

REFERAT Byplanudvalget (2005 - 2017) d. 02-02-2006

Mødedato Torsdag d. 02. februar 2006 kl. 00:00

Mødested

Indholdsfortegnelse

Dagsorden.doc.....	3
Referat.doc.....	16

Punkt 1: Dagsorden.doc



GENTOFTE KOMMUNE

Dagsorden til møde i Byplanudvalget

Dagsorden Åben

Mødedato 02-02-2006

Mødetidspunkt 17-00

Mødelokale Udvalgsværelse 326

Indholdsfortegnelse

Byplanudvalget

den 02-02-2006

01	Åbent	Lokalplanlægning i villaområder	2
02	Åbent	Forslag til lokalplan 268 for et område mellem Ordrupvej og Vilvordevej. Offentlig fremlæggelse.	3
03	Åbent	Fornyelse af Gentofte Kommunes bydelscentre. Forelæggelse af hørings svar	4
04	Åbent	Forudgående høring – et område ved Sankt Lukas Vej 5	
05	Åbent	Lokalplan 279 for et højhus på Tuborg Syd. Bemyndigelse	7
06	Åbent	Teglgården - udarbejdelse af lokalplan	9
07	Åbent	Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne	11

Møde i Byplanudvalget den 02-02-2006

01 Åbent Lokalplanlægning i villaområder

001211-2006

Resumé

Gentofte Kommune har i samarbejde med Kulturarvsstyrelsen udarbejdet et atlas over kommunens bevaringsværdige bygninger og bymiljøer. De bevaringsværdige bygninger er i Kommuneplan 2005 sikret mod nedrivning, samt ændring af eksisterende forhold.

Byplanudvalget skal beslutte hvorvidt Plan skal bemyndiges til at udarbejde lokalplaner for villaområder med en høj andel af bevaringsværdige bygninger som opfølgning på Kommuneplan 2005.

Baggrund

Byplanudvalget vedtog på møde d. 18. juni 1998 at igangsætte arbejde med udarbejdelse 26 villalokalplaner for at ophæve ældre uaktuelle byplanvedtægter. 16 af de 26 lokalplaner er udarbejdet og vedtaget, og udarbejdelsen af de resterende lokalplaner er i gang.

I forlængelse af færdiggørelsen af disse villalokalplaner ønsker Plan bemyndigelse til at udarbejde lokalplaner for villaområder med en høj andel af bevaringsværdige bygninger.

I januar 2005 udgav Gentofte Kommune i samarbejde med Kulturarvsstyrelsen et atlas med beskrivelse af kommunens bevaringsværdige bygninger og bymiljøer. Bygninger, der blev tildelt en bevaringsværdi fra 1 og til og med 4 i bevaringsregistreringen, er blevet optaget i Kommuneplan 2005, som værende bevaringsværdige.

Villaområderne i Gentofte Kommune indeholder ca. 2.600 bevaringsværdige huse, og som opfølgning på Kommuneatlas og Kommuneplan 2005 foreslår Plan, at der udarbejdes lokalplaner for endnu ikke lokalplanlagte områder, der har en høj andel af bevaringsværdige bygninger.

Indstilling

Plan indstiller

Til Byplanudvalget:

At Plan bemyndiges til at udarbejde lokalplaner for villaområder med mange bevaringsværdige huse som opfølgning på Kommuneatlas og Kommuneplan 2005.

Bilag

Bilag vedr. opfølgning på notat vedr. udarbejdelse af villalokalplaner og bilag vedr. forslag til nye lokalplaner vedlægges i papirudgave til Byplanudvalgets medlemmer.

Møde i Byplanudvalget den 02-02-2006

02 Åbent Forslag til lokalplan 268 for et område mellem Ordrupvej og Vilvordevej. Offentlig fremlæggelse.

035002-2005

Resumé

Plan har udarbejdet et forslag til lokalplan 268 med det primære formål at bevare området mellem Ordrupvej og Vilvordevej som et attraktivt boligområde med villaer og tæt/lav bebyggelse.

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

Baggrund

Byplanudvalget har på møde den 18. juni 1998, pkt. 5, bemyndiget Plan til at udarbejde lokalplaner, der ophæver ældre, uaktuelle byplanvedtægter, primært 8A og 8B. Disse byplanvedtægter, der giver mulighed for en fortætning af villaområder, er ikke i overensstemmelse med gældende Kommuneplan 2005.

Lokalplanområdet ligger i Ordrup-Charlottenlund bydel og udgør en del af kommuneplanens enkeltområde 3.B 43 samt enkeltområde 3.B 22.

Området, der er beliggende mellem Ordrupvej og Vilvordevej afgrænses mod nord af Vilvorde Kursus Center og mod vest af Ordruphøjvej.

Området omfatter 193 ejendomme og har et samlet areal på ca. 17 ha ekskl. vejarealer.

Hovedparten ca. 2/3 af villaerne er opført i 1½-2 etager. Resterende, fortrinsvis nyere villaer efter 1950, er opført som etplanshuse. Området indeholder herudover 4 rækkehuse, der er opført i 2 etager. Den gennemsnitlige bebyggelsesprocent er ca. 22.

Der er 216 boliger i lokalplanområdet med en gennemsnitlig boligstørrelse på 173 m². Den gennemsnitlige grundstørrelse pr. bolig er ca. 784 m². Den gennemsnitlige

GENTOFTE KOMMUNE - Byplanudvalget, den 02-02-2006

grundstørrelse pr. ejendom er ca. 877 m². Enkelte ejendomme indeholder flere boliger.

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 vejbillende. Endelig er det hensigten med lokalplanen at ophæve og erstatte utidssvarende byplanvedtægter.

Indstilling

Plan indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At forslag til lokalplan 268 for et område mellem Ordrupvej og Vilvordevej vedtages til offentlig fremlæggelse.

Bilag

Forslag til lokalplan 268 for et område mellem Ordrupvej og Vilvordevej
Kortbilag til forslag til lokalplan 268

Møde i Byplanudvalget den 02-02-2006

03 Åbent Fornyelse af Gentofte Kommunes bydelscentre. Forelæggelse af hørings svar

036299-2005

Resumé

Byplanudvalget, Økonomiudvalget samt Kommunalbestyrelsen orienteres om de forslag og bemærkninger der er kommet til skitseforslagene omkring fornyelse af bydelscentrene i høringsperioden.

Baggrund

Kommunalbestyrelsen besluttede enstemmigt den 28. februar 2005 at lade tre landskabsarkitektfirmaer udarbejde skitseforslag omkring forskønnelse af kommunens 6 bydelscentre samt at der skulle afholdes borgermøder i bydelscentrene i efteråret 2005. Skitseforslagene blev præsenteret ved en udstilling i rådhus hallen den 1. september og har efterfølgende været i høring til den 4.

GENTOFTE KOMMUNE - Byplanudvalget, den 02-02-2006

november 2005. I løbet af høringsperioden er der afholdt 6 lokale bydelsmøder, hvor forslagene er blevet gennemgået og diskuteret.

Der er i høringsperioden 2005 kommet 23 forslag og bemærkninger til skitseforslagene. Derudover er en række ideer og kommentarer afgivet mundtligt på borgermøderne. I høringsperioden 2004 er der indkommet 33 henvendelser. Den af Gentofte Kommune nedsatte følgegruppe har udarbejdet en vurdering af de 3 firmaers ideforslag. Vurderingen blev sendt til Kommunalbestyrelsen primo august 2005.

Indstilling

Plan indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At høringskommentarerne tages til efterretning

Bilag

Henvendelser i høringsperioden 2004, i papirudgave,

Henvendelser i høringsperioden 2005, i papirudgave og

6 stk. forslag til fornyelse af de bydelscentre vedlægges i papirudgave.

Resume af henvendelser 2004

Resume af henvendelser 2005

Møde i Byplanudvalget den 02-02-2006

04 Åbent Forudgående høring – et område ved Sankt Lukas Vej

032959-2005

Resumé

Kommunalbestyrelsen har gennemført en forudgående høring med henblik på indkaldelse af forslag og ideer til den fremtidige anvendelse af et areal ved Sankt Lukas Vej.

Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen skal tage stilling til om der, på baggrund af den forudgående høring, skal udarbejdes et forslag til kommuneplantillæg og lokalplan, der giver mulighed for at en del af arealet kan anvendes til boligformål.

Baggrund

Sankt Lukas Stiftelsen, der ejer arealet, der er beliggende mellem Sankt Lukas Vej og Tuborgvej, ønsker at opføre en boligbebyggelse indeholdende ca. 34 boliger med størrelser mellem 65 m² og 110 m² på den nordlige del af grunden og med en

GENTOFTE KOMMUNE - Byplanudvalget, den 02-02-2006

bebyggelsesprocent på 45. På den sydlige del af grunden er den integrerede institution Lundegård Hus beliggende.

I perioden 23. november til 23. december 2005 har Kommunalbestyrelsen gennemført en forudgående høring med det formål at indkalde ideer og forslag til områdets fremtidige anvendelse.

Plan har modtaget 3 henvendelser, hvoraf 1 er fra Københavns Amt, som ikke har bemærkninger.

De øvrige henvendelser omhandler følgende forslag til anvendelse af arealet: opførelse af seniorboliger, grønt område, villaområde.

Vurdering

Ejendommen, matr. nr. 8 fo, afgrænses mod nord af Tuborgvej, mod syd og øst af et villaområde og mod vest af Sankt Lukas Stiftelsens bygninger. Grundens areal er 8988 m² og bebyggelsesprocenten er 18.

Ejendommen er i Kommuneplan 2005 udlagt til offentlige formål så som hospital, kirke, skole, institutioner og funktionærboliger med en maksimal bebyggelsesprocent på 90.

På baggrund af de indkomne ideer til den fremtidige anvendelse af arealet foreslås det, at den nordlige del af arealet udlægges til boligformål og den sydlige del af arealet udlægges til offentlige formål.

Det foreslås, at ejendommen opdeles i to områder: Et område til boligformål med en bebyggelsesprocent på 35 samt et område til offentlige formål med en bebyggelsesprocent på 40 (grunden med den eksisterende institution).

Grunden til boligformål vil blive på ca. 4.868 m². Grunden til offentlige formål vil blive på ca. 4.120 m².

Inden for boligområdet foreslås det at give mulighed for opførelse af boliger. En bebyggelsesprocent på 35 giver mulighed for opførelse af ca. 1700 m² boligetageareal. Inden for området til offentlige formål vil der ikke blive mulighed for opførelse af yderligere bebyggelse.

For at kunne anvende en del af ejendommen til boligformål skal der udarbejdes et kommuneplantillæg og en lokalplan.

Indstilling

Plan indstiller

Til Byplanudvalget:

At der udarbejdes et forslag til kommuneplantillæg og lokalplan, hvor ejendommen matr.nr. 8 fo opdeles i et område til boligformål med en maksimal bebyggelsesprocent på 35 og et område til offentlige formål med en maksimal bebyggelsesprocent på 40.

Bilag

Henvendelser i høringsperioden

Resumé af henvendelser

Kortbilag

Møde i Byplanudvalget den 02-02-2006

05 Åbent Lokalplan 279 for et højhus på Tuborg Syd. Bemyndigelse

001420-2006

Resumé

Carlsberg Ejendomme ønsker at udskrive en indbudt arkitektkonkurrence om udformning af et højhus i område D på Tuborg Syd. Inden konkurrencen igangsættes ønskes kommunens principielle tilslutning.

Byplanudvalget skal drøfte, hvorvidt Gentofte kommune er indstillet på at udarbejde forslag til lokalplan for et højhus i område D på Tuborg Syd på grundlag af et vinderprojekt i en arkitektkonkurrence.

Baggrund

Carlsberg Ejendomme har i et brev af 5. januar 2006 anmodet om at der i henhold til lokalplan 248 udarbejdes supplerende lokalplan for område D, således at der kan opføres 30-40 lejligheder i en bebyggelse på ca. 12 etager.

Forinden ønsker Carlsberg at udskrive en indbudt arkitektkonkurrence, således at et lokalplanforslag kan baseres på et vinderprojekt.

Vurdering

Område D er omfattet af lokalplan 248 bekendtgjort den 4. januar 2006.

Med lokalplan 248 reguleres byomdannelsen af de sidste ledige arealer i TuborgSyd, undtagen arealet umiddelbart syd for lystbådehavnens indløb. Her skal der i følge redegørelsen til lokalplan 178 - ved supplerende lokalplan - kunne opføres et højhus, som et vartegn for den nye bydel.

Bestemmelserne om supplerende lokalplan er videreført i lokalplan 248. Dermed får offentligheden mulighed for at vurdere konsekvenserne af et eventuelt højhusbyggeri på dette sted. Lokalplanen skal redegøre for højhusets arkitektoniske fremtræden og den visuelle indpasning i kystlandskabet.

Område D må kun anvendes til boligformål, helårsbeboelse. Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til institutioner til offentlige formål. Indenfor området kan der opføres et samlet etageareal på op til 6.000 m² under forudsætning af, at der forinden er tilvejebragt en supplerende lokalplan. Et højhus her vil tillige være i overensstemmelse med Kommuneplan 2005.

Indstilling

Plan indstiller

til Byplanudvalget:

At det drøftes hvorvidt det skal meddeles Carlsberg Ejendomme, at man er indstillet på at udarbejde forslag til lokalplan for et højhus i område D på Tuborg Syd.

Bilag
Kortbilag

Møde i Byplanudvalget den 02-02-2006

06 Åbent Teglgården - udarbejdelse af lokalplan

13280-2004

Resumé

Kommunalbestyrelsen har den 30. september 2002 besluttet, at der senest i april 2006 skal fremsættes et forslag til lokalplan for hele Teglgården ved Melchorsvej.

Der verserer en retssag mellem Gentofte Kommune og Indenrigs- og Sundhedsministeriet vedrørende lovligheden af at tidsbegrænse lejemål for integrationsflygtninge og indtil den er afgjort, kan kommunen ikke håndhæve tidsbegrænsningen af lejemålene i "Det Gule Hus".

På baggrund heraf skal Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen tage stilling til, om der skal udarbejdes lokalplanforslag til april 2006 og i givet fald, hvilket område dette skal omfatte.

Baggrund

Kommunalbestyrelsen vedtog med 13 stemmer (C+V+A) for og 3 stemmer (T+B) imod, medens 1 (Per Amstrup, F) undlod at stemme, den 30. september 2002, pkt. 8, at udsende forslag til lokalplan 223 for en del af Teglgården i offentlig høring.

I forbindelse med Byplanudvalgets behandling af sagen den 19. september 2002, pkt. 1, blev det protokolleret, at det præciseres, at lokalplan 223 anses for midlertidig, idet Kommunalbestyrelsen senest april 2006 fremsætter forslag til ny lokalplan, som omfatter hele området ved Teglgården.

Lokalplanen 223 blev endeligt vedtaget med 13 stemmer (C+V+A) for og 4 stemmer (T+F+B) imod den 24. februar 2003, pkt. 2. Lokalplanen har til formål at sikre mulighed for at den eksisterende bebyggelse indenfor lokalplanområdet, der omfatter bygningen "Det Gule Hus" på 300 m², kan indrettes til boligformål.

Den 4. marts 2003 blev der afholdt dialogmøde om Teglgården på Skovshoved Skole for at indhente ideer til aktiviteter/faciliteter forud for udarbejdelse af forslag til lokalplan for hele grunden. I maj og september 2003 blev der i Gentofte Lige Nu annonceret efter ideer. Fristen var sat til 1. april 2004.

Den 24. august 2004 blev der afholdt dialogmøde om Teglgården på Rådhuset. Det blev besluttet at forlænge fristen for indsendelse af ideer til den 31. oktober 2004.

Den 16. september 2004 blev der afholdt møde med brugere af området vedr. midlertidig indretning af faciliteter.

GENTOFTE KOMMUNE - Byplanudvalget, den 02-02-2006

"Det Gule Hus" indeholder 8 lejemål, hvoraf de 4 er lejet ud til flygtninge, der har fået tilbudt en bolig i henhold til integrationslovens § 12 (integrationsflygtninge), mens resten står tomme. Lejekontrakterne er tidsbegrænsede og er pt. forlængede frem til 15. januar 2007.

Retssagen mellem Gentofte Kommune og Indenrigs- og Sundhedsministeriet handler om, hvorvidt det er lovligt at tidsbegrænse lejekontrakter indgået med integrationsflygtninge, og Gentofte Kommune må ikke håndhæve tidsbegrænsningen, førend retssagen er endeligt afgjort. Hvis kommunen taber retssagen, vil tidsbegrænsningen være ugyldig og integrationsflygtningene vil kunne blive boende, så længe de selv ønsker det.

Retssagen skal domsforhandles i Østre Landsret den 21. og 22. juni 2006 og dommen vil formentlig foreligge senest 3 måneder herefter, idet det dog ikke kan udelukkes, at Østre Landsret vil forlænge fristen pga. sommerferien.

Hvis sagen (inden 8 uger) ankes til Højesteret, vil der formentlig foreligge endelig dom ultimo 2007.

Vurdering

Plan kan til april 2006 udarbejde et forslag til lokalplan for hele Teglgården. Lokalplan 223 vil blive aflyst forbindelse med vedtagelsen af den nye lokalplan.

Alternativt kan Plan til april 2006 udarbejde et forslag til lokalplan for den del af Teglgården, der ikke er omfattet af lokalplan 223. Hvis det besluttet, at den fremtidige anvendelse af den eksisterende bebyggelse, der er omfattet af lokalplan 223, skal ændres, kan der senere udarbejdes en ny lokalplan for dette område.

Endelig kan udarbejdelsen af en lokalplan for hele Teglgården afvente en afklaring af den fremtidige anvendelse af bebyggelsen indenfor lokalplan 223.

Indstilling

Plan indstiller

Til Byplanudvalget:

At det drøftes hvorvidt:

1. Der skal udarbejdes et forslag til lokalplan til april 2006 for hele Teglgården.
2. Der skal udarbejdes et forslag til lokalplan for den del af Teglgården, der ikke er omfattet af lokalplan 223.
3. Udarbejdelse af et forslag til lokalplan for hele Teglgården skal udskydes.

GENTOFTE KOMMUNE - Byplanudvalget, den 02-02-2006

Bilag
udarbejdelse af lokalplan, oversigtsplan

Møde i Byplanudvalget den 02-02-2006

07 Åbent **Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne**

051850-2005

Punkt 2: Referat.doc



Referat af møde i Byplanudvalget

Beslutningsreferat Åben

Mødedato 02-02-2006

Mødetidspunkt 17-00

Mødelokale Udvalgsværelse 326

Mødet hævet kl.: 18.35

Tilstede:
Ole Marker
André Lublin
Per Amstrup
Pia Nyring
Mogens Vad
Birgit Hemmingsen
Irene Lütken

Fraværende:

Indholdsfortegnelse

Byplanudvalget

den 02-02-2006

01	Åbent	Lokalplanlægning i villaområder	2
02	Åbent	Forslag til lokalplan 268 for et område mellem Ordrupvej og Vilvordevej. Offentlig fremlæggelse.	3
03	Åbent	Fornyelse af Gentofte Kommunes bydelscentre. Forelæggelse af hørings svar	5
04	Åbent	Forudgående høring – et område ved Sankt Lukas Vej 6	
05	Åbent	Lokalplan 279 for et højhus på Tuborg Syd. Bemyndigelse	8
06	Åbent	Teglgården - udarbejdelse af lokalplan	9
07	Åbent	Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne	12
08	Lukket	Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne	13

Møde i Byplanudvalget den 02-02-2006

01 Åbent Lokalplanlægning i villaområder

001211-2006

Resumé

Gentofte Kommune har i samarbejde med Kulturarvsstyrelsen udarbejdet et atlas over kommunens bevaringsværdige bygninger og bymiljøer. De bevaringsværdige bygninger er i Kommuneplan 2005 sikret mod nedrivning, samt ændring af eksisterende forhold.

Byplanudvalget skal beslutte hvorvidt Plan skal bemyndiges til at udarbejde lokalplaner for villaområder med en høj andel af bevaringsværdige bygninger som opfølgning på Kommuneplan 2005.

Baggrund

Byplanudvalget vedtog på møde d. 18. juni 1998 at igangsætte arbejde med udarbejdelse 26 villalokalplaner for at ophæve ældre uaktuelle byplanvedtægter. 16 af de 26 lokalplaner er udarbejdet og vedtaget, og udarbejdelsen af de resterende lokalplaner er i gang.

I forlængelse af færdiggørelsen af disse villalokalplaner ønsker Plan bemyndigelse til at udarbejde lokalplaner for villaområder med en høj andel af bevaringsværdige bygninger.

I januar 2005 udgav Gentofte Kommune i samarbejde med Kulturarvsstyrelsen et atlas med beskrivelse af kommunens bevaringsværdige bygninger og bymiljøer. Bygninger, der blev tildelt en bevaringsværdi fra 1 og til og med 4 i bevaringsregistreringen, er blevet optaget i Kommuneplan 2005, som værende bevaringsværdige.

Villaområderne i Gentofte Kommune indeholder ca. 2.600 bevaringsværdige huse, og som opfølgning på Kommuneatlas og Kommuneplan 2005 foreslår Plan, at der udarbejdes lokalplaner for endnu ikke lokalplanlagte områder, der har en høj andel af bevaringsværdige bygninger.

Indstilling

Plan indstiller

Til Byplanudvalget:

At Plan bemyndiges til at udarbejde lokalplaner for villaområder med mange bevaringsværdige huse som opfølgning på Kommuneatlas og Kommuneplan 2005.

Beslutning

Byplanudvalget, den 2. februar 2006

Vedtaget

Bilag

Bilag vedr. opfølgning på notat vedr. udarbejdelse af villalokalplaner og bilag vedr. forslag til nye lokalplaner vedlægges i papirudgave til Byplanudvalgets medlemmer.

Møde i Byplanudvalget den 02-02-2006

02 Åbent Forslag til lokalplan 268 for et område mellem Ordrupvej og Vilvordevej. Offentlig fremlæggelse.

035002-2005

Resumé

Plan har udarbejdet et forslag til lokalplan 268 med det primære formål at bevare området mellem Ordrupvej og Vilvordevej som et attraktivt boligområde med villaer og tæt/lav bebyggelse.

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

Baggrund

Byplanudvalget har på møde den 18. juni 1998, pkt. 5, bemyndiget Plan til at udarbejde lokalplaner, der ophæver ældre, uaktuelle byplanvedtægter, primært 8A og 8B. Disse byplanvedtægter, der giver mulighed for en fortætning af villaområder, er ikke i overensstemmelse med gældende Kommuneplan 2005.

Lokalplanområdet ligger i Ordrup-Charlottenlund bydel og udgør en del af kommuneplanens enkeltområde 3.B 43 samt enkeltområde 3.B 22.

Området, der er beliggende mellem Ordrupvej og Vilvordevej afgrænses mod nord af Vilvorde Kursus Center og mod vest af Ordruphøjvej.

Området omfatter 193 ejendomme og har et samlet areal på ca. 17 ha ekskl. vejarealer.

GENTOFTE KOMMUNE - Byplanudvalget, den 02-02-2006

Hovedparten ca. 2/3 af villaerne er opført i 1½-2 etager. Resterende, fortrinsvis nyere villaer efter 1950, er opført som etplanshuse. Området indeholder herudover 4 rækkehuse, der er opført i 2 etager. Den gennemsnitlige bebyggelsesprocent er ca. 22.

Der er 216 boliger i lokalplanområdet med en gennemsnitlig boligstørrelse på 173 m². Den gennemsnitlige grundstørrelse pr. bolig er ca. 784 m². Den gennemsnitlige grundstørrelse pr. ejendom er ca. 877 m². Enkelte ejendomme indeholder flere boliger.

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 vej billede. Endelig er det hensigten med lokalplanen at ophæve og erstatte utidssvarende byplanvedtægter.

Indstilling

Plan indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At forslag til lokalplan 268 for et område mellem Ordrupvej og Vilvordevej vedtages til offentlig fremlæggelse.

Beslutning

Byplanudvalget, den 2. februar 2006

Anbefales til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen. Mogens Vad (V) ønskede ført til protokol, at han er imod opdeling af villaer på grunde, der er mindre end 1400 m². Birgit Hemmingsen (T) og Irene Lütken (A) ønskede ført til protokol, at de fortsat ønsker 5-meter-reglen.

Bilag

Forslag til lokalplan 268 for et område mellem Ordrupvej og Vilvordevej
Kortbilag til forslag til lokalplan 268

Møde i Byplanudvalget den 02-02-2006

03 Åbent Fornyelse af Gentofte Kommunes bydelscentre. Forelæggelse af høringssvar

036299-2005

Resumé

Byplanudvalget, Økonomiudvalget samt Kommunalbestyrelsen orienteres om de forslag og bemærkninger der er kommet til skitseforslagene omkring fornyelse af bydelscentrene i høringsperioden.

Baggrund

Kommunalbestyrelsen besluttede enstemmigt den 28. februar 2005 at lade tre landskabsarkitektfirmaer udarbejde skitseforslag omkring forskønnelse af kommunens 6 bydelscentre samt at der skulle afholdes borgermøder i bydelscentrene i efteråret 2005. Skitseforslagene blev præsenteret ved en udstilling i rådhushallen den 1. september og har efterfølgende været i høring til den 4. november 2005. I løbet af høringsperioden er der afholdt 6 lokale bydelsmøder, hvor forslagene er blevet gennemgået og diskuteret.

Der er i høringsperioden 2005 kommet 23 forslag og bemærkninger til skitseforslagene. Derudover er en række ideer og kommentarer afgivet mundtligt på borgermøderne. I høringsperioden 2004 er der indkommet 33 henvendelser. Den af Gentofte Kommune nedsatte følgegruppe har udarbejdet en vurdering af de 3 firmaers ideforslag. Vurderingen blev sendt til Kommunalbestyrelsen primo august 2005.

Indstilling

Plan indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At høringskommentarerne tages til efterretning

Beslutning

Byplanudvalget, den 2. februar 2006

Udvalget tog orienteringen til efterretning. Administrationen udarbejder oplæg til procesplan til udvalgets møde i marts eller maj.

Bilag

Henvendelser i høringsperioden 2004, i papirudgave,
Henvendelser i høringsperioden 2005, i papirudgave og
6 stk. forslag til fornyelse af de bydelscentre vedlægges i papirudgave.
Resume af henvendelser 2004
Resume af henvendelser 2005

Møde i Byplanudvalget den 02-02-2006

04 Åbent Forudgående høring – et område ved Sankt Lukas Vej

032959-2005

Resumé

Kommunalbestyrelsen har gennemført en forudgående høring med henblik på indkaldelse af forslag og ideer til den fremtidige anvendelse af et areal ved Sankt Lukas Vej.

Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen skal tage stilling til om der, på baggrund af den forudgående høring, skal udarbejdes et forslag til kommuneplantillæg og lokalplan, der giver mulighed for at en del af arealet kan anvendes til boligformål.

Baggrund

Sankt Lukas Stiftelsen, der ejer arealet, der er beliggende mellem Sankt Lukas Vej og Tuborgvej, ønsker at opføre en boligbebyggelse indeholdende ca. 34 boliger med størrelser mellem 65 m² og 110 m² på den nordlige del af grunden og med en bebyggelsesprocent på 45. På den sydlige del af grunden er den integrerede institution Lundegård Hus beliggende.

I perioden 23. november til 23. december 2005 har Kommunalbestyrelsen gennemført en forudgående høring med det formål at indkalde ideer og forslag til områdets fremtidige anvendelse.

Plan har modtaget 3 henvendelser, hvoraf 1 er fra Københavns Amt, som ikke har bemærkninger.

De øvrige henvendelser omhandler følgende forslag til anvendelse af arealet: opførelse af seniorboliger, grønt område, villaområde.

Vurdering

Ejendommen, matr. nr. 8 fo, afgrænses mod nord af Tuborgvej, mod syd og øst af et villaområde og mod vest af Sankt Lukas Stiftelsens bygninger. Grundens areal er 8988 m² og bebyggelsesprocenten er 18.

Ejendommen er i Kommuneplan 2005 udlagt til offentlige formål så som hospital, kirke, skole, institutioner og funktionærboliger med en maksimal bebyggelsesprocent på 90.

På baggrund af de indkomne ideer til den fremtidige anvendelse af arealet foreslås det, at den nordlige del af arealet udlægges til boligformål og den sydlige del af arealet udlægges til offentlige formål.

Det foreslås, at ejendommen opdeles i to områder: Et område til boligformål med en bebyggelsesprocent på 35 samt et område til offentlige formål med en bebyggelsesprocent på 40 (grunden med den eksisterende institution).

Grunden til boligformål vil blive på ca. 4.868 m². Grunden til offentlige formål vil blive på ca. 4.120 m².

Inden for boligområdet foreslås det at give mulighed for opførelse af boliger. En bebyggelsesprocent på 35 giver mulighed for opførelse af ca. 1700 m² boligetageareal. Inden for området til offentlige formål vil der ikke blive mulighed for opførelse af yderligere bebyggelse.

For at kunne anvende en del af ejendommen til boligformål skal der udarbejdes et kommuneplantillæg og en lokalplan.

Indstilling

Plan indstiller

Til Byplanudvalget:

At der udarbejdes et forslag til kommuneplantillæg og lokalplan, hvor ejendommen matr.nr. 8 fo opdeles i et område til boligformål med en maksimal bebyggelsesprocent på 35 og et område til offentlige formål med en maksimal bebyggelsesprocent på 40.

Beslutning

Byplanudvalget, den 2. februar 2006

Udsat med henblik på en vurdering af ud- og indkørselsforhold, parkerings- og bebyggelsesforhold.

Bilag
Henvendelser i høringsperioden
Resumé af henvendelser
Kortbilag

Møde i Byplanudvalget den 02-02-2006

05 Åbent Lokalplan 279 for et højhus på Tuborg Syd. Bemyndigelse

001420-2006

Resumé

Carlsberg Ejendomme ønsker at udskrive en indbudt arkitektkonkurrence om udformning af et højhus i område D på Tuborg Syd. Inden konkurrencen igangsættes ønskes kommunes principielle tilslutning.

Byplanudvalget skal drøfte, hvorvidt Gentofte kommune er indstillet på at udarbejde forslag til lokalplan for et højhus i område D på Tuborg Syd på grundlag af et vinderprojekt i en arkitektkonkurrence.

Baggrund

Carlsberg Ejendomme har i et brev af 5. januar 2006 anmodet om at der i henhold til lokalplan 248 udarbejdes supplerende lokalplan for område D, således at der kan opføres 30-40 lejligheder i en bebyggelse på ca. 12 etager.

Forinden ønsker Carlsberg at udskrive en indbudt arkitektkonkurrence, således at et lokalplanforslag kan baseres på et vinderprojekt.

Vurdering

Område D er omfattet af lokalplan 248 bekendtgjort den 4. januar 2006.

Med lokalplan 248 reguleres byomdannelsen af de sidste ledige arealer i TuborgSyd, undtagen arealet umiddelbart syd for lystbådehavnens indløb. Her skal der i følge redegørelsen til lokalplan 178 - ved supplerende lokalplan - kunne opføres et højhus, som et vartegn for den nye bydel.

Bestemmelserne om supplerende lokalplan er videreført i lokalplan 248. Dermed får offentligheden mulighed for at vurdere konsekvenserne af et eventuelt højhusbyggeri på dette sted. Lokalplanen skal redegøre for højhusets arkitektoniske fremtræden og den visuelle indpasning i kystlandskabet.

Område D må kun anvendes til boligformål, helårsbeboelse. Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til institutioner til offentlige formål. Indenfor området kan der

GENTOFTE KOMMUNE - Byplanudvalget, den 02-02-2006

opføres et samlet etageareal på op til 6.000 m² under forudsætning af, at der forinden er tilvejebragt en supplerende lokalplan. Et højhus her vil tillige være i overensstemmelse med Kommuneplan 2005.

Indstilling

Plan indstiller

til Byplanudvalget:

At det drøftes hvorvidt det skal meddeles Carlsberg Ejendomme, at man er indstillet på at udarbejde forslag til lokalplan for et højhus i område D på Tuborg Syd.

Beslutning

Byplanudvalget, den 2. februar 2006

Udsat. Udvalget besigtiger området i forbindelse med sit næste møde.

Bilag
Kortbilag

Møde i Byplanudvalget den 02-02-2006

06 Åbent Teglgården - udarbejdelse af lokalplan

13280-2004

Resumé

Kommunalbestyrelsen har den 30. september 2002 besluttet, at der senest i april 2006 skal fremsættes et forslag til lokalplan for hele Teglgården ved Melchorsvej.

Der verserer en retssag mellem Gentofte Kommune og Indenrigs- og Sundhedsministeriet vedrørende lovligheden af at tidsbegrænse lejemål for integrationsflygtninge og indtil den er afgjort, kan kommunen ikke håndhæve tidsbegrænsningen af lejemålene i "Det Gule Hus".

På baggrund heraf skal Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen tage stilling til, om der skal udarbejdes lokalplanforslag til april 2006 og i givet fald, hvilket område dette skal omfatte.

Baggrund

Kommunalbestyrelsen vedtog med 13 stemmer (C+V+A) for og 3 stemmer (T+B) imod, medens 1 (Per Amstrup, F) undlod at stemme, den 30. september 2002, pkt. 8, at udsende forslag til lokalplan 223 for en del af Teglgården i offentlig høring.

I forbindelse med Byplanudvalgets behandling af sagen den 19. september 2002, pkt. 1, blev det protokolleret, at det præciseres, at lokalplan 223 anses for midlertidig, idet Kommunalbestyrelsen senest april 2006 fremsætter forslag til ny lokalplan, som omfatter hele området ved Teglgården.

Lokalplanen 223 blev endeligt vedtaget med 13 stemmer (C+V+A) for og 4 stemmer (T+F+B) imod den 24. februar 2003, pkt. 2. Lokalplanen har til formål at sikre mulighed for at den eksisterende bebyggelse indenfor lokalplanområdet, der omfatter bygningen "Det Gule Hus" på 300 m², kan indrettes til boligformål.

Den 4. marts 2003 blev der afholdt dialogmøde om Teglgården på Skovshoved Skole for at indhente ideer til aktiviteter/faciliteter forud for udarbejdelse af forslag til lokalplan for hele grunden. I maj og september 2003 blev der i Gentofte Lige Nu annonceret efter ideer. Fristen var sat til 1. april 2004.

Den 24. august 2004 blev der afholdt dialogmøde om Teglgården på Rådhuset. Det blev besluttet at forlænge fristen for indsendelse af ideer til den 31. oktober 2004.

Den 16. september 2004 blev der afholdt møde med brugere af området vedr. midlertidig indretning af faciliteter.

"Det Gule Hus" indeholder 8 lejemål, hvoraf de 4 er lejet ud til flygtninge, der har fået tilbudt en bolig i henhold til integrationslovens § 12 (integrationsflygtninge), mens resten står tomme. Lejekontrakterne er tidsbegrænsede og er pt. forlængede frem til 15. januar 2007.

Retssagen mellem Gentofte Kommune og Indenrigs- og Sundhedsministeriet handler om, hvorvidt det er lovligt at tidsbegrænse lejekontrakter indgået med integrationsflygtninge, og Gentofte Kommune må ikke håndhæve tidsbegrænsningen, førend retssagen er endeligt afgjort. Hvis kommunen taber retssagen, vil tidsbegrænsningen være ugyldig og integrationsflygtningene vil kunne blive boende, så længe de selv ønsker det.

Retssagen skal domsforhandles i Østre Landsret den 21. og 22. juni 2006 og dommen vil formentlig foreligge senest 3 måneder herefter, idet det dog ikke kan udelukkes, at Østre Landsret vil forlænge fristen pga. sommerferien.

Hvis sagen (inden 8 uger) ankes til Højesteret, vil der formentlig foreligge endelig dom ultimo 2007.

Vurdering

Plan kan til april 2006 udarbejde et forslag til lokalplan for hele Teglgården. Lokalplan 223 vil blive aflyst forbindelse med vedtagelsen af den nye lokalplan.

Alternativt kan Plan til april 2006 udarbejde et forslag til lokalplan for den del af Teglgården, der ikke er omfattet af lokalplan 223. Hvis det beslattes, at den fremtidige anvendelse af den eksisterende bebyggelse, der er omfattet af lokalplan 223, skal ændres, kan der senere udarbejdes en ny lokalplan for dette område.

Endelig kan udarbejdelsen af en lokalplan for hele Teglgården afvente en afklaring af den fremtidige anvendelse af bebyggelsen indenfor lokalplan 223.

Indstilling

Plan indstiller

Til Byplanudvalget:

At det drøftes hvorvidt:

1. Der skal udarbejdes et forslag til lokalplan til april 2006 for hele Teglgården.
2. Der skal udarbejdes et forslag til lokalplan for den del af Teglgården, der ikke er omfattet af lokalplan 223.
3. Udarbejdelse af et forslag til lokalplan for hele Teglgården skal udskydes.

Beslutning

Byplanudvalget, den 2. februar 2006

Lokalplanprocessen udskydes til efter der foreligger en endelig afgørelse af den verserende retssag om tidsbegrænsede lejemål, foreløbig indtil september 2006.

Bilag
udarbejdelse af lokalplan, oversigtsplan

GENTOFTE KOMMUNE - Byplanudvalget, den 02-02-2006

Møde i Byplanudvalget den 02-02-2006

07 Åbent Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne

051850-2005

Byplanudvalget, den 2. februar 2006

Ingen