

REFERAT Byplanudvalget d. 04-03-2024

Mødedato Mandag d. 04. marts 2024 kl. 17:00

Mødested Mødelokale D

Indholdsfortegnelse

Retningslinjer for mobilt gadesalg.....	3
Lokalplan 435 for rækkehusene ved Vesterdalen. Offentlig høring.....	7
Forslag til Lokalplan 299.1 Tillæg om supplerende anvendelse til boligformål i Byens Hus. Offentl	10
Lokalplan for hal til padeltennis på Broholms Alle 7A og Hyldegårdsvej 43. Bemyndigelse.....	13
Mesterlodden 23. Tilbygning i strid med Lokalplan 430.....	17
Dronning Louises Vej 19. Ulovligt opført hegn i strid ned Lokalplan 423.....	20
Orientering om mulige temadrøftelser i 2024.....	23
Temadrøftelse om ændret planlov trådt i kraft 1. januar 2024.....	25
Meddelelser fra formand og forvaltning samt spørgsmål fra medlemmerne.....	28
Lukket: Saantesvej 18. Dispensation til overskridelse af 5 m – byggelinjen.....	30
Lukket: Orientering fra formand og forvaltning samt spørgsmål fra medlemmerne.....	31
Underskrift.....	32

Punkt 1: Retningslinjer for mobilt gadesalg

EMN-2023-03965

Bilag

Retningslinjer for mobilt gadesalg, studepladser og arrangementer

Bilag 2 Notat fra telefonsamtale med formanden fra Handelsstandsforeningen Jørgen Simmelsgaard

Bilag 3 Høringssvar fra Meny i Charlottenlund

1 (Åben) Retningslinjer for mobilt gadesalg

Sags ID: EMN-2023-03965

Resumé

Park og Vej modtager et stigende antal henvendelser fra private erhvervsdrivende, der ønsker at drive mindre virksomhed fra kommunalt areal. Da der kun forefindes retningslinjer for almennyttige formål og ikke kommercielt gadesalg, fremlægges forslag til 'Retningslinjer for mobilt gadesalg, arrangementer og stadepladser i Gentofte Kommune'.

Baggrund

Park og Vej modtager et stigende antal henvendelser fra private erhvervsdrivende, der ønsker at drive mindre kommerciel virksomhed fra kommunalt areal. Der har hidtil ikke været nogen fast praksis herfor. Udvalgte fiske- og ostebiler, cirkus samt juletræs- og fyrværkerisalg har historisk fået tilladelse. Øvrige ansøgere er blevet afvist grundet den konkurrence, det ville skabe for de faste erhvervsdrivende, og af trafikale hensyn.

'Retningslinjerne for mobilt gadesalg, arrangementer og stadepladser i Gentofte Kommune' (bilag 1) bliver et supplement til "Skal du bruge et areal i kommunen? En vejledning for borgere, brugere og erhvervsdrivende fra 2016".

Der vurderes at være behov for en fast praksis og retningslinjer, som også er i overensstemmelse med anbefalingerne fra flere opgaveudvalg:

- *'Lempeligere regler for opstilling af foodtrucks og lignende' samt at 'se på muligheden for etablering af flere streetfood-steder'* indgår begge i idékataloget fra opgaveudvalget Detailhandel i Gentofte fra 2018.
- *'Vi skal give plads til, at der kan opstå lommeparker, workshops, loppemarkeder, udstillinger, koncerter, fællesspisning og midlertidige pavilloner'* indgår i anbefalingerne fra opgaveudvalget Byens Rum fra 2021.
- I maj 2023 godkendte kommunalbestyrelsen en opdateret erhvervs politik på baggrund af arbejdet fra det seneste opgaveudvalg om Erhvervs politisk Strategi. I erhvervs politikken nævnes det i det strategiske spor "Byliv og erhvervs liv i balance", at der ønskes *"en by med attraktive kultur- og fritidstilbud og et attraktivt handelsliv. Gode kulturtilbud og et indbydende butiks- og caféliv er vigtige for livlige bydelscentre og vigtige for både borgere og virksomheder. En by, hvor det er godt at bo, leve og arbejde, tiltrækker nye virksomheder. Derfor er det vigtigt at fastholde og skabe forudsætninger for et aktivt og attraktivt kultur- og handelsliv"*. I det dertil udarbejdede idékatalog fremgår, at for at realisere målsætningen er et af forslagene, at afholde torvedage.

Klima-, Miljø- og Teknikudvalget behandlede på møde den 9. maj 2023 forslag til 'Retningslinjer for mobilt gadesalg, arrangementer og stadepladser i Gentofte Kommune', men udsatte behandlingen af sagen med henblik på, at udkastet til retningslinjer skulle sendes i høring i Handelsstandsforeningen og efterfølgende behandles i Erhvervs-, Beskæftigelses- og Integrationsudvalget, Byplanudvalget samt Klima-, Miljø og Teknikudvalget.

Forslag til 'Retningslinjer for mobilt gadesalg, arrangementer og stadepladser i Gentofte Kommune' har nu været i høring i Handelsstandsforeningen. Der er i høringsperioden

indkommet to høringssvar (se bilag 2 og 3). Af høringssvarene fremgår det, at Handelsstandsforeningen ønsker, at der tages hensyn til de eksisterende erhvervsdrivende, når Gentofte Kommune behandler en ansøgning vedrørende mobilt gadesalg.

Handelsstandsforeningen ønsker også at blive hørt i forhold til tildeling af stader, når det drejer sig om mobile foodtrucks og lignende med henblik på at undgå konkurrence og konflikt.

Der fremsættes på ovenstående baggrund forslag til drøftelse af retningslinjer for mobilt gadesalg, stadepladser og arrangementer, der skal udvide mulighederne for tilladelser til blandt andre loppemarkeder, mobile saunaer, kaffevogne og foodtrucks. Alle lokaliteter - på nær lokaliteter til cirkus, juletræs- og fyrværkerisalg - er nye forslag. Se bilag 1.

Placering og vilkår

Retningslinjerne udstikker udvalgte lokaliteter til de forskellige formål (se bilag 1). Der vil i sagsbehandlingen i **hvert tilfælde** blive taget højde for at:

- tilbuddet ikke vurderes at være til gene for bløde trafikanter
- støj eller os fra tilbuddet ikke vurderes at være til gene
- tilbuddet ikke vurderes at være i konkurrence med nærliggende erhvervsdrivende
- færdselsloven og lokale parkeringsbestemmelser overholdes (det vil eksempelvis sige, at en saunatrailer ikke må holde parkeret mere end 24 timer det samme sted)
- næringsloven overholdes, og der ikke sker salg af udvalgsvarer (varige forbrugsgoder som tøj, sko, mv.) i bydelscentre
- området skal forlades rent og ryddeligt
- at der opkræves en markedsleje

For de private fællesveje gælder, at hvis kommunen efter en konkret vurdering giver tilladelse, er det mobile gadesalg betinget af, at grundejerne også giver tilladelse.

Almennyttige formål

Almennyttige formål, som eksempelvis gratis saunatilbud, som er åbent for alle, eller loppemarkeder med indsamlingsformål, er ikke omfattet af retningslinjerne. Disse vurderes fortsat ud fra følgende kriterier:

- Arrangementet skal være kommunalt
- Arrangementet skal have et kulturelt eller humanitært formål
- Arrangementet skal være ikke-kommercielt.

Indstilling

Klima, Miljø- og Teknik indstiller,

Til Erhvervs-, Beskæftigelse- og Integrationsudvalget, Byplanudvalget, Klima, Miljø- og Teknikudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At forslaget til 'Retningslinjer for mobilt gadesalg, stadepladser og arrangementer' godkendes.

Tidligere beslutninger:

Udvalg: Erhvervs-, Beskæftigelses- og Integrationsudvalget

Dato: 02-11-2023

Erhvervs-, Beskæftigelses- og Integrationsudvalget den 2. november 2023

Udsat.

Udvalg: Erhvervs-, Beskæftigelses- og Integrationsudvalget

Dato: 25-01-2024

Erhvervs-, Beskæftigelses- og Integrationsudvalget den 25. januar 2024

Anbefales til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen, idet udvalget ønsker følgende ændringer i retningslinjerne: 1) Stadepladser kan lejes for en periode på op til seks måneder. 2) Overskriften 'Pølsevogne' ændres til 'Pølsevogne, kebabvogne og lignende'. 3) Retningslinjen om 'Hvor' under 'Udendørsservering på torve, pladser mv.' ændres således: 'Ansøgere udpeger et område. Gentofte Kommune foretager en konkret vurdering af egnetheden, herunder hensyn til det fysiske område, tilgængelighed for alle også funktionsnedsatte, naboer og trafiksikkerhed'.

Beslutninger:

Helene Brochmann (F) kom med et ændringsforslag om, at afsnittet om fyrværkeri helt bør udelades. Imod stemte Jesper Marcus (C), Karen Riis Kjølbye (C), og Teit Andersen (C). Frederik Dehlholm (Ø) undlod at stemme, hvorefter forslaget faldt.

Herefter stemte et samlet udvalg for at anbefale retningslinjerne til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen med den tilføjelse, at udvalget foreslog enkelte sproglige præciseringer til retningslinjerne, som forvaltningen indarbejder, og at Gentofte Sportspark tilføjes de steder, hvor der kan søges om kaffevogne, foodtrucks m.v., og Ibstrup Torv tilføjes de steder, hvor der kan søges om loppemarkeder.

Bilag

1. Retningslinjer for mobilt gadesalg, stadepladser og arrangementer (5197381 - EMN-2023-03965)
2. Bilag 2 Notat fra telefonsamtale med formanden fra Handelsstandsforeningen Jørgen Simmelsgaard (5221150 - EMN-2023-03965)
3. Bilag 3 Høringssvar fra Meny i Charlottenlund (5221192 - EMN-2023-03965)

Punkt 2: Lokalplan 435 for rækkehusene ved Vesterdalen. Offentlig høring

EMN-2022-04160

Bilag

Tillæg 10 til Kommuneplan 2021

2024-02-07_LP 435

Høringsnotat. Lokalplan 435 forudgående høring

Forudgående høring af Lokalplan 435_Samlede bemærkninger

2 (Åben) Lokalplan 435 for rækkehusene ved Vesterdalen. Offentlig høring

Sags ID: EMN-2022-04160

Resumé

Der er i samarbejde med ejerne udarbejdet forslag til Lokalplan 435 for rækkehusene ved Vesterdalen og Tillæg 10 til Kommuneplan 2021.

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

Baggrund

Rækkehusene ved Vesterdalen er i dag omfattet af den bevarende Lokalplan 58, der blev vedtaget i 1987. På baggrund af en række sager om ovenlys inden for lokalplanområdet, har Plan og Byg vurderet, at Lokalplan 58 ikke længere er tidssvarende. Plan og Byg har derfor, i dialog med ejerne i lokalplanområdet ved ejerforeningen Ny Søndergård, udarbejdet forslag til Lokalplan 435.

Den gældende Lokalplan 58 forbyder etablering af nye tagvinduer (ovenlys) ud over de oprindelige. Forslag til Lokalplan 435 fastsætter præcise retningslinjer for ovenlys for at muliggøre etablering af ovenlys af en hensigtsmæssig størrelse samtidigt med, at den nødvendige ensartethed i bebyggelsen sikres.

Forslag til Lokalplan 435 indeholder opdaterede retningslinjer til sikring af de bevaringsværdige rækkehuse.

Der er bl.a. udarbejdet nye facadetegninger, som i forhold til de tegninger, der var tilknyttet Lokalplan 58, stemmer bedre overens med, hvordan husene faktisk blev opført.

Forslag til Lokalplan 435 udvider mulighederne for etablering af skure og småbygninger blandt andet med henblik på bedre muligheder for skraldeskure. Lokalplanforslaget giver mulighed for mindre tilbygninger på enkelte enderækkehuse efter retningslinjer, der sikrer, at de bevaringsværdige bygninger og områdets karakter ikke reduceres væsentligt, samt at der ikke sker en væsentlig fortætning.

Lokalplanforslaget indeholder opdaterede bestemmelser om udearealer, herunder hegning.

Forslag til Tillæg 10 til Kommuneplan 2021 ændrer i kommuneplanens rammedel, så der gives mulighed for mindre tilbygninger.

Et udkast til Lokalplan 435 har været sendt forudgående høring hos de enkelte ejere fra den 14. august til og med den 1. oktober 2023. Der er blevet foretaget en række ændringer på baggrund af høringen. Der er udarbejdet høringsnotat med Plan og Bygs bemærkninger og ændringer til det udsendte udkast. Høringsnotat og de enkelte høringssvar er vedlagt som bilag.

Det digitale forslag til Lokalplan 435 for rækkehusene ved Vesterdalen kan tilgås her:
<https://gentofte.viewer.dkplan.niras.dk/DKplan/DKplan.aspx?LokalplanId=589>

Planforslaget er endvidere vedlagt sagen som bilag.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen

1. At forslag til Tillæg 10 til Kommuneplan 2021 og forslag til Lokalplan 435 for rækkehusene ved Vesterdalen vedtages til udsendelse i offentlig høring
2. At der afholdes borgermøde i høringsperioden

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Anbefales til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen.

Bilag

1. Tillæg 10 til Kommuneplan 2021 (5289340 - EMN-2023-07735)
2. 2024-02-07_LP 435 (5376243 - EMN-2022-04160)
3. Høringsnotat. Lokalplan 435 forudgående høring (5217232 - EMN-2022-04160)
4. Forudgående høring af Lokalplan 435_Samlede bemærkninger (5292165 - EMN-2022-04160)

Punkt 3: Forslag til Lokalplan 299.1 Tillæg om supplerende anvendelse til boligformål i Byens Hus. Offentlig høring

EMN-2024-01237

Bilag

299.1 - Tillæg om supplerende anvendelse til boligformål i Byens Hus

Tillæg 13 til Kommuneplan 2021

3 (Åben) Forslag til Lokalplan 299.1 Tillæg om supplerende anvendelse til boligformål i Byens Hus. Offentlig høring

Sags ID: EMN-2024-01237

Resumé

Der er udarbejdet forslag til *Lokalplan 299.1 Tillæg om supplerende anvendelse til boligformål i Byens Hus* og Tillæg 13 til Kommuneplan 2021 for kommunens ejendom Hellerupvej 22-26 (Byens Hus).

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

Baggrund

Byens Hus på ejendommen Hellerupvej 22-26 er omfattet af *Lokalplan 299 for Hellerupvej 22, Copenhagen International School*, der fastlægger anvendelsen til offentlige formål, uddannelsesinstitutioner. Lokalplanen blev i 2008 udarbejdet med det formål at muliggøre en udvidelse af skolen, som den gang lå på adressen. Udvidelsen blev ikke gennemført.

Lokalplanområdet udgør den største del af rammeområdet 1D.1 i Kommuneplan 2021, som har offentlige formål som hovedanvendelse og uddannelsesinstitutioner som specifik anvendelse.

Kommunalbestyrelsen besluttede den 30. maj 2022, pkt. 5, enstemmigt, at der meddeles dispensation fra anvendelsesbestemmelsen i Lokalplan 299 til fortsat brug af Hellerupvej 22-26 til midlertidigt opholdssted for flygtninge for en periode af 2 år, idet det forventes inden udløbet af den 2-årige dispensationsperiode at etablere et plangrundlag efter de almindelige regler, der muliggør anvendelse af ejendommen til midlertidigt opholdssted for flygtninge.

Den aktuelle situation på flygtningeområdet er fortsat uforudsigelig, men det er meget sandsynligt, at Gentofte Kommune også i fremtiden har brug for at kunne disponere over dele af Hellerupvej 22-26 til midlertidigt opholdssted for flygtninge.

Da det ikke efter planloven er muligt at forlænge eller meddele ny dispensation fra anvendelsesbestemmelsen i Lokalplan 299, er der udarbejdet et forslag til tillæg til lokalplanen, som udvider anvendelsesbestemmelsen til at omfatte boligformål, og et tilhørende forslag til Tillæg 13 til Kommuneplan 2021, som udvider anvendelsesbestemmelsen tilsvarende.

Forslag til Lokalplan 299.1 ændrer ikke på de bebyggelsesregulerende bestemmelser i Lokalplan 299, som fortsat vil være gældende.

Det foreslås samtidigt, at anvendelsesbestemmelsen "Offentlige formål, uddannelsesinstitutioner" i både lokalplan og kommuneplanramme ændres til uspecificeret "Offentlige formål", som passer til den aktuelle brug af den del af ejendommen, der i dag er kultur- og medborgerhus.

Det digitale forslag til *Lokalplan 299.1 Tillæg om supplerende anvendelse til boligformål i Byens Hus* kan tilgås her:

<https://gentofte.viewer.dkplan.niras.dk/DKplan/DKplan.aspx?LokalplanId=647>

Begge planforslag er vedlagt sagen som bilag.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At forslag til *Lokalplan 299.1 Tillæg om supplerende anvendelse til boligformål i Byens Hus* og forslag til Tillæg 13 til Kommuneplan 2021 vedtages til udsendelse i offentlig høring.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Anbefales til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen.

Bilag

1. 299.1 - Tillæg om supplerende anvendelse til boligformål i Byens Hus (5397134 - EMN-2024-01237)
2. Tillæg 13 til Kommuneplan 2021 (5387859 - EMN-2024-01342)

Punkt 4: Lokalplan for hal til padeltennis på Broholms Alle 7A og Hyldegårdsvej 43. Bemyndigelse

EMN-2023-04586

Bilag

SamletPDFpræsentation_Feb2024

Trafikmængder fra projektområde ved Broholms Alle 7a_4baneraugust

Underskrifter mod Padel

Referat af indledende borgermøde om projekt for Padel - FInal

Servitutområde - Ordrup Padelbaner - 18dec2023

4 (Åben) Lokalplan for hal til padeltennis på Broholms Alle 7A og Hyldegårdsvej 43. Bemyndigelse

Sags ID: EMN-2023-04586

Resumé

Den 14. september 2023 vedtog Byplanudvalget, at der skulle afholdes et indledende borgermøde om etablering af et anlæg til padeltennis på ejendommen Broholms Alle 7 A og Hyldegårdsvej 43. På baggrund af kommentarerne på borgermødet den 9. november 2023, har ejeren indsendt et ny projektforslag for et bygningsanlæg til padeltennis.

Der skal tages stilling til, om der skal igangsættes en lokalplanproces, og om der kan gives principiel tilladelse til nedlæggelse af 3 boliger.

Baggrund

Ejendommene Broholms Alle 7 A og Hyldegårdsvej 43 er omfattet af Lokalplan 416, der er offentligt bekendtgjort den 3. november 2022. Lokalplan 416 blev udarbejdet på baggrund af et ønske fra ejendommens daværende ejer om opførelse af 5 villaer på arealet, som hidtil har rummet Ordrup Byggecenter og 3 boliger. De eksisterende erhvervsbygninger og villaen med boliger var i det projekt forudsat revet ned.

Ejendommene er siden solgt til en ny ejer, som har fremsendt forslag om, at der på arealet i stedet etableres et bygningsanlæg til 4 dobbeltbaner til padeltennis. Det fremsendte forslag er vedlagt sagen som bilag.

Byplanudvalget besluttede den 14. september 2023, pkt. 2, enstemmigt, at der skulle afholdes et indledende borgermøde om etablering af et anlæg til padeltennis på ejendommen Broholms Alle 7 A og Hyldegårdsvej 43. Borgermødet blev holdt den 9. november 2023. På baggrund af kommentarerne på borgermødet, har ejeren indsendt et ny projektforslag for et bygningsanlæg til padeltennis.

Anvendelsen til padeltennis forudsætter udarbejdelse af ny lokalplan og tillæg til kommuneplanen, idet projektet bygningsmæssigt er væsentligt anderledes, og anvendelsen skal ændres fra boligformål til offentlige formål i form af idrætsformål. I forbindelse med forarbejdet for et nyt plangrundlag er det vurderet, at der samtidigt skal udarbejdes en miljørapport.

Et sådant projekt forudsætter desuden nedlæggelse af de 3 eksisterende boliger på henholdsvis 77, 81 og 112 m², hvilket kræver tilladelse fra Kommunalbestyrelsen, jf. lov om regulering af boligforholdene. Gentofte Kommune har en restriktiv praksis i forhold til nedlæggelse af boliger. Som udgangspunkt gives ikke tilladelse til nedlæggelse af boliger, men Byplanudvalget har dog den 10. august 2017, pkt. 9, enstemmigt besluttet, at sammenlægning af boliger kan tillades, hvis den mindste bolig er under 100 m², og den sammenlagte bolig maksimalt udgør 250 m².

Projektet til padeltennis er i det fremsendte materiale er beskrevet til at blive 8,5 m højt og med facadehøjde på 7,0 m. Det er vist placeret liggende langs baneterrænet mod vest. I det forrige forslag var det placeret i skel mod den kommunale parkeringsplads mod nord, men er nu tilpasset med 2,5 m afstand til skel og med respektafstand til boliger mod øst og syd. Hallen forudsættes nedsænket 1,5 i terræn for at minimere påvirkningen af omgivelserne.

Bygherre har desuden tilpasset det nye forslag mht. det skrå højdegrænseplan således, at det nu overholdes mod villanaboen mod syd og tilnærmelsesvist overholdes mod parkeringspladsen mod nord.

Park og Vej har på det foreliggende grundlag foretaget en trafikanalyse, som vedlægges. Det konkluderes heri, at etablering af 4 padelbaner forventes at generere en trafikmængde på 86,5 ture/døgn, hvilket er omkring 3 gange større end trafikmængden på 29 ture/døgn, som de 5 fritliggende villaer, der er muligt at opføre i henhold til den gældende Lokalplan 416, men på niveau med den hidtidige benyttelse til trælast. Den trafikregulering af den smalle adgangsvej, som er forudsat ved udnyttelsen af Lokalplan 416, vil også være nødvendig, hvis der etableres padelbaner. Parkeringsbehovet til 4 padelbaner vurderes at være 18 parkeringspladser.

Til det indledende borgermøde var der opbakning om selve projektet og arkitekturen, men der var stor bekymring for, om den trafikale plan ville holde. Det blev påpeget, at planen beroede på, at der kun blev booket baner hver anden time og i tilfælde af at en ny ejer ville ændre dette til bookinger hver time, så ville trafikbelastningen blive for stor, og kommunen ville ikke have mulighed for at styre dette forhold. Der blev indleveret en underskriftindsamling fra 15 naboer, der var imod projektet for padeltennis og for den eksisterende Lokalplan 416, der udlægger området til 5 villaer. Se bilag.

De kommentarer tog bygherre til sig og har efterfølgende rådført sig med Horten Advokater, der har foreslået, at bygherre laver en servitut, der fastholder 2-timers-bookinger med naboerne som påtaleberettigede. Herudover foreslår de, at forholdene, der skal sikre det ønskede trafikniveau, indskrives i en miljørapport, da man ikke har hjemmel til at styre dette forhold på lokalplanniveau. I praksis skal forhold om 2-timers booking indgå som forudsætning i det projektmateriale, som miljømyndigheden skal foretage VVM-screening på, da netop trafikbelastningen kan være det, der gør, at projektet falder ud til at skulle undergå en egentlig miljøkonsekvensvurdering. Det foreslåede vurderes af forvaltningen til at være et dueligt hjemmelsgrundlag for at sikre den beskrevne løsning. Hvis det vurderes, at det konkrete projekt med etablering af 4 padelbaner skal miljøkonsekvensvurderes, kan kravet om 2-timers bookinger indsættes som et vilkår i miljøtilladelsen.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

1. At drøfte og beslutte, om der på baggrund af det nye reviderede projektforslag til padeltennis skal igangsættes en lokalplanproces.
2. At beslutte, at der gives principiel tilladelse til nedlæggelse af boliger i fald det beskrevne projekt gennemføres.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Sagen udsættes.

Bilag

1. SamletPDFpræsentation_Feb2024 (5382731 - EMN-2023-04586)
2. Trafikmængder fra projektområde ved Broholms Alle 7a_4baneraugust (5171803 - EMN-2023-04586)
3. Underskrifter mod Padel (5375788 - EMN-2023-04586)
4. Referat af indledende borgermøde om projekt for Padel - FInal (5377069 - EMN-2023-04586)
5. Servitutområde - Ordrup Padelbaner - 18dec2023 (5382727 - EMN-2023-04586)

Punkt 5: Mesterlødden 23. Tilbygning i strid med Lokalplan 430

EMN-2024-01301

Bilag

Oversigtskort og skråfoto

Kortbilag Lokalplan 430

Plantegning-Eksisterende forhold

Facadetegning - Principsnit - Eksisterende forhold

Plan- og facadetegning-Fremtidige forhold

Dispensationsansøgning

5 (Åben) Mesterlodden 23. Tilbygning i strid med Lokalplan 430

Sags ID: EMN-2024-01301

Resumé

Der skal tages stilling til, om der skal meddeles dispensation fra Lokalplan 430 i forbindelse med ansøgning om opførelse af en tilbygning på Mesterlodden 23.

Baggrund

Rambøll søger på vegne af ejer om dispensation fra Lokalplan 430 til opførelse af en tilbygning på 45 m² i én etage på ejendommen Mesterlodden 23, som er en erhvervsejendom.

Retsgrundlag

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 430, som i kortbilaget og § 5.3 udlægger parkerings- og beplantningsbælter langs Mesterlodden.

Hensynet bag bestemmelsen om parkerings- og beplantningsbælter er at sikre en fortsat, hensigtsmæssig parkering i området samt sikre det (delvist) grønne vejbillede.

Der er ikke givet lignende dispensationer siden lokalplanens vedtagelse i 2022.

Sagens oplysninger

På den aktuelle ejendom ligger parkeringsarealet/beplantningsbæltet op til/i flugt med facaden på selve (hoved)bygningen, og den ansøgte tilbygning ønskes opført på det udlagte parkerings- og beplantningsbælte. Tilbygningen ønskes opført på samme sted, hvor der i dag eksisterer et vindfang/indgangsparti. Tilbygningen ønskes anvendt til både hovedindgang og kontorer.

Det eksisterende vindfang er opført som en glaskonstruktion og ønskes nedrevet, hvorefter kun fundament og terrændæk vil stå tilbage. I byggelovens forstand sidestilles dette med komplet nedrivning, hvorefter en ny bygning, opført samme sted, er en nyopførelse, som er omfattet af lokalplanens bestemmelser.

Der er redegjort for, at lokalplanens parkeringskrav opfyldes ved at man etablerer 2 ekstra p-pladser i grundens sydøstlige hjørne på et areal, der ligeledes er udlagt til parkering og beplantning.

Rambøll begrundet det ansøgte med, at der bør meddeles dispensation, når parkeringsbehovet kan opfyldes på egen grund.

Forvaltningens vurdering

Plan og Byg vurderer, at det taler for en dispensation, at parkeringsbehovet vil kunne opfyldes ved anlæg af to yderligere p-pladser.

Brugerne af de omkringliggende ejendomme vil ikke opleve en forskel i volumen fra de eksisterende til de fremtidige forhold, da den nye tilbygning har samme omfang, som den eksisterende tilbygning. Dog vurderes det, at den nye tilbygning får et andet og mere lukket udtryk end den eksisterende tilbygning, der er udført som en glaskonstruktion.

Det taler imod en dispensation, at hensigten med bestemmelsen om at sikre og udvide det grønne vejbillede ikke tilgodeses, hvis tilbygningen opføres som ansøgt.

En dispensation vil danne præcedens, men alene for erhvervsjendomme med sammenlignelige lokalplanbestemmelser.

I lokalplanområde 403 ses yderligere én ejendom, som kan have sammenlignelige forhold (Mesterlodden 13).

Nordvest for lokalplanområde 403 ligger erhvervsområdet Grusbakken/Sandtoften, som er reguleret af Lokalplan 238. Området har sammenlignelige bestemmelser om parkerings-/beplantningsbælte. I dette lokalplanområde er der mange eksisterende bygninger, som er delvist placeret i parkerings-/beplantningsbæltet. Disse ejendomme er sammenlignelige med den aktuelle sag. Skulle Gentofte Kommune modtage en tilsvarende ansøgning fra dette område, skal den ud fra et lighedsprincip behandles identisk med denne sag.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At det drøftes og beslutes, om der skal meddeles dispensation fra lokalplan 430, § 5.3, således, at der kan opføres en tilbygning med den ansøgte placering.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Udvalget besluttede, at dispensationen gives.

Bilag

1. Oversigtskort og skråfoto (5387603 - EMN-2024-01301)
2. Kortbilag Lokalplan 430 (5387602 - EMN-2024-01301)
3. Plantegning-Eksisterende forhold (5387605 - EMN-2024-01301)
4. Facadetegning - Principsnit - Eksisterende forhold (5387601 - EMN-2024-01301)
5. Plan- og facadetegning-Fremtidige forhold (5387604 - EMN-2024-01301)
6. Dispensationsansøgning (5387600 - EMN-2024-01301)

Punkt 6: Dronning Louises Vej 19. Ulovligt opført hegn i strid ned Lokalplan 423

EMN-2024-01297

Bilag

Kortbilag og skråfoto - Dronning Louises Vej 19

Bilag 1.Fotos-streetview og vurderingstyrelsen

Klagers foto samt foto fra besigtigelse

6 (Åben) Dronning Louises Vej 19. Ulovligt opført hegn i strid ned Lokalplan 423

Sags ID: EMN-2024-01297

Resumé

Det skal drøftes og besluttes, om der skal dispenseres fra temalokalplan 423 om hegning til et nyopført hegn, herunder om der skal dispenseres til forslag til delvis fysisk lovliggørelse af hegnet.

Baggrund

Ejeren af ejendommen Dronning Louisesvej 19 har opført et nyt hegn til vejsiden i 2023, som er i strid med temalokalplan 423 for hegning, som blev vedtaget i 2021.

Retsgrundlag

Af Lokalplan 423, § 3.3 fremgår, at det ikke er tilladt at etablere faste hegn med en højde, der overstiger 1 m, inden for en afstand af 1 m fra vejskel.

Af lokalplanens § 3.8 fremgår tillige, at der "kan uanset ovenstående bestemmelser i § 3 efter Kommunalbestyrelsens tilladelse som erstatning for eksisterende, lovlige hegn, etableres nye hegn med samme omfang, placering, materialer og farver. Der kan ved tilladelse til opførelse af hegn efter denne paragraf gives tilladelse til at farven ændres til schwarzgrau (RAL 7021)".

Der er ikke tidligere givet dispensationer fra lokalplanen.

Sagens oplysninger

Ejendommen ligger på hjørnet af Bregnegårdsvej og Dronning Louises Vej. Det nyopførte hegn er placeret i vejskel og er ca. 1,80 m højt, og er udført som et støjhegn.

Det tidligere hegn var et traditionelt plankeværk bestående af bærende/stabiliserende stolper af træ, med lodrette brædder i umalet træ og var placeret i vejskellet, som udgør i alt ca. 90 m.

Det nyopførte (støj)hegn er ligeledes placeret i vejskel, og består af bærende stolper i stål/lignende metal, isoleringsbats herimellem (som ikke kan ses), vandrette trælameller som yderste beklædning mod vejen, hvor sort "dug" ses imellem lamellerne.

Efter Plan og Bygs vurdering er det overvejende sandsynligt, at det gamle hegn fuldt ud har været etableret med lodret bræddebeklædning, idet dette ses af Streetviewfotos frem til 2016 (med begyndende efeu-bevoksning), herefter er hegnet næsten fuldt overbevokset med efeu (årene 2019, 2020, 2021).

Plan og Byg vurderer ikke, at det nye hegn kan sidestilles med en genopførelse af det gamle, hvilket er meddelt ejer. Det er også oplyst til ejer, at det ikke kan forventes, at der kan opnås dispensation til bibeholdelse af hegnet, som det står i dag.

Forslag til lovliggørelse

Ved en efterfølgende dialog med ejer har denne fremsat forslag om at ændre udseendet af nuværende hegn, så det mod vej kommer til at fremstå identisk med det gamle hegn. Det foreslås at udskifte stålstolper med træstolper og beklæde ydersiden af hegnet med lodretgående, umalede brædder, og efterfølgende begrønne med efeu. Således vil det nye hegn få det samme udtryk til vejsiden som det gamle hegn.

Plan og Byg skal hertil bemærke, at hegnets omfang i forhold til tykkelsen i så fald vil adskille sig fra det gamle hegn, da et støjhegn er langt kraftigere i tykkelsen grundet "indmaden" med isoleringsmateriale.

Plan og Byg vurderer på baggrund af ovenstående, at det ansøgte forslag til delvis fysisk lovliggørelse er i overensstemmelse med bestemmelsens hensigt.

Hensigten med lokalplanens § 3.8 er, at det ud fra en rimelighedsbetragtning skal være muligt at udskifte et eksisterende lovligt hegn med et nyt såfremt, at der fra vejen (det offentlige rum) ikke opleves en ændring i tilstanden (på nær muligheden for benyttelse af farven schwarzgrau).

Meddeles dispensation til det fremsendte lovliggørelsesforslag vil det have den præcedensvirkning, at der i hele lokalplanområdet kan opføres nye hegn, som mod vej fremstår med samme udtryk og materialer, som det "gamle" hegn. Vejbilledet vil således ikke ændre karakter.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At det drøftes og besluttet, om:

1. der kan ske delvis fysisk lovliggørelse af hegnet ved at det ombygges til at fremstå lig det gamle til vejsiden, eller
2. der skal meddeles afslag til lovliggørelsesforslaget, herunder meddelelse om fysisk lovliggørelse, det vil sige fjernelse af hegnet.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Udvalget tiltrådte pkt. 1.

Bilag

1. Kortbilag og skråfoto - Dronning Louises Vej 19 (5387574 - EMN-2024-01297)
2. Bilag 1.Fotos-streetview og vurderingstyrelsen (5387576 - EMN-2024-01297)
3. Klagers foto samt foto fra besigtigelse (5387580 - EMN-2024-01297)

Punkt 7: Orientering om mulige temadrøftelser i 2024

EMN-2024-01602

Bilag

Byplanudvalget - årsplan for temadrøftelser 2024, dynamisk

7 (Åben) Orientering om mulige temadrøftelser i 2024

Sags ID: EMN-2024-01602

Resumé

Til Byplanudvalgets orientering forelægges en plan for datoer for mulige temadrøftelser i udvalget i 2024.

Baggrund

Der er udarbejdet en plan med datoer for mulige temadrøftelser i Byplanudvalget i 2024.

I planen er anført emner som dels Byplanudvalget har ønsket drøftet, dels forvaltningen foreslår taget op ud fra erfaringer fra plan- og byggesagsbehandlingen og udviklingen inden for området.

Planen skal anses for dynamisk, idet de anførte emner og datoer kan ændres efter behov.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At planen med mulige datoer for temadrøftelser i 2024 tages til efterretning.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Taget til efterretning. Frederik Dehlholm (Ø) ønsker også en temadrøftelse om, hvordan kommunen kan begrænse eller stoppe nedrivninger. Helene Brochmann (F) ønsker en drøftelse af parkeringsnormer generelt i kommunen.

Bilag

1. Byplanudvalget - årsplan for temadrøftelser 2024, dynamisk (5398244 - EMN-2024-01602)

Punkt 8: Temadrøftelse om ændret planlov trådt i kraft 1. januar 2024

EMN-2024-01343

8 (Åben) Temadrøftelse om ændret planlov trådt i kraft 1. januar 2024

Sags ID: EMN-2024-01343

Resumé

Lov om planlægning (planloven) er blevet ændret med ikrafttrædelse den 1. januar 2024.

Med denne sag gives en orientering om de væsentligste ændringer med betydning for planlægningen i Gentofte Kommune, som udvalget kan drøfte på mødet.

Baggrund

Ændringer med betydning for Gentofte Kommune

Lovændringerne udmønter den politiske aftale af 15. juni 2022 om opfølgning på evalueringen af planloven og giver kommunen nye muligheder på kommune- og lokalplanniveau. Der er også givet adgang til en mere enkel dispensationsprocedure i nogle typer af sager. De nye bestemmelser trådte i kraft den 1. januar 2024.

Der gives i lokalplaner mulighed for at åbne for midlertidig anvendelse til f.eks. studieboliger, boliger til socialt udsatte borgere, midlertidigt byggeri til skoler og daginstitutioner, byhaver, vedvarende energianlæg m.v.:

- i områder, der endnu ikke er lokalplanlagte,
- hvor en ældre lokalplan eller byplanvedtægt endnu ikke er erstattet af en ny lokalplan, eller
- hvor der er vedtaget en ny lokalplan, som endnu ikke er realiseret.

Kommunen gives mulighed for i en lokalplan at fastsætte bestemmelser om, at bygninger i et planområde skal udlægges til ustøttede private ungdomsboliger, hvilket medfører, at den eller de pågældende bygninger alene må benyttes til udlejningsboliger til aktive studerende.

Med ændringerne gives der kommunen bedre mulighed for at understøtte den grønne omstilling ved at fremme bæredygtige mobilitetsformer, forbedre ladeinfrastrukturen og stille krav om 0-parkering.

Der er også givet bedre mulighed for at fremme mere bynatur ved i lokalplaner at stille krav til kvaliteten af ny bynatur, f.eks. bestemmelser om etablering af specifikke naturarealer, herunder beplantning, og bestemmelser om vækstbetingelser for naturarealerne og beplantningen.

Det bliver desuden muligt at fastsætte en begrønningsprocent for friarealer i kommuneplanrammerne, som skal danne udgangspunkt for lokalplanlægningen. Ved begrønningsprocent forstås, at det defineres, hvor stor en del af friarealerne, der skal beplantes/have en grøn karakter.

Ændringerne gør det også muligt for kommunen at fastsætte kommuneplanrammer og lokalplanbestemmelser om anvendelsen og udformningen af anlæg på vandet i hele vandområdet indenfor en havns dækkende værker. Det giver bl.a. mulighed for at regulere placering af husbåde i havne.

Som administrativ lettelse gives kommunerne mulighed for allerede i lokalplanen at meddele dispensation til naturbeskyttelses- og byggelinjer på ejendomme i planområdet efter naturbeskyttelseslovens §§ 16-19, en såkaldt "one-stop-shop".

Efter planlovens § 23c har kommunen hidtil skullet gennemføre forudgående offentlighed ved at indkalde idéer og forslag mv. inden udarbejdelse af kommuneplantillæg med henblik på planlægningsarbejdet, medmindre der var tale om mindre ændringer i kommuneplanens rammedel. Denne bestemmelse er nu ophævet. Det betyder, at det fremover er frivilligt, om kommunen vil gennemføre forudgående offentlighed ved kommuneplantillæg.

Temadrøftelse

På selve mødet vil forvaltningen holde et kort oplæg om ændringerne i planloven med særligt fokus på nye og eksisterende muligheder for at fremme det grønne i planlægningen, som udgangspunkt for en temadrøftelse i udvalget.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

1. At orienteringen tages til efterretning.
2. At betydningen for planlægningen i Gentofte drøftes på mødet

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Orienteringen blev taget til efterretning. Drøftelsen blev påbegyndt, men udvalget ønsker at fortsætte drøftelsen på et senere tidspunkt.

Bilag

Punkt 9: Meddelelser fra formand og forvaltning samt spørgsmål fra medlemmerne

EMN-2023-04932

9 (Åben) Meddelelser fra formand og forvaltning samt spørgsmål fra medlemmerne

Sags ID: EMN-2023-04932

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Ingen.

Bilag

Punkt 10: Lukket: Saantesvej 18. Dispensation til overskridelse af 5 m – byggelinjen

EMN-2024-01302

Udvalget besluttede, at der meddeles dispensation til:

1. Placering af en

personlift

foran 5-m

eter

byggelinjen til skel, idet det vurderes, at liften kun vil være begrænset synlig fra vej.

2.

Til opførelse af en ny adgangstrappe foran 5-meter byggelinjen til skel, idet der i området er flere andre trapper udover 5-meterlinjen.

3. Terrænregulering på maksimalt 1 meter på et areal

på maksimalt

10x5 meter, beliggende mod vejskel som ansøgt, idet det vurderes at passe til karakteren af den vestlige side af Saantesvej

, ligesom terrænforskellene på grunden vanskeliggør andre løsninger.

Punkt 11: Lukket: Orientering fra formand og forvaltning samt spørgsmål fra medlemmerne

EMN-2023-04932

Ingen.

Punkt 12: Underskrift

EMN-2023-04933

12 (Åben) Underskrift

Sags ID: EMN-2023-04933

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

.

Bilag