

REFERAT Byplanudvalget d. 02-03-2017

Mødedato Torsdag d. 02. marts 2017 kl. 17:00

Mødested Udvalgsværelse D

Indholdsfortegnelse

Lokalplan 384 Hegning i Bernstorffs Slotshave. Offentlig høring.....	3
Planlægning for areal øst for Charlottenlund Station.....	6
Dispensation fra Lokalplan 299 for Hellerupvej 22-26 til anvendelse af ejendommen til midlertidig	9
Lokalplan 395 for altaner og tagterrasser i villaområder og tillæg 15 til Kommuneplan 2013. Endeli	12
Tillæg 16 til Kommuneplan 2013. Etablering af carporte, garager, skure og lignende mindre bygnin	15
Lokalplan 388 for et område ved Lemchesvej. Offentlig høring.....	18
Lokalplan 393 for Tranegårdsvej 70 og Kommuneplantillæg 18 til Kommuneplan 2013. Offentlig h	21
Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne.....	24
Lukket: Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne.....	26

Punkt 1: Lokalplan 384 Hegning i Bernstorffs Slotshave. Offentlig høring

EMN-2016-03290

Bilag

Forslag til Lokalplan 384, 2017-2-24

1 (Åben) Lokalplan 384 Hegning i Bernstorffs Slotshave. Offentlig høring

Sags ID: EMN-2016-03290

Resumé

Bernstorffs Slotshave er i Kommuneplan 2013 udpeget som et værdifuldt bevaringsværdigt bymiljø. Trods bymiljøets centrale placering i Gentofte Kommune og store landskabelige betydning for kommunens borgere, er området ikke omfattet af en lokalplan eller anden regulering, som Gentofte Kommune kan håndhæve.

Der er udarbejdet et forslag til Lokalplan 384 om hegning i Bernstorffs Slotshave.

Det skal drøftes og besluttes, om forslag til Lokalplan 384 for Bernstorffs Slotshave skal sendes i offentlig høring.

Baggrund

Bernstorffs Slotshave er i Kommuneplan 2013 udpeget som værdifuldt bymiljø og rekreativt grønt område, men er ikke omfattet af byplanvedtægt eller lokalplan.

I Bernstorffs Slotshave er der sådanne landskabelige elementer, som vurderes at være så betydende, at de anbefales sikret med detaljeret kommunal planlægning. Bernstorffs Slotshave er en romantisk slotshave, der rummer både mindre haverum og store græsklædte sletter omgivet af skov. Den åbne karakter ved de store flader er et vigtigt landskabselement, som ikke bør brydes af hegn – hverken levende eller faste hegn.

Etablering af hegn har kunnet ske uden ansøgning til kommunen, idet området ikke har været omfattet af en lokalplan, og idet der ikke efter anden lovgivning skal søges om tilladelse til hegning.

Byplanudvalget besluttede enstemmigt den 7. april 2016, pkt. 6, at der over for Slots- og Kulturstyrelsen som ejer og en række lejere skulle meddeles forbud efter planlovens § 14 mod etablering af hegning i Bernstorffs Slotshave.

Forbuddet er sendt den 28. april 2016. Det er i forbuddet beskrevet, at hensigten er at udarbejde et lokalplanforslag omfattende Bernstorffs Slotshave, der fastlægger, at der ikke uden tilladelse fra Gentofte Kommune kan foretages hegning samt, at der i et lokalplanforslag også vil kunne indsættes bestemmelser, der konkret muliggør og regulerer udformning og placering af hegn på nærmere angivne placeringer.

Forslaget til lokalplan er digital og kan ses via dette link:

<http://gentofte.viewer.dkplan.niras.dk/dkplan/dkplan.aspx?lokalplanId=449>

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At drøfte og beslutte om forslag til Lokalplan 384 for Bernstorffs Slotshave skal sendes i offentlig høring.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Byplanudvalget den 2. marts 2017

Anbefales til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen at forslag til Lokalplan 384 for Bernstorffs Slotshave sendes i offentlig høring.

Bilag

1. Forslag til Lokalplan 384, 2017-2-24 (1589788 - EMN-2016-03290)

Punkt 2: Planlægning for areal øst for Charlottenlund Station

EMN-2017-01076

2 (Åben) Planlægning for areal øst for Charlottenlund Station

Sags ID: EMN-2017-01076

Resumé

Statens afslag på at udleje arealer og bygninger til Gentofte Kommune betyder, at endnu flere ungdomsboliger og boliger til borgere med et særligt boligsocialt behov må tages i brug til boligplacering af flygtninge. Der er derfor behov for at etablere nye ungdomsboliger og også nye familieboliger.

Borgmesteren indstiller således, at der foretages forudgående høring i henhold til planlovens § 23 C med henblik på udarbejdelse af et tillæg til Kommuneplan 2013 og lokalplan, der fastlægger, at der kan opføres ungdomsboliger og almene familieboliger på et areal øst for Charlottenlund Station.

Baggrund

Gentofte Kommune har de seneste år benyttet yderligere ca. 100 af kommunens ungdomsboliger og dels ca. 75 kommunale og almene familieboliger til boligplacering af flygtninge og Statens afslag på at udleje arealer og bygninger til Gentofte Kommune betyder, at endnu flere ungdomsboliger og boliger til borgere med et særligt boligsocialt behov må tages i brug. Der er derfor behov for at etablere nye ungdomsboliger og også nye familieboliger.

Med henblik på at søge realiseret et yderligere antal boliger til unge, borgere med et boligsocialt behov og til flygtninge foreslås det, at der igangsættes en planproces med henblik på, at der kan opføres boliger på det ubebyggede areal øst for Charlottenlund Station.

Det ubebyggede areal øst for Charlottenlund Station udgøres af ejendommen matr. nr.ne 125g, Ordrup, som ejes af DSB. Grunden er på ca. 13.100 m².

I Kommuneplan 2013 er ejendommen i rammerne for lokalplanlægning udlagt til rekreativt grønt område (3.F8).

En ny boligbebyggelse vil forudsætte vedtagelse af en lokalplan med tilhørende tillæg til kommuneplanen.

En ændring af kommuneplanen vil forudsætte, at der gennemføres en forudgående høring i henhold til planlovens § 23 C.

Indstilling

Borgmesteren indstiller

Til Byplanudvalget:

At der foretages forudgående høring i henhold til planlovens § 23 C med henblik på udarbejdelse af et tillæg til Kommuneplan 2013 og lokalplan, der fastlægger, at der kan opføres ungdomsboliger og almene familieboliger på et areal øst for Charlottenlund Station, matr.nr. 125 g, Ordrup.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Byplanudvalget den 2. marts 2017

Vedtaget. Poul V. Jensen (D) stemte imod, "idet han ønsker, at der sker en forhandling med DSB forinden."

Bilag

Punkt 3: Dispensation fra Lokalplan 299 for Hellerupvej 22-26 til anvendelse af ejendommen til midlertidigt opholdssted til flygtninge

EMN-2016-06652

Bilag

Henvendelser vedrørende anvendelsen af Hellerupvej 22-26

3 (Åben) Dispensation fra Lokalplan 299 for Hellerupvej 22-26 til anvendelse af ejendommen til midlertidigt opholdssted til flygtninge

Sags ID: EMN-2016-06652

Resumé

Kommunalbestyrelsen besluttede i februar 2016 en plan for boligplacering af flygtninge i 2016 og 2017, herunder at der midlertidigt boligplaceres 60 flygtninge på Hellerupvej 22-26.

Der har været gennemført en naboorientering vedrørende dispensation fra anvendelsesbestemmelsen i Lokalplan 299 for Hellerupvej 22-26 med henblik på indretning af midlertidigt opholdssted til flygtninge.

Der skal tages stilling til, om der skal gives dispensation.

Baggrund

Ejendommen Hellerupvej 22-26, der pr. 1. februar er overtaget af Gentofte Kommune, er omfattet af Lokalplan 299 for Hellerupvej 22-26, der fastlægger, at lokalplanens område må anvendes til offentlige formål, uddannelsesinstitutioner.

Efter planlovens § 5 u, stk. 1, kan Kommunalbestyrelsen for arealer i byzone meddele dispensation fra bestemmelser i en lokalplan til ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse og til bygge- og anlægsarbejder med henblik på etablering af midlertidige opholdssteder til flygtninge, jf. integrationslovens § 12, stk. 6.

Dispensationer skal tidsbegrænses og kan højst gives med en varighed af 5 år fra meddelelsen af dispensationen.

Der har i perioden 30. november til 30. december 2016 været gennemført en naboorientering af omkring 350 borgere/virksomheder efter planlovens § 20.

Der har endvidere været afholdt 2 orienteringsmøder.

Der er i forbindelse med naboorienteringen og orienteringsmøderne indkommet 30 henvendelser fra borgere med bemærkninger, heraf 1 med 17 underskrifter.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At tage stilling til meddelelse af dispensation fra anvendelsesbestemmelsen i Lokalplan 299 til indretning af midlertidigt opholdssted for flygtninge for en periode af 5 år.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Byplanudvalget den 2. marts 2017

Irene Lütken (A) deltog på grund af inhabilitet ikke i sagens behandling og afgørelse.

Anbefales til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen.

Poul V. Jensen (D) undlod at stemme.

Bilag

1. Henvendelser vedrørende anvendelsen af Hellerupvej 22-26 (1589783 - EMN-2016-06652)

Punkt 4: Lokalplan 395 for altaner og tagterrasser i villaområder og tillæg 15 til Kommuneplan 2013. Endelig vedtagelse

EMN-2017-00851

Bilag

Høringsnotat

Illustration - Indkig i egen have

Forslag til Lokalplan 395 for altaner og tagterrasser i villaområder m bilag

Forslag til Tillæg 15 til Kommuneplan 2013

4 (Åben) Lokalplan 395 for altaner og tagterrasser i villaområder og tillæg 15 til Kommuneplan 2013. Endelig vedtagelse

Sags ID: EMN-2016-06136

Resumé

Forslag til lokalplan 395 for altaner og tagterrasser i villaområder har sammen med forslag til tillæg 15 til Kommuneplan 2013 været udsendt i offentlig høring.

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

Baggrund

På møde den 26. september 2016, pkt. 3, vedtog Kommunalbestyrelsen enstemmigt at sende forslag til lokalplan 395 og forslag til tillæg 15 til Kommuneplan 2013 i offentlig høring.

Det overordnede formål er at reducere indbliksgener fra altaner og tagterrasser i villaområder ved at stille krav om, at altaner og tagterrasser placeret på 1. sal og derover skal etableres med ugenomsigtigt værn af minimum 1 meters højde.

Planerne har været sendt i offentlig høring i perioden fra den 4. november 2016 til den 9. januar 2017. Der er sendt høringsbrev til ca. 34.400, og der er modtaget 108 hørings svar. Udover bemærkninger fra borgere, der bor i villaområderne, er der modtaget bemærkninger fra Ordrup-Charlottenlund Grundejerforening.

Hørings svarene omhandler risiko for arkitektonisk forringelse af bebyggelser, det ønskelige i at regulere forholdet og lokalplanens reelle effekt i forhold til hensigten om at reducere indbliksgener.

Efter høringsfristens udløb har der været afholdt møde med grundejerforeningerne, som på baggrund af en præciserende gennemgang af planforslagene udtrykte deres tilslutning til dem.

Plan og Byg anbefaler, at der i redegørelsesdelen tilføjes en definition af indbliksgener jf. høringsnotat, da hørings svarene har vist, at der er usikkerhed om begrebet.

Indstilling

Plan & Byg indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

1. At tillæg 15 til Kommuneplan 2013 vedtages endeligt.
2. At lokalplan 395 for altaner og tagterrasser i villaområder vedtages endeligt med den af Plan og Byg foreslåede tilføjelse til lokalplanens redegørelse.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Byplanudvalget den 2. marts 2017

Pkt. 1-2: Anbefales til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen.

Poul V. Jensen (D) undlod at stemme.

Bilag

1. Høringsnotat (1531205 - EMN-2016-06136)

2. Illustration - Indkig i egen have (1535192 - EMN-2016-06136)

3. Forslag til Lokalplan 395 for altaner og tagterrasser i villaområder m bilag (1375373 - EMN-2016-04705)

4. Forslag til Tillæg 15 til Kommuneplan 2013 (1297971 - EMN-2016-04705)

**Punkt 5: Tillæg 16 til Kommuneplan 2013. Etablering af carporte, garager, skure og lignende mindre bygninger i skel, som ikke overholder byggeretten.
Endelig vedtagelse**

EMN-2016-05084

Bilag

Forslag til Tillæg 16 til Kommuneplan 2013

Høringssvar tillæg 16 til Kommuneplan 2013

Høringsnotat tillæg 16 til Kommuneplan 2013

5 (Åben) Tillæg 16 til Kommuneplan 2013. Etablering af carporte, garager, skure og lignende mindre bygninger i skel, som ikke overholder byggeretten. Endelig vedtagelse

Sags ID: EMN-2016-05084

Resumé

Tillæg 16 til Kommuneplan 2013 har været i offentlig høring.

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

Baggrund

På mødet den 28. november 2016, pkt. 1, vedtog kommunalbestyrelsen enstemmigt at sende tillæg 16 til Kommuneplan 2013 i offentlig høring.

Kommuneplantillægget har været i offentlig høring i perioden fra den 28. november 2016 til den 1. februar 2017. I høringsperioden er der indkommet et enkelt høringssvar. I svaret anføres, at forslaget er i orden, men at naboer skal høres.

Det er i henhold til bygningsreglementet generelt muligt at placere mindre bygninger, fx carporte, garager, drivhuse og udhuse, nærmere skel mod nabo eller vej end 2,5 m – dog bl.a. under forudsætning af at bygningen ikke er højere end 2,5 meter.

Tillæg 16 til Kommuneplan 2013 muliggør, at der i forbindelse med byggesagsbehandlingen af sager om etablering af garager, carporte, skure og lignende bygninger i skelbræmmen, dvs. placeret nærmere skel end 2,5 m, er mulighed for visse overskridelser af højden, hvis der ikke bliver gener i form af lys- og skyggepåvirkninger for naboerne.

I sager, der drejer sig om de omhandlede småbygninger, vil naboer blive hørt i forbindelse med byggesagsbehandlingen i det omfang, det er fastlagt i byggeloven og forvaltningsloven.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At tillæg 16 til Kommuneplan 2013 vedtages endeligt.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Byplanudvalget den 2. marts 2017

Anbefales til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen.

Bilag

1. Forslag til Tillæg 16 til Kommuneplan 2013 (1461611 - EMN-2016-05084)
2. Høringssvar tillæg 16 til Kommuneplan 2013 (1566244 - EMN-2016-05084)
3. Høringsnotat tillæg 16 til Kommuneplan 2013 (1574442 - EMN-2016-05084)

Punkt 6: Lokalplan 388 for et område ved Lemchesvej. Offentlig høring

EMN-2017-00894

Bilag

Forslag til Lokalplan 388, 2017-2-24

6 (Åben) Lokalplan 388 for et område ved Lemchesvej. Offentlig høring

Sags ID: EMN-2017-00894

Resumé

Der er udarbejdet forslag til Lokalplan 388 for et område ved Lemchesvej, der omfatter 7 huse beliggende i et større villaområde.

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

Baggrund

Forslaget til lokalplan er udarbejdet på baggrund af en ansøgning om opførelse af byggeri i 2 etager med tagterrasse på ejendommen Lemchesvej 26B.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 91 for et område omkring A. N. Hansens Alle, som fastsætter, at byggeri skal opføres i mindst 2 etager og maksimalt 2½ etage og med en maksimal bygningshøjde på 12 meter.

Ejendommen ligger i et mindre område, der består af 7 huse for enden af Lemchesvej. Det særlige ved de 7 huse er, at de alle er opført i 1970'erne i ét plan på relativt små grunde. Byplanudvalget besluttede på den baggrund den 2. juni 2016, pkt. 11, enstemmigt, at nedlægge forbud efter planlovens § 14 mod det ansøgte byggeri på 2 etager med tagterrasse.

Der har efterfølgende været afholdt 2 møder med ejeren af Lemchesvej 26B og berørte naboer.

Byplanudvalget besluttede den 11. august 2016, pkt. 4, enstemmigt, at et forslag til lokalplan omfattende de 7 huse ved Lemchesvej skal fastlægge, at ny bebyggelse i området højst kan opføres i en etage og uden tagterrasse.

I forhold til det konkrete byggeønske på Lemchesvej 26 B besluttede Byplanudvalget enstemmigt:

- At der skulle dispenseres fra nuværende lokalplans bestemmelse om, at ny bebyggelse skal opføres i mindst 2 etager.
- At godkende at ny bebyggelse på Lemchesvej 26 B kan opføres i højst én etage med en bygningshøjde, der ikke overstiger højden på den eksisterende villa og under forudsætning af, at der ikke indgår tagterrasse.
- At der efter en meddelt byggetilladelse udarbejdes et forslag til lokalplan, der fastlægger, at ny bebyggelse i det omhandlede område kan opføres i højst én etage og uden tagterrasser, idet der forud for meddelelse af byggetilladelse gennemføres en indledende nabo høring om de principper (bebyggelsesregulerende bestemmelser), der vil indgå i det kommende lokalplanforslag.

Der er den 26. august 2016 foretaget høring af naboerne til Lemchesvej 26B om principperne i et kommende lokalplanforslag.

Der er i forbindelse med høringen modtaget bemærkninger fra 2 naboer, som er enige i principperne, men her ud over ønsker fastlagt, at tage skal udføres med hældning som de øvrige huse i området.

Plan og Byg har vurderet, at der ikke er planlægningsmæssig begrundelse for at fastlægge, at tage i dette mindre område i Hellerup skal udføres med hældning.

Der er den 1. december 2016 meddelt byggetilladelse til et enfamiliehus efter de angivne retningslinjer og med fladt tag.

Forslaget til Lokalplan 388 har karakter af et tillæg til Lokalplan 91 og indeholder bestemmelser om etageantal og bygningshøjder samt forbud mod tagterrasser. Bestemmelserne vil erstatte tilsvarende bestemmelser i Lokalplan 91, for så vidt angår de i forslag til Lokalplan 288 omfattede matrikler.

Øvrige bestemmelser i Lokalplan 91 vil fortsat være gældende for de i forslag til Lokalplan 388 omfattede matrikler.

Det er vurderet, at der ikke skal udarbejdes en miljørapport, da en realisering af planen er uden væsentlige miljømæssige konsekvenser.

Forslag til Lokalplan 388 er udarbejdet som digital plan og kan ses via dette link:

<http://gentofte.viewer.dkplan.niras.dk/dkplan/dkplan.aspx?lokalplanId=433>

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

1. At forslag til Lokalplan 388 for et område ved Lemchesvej vedtages til udsendelse i offentlig høring.
2. At der holdes borgermøde i høringsperioden.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Byplanudvalget den 2. marts 2017

Pkt. 1-2: anbefales til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen.

Bilag

1. Forslag til Lokalplan 388, 2017-2-24 (1589789 - EMN-2017-00894)

Punkt 7: Lokalplan 393 for Tranegårdsvej 70 og Kommuneplantillæg 18 til Kommuneplan 2013. Offentlig høring

EMN-2016-05175

Bilag

Forslag til Lokalplan 393, 2017-2-24

Forslag til tillæg 18 til Kommuneplan 2013

7 (Åben) Lokalplan 393 for Tranegårdsvej 70 og Kommuneplantillæg 18 til Kommuneplan 2013. Offentlig høring

Sags ID: EMN-2016-05175

Resumé

Der er udarbejdet forslag til lokalplan 393 for Tranegårdsvej 70 og tillæg 18 til Kommuneplan 2013.

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

Baggrund

AFP Rådgivning har ansøgt om tilladelse til at opføre 3 rækkehuse på ejendommen Tranegårdsvej 70.

På møde den 2. juni 2016, pkt. 7, vedtog Byplanudvalget enstemmigt at indlede planproces med henblik på udarbejdelse af lokalplanforslag for ejendommen.

Der har været afholdt 2 borgermøder, henholdsvis den 1. september og den 24. november 2016. På møderne blev især drøftet bebyggelsens indpasning i det eksisterende miljø, herunder projektets påvirkning af naboejendommenes udsigt og lysforhold samt facadernes udformning og materiale.

På den baggrund har Plan og Byg udarbejdet forslag til Lokalplan 393 for Tranegårdsvej 70 og forslag til tillæg 18 til Kommuneplan 2013. Lokalplanens formål er at fastlægge ejendommens anvendelse til boliger i form af rækkehuse, og at ny bebyggelse tilpasses områdets karakter.

Ved tillæg 18 til Kommuneplan 2013 ændres ejendommens specifikke anvendelse til tæt/lav boliger.

Planforslagene giver ikke anledning til ledsagende miljøvurderinger i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Planforslagene er digitale og kan ses via dette link:

<http://gentofte.viewer.dkplan.niras.dk/dkplan/dkplan.aspx?lokalplanId=423>

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

1. At forslag til Lokalplan 393 for Tranegårdsvej 70 og forslag til tillæg 18 til Kommuneplan 2013 vedtages til udsendelse i offentlig høring.
2. At der afholdes borgermøde i høringsperioden.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Byplanudvalget den 2. marts 2017

Pkt. 1-2: Anbefales til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen.

Bilag

1. Forslag til Lokalplan 393, 2017-2-24 (1589790 - EMN-2016-05175)
2. Forslag til tillæg 18 til Kommuneplan 2013 (1589791 - EMN-2016-05175)

Punkt 8: Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne

EMN-2016-05690

8 (Åben) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne

Sags ID: EMN-2016-05690

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Byplanudvalget den 2. marts 2017

- Beretning for 2016 over arkitekturpolitikens udmøntning er nu tilgængelig på politikerportalen
- Forvaltningen orienterede om, at der gives tilladelse til ny skiltning på Gigtforeningens bygning ved Lyngbyvej
- Borgmesteren orienterede om møde med NPV A/S om plangrundlag for den tidligere Akvariebygning

Bilag

Punkt 9: Lukket: Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne

EMN-2016-05690