål med henblik på ombygning til ca. 36 lejligheder.

På møde den 10. september 2015, pkt. 3, vedtog Byplanudvalget enstemmigt at igangsætte en planproces med gennemførelse af § 23c-høring og udarbejdelse af forslag til lokalplan.

Høringen har været afholdt i perioden 23. september til 11. oktober 2015. Der indkom 4 høringssvar, der drejer sig om altaner, indretning af friarealer, parkering etc. Der er ikke i høringssvarene indvendinger mod den foreslåede anvendelsesændring til boliger.

På den baggrund har Plan og Byg udarbejdet forslag til lokalplan 376 for Hellerupvej 49. Lokalplanforslagets formål er, at erhvervsbygningen skal kunne ombygges til boliger. De bemærkninger, der er modtaget fra de omboende, er i vid udstrækning imødekommet ved udformning af lokalplanens bestemmelser om parkeringsdækning, opholdsarealer, omfang af altaner på gavle og friarealers indretning,

Ved forslag til tillæg 11 til Kommuneplan 2013 overføres erhvervsejendommen til det tilgrænsende etageboligområde med en bemærkning om, at opholdsarealet skal udgøre mindst 50 pct. af boligetagearealet.

Planforslagene giver ikke anledning til ledsagende miljøvurderinger i henhold til lov om miljøvurdering.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

1. At forslag til lokalplan 376 for Hellerupvej 49 og forslag til tillæg 11 til Kommuneplan 2013 vedtages og udsendes i offentlig høring.
2. At der afholdes borgermøde i høringsperioden.

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

1. Alle indlæg til § 23c-høringen (775831 - EMN-2015-16191)
2. LP 376 - forslag (893923 - EMN-2015-15915)
3. KP tillæg 11 - forslag (893941 - EMN-2015-15915)

5 (Åben) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne

Sags ID: EMN-2015-01555

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

6 (Lukket) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne

Punkt 2: Referat



Referat af møde i Byplanudvalget

Mødetidspunkt 26-11-2015 17:00
Mødeafholdelse Udvalgsværelse D

Protokollen blev læst
og mødet hævet kl.: 18.00

Tilstede: Marianne Zangenberg, Christian Buje Tingleff, Ann-Kathrine Karoff,
Bente Frimodt-Møller, Irene Lütken, Poul V. Jensen

Fraværende: Louise Feilberg Levy

Indholdsfortegnelse

Byplanudvalget

26-11-2015 17:00

1 (Åben) Bevaringsværdige bygninger i Gentofte Kommune uden bevaringsbestemmelser	3
2 (Åben) Temadrøftelse om altaner på etageejendomme	4
3 (Åben) Lokalplan 377 for Maltegårdsvej 20, Gentofte Rideklub. Offentlig høring.....	5
4 (Åben) Forslag til lokalplan 376 for Hellerupvej 49 og tillæg 11 til KP 2013. Offentlig høring.....	6
5 (Åben) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne	7
6 (Lukket) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne.....	8

1 (Åben) Bevaringsværdige bygninger i Gentofte Kommune uden bevaringsbestemmelser

Sags ID: EMN-2015-11903

Resumé

Gentofte Kommune er en kommune med en unik bygningsarv. Mange af bygningerne i kommunen er sikret af lokalplaner med bevaringsbestemmelser, men der er stadig bygninger, som ikke er omfattet af bevaringsbestemmelser.

Det skal drøftes og besluttes, om der skal iværksættes en særlig indsats i forhold til disse bygninger.

Baggrund

I 2004 blev alle bygninger opført før 1970 gennemgået ved en SAVE-registrering, en såkaldt Survey of architectural values in the environment. Undersøgelsen resulterede i Atlas over bygninger og bymiljøer, hvor de enkelte bygninger og bymiljøer er kortlagt. Kommunalbestyrelsen vedtog efterfølgende 28. februar 2005, at alle bygninger med karakteren 1 til 4 skulle fastlægges som bevaringsværdige i kommuneplanens rammer fra og med Kommuneplan 2005 og i fremtidige lokalplaner, for at sikre dem mod nedrivning og ombygninger, som ikke er i overensstemmelse med bevaringsintentionerne.

Der er siden 2005 udarbejdet lokalplaner, som omfatter mange af de bevaringsværdige bygninger. Der er bl.a. udarbejdet bevarende lokalplaner for 10 villaområder med en høj andel af bevaringsværdige bygninger.

Der er dog fortsat et betydeligt antal bevaringsværdige bygninger, som enten endnu ikke er omfattet af en lokalplan, eller er omfattet af en lokalplan fra før SAVE-registreringen, hvor de ikke nødvendigvis er udpeget som bevaringsværdige, og dermed sikret af bevaringsbestemmelser. På disse bygninger kan der derfor foretages bygningsforandringer, som forringer bevaringsværdierne, uden det forelægges for Gentofte Kommune.

Der er lavet en analyse, der kortlægger omfanget af bevaringsværdige bygninger, som ikke er omfattet af bevaringsbestemmelser.

Analysen viser, at der i alt er 1.623 bevaringsværdige bygninger, som ikke er omfattet af bevaringsbestemmelser i lokalplaner. Heraf har 634 bygninger høj bevaringsværdi (karakteren 1-3).

Hvis der er ønske om, at gøre en særlig indsats for at sikre disse ejendomme, vil det kunne ske med en temalokalplan med en generel bevaringsbestemmelse for alle de bevaringsværdige bygninger (SAVE-karakter 1 – 4), der ikke allerede er omfattet af en lokalplan med bevaringsbestemmelser.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At drøfte og beslutte, om der skal udarbejdes en temalokalplan i forhold til de bevaringsværdige bygninger, der ikke allerede er omfattet af bevaringsbestemmelser i lokalplaner.

Tidligere beslutninger:

Beslutninger:

Vedttaget, at udarbejde en temalokalplan for de bevaringsværdige bygninger, der ikke allerede er omfattet af bevaringsbestemmelser. Poul V. Jensen (I) undlod at stemme.

Bilag

1. Notat vedrørende bevaringsværdige bygninger (896183 - EMN-2015-11903)

2 (Åben) Temadrøftelse om altaner på etageejendomme

Sags ID: EMN-2015-17660

Resumé

Gentofte Kommune får jævnligt ansøgninger og forespørgsler, der vedrører etablering af altaner på etageboligbebyggelser – både på eksisterende bygninger og ved nybyggeri.

Forvaltningen lægger på mødet op til en drøftelse i Byplanudvalget af holdningen til etablering af altaner.

Baggrund

Gentofte Kommune får jævnligt ansøgninger og forespørgsler, der vedrører etablering af altaner på etageboligbebyggelser – både på eksisterende bygninger og ved nybyggeri.

I forbindelse med forvaltningens behandling af bygge-/altanprojekter og i lokalplaner for større nybyggerier vurderes en række forhold, som har betydning for den samlede boligkvalitet.

Ved etablering af altaner kan flere forhold spille ind, f. eks.:

- Sollys i lejlighederne
- Eventuelle indbliksgener
- Arkitektur
- Konstruktive hensyn
- Bidraget til udendørs opholdsareal

Nogle kommuner har vedtaget retningslinjer for forvaltningens behandling af ansøgninger om etablering af altaner.

Der lægges op til en drøftelse i Byplanudvalget om holdningen til etablering af altaner, herunder hvilke forhold der skal tillægges vægt i forbindelse med behandlingen af sådanne sager.

På mødet vil Byplanudvalget blive præsenteret for et oplæg.

Indstilling

Plan og Byg indstiller:

Til Byplanudvalget

At drøfte holdningen til etablering af altaner, herunder hvilke forhold der skal tillægges vægt i forbindelse med behandlingen af sådanne sager.

Tidligere beslutninger:

Beslutninger:

Drøftet. Forvaltningen udarbejder et oplæg til retningslinjer for etablering af altaner, som forelægges på et af de kommende udvalgsmøder, hvor der også forelægges et oplæg om etablering af elevatorer.

Bilag

3 (Åben) Lokalplan 377 for Maltegårdsvej 20, Gentofte Rideklub. Offentlig høring

Sags ID: EMN-2015-16309

Resumé

Der er udarbejdet forslag til Lokalplan 377 for Maltegårdsvej 20, der muliggør, at Gentofte Rideklub kan ombygge og udvide eksisterende faciliteter på Maltegårdsvej 20.

Der skal tages stilling til, om forslag til lokalplan 377, Gentofte Rideklub, skal sendes i offentlig høring, og om der skal holdes borgermøde i høringsperioden.

Baggrund

Gentofte Rideklub har den 18. august 2015 ansøgt om mulighed for at ud- og ombygge de eksisterende faciliteter på Maltegårdsvej 20. Ansøgningen er bilagt et skitseprojekt udarbejdet af Holsøe Arkitekter. I ansøgningen er der taget højde for miljøforhold, parkeringsforhold, handicapforhold samt potentielle gener for rideklubbens naboer.

Gentofte Rideklub ønsker en ud- og ombygning blandt andet på baggrund af en i 2007 vedtaget hestelov, der frem mod 2016 og dernæst 2020 stiller krav til dagslys, luftkvalitet og hestebokse, som Gentofte Rideklub ikke kan overholde, som forholdene er i dag. Endvidere ønsker klubben at etablere en ny ridehal med internationale mål således, at der kan afvikles internationale stævner.

Det blev på Byplanudvalgets møde den 10. september 2015, pkt. 4, enstemmigt besluttet, at der skulle afholdes et borgermøde, hvor klubben kunne præsentere skitseprojektet for de umiddelbare naboer.

Borgermøde blev holdt den 2. november 2015. Der blev på mødet fremsat synspunkter vedrørende ændringen i organiseringen af ridefaciliteterne, muligheden for stævner, bekymring for lugt- og støvgener, overholdelse af lovgivning vedrørende dyrehold samt positive tilkendegivelser vedrørende forbedrede kloakforhold i forbindelse med fornyelsen.

Planforslaget giver ikke anledning til ledsagende miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

1. At forslag til lokalplan 377 for Maltegårdsvej 20, Gentofte Rideskole, sendes i offentlig høring.
2. At der afholdes borgermøde i høringsperioden.

Tidligere beslutninger:

Beslutninger:

Anbefales til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen.

Bilag

1. Forslag til lokalplan 377 for Maltegårdsvej 20, Gentofte Rideklub (894812 - EMN-2015-16309)

4 (Åben) Forslag til lokalplan 376 for Hellerupvej 49 og tillæg 11 til KP 2013. Offentlig høring

Sags ID: EMN-2015-15915

Resumé

Der er udarbejdet forslag til lokalplan 376 for Hellerupvej 49 og tillæg 11 til Kommuneplan 2013.

Der skal tages stilling til, om planforslagene skal udsendes i offentlig høring, og om der skal afholdes borgermøde i høringsperioden.

Baggrund

PFA Ejendomme har ansøgt om ejendommen Hellerupvej 49 kan ændre anvendelse fra erhvervsformål til boligformål med henblik på ombygning til ca. 36 lejligheder.

På møde den 10. september 2015, pkt. 3, vedtog Byplanudvalget enstemmigt at igangsætte en planproces med gennemførelse af § 23c-høring og udarbejdelse af forslag til lokalplan.

Høringen har været afholdt i perioden 23. september til 11. oktober 2015. Der indkom 4 høringssvar, der drejer sig om altaner, indretning af friarealer, parkering etc. Der er ikke i høringssvarene indvendinger mod den foreslåede anvendelsesændring til boliger.

På den baggrund har Plan og Byg udarbejdet forslag til lokalplan 376 for Hellerupvej 49. Lokalplanforslagets formål er, at erhvervsbygningen skal kunne ombygges til boliger. De bemærkninger, der er modtaget fra de omboende, er i vid udstrækning imødekommet ved udformning af lokalplanens bestemmelser om parkeringsdækning, opholdsarealer, omfang af altaner på gavle og friarealers indretning,

Ved forslag til tillæg 11 til Kommuneplan 2013 overføres erhvervsjendommen til det tilgrænsende etageboligområde med en bemærkning om, at opholdsarealet skal udgøre mindst 50 pct. af boligetagearealet.

Planforslagene giver ikke anledning til ledsagende miljøvurderinger i henhold til lov om miljøvurdering.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

1. At forslag til lokalplan 376 for Hellerupvej 49 og forslag til tillæg 11 til Kommuneplan 2013 vedtages og udsendes i offentlig høring.
2. At der afholdes borgermøde i høringsperioden.

Tidligere beslutninger:

Beslutninger:

Anbefales til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen.

Bilag

1. Alle indlæg til § 23c-høringen (775831 - EMN-2015-16191)
2. LP 376 - forslag (893923 - EMN-2015-15915)
3. KP tillæg 11 - forslag (893941 - EMN-2015-15915)

5 (Åben) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne

Sags ID: EMN-2015-01555

Tidligere beslutninger:

Beslutninger:

Forvaltningen orienterede om at Kulturstyrelsen har besluttet at frede Hellerup Strandpark. Klagesag forelægges for Kommunalbestyrelsen den 14. december 2015.

Bilag

6 (Lukket) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne

Sags ID: EMN-2015-01555