

REFERAT Byplanudvalget (2005 - 2017) d. 30-11-2006

Mødedato Torsdag d. 30. november 2006 kl. 00:00

Mødested

Indholdsfortegnelse

Dagsorden.doc.....	3
Referat.doc.....	24

Punkt 1: Dagsorden.doc



GENTOFTE KOMMUNE

Dagsorden til møde i Byplanudvalget

Dagsorden Åben

Mødedato 30-11-2006

Mødetidspunkt 17.00

Mødelokale Udvalgsværelse 326

Indholdsfortegnelse

Byplanudvalget

den 30-11-2006

01	Åbent	Helhedsplan for Skovshoved Havn. Overordnede rammer for konkurrenceprogram	2
02	Åbent	Forslag til lokalplan 284 for Trunnevangen 4A og 4B. Offentlig fremlæggelse.	3
03	Åbent	Forslag til lokalplan 273 for et område mellem Henrik Hertz Vej, Lille Fredensvej og Kystbanen. Endelig vedtagelse	5
04	Åbent	Forslag til lokalplan 287 for en butiksbebyggelse ved Hellerup Station og kommuneplantillæg 6. Endelig vedtagelse	6
05	Åbent	Lokalplan 287 for butiksbebyggelse ved Hellerup Station. Udtalelse til Statsamtet vedrørende klage.	8
06	Åbent	Boliger ved Travbanen. Forudgående høring. Forslag og ideer	9
07	Åbent	Margrethevej 1/ Strandvejen 183. Bygningsfornyelse. Mertilsagn 2006	10
08	Åbent	Vangedevej 131-133 og Fuglegårdsvej 91-93. Ansøgning om offentlig bygningsfornyelsesstøtte	12
09	Åbent	Bygningsfornyelse. Prioriteringskriterier 2007	13
10	Åbent	Forslag til lokalplan 294 for rækkehuse ved Mosegårdsvej og Sognegrænsen. Bemyndigelse	15
11	Åbent	Jensløvsvej 14. Borgermøde	17
12	Åbent	Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne	18
13	Lukket	Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne	19

Møde i Byplanudvalget den 30-11-2006

01 Åbent Helhedsplan for Skovshoved Havn. Overordnede rammer for konkurrenceprogram

017177-2006

Resumé

Kommunalbestyrelsen har gennemført et Fremtidsværksted med henblik på udarbejdelse af et konkurrenceprogram for en helhedsplan for Skovshoved Havn.

Byplanudvalget skal vedtage de overordnede rammer for et konkurrenceprogram.

Baggrund

Kommunalbestyrelsen har på møde den 26. september 2005 besluttet at bemyndige Plan til at udarbejde et oplæg til en arkitektkonkurrence (idékonkurrence) om en helhedsplan for Skovshoved Havn og Kystvejen på strækningen ud for havnen samt for placering af en ny kajakpolobane.

På møde den 4. maj 2006 vedtog udvalget det fremlagte oplæg til proces for udarbejdelse af en helhedsplan for Skovshoved Havn, idet der indlægges et borgermøde inden kommunalbestyrelsens godkendelse af konkurrenceprogram.

På baggrund heraf er der den 5. og 28. september 2006 afholdt et Fremtidsværksted, der var åbent for alle interesserede. Resultaterne af Fremtidsværkstedet er samlet i et idékatalog, der er sendt til Kommunalbestyrelsen og lagt på kommunens hjemmeside. Alle idéer og udsagn i idékataloget er direkte tilkendegivelser fra deltagerne på Fremtidsværkstedet.

Med udgangspunkt i idéerne fra Fremtidsværkstedet kan der opstilles overordnede rammer for det konkurrenceprogram, der skal vedtages af Kommunalbestyrelsen og offentliggøres inden der udskrives en arkitektkonkurrence.

Forslag til overordnede rammer for konkurrenceprogrammet:

Konkurrencen skal omfatte Skovshoved Havn, Skovshoved by og den del af Kystvejen, der gennemskærer området.

- En eventuel udvidelse af Skovshoved Havn samt placering af en permanent kajakpolobane skal belyses.
- Der skal foretages en overordnet disponering af eksisterende og eventuelle nye aktiviteter på havnen.
- Værfternes placering fastlægges på den sydlige del af havnen.

GENTOFTE KOMMUNE - Byplanudvalget, den 30-11-2006

- Klubfaciliterne på havnen skal placeres i overensstemmelse med lokalplan 252 for den nordlige del af Skovshoved Havn.
- En trafikal helhedsløsning og sammenhængen mellem by og havn skal belyses.
- Muligheder for udvidelse og udvikling af rekreative områder i Skovshoved Havn og by skal belyses.

Proces

Plan vil på mødet fremlægge processen for udarbejdelse af helhedsplan for Skovshoved Havn.

Indstilling

Plan indstiller

Til Byplanudvalget:

At de overordnede rammer for konkurrenceprogrammet om en helhedsplan for Skovshoved Havn og by samt Kystvejen vedtages.

Bilag
(Ingen)

Møde i Byplanudvalget den 30-11-2006

02 Åbent Forslag til lokalplan 284 for Trunnevangen 4A og 4B. Offentlig fremlæggelse.

014959-2006

Resumé

Plan har udarbejdet et forslag til lokalplan 284 for Trunnevangen 4A og 4B.

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

Baggrund

Plan har den 4. april 2006 modtaget en ansøgning om opførelse af en ny etagehusbebyggelse på matr.nr. 2p og 2pl Ordrup.

Byplanudvalget besluttede på møde den 4. maj 2006, pkt. 7, at der på mødet den 1. juni 2006 skulle fremlægges eksempler på forskellige byggemuligheder.

GENTOFTE KOMMUNE - Byplanudvalget, den 30-11-2006

Plans forslag til byggemuligheder blev forelagt Byplanudvalget på møde den 1. juni 2006, pkt. 6, hvor udvalget besluttede at afholde et borgermøde om sagen.

Borgermødet blev afholdt den 31. august 2006, hvor bygherren gennemgik principplaner for to forskellige bebyggelser.

På møde den 5. oktober 2006, pkt. 6, besluttede byplanudvalget, at der med baggrund i de 2 principplaner udarbejdes et forslag til lokalplan for Trunnevangen 4A og 4B, der giver mulighed for opførelse af en ny bebyggelse i maksimalt 4 etager med maksimalt 14 boliger og med krav om etablering af minimum 1,5 p-pladser pr. bolig. Den maximale bebyggelsesprocent fastsættes til 80 og den maximale bygningshøjde fastsættes til 15 meter.

Trunnevangen 4A og 4B, der er omgivet af etagehuse og villaer, ligger i enkeltområde 3.C1 i Kommuneplan 2005 og er udlagt til centerområde. Den maximale bebyggelsesprocent er fastsat til 100, den maximale bygningshøjde er fastsat til 18 meter og det maximale etageantal er fastsat til 5.

Ejendommen er endvidere omfattet af lokalplan 211 for Charlottenlund bydelscenter. Formålet med lokalplan 211 er bl.a. at fastholde området til et attraktivt og velfungerende centerområde med et attraktivt og velfungerende centerområde med et varieret udbud af butikker og publikumsorienterede servicefunktioner, offentlige formål, liberale erhverv, boliger i form af helårsboliger og parkering. Da lokalplan 211 ikke indeholder bebyggelsesregulerende bestemmelser, skal der i forbindelse med nybyggeri udarbejde en supplerende lokalplan.

Plan har udarbejdet et forslag til lokalplan for Trunnevangen 4A og 4B i overensstemmelse med lokalplan 211 og byplanudvalgets beslutning på møde den 5. oktober 2006.

Indstilling

Plan indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At forslag til lokalplan 284 for Trunnevangen 4A og 4B vedtages til offentlig fremlæggelse.

Bilag

Forslag til lokalplan 284 for Trunnevangen 4A og 4B

Møde i Byplanudvalget den 30-11-2006

03 Åbent Forslag til lokalplan 273 for et område mellem Henrik Hertz Vej, Lille Fredensvej og Kystbanen. Endelig vedtagelse

034184-2006

Resumé

Forslag til lokalplan 273 for et område mellem Henrik Hertz Vej, Lille Fredensvej og Kystbanen har været udsendt i offentlig høring.

Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen skal tage stilling til, hvorvidt de i offentlighedsperioden indkomne henvendelser giver anledning til ændring af lokalplanforslaget.

Baggrund

Lokalplanen, der omfatter 138 ejendomme, har til formål at fastholde området som et attraktivt villaområde, herunder sikre den særligt bevaringsværdige bebyggelse i området. Derudover er det formålet at sikre, at ny bebyggelse tilpasses den eksisterende bebyggelse, og at fremtidige grundstørrelser bliver af rimelig størrelse. Endelig er det lokalplanens formål at ophæve og erstatte utidssvarende byplanvedtægter.

Efter Kommunalbestyrelsens enstemmige vedtagelse herom på mødet den 19. juni 2006, pkt. 3 har forslag til lokalplan 273 været udsendt i offentlig høring fra den 12. juli til den 20. september 2006.

Ved fristens udløb havde plan modtaget 15 henvendelser, heraf 2 fra de offentlige myndigheder HUR og Københavns Amt, der ikke har bemærkninger til forslaget.

De øvrige henvendelser vedrører blandt andet bevaringsværdige bygninger samt skovbyggelinjen langs jernbanen.

Vurdering

Plan foreslår, at lokalplanen ændres således, at Ejgårdsvej 36 ikke er bevaringsværdig, at "Kystbanen" erstattes af "Jernbanen" og at § 11, Forudsætninger for ibrugtagning, suppleres med henvisning til vejledning nr. 1/1997, "Støj og vibrationer fra jernbaner".

Indstilling

Plan indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At forslag til lokalplan 273 for et område mellem Henrik Hertz Vej, Lille Fredensvej og Kystbanen vedtages endeligt med de af Plan foreslåede ændringer.

Bilag

Henvendelser indkommet i høringsperioden
Resumé og bemærkninger henvendelser

Møde i Byplanudvalget den 30-11-2006

04 Åbent Forslag til lokalplan 287 for en butiksbebyggelse ved Hellerup Station og kommuneplantillæg 6. Endelig vedtagelse

023003-2006

Resumé

Forslag til lokalplan 287 for en butiksbebyggelse ved Hellerup Station og forslag til tillæg 6 til Kommuneplan 2001 har været udsendt i offentlig høring.

Planforslagene skal nu vedtages endeligt.

Baggrund

Kommunalbestyrelsen vedtog på mødet den 28. august 2006, pkt. 8, med 10 stemmer (C+V) for og 6 (A+B+T+F) imod, at udsende ovennævnte planforslag i offentlig høring. Samtidig bortfaldt et tidligere forslag til lokalplan 260 med tilhørende kommuneplantillæg. I forbindelse med sagens behandling blev der efterlyst en redegørelse for hvorledes varelevering skal foregå og på hvilke tidspunkter.

Lokalplanens formål er bl.a. at styrke lokalcenteret ved Hellerup Station og fastlægge anvendelsen til detailhandel med dagligvarer samt publikumsorienteret service, som restaurant, cafe og lignende.

Ved indsigelsesfristens udløb den 17. november 2005 havde Plan modtaget 11 henvendelser, heraf 1 fra offentlige myndigheder. 2 af henvendelserne er bilagt underskriftindsamlinger. Den ene er fremsendt af ansøger Dansk Projekt Invest (DPI) som skriver, at den kan tages til indtægt for et ja til lokalplanen.

De øvrige henvendelser er indsigelser vendt mod bebyggelsens omfang og fremtræden i gadebilledet. Flere finder at de manglende parkeringspladser vil give anledning til trafikale problemer, herunder ulovlig parkering. En nabo til lokalplanområdet finder, at lokalplanens gennemførelse vil forringe lysforholdene på hans ejendom og forlanger erstatning.

En del pointerer dog, at lokalplanen er væsentlig bedre end den foregående.

GENTOFTE KOMMUNE - Byplanudvalget, den 30-11-2006

Dansk Projekt Invest (DPI) har udarbejdet den af Kommunalbestyrelsen ønskede redegørelse for vareleveringen. Ifølge redegørelsen vil vareleveringen foregå udendørs gennem en port i bebyggelsens facade mod Ryvangs Allé.

Vurdering

Af lokalplanens § 8.2 fremgår det, at varelevering ikke må foregå på de ubebyggede arealer. Af DPI's redegørelse fremgår, at vareleveringen tænkes afviklet uden for bygningen. På den baggrund konkluderer Plan, at lokalplanens bestemmelser om varelevering er for upræcise. Der foreslås derfor en opstramning som fastslår, at lastbilens elevationslad skal befinde sig indendørs - mindst 2 m bag bebyggelsens facade mod Ryvangs Allé - under af- og pålæsningen.

For at modvirke en utilsigtet massiv bebyggelse mod den nordfor beliggende nabo foreslår Plan en supplerende bestemmelse om, at teknikhuse trækkes yderligere 5 m tilbage fra byggefeltets nordlige afgrænsning.

De foreslåede ændringer har sådan karakter, at planforslagene kan vedtages endeligt uden fornyet høring.

Indstilling

Plan indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At lokalplan 287 for en butiksbegyggelse ved Hellerup Station og tillæg 6 til Kommuneplan 2001 vedtages endeligt med de af Plan foreslåede ændringer.

Bilag

Henvendelser indkommet i høringsperioden

Revideret kortbilag

Resume af henvendelser med bemærkninger

Møde i Byplanudvalget den 30-11-2006

**05 Åbent Lokalplan 287 for butiksbebyggelse ved Hellerup Station.
Udtalelse til Statsamtet vedrørende klage.**

043406-2006

Resumé

Statsamtet København har bedt om Kommunalbestyrelsens udtalelse til en klage fra 2 borgere over habilitetsforhold i forbindelse med vedtagelse af forslag til lokalplan 287 for en butiksbebyggelse ved Hellerup Station.

Der skal tages stilling til et udkast til Kommunalbestyrelsens svarskrivelse.

Baggrund

Birgithe og Jakob Brahe-Petersen, Ryvangs Allé 92, 2900 Hellerup har klaget til Statsamtets kommunaltilsyn over, at forslag til lokalplan 287 for en butiksbebyggelse ved Hellerup Station med tilhørende forslag til kommuneplantillæg 6 er blevet vedtaget af en enig konservativ byrådsgruppe, der har flertal i kommunalbestyrelsen. Klagerne ønsker kommunaltilsynets vurdering af om der er en interessekonflikt og habilitetsproblem mellem sælger/køber på den ene side og den konservative byrådsgruppe på den anden.

I den anledning har Statsamtet København anmodet om Kommunalbestyrelsens udtalelse.

Vurdering

Der vedlægges udkast til Kommunalbestyrelsens udtalelse.

Indstilling

Plan indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At vedtage et udkast til Kommunalbestyrelsens udtalelse.

Bilag
Svar til statsamtet

Møde i Byplanudvalget den 30-11-2006

06 Åbent Boliger ved Travbanen. Forudgående høring. Forslag og ideer 024835-2006

Resumé

I perioden fra den 22. september 2006 til den 20. oktober 2006 har der været gennemført en forudgående høring om den fremtidige anvendelse af den nordlige del af travbanens areal.

Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen skal på baggrund af de indkomne forslag beslutte den fremtidige anvendelse for den nordlige del af travbanens areal med henblik på evt. bemyndigelse til udarbejdelse af et tillæg til Kommuneplan 2005 og forslag til lokalplan.

Baggrund

Keops havde på vegne af Dansk Travsekskab forespurgt om muligheden for at opføre boliger på et areal ved hestestaldene i Charlottenlund. Der kan ikke bygges boliger med det gældende plangrundlag.

På Kommunalbestyrelsens møde den 28. august 2006, pkt. 4, blev det med 10 stemmer (C+V) for og 2 stemmer (B) imod, medens 4 undlod at stemme (A+T+F) vedtaget at den forudgående høring skulle omfatte det nordlige område. Det Radikale Venstre stemte imod, idet de ikke går ind for, at det omhandlede område skal bebygges.

André Lublin (C) deltog ikke i punktets behandling på grund af inhabilitet.

Høringsperioden forløb fra den 22. september 2006 til den 20. oktober 2006. Den 4. oktober 2006 blev der afholdt borgermøde på Ordrup Skole.

I høringsperioden er der indkommet 5 henvendelser.

Københavns amt har ingen bemærkninger. Fra private borgere er der kommet forslag om at anvende området til svømmehal, musikhus, minicampus samt forslag til rammer for boligbebyggelse.

Planforhold

I henhold til Kommuneplan 2005 ligger ejendommen i enkeltområde 2. F8, der udlægger området til rekreativt areal, idrætsanlæg med en maksimal bebyggelsesprocent på 25.

Området er omfattet af lokalplan 246, hvis formål er at sikre travbanens fortsatte anvendelse til offentlige formål i form af hestesport med tilhørende funktioner, at give mulighed for det grønne midterområde inden for løbebanerne også kan

GENTOFTE KOMMUNE - Byplanudvalget, den 30-11-2006

anvendes til erhvervsmæssig udnyttelse i form af øvelsesbane til golf. Herudover skal lokalplanen sikre bevaringsværdige bygværker. Der må ikke opføres yderligere bebyggelse bortset fra mindre skure. Opførelse af yderligere bebyggelse forudsætter vedtagelse af ny lokalplan. Lokalplanen udlægger desuden arealer til parkering.

Vurdering

Anvendelsesmæssigt vil der kunne opføres en svømmehal inden for de gældende rammebestemmelser for enkeltområde 2F.8, hvorimod opførelse af et musikhus vil kræve at anvendelsesbestemmelserne ændres til offentlige formål.

Plan foreslår, at den nordlige del af Travbanens område udlægges til boligformål, villabebyggelse med bebyggelsesprocent på 25.

Indstilling

Plan indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

1. At Plan bemyndiges til at udarbejde forslag til kommuneplantillæg for den nordlige del af Travbanens område, hvor området udlægges til boligformål, villabebyggelse med en bebyggelsesprocent på 25.
2. At Plan bemyndiges til at udarbejde forslag til lokalplan for den nordlige del af Travbanens område, der giver mulighed for villabebyggelse med en bebyggelsesprocent på 25.

Bilag

Henvendelser indkommet i høringsperioden
Resume af indkomne forslag

Møde i Byplanudvalget den 30-11-2006

**07 Åbent Margrethevej 1/ Strandvejen 183. Bygningsfornyelse.
Mertilsgn 2006**

043447-2006

Resumé

Ejeren af ejendommen Margrethevej 1/Strandvejen 183 har i forbindelse med ansøgning om godkendelse af byggeregnskabet anmodet om godkendelse af et større kontant tilskud til vedligeholdelsesudgifterne.

GENTOFTE KOMMUNE - Byplanudvalget, den 30-11-2006

Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen skal tage stilling til om de vil godkende et større kontant tilskud til vedligeholdelsesudgifterne og om de vil godkende en mindre ejerfinansiering end 50 % af vedligeholdelsesudgifterne.

Baggrund

Kommunen traf den 19. december 2003 beslutning om bygningsfornyelse for ejendommen, matr. nr. 16 I, Gentofte, beliggende Margrethevej 1/ Strandvejen 183 med en maksimal støtteberettiget ombygningsudgift 4,3 mio. kr. inkl. moms og med en ejerfinansiering på 50 % af vedligeholdelsesudgifterne.

Efterfølgende blev der godkendt et prissat projektforslag, hvor forbedringsudgifterne udgjorde 2.074.869 kr. og vedligeholdelsesudgifterne udgjorde 4.450.262. Kommunens tilskud til vedligeholdelsesudgifter var beregnet til 2.225.131 kr., svarende til 50 % af vedligeholdelsesudgifterne.

De støtteberettigede udgifter – forbedringsudgifterne samt det offentlige tilskud til vedligeholdelsesudgifterne - lå således under 4,3 mio. kr.

Ved godkendelsen af licitationsresultatet blev der meddelt tilsagn ved skrivelse af 2. juni 2005 med en samlede ombygningsudgift på 6.395.348 kr.

Støtteberettigede udgift i alt	4.100.660 kr.
Forbedringsandelen udgjorde	1.805.972 kr.
Tilskud til vedligeholdelsesudgiften (50 %)	2.294.688 kr.

Byggesagen er afsluttet og ansøger søger om mertilsagn, da de samlede ombygningsudgifter er steget. Der søges om godkendelse af at ændre fordeling mellem vedligeholdelse og forbedring samt et højere kommunalt tilskud, svarende til 58 % af vedligeholdelsesudgifterne.

Der søges om en støtteberettigede udgift på	4.620.301 kr.
Hvoraf forbedringsandelen udgør	1.367.720 kr.
Kontant tilskud 58,63 % af vedligeholdelsesudgiften	3.252.581 kr.

Ejerfinansierede andel 41,37 %	2.294.688 kr.
--------------------------------	---------------

Udover bygningsfornyelsesarbejderne er der gennemført aftalt boligforbedring hvor forøget ombygningsudgifter har medført at der skal ske istandsættelsesarbejder for ejers regning på ca. 500.000 kr.

Kuben Byfornyelse Danmarks notat af 6. november 2006 medsendes dagsordenen.

Vurdering

Med henvisning til øvrige ansøgninger om kontant tilskud på over 50 % i bygningsfornyelsessager, jf. seneste sag om Kirkevej 2-4, foreslår Plan, at det konstante tilskud til vedligeholdelsesudgifterne fastholdes på 50 %.

GENTOFTE KOMMUNE - Byplanudvalget, den 30-11-2006

Plan foreslår, at beløbsstørrelsen på den støtteberettigede udgift fastholdes som meddelt ved tilsagn, men at der godkendes en ændret fordeling mellem vedligeholdelsesudgifter og forbedringsudgifter, hvilket medfører en forhøjelse på 438.252. kr. i forhold til tilsagnet af 2. juni 2006.

Støtteberettigede udgift	4.100.660 kr.
Forbedringsudgift	1.367.729 kr.
Kontant tilskud 50 % af vedligeholdelsesudgifterne	2.732.940 kr.

En ændret fordeling mellem vedligeholdelsesudgifterne og forbedringsudgifterne medfører ikke rammetræk på udgiftsrammen for 2006, men godkendelse af et større kommunalt tilskud.

Indstilling

Plan indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

1. At der godkendes en ændret fordeling mellem vedligeholdelse og forbedring indenfor en støtteberettigede udgift på 4.100.660 kr. og at der godkendes et kontant tilskud til vedligeholdelsesudgifterne på 2.732.940 kr. svarende til en ejerfinansiering på 50 %.
2. At der, til det øgede kontante tilskud til vedligeholdelsesudgifterne, gives en supplerende anlægsbevilling på 448.000 kr. i udgift og 224.000 kr. i indtægt, med finansiel dækning over likvide aktiver.

Bilag

Indstilling fra Byfornyelse Kuben Margrethevej 1 / Strandvejen 183

Møde i Byplanudvalget den 30-11-2006

08 Åbent Vangedevej 131-133 og Fuglegårdsvej 91-93. Ansøgning om offentlig bygningsfornyelsesstøtte

040771-2006

Resumé

Andelsforeningen AB Fuglevang, Vangedevej 131-133/Fuglegårdsvænget 91-93 har ansøgt om offentlig støtte til nye tage.

Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen skal tage stilling til, om der skal anvendes udgiftsramme og meddeles offentlig støtte til nye

GENTOFTE KOMMUNE - Byplanudvalget, den 30-11-2006

tagkonstruktioner på ejendommene Vangedevej 131-133 og Fuglegårdsvænget 91-93.

Baggrund

Taget på Fuglegårdsvænget 91-93 er styrtet sammen og der søges om offentlig støtte til genopbygning af den nedstyrtede tagkonstruktion samt støtte til ny tagkonstruktion på Vangedevej 131-133, hvor tagkonstruktionen har samme skavanker som den nedstyrtede konstruktion. De samlede ombygningsudgifter andrager 7,1 mio. kr.

Skaden er ikke en dækningsberettiget begivenhed ifølge forsikringselskab.

Vurdering

Det kommunale tilskud til andelsboliger kan højst udgøre ¼ del af de støtteberettigede udgifter svarende til 1,8 mio. kr.

Ansøgningen er modtaget efter ansøgningsfristen, der var den 1. april 2006 og bygningerne vurderes ikke at være i generel væsentlig nedslidt stand. Ansøger har mundtligt oplyst, at der ikke er installationsmangler. Plan kan derfor ikke anbefale det ansøgte.

Indstilling

Plan indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At ansøger får afslag på sin ansøgning, da ejendommen ikke kan betragtes som værende væsentlig nedslidt.

Bilag
(Ingen)

Møde i Byplanudvalget den 30-11-2006

09 Åbent Bygningsfornyelse. Prioriteringskriterier 2007

043092-2006

Resumé

Det indstilles at Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen vedtager kriterier til prioritering af ansøgninger om offentlig støtte til bygningsfornyelse i 2007 samt bemyndiger forvaltningen til at ansøge om størst mulig udgiftsramme til bygningsfornyelse i 2007.

Baggrund

Kriterier for prioritering af ansøgninger 2007

Kommunalbestyrelsen har i flere år vedtaget og annonceret kriterier til prioritering af indkomne ansøgninger til bygningsfornyelse i forbindelse med anvendelsen af den udgiftsramme, som kommunen har fået tildelt af staten.

Plan foreslår, at nedenstående prioriteringskriterier, der svarer til kriterierne i 2006 vedtages og annonceres i Gentofte Lige NU i januar, februar og marts 2007. Ansøgningsfristen fastsættes til 1. april 2007.

Kriterier:

Ombygning og istandsættelse af væsentlig nedslidt beboelse i etageejendomme med installationsmangler, hvor byggearbejderne omfatter etablering af wc, bad og/eller varmeinstallationer.
(Individuel opvarmning i de enkelte lejligheder betragtes i denne sammenhæng som installationsmangler)

Friarealforbedring, der skaber og forbedrer udendørs opholdsmuligheder for en større gruppe beboere. (Beslutning om etablering af fælles friarealer skal omfatte flere ejendomme)

Istandsættelse af beboelsesejendomme, hvor klimaskærmen er væsentlig nedslidt og hvor byggearbejderne omfatter renovering af klimaskærm. Relevante indvendige arbejder kan medtages.

Ombygning og istandsættelse af væsentlig nedslidte beboelsesejendomme, der gør disse ældrevenlige.

Ansøgninger, der har medtaget forslag til økologiske, ressourcemæssige og miljømæssige gode løsninger, vil blive prioriteret højst indenfor det enkelte kriterium.

Udgiftsramme

Ansøgninger om vejledende udgiftsramme skal sendes til Socialministeriet inden 1. februar 2007.

Plan foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at ansøge Socialministeriet om udgiftsramme inden 1. februar 2007.

Anvisningsret

Kommunalbestyrelsen besluttede den 26. november 2001, at ejere af private udlejningsejendomme i Gentofte Kommune – så længe de modtager støtte til bygningsfornyelse efter byfornyelseslovens kap. 3 – skal stille hver 4. ledige lejlighed til rådighed for kommunalbestyrelsen til løsning af påtrængende boligsociale problemer i kommunen. Den 1. januar 2004 trådte en lovændring i kraft, så anvisningsretten kun gælder i fem år for nye beslutninger.

Beslutninger, hvor der er hjemtaget bindende tilsagnsramme før den 1. januar 2004, gælder så længe der modtages støtte efter de gamle regler.

Indstilling

Plan indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

1. At ovenstående kriterier til prioritering af ansøgninger om offentlig støtte til bygningsfornyelse i 2007 vedtages og annonceres i januar 2007.
2. At ansøgningsfristen er den 1. april 2007.
3. At forvaltningen bemyndiges til at ansøge om størst mulig vejledende udgiftsramme til bygningsfornyelse i 2007.

Bilag
(Ingen)

Møde i Byplanudvalget den 30-11-2006

10 Åbent Forslag til lokalplan 294 for rækkehuse ved Mosegårdsvej og Sognegrænsen. Bemyndigelse

042250-2006

Resumé

Flere ønsker at indrette 1. salen i 3 rækkehusbebyggelser ved Mosegårdsvej til beboelse. Deraf følger behov for tagvinduer og kviste. Bebyggelserne er bevaringsværdige i kategori 3 og 4 og ikke alle huse er beskyttet af servitutter.

Byplanudvalget skal tage stilling til, om der skal udarbejdes bevarende lokalplan til sikring af arkitektur og helhedspræg.

Baggrund

Bygningsmyndigheden har konstateret mange henvendelser om indretning af 1. salen i rækkehusbebyggelserne Kildebakkehuse, Sognegrænsen 24 – 48 og Mosegårdsvej 116 – 160, 127 – 145.

Kildebakkehuse er opført 1946 med Ib Martin Jensen og Hans Erling Langkilde som arkitekter. Bebyggelsen er i 1-1½ etage, opført i rød tegl og omfatter 70 almene boliger under Gentofte almennyttige Boligselskab.

GENTOFTE KOMMUNE - Byplanudvalget, den 30-11-2006

Sognegrænsen 24 – 48 er 12 privatejede rækkehuse opført i 1970 ligeledes af arkitekterne Ib Martin Jensen og Hans Erling Langkilde. Begge bebyggelser er i kommuneplanen udpeget som bevaringsværdige (kategori 3).

Rækkehusene ved Mosegårdsvej er opført i 1942 med Peter Koch som arkitekt. De 33 privatejede rækkehuse er i 1 etage, murværk i gul tegl og med røde tegltage. De er i kommuneplanen udpeget som bevaringsværdige (kategori 4).

De 3 bebyggelser er ikke omfattet af lokalplan og kun i utilstrækkelig grad omfattet af servitutter der regulerer bebyggelsens ydre fremtræden. En ureguleret indretning af tagvinduer og kviste vil på sigt kunne reducere bebyggelsernes helhedspræg og arkitektoniske kvalitet.

Vurdering

Bygningsmyndigheden og Plan anbefaler, at der tilvejebringes en bevarende lokalplan til sikring af bebyggelsernes arkitektur og helhedspræg. Samtidig anbefales det, at husejere og boligselskab inviteres til en indledende drøftelse af lokalplanens indhold - inden et egentligt planforslag forelægges til vedtagelse.

De miljømæssige konsekvenser ved planens gennemførelse er så begrænsede, at der ikke skal udarbejdes miljørapport i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Indstilling

Plan indstiller

Til Byplanudvalget:

1. At der udarbejdes en bevarende lokalplan for rækkehusbebyggelserne Kildebakkehuse, Sognegrænsen 24 – 48 og Mosegårdsvej 116 – 160, 127 – 145.
2. At Plan indgår i en dialog med boligselskab og ejere om indholdet i en lokalplan, inden et egentligt planforslag forelægges til vedtagelse.

Bilag
Kortbilag lokalplan 294

Møde i Byplanudvalget den 30-11-2006

11 Åbent Jensløvsvej 14. Borgermøde

045071-2006

Resumé

Friis og Søborg A/S har fremsendt forslag til boligbebyggelse på ejendommen Jensløvsvej 14 og ansøger om iværksættelse af lokalplanprocedure.

Byplanudvalget skal tage stilling til om den fremsendte ansøgning med bebyggelsesforslag kan lægges til grund for afholdelse af et borgermøde.

Baggrund

Ejendommen anvendes i dag til pladeværksted, men har i en årrække været benzinstation.

Ejendommen ligger i kommuneplanens rammeområde 3 B.10, hvor det i rammerne for lokalplanlægningen er anført, at den maksimale bebyggelsesprocent er 60, det maksimale antal etager er 5 og bygningshøjden maksimalt er 18 meter. For etageboligområder gælder, at der mindst skal udlægges 1 parkeringsplads pr. bolig, og at der skal udlægges opholdsareal svarende til mindst 80 % af boligetagearealet.

Ejendommen er ligeledes omfattet af byplanvedtægt 2 a og 2 b, der udlægger området til høj bebyggelse.

Der er konstateret jord- og vandforurening på grunden, som er blevet analyseret af Oliebranchens Miljøpulje, som har afsluttet sagen og ikke foretager sig yderligere, da forureningen ikke er indenfor deres kriterier. Undersøgelsen ligger som dokument på sagen.

Hvis forureningen skal fjernes, er det således en frivillig sag, hvor det er op til en kommende bygherre at forestå og finansiere oprensningen. Ved en ændret anvendelse til boligformål skal der ske oprensning af den forurenede jord.

Ansøger har fremsendt forslag til boligbebyggelse med en bebyggelsesprocent på ca. 100, begrundet med de særlige forureningsforhold. I ansøgningen er belyst 3 forskellige skitseforslag til bebyggelse, hvoraf ansøger ønsker, at forslag B kommer til at danne grundlag for udarbejdelse af forslag til lokalplan.

Boligbebyggelsen tænkes opført i teglsten som en fritstående bygning i 5 etager med vejadgang fra Jensløvsvej. Udearealerne inkl. altaner udgør over 50 % af etagearealet og der etableres 1½ parkeringsplads pr. bolig.

Vurdering

En bebyggelse som ansøgt vil forudsætte udarbejdelse af et forslag til lokalplan, idet Byplanvedtægt 2 a og 2 b (tillæg) ikke detailregulerer ny bebyggelse, men kun fastsætter den som høj bebyggelse samt fastlægger et forbud mod fabrikker og virksomheder, hvis det forulemper omkringboende ved støj og lugt.

Det ansøgte vil endvidere forudsætte udarbejdelse af et tillæg til Kommuneplan 2005.

Plan foreslår, at der afholdes et borgermøde, hvor ansøger kan fremlægge sine overvejelser vedrørende bebyggelsesmulighederne.

Indstilling

Plan indstiller

Til Byplanudvalget:

At der afholdes borgermøde inden der træffes beslutning om udarbejdelse af forslag til lokalplan og kommuneplantillæg.

Bilag

Kortbilag områdeafgrænsning

Bebyggelsesforslag A

Bebyggelsesforslag B

Bebyggelsesforslag D

Møde i Byplanudvalget den 30-11-2006

12 Åbent Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne

051850-2005

Punkt 2: Referat.doc



GENTOFTE KOMMUNE

Referat af møde i Byplanudvalget

Beslutningsreferat Åben

Mødedato 30-11-2006

Mødetidspunkt 17.00

Mødelokale Udvalgsværelse 326

Mødet hævet kl.: 18.35

Tilstede:
Ole Marker
André Lublin
Pia Nyring
Mogens Vad
Brigitta Volsted Rick

Fraværende:
Birgit Hemmingsen
Irene Lütken

Indholdsfortegnelse

Byplanudvalget

den 30-11-2006

01	Åbent	Helhedsplan for Skovshoved Havn. Overordnede rammer for konkurrenceprogram	3
02	Åbent	Forslag til lokalplan 284 for Trunnevangen 4A og 4B. Offentlig fremlæggelse.	5
03	Åbent	Forslag til lokalplan 273 for et område mellem Henrik Hertz Vej, Lille Fredensvej og Kystbanen. Endelig vedtagelse	6
04	Åbent	Forslag til lokalplan 287 for en butiksbegyggelse ved Hellerup Station og kommuneplantillæg 6. Endelig vedtagelse	8
05	Åbent	Lokalplan 287 for butiksbegyggelse ved Hellerup Station. Udtalelse til Statsamtet vedrørende klage.	10
06	Åbent	Boliger ved Travbanen. Forudgående høring. Forslag og ideer	11
07	Åbent	Margrethevej 1/ Strandvejen 183. Bygningsfornyelse. Mertilsagn 2006	13
08	Åbent	Vangedevej 131-133 og Fuglegårdsvej 91-93. Ansøgning om offentlig bygningsfornyelsesstøtte	15
09	Åbent	Bygningsfornyelse. Prioriteringskriterier 2007	16
10	Åbent	Forslag til lokalplan 294 for rækkehuse ved Mosegårdsvej og Sognegrænsen. Bemyndigelse	18
11	Åbent	Jensløvsvej 14. Borgermøde	20
12	Åbent	Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne	22
13	Lukket	Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne Fejl! Bogmærke er ikke defineret.	

Møde i Byplanudvalget den 30-11-2006

01 Åbent Helhedsplan for Skovshoved Havn. Overordnede rammer for konkurrenceprogram

017177-2006

Resumé

Kommunalbestyrelsen har gennemført et Fremtidsværksted med henblik på udarbejdelse af et konkurrenceprogram for en helhedsplan for Skovshoved Havn.

Byplanudvalget skal vedtage de overordnede rammer for et konkurrenceprogram.

Baggrund

Kommunalbestyrelsen har på møde den 26. september 2005 besluttet at bemyndige Plan til at udarbejde et oplæg til en arkitektkonkurrence (idékonkurrence) om en helhedsplan for Skovshoved Havn og Kystvejen på strækningen ud for havnen samt for placering af en ny kajakpolobane.

På møde den 4. maj 2006 vedtog udvalget det fremlagte oplæg til proces for udarbejdelse af en helhedsplan for Skovshoved Havn, idet der indlægges et borgermøde inden kommunalbestyrelsens godkendelse af konkurrenceprogram.

På baggrund heraf er der den 5. og 28. september 2006 afholdt et Fremtidsværksted, der var åbent for alle interesserede. Resultaterne af Fremtidsværkstedet er samlet i et idékatalog, der er sendt til Kommunalbestyrelsen og lagt på kommunens hjemmeside. Alle idéer og udsagn i idékataloget er direkte tilkendegivelser fra deltagerne på Fremtidsværkstedet.

Med udgangspunkt i idéerne fra Fremtidsværkstedet kan der opstilles overordnede rammer for det konkurrenceprogram, der skal vedtages af Kommunalbestyrelsen og offentliggøres inden der udskrives en arkitektkonkurrence.

Forslag til overordnede rammer for konkurrenceprogrammet:

Konkurrencen skal omfatte Skovshoved Havn, Skovshoved by og den del af Kystvejen, der gennemskærer området.

- En eventuel udvidelse af Skovshoved Havn samt placering af en permanent kajakpolobane skal belyses.
- Der skal foretages en overordnet disponering af eksisterende og eventuelle nye aktiviteter på havnen.
- Værfternes placering fastlægges på den sydlige del af havnen.

GENTOFTE KOMMUNE - Byplanudvalget, den 30-11-2006

- Klubfaciliteterne på havnen skal placeres i overensstemmelse med lokalplan 252 for den nordlige del af Skovshoved Havn.
- En trafikal helhedsløsning og sammenhængen mellem by og havn skal belyses.
- Muligheder for udvidelse og udvikling af rekreative områder i Skovshoved Havn og by skal belyses.

Proces

Plan vil på mødet fremlægge processen for udarbejdelse af helhedsplan for Skovshoved Havn.

Indstilling

Plan indstiller

Til Byplanudvalget:

At de overordnede rammer for konkurrenceprogrammet om en helhedsplan for Skovshoved Havn og by samt Kystvejen vedtages.

Beslutning

Byplanudvalget, den 30. november 2006

Vedtaget. Mogens Vad (V) tog forbehold. Sagen går videre til Økonomiudvalg og Kommunalbestyrelse.

Bilag
(Ingen)

Møde i Byplanudvalget den 30-11-2006

02 Åbent Forslag til lokalplan 284 for Trunnevangen 4A og 4B. Offentlig fremlæggelse.

014959-2006

Resumé

Plan har udarbejdet et forslag til lokalplan 284 for Trunnevangen 4A og 4B.

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

Baggrund

Plan har den 4. april 2006 modtaget en ansøgning om opførelse af en ny etagehusbebyggelse på matr.nr. 2p og 2pl Ordrup.

Byplanudvalget besluttede på møde den 4. maj 2006, pkt. 7, at der på mødet den 1. juni 2006 skulle fremlægges eksempler på forskellige byggemuligheder.

Plans forslag til byggemuligheder blev forelagt Byplanudvalget på møde den 1. juni 2006, pkt. 6, hvor udvalget besluttede at afholde et borgermøde om sagen.

Borgermødet blev afholdt den 31. august 2006, hvor bygherren gennemgik principplaner for to forskellige bebyggelser.

På møde den 5. oktober 2006, pkt. 6, besluttede byplanudvalget, at der med baggrund i de 2 principplaner udarbejdes et forslag til lokalplan for Trunnevangen 4A og 4B, der giver mulighed for opførelse af en ny bebyggelse i maksimalt 4 etager med maksimalt 14 boliger og med krav om etablering af minimum 1,5 p-pladser pr. bolig. Den maximale bebyggelsesprocent fastsættes til 80 og den maximale bygningshøjde fastsættes til 15 meter.

Trunnevangen 4A og 4B, der er omgivet af etagehuse og villaer, ligger i enkeltområde 3.C1 i Kommuneplan 2005 og er udlagt til centerområde. Den maximale bebyggelsesprocent er fastsat til 100, den maximale bygningshøjde er fastsat til 18 meter og det maximale etageantal er fastsat til 5.

Ejendommen er endvidere omfattet af lokalplan 211 for Charlottenlund bydelscenter. Formålet med lokalplan 211 er bl.a. at fastholde området til et attraktivt og velfungerende centerområde med et attraktivt og velfungerende centerområde med et varieret udbud af butikker og publikumsorienterede servicefunktioner, offentlige formål, liberale erhverv, boliger i form af helårsboliger og parkering. Da lokalplan 211 ikke indeholder bebyggelsesregulerende bestemmelser, skal der i forbindelse med nybyggeri udarbejde en supplerende lokalplan.

GENTOFTE KOMMUNE - Byplanudvalget, den 30-11-2006

Plan har udarbejdet et forslag til lokalplan for Trunnevangen 4A og 4B i overensstemmelse med lokalplan 211 og byplanudvalgets beslutning på møde den 5. oktober 2006.

Indstilling

Plan indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At forslag til lokalplan 284 for Trunnevangen 4A og 4B vedtages til offentlig fremlæggelse.

Beslutning

Byplanudvalget, den 30. november 2006

Anbefales til Økonomiudvalg og Kommunalbestyrelse

Bilag

Forslag til lokalplan 284 for Trunnevangen 4A og 4B

Møde i Byplanudvalget den 30-11-2006

03 Åbent Forslag til lokalplan 273 for et område mellem Henrik Hertz Vej, Lille Fredensvej og Kystbanen. Endelig vedtagelse

034184-2006

Resumé

Forslag til lokalplan 273 for et område mellem Henrik Hertz Vej, Lille Fredensvej og Kystbanen har været udsendt i offentlig høring.

Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen skal tage stilling til, hvorvidt de i offentlighedsperioden indkomne henvendelser giver anledning til ændring af lokalplanforslaget.

Baggrund

Lokalplanen, der omfatter 138 ejendomme, har til formål at fastholde området som et attraktivt villaområde, herunder sikre den særligt bevaringsværdige bebyggelse i området. Derudover er det formålet at sikre, at ny bebyggelse tilpasses den eksisterende bebyggelse, og at fremtidige grundstørrelser bliver af rimelig størrelse. Endelig er det lokalplanens formål at ophæve og erstatte utidssvarende byplanvedtægter.

Efter Kommunalbestyrelsens enstemmige vedtagelse herom på mødet den 19. juni 2006, pkt. 3 har forslag til lokalplan 273 været udsendt i offentlig høring fra den 12. juli til den 20. september 2006.

Ved fristens udløb havde plan modtaget 15 henvendelser, heraf 2 fra de offentlige myndigheder HUR og Københavns Amt, der ikke har bemærkninger til forslaget.

De øvrige henvendelser vedrører blandt andet bevaringsværdige bygninger samt skovbyggelinjen langs jernbanen.

Vurdering

Plan foreslår, at lokalplanen ændres således, at Ejgårdsvej 36 ikke er bevaringsværdig, at "Kystbanen" erstattes af "Jernbanen" og at § 11, Forudsætninger for ibrugtagning, suppleres med henvisning til vejledning nr. 1/1997, "Støj og vibrationer fra jernbaner".

Indstilling

Plan indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At forslag til lokalplan 273 for et område mellem Henrik Hertz Vej, Lille Fredensvej og Kystbanen vedtages endeligt med de af Plan foreslåede ændringer.

Beslutning

Byplanudvalget, den 30. november 2006

Anbefales til Økonomiudvalg og Kommunalbestyrelse, idet lokalplanens § 6.6 samt den på kortbilaget angivne skovbyggelinie slettes, da forholdet er reguleret i anden lovgivning.

Bilag

Henvendelser indkommet i høringsperioden

Resumé og bemærkninger henvendelser

Møde i Byplanudvalget den 30-11-2006

04 Åbent Forslag til lokalplan 287 for en butiksbegyggelse ved Hellerup Station og kommuneplantillæg 6. Endelig vedtagelse

023003-2006

Resumé

Forslag til lokalplan 287 for en butiksbegyggelse ved Hellerup Station og forslag til tillæg 6 til Kommuneplan 2001 har været udsendt i offentlig høring.

Planforslagene skal nu vedtages endeligt.

Baggrund

Kommunalbestyrelsen vedtog på mødet den 28. august 2006, pkt. 8, med 10 stemmer (C+V) for og 6 (A+B+T+F) imod, at udsende ovennævnte planforslag i offentlig høring. Samtidig bortfaldt et tidligere forslag til lokalplan 260 med tilhørende kommuneplantillæg. I forbindelse med sagens behandling blev der efterlyst en redegørelse for hvorledes varelevering skal foregå og på hvilke tidspunkter.

Lokalplanens formål er bl.a. at styrke lokalcenteret ved Hellerup Station og fastlægge anvendelsen til detailhandel med dagligvarer samt publikumsorienteret service, som restaurant, cafe og lignende.

Ved indsigelsesfristens udløb den 17. november 2005 havde Plan modtaget 11 henvendelser, heraf 1 fra offentlige myndigheder. 2 af henvendelserne er bilagt underskriftindsamlinger. Den ene er fremsendt af ansøger Dansk Projekt Invest (DPI) som skriver, at den kan tages til indtægt for et ja til lokalplanen.

De øvrige henvendelser er indsigelser vendt mod bebyggelsens omfang og fremtræden i gadebilledet. Flere finder at de manglende parkeringspladser vil give anledning til trafikale problemer, herunder ulovlig parkering. En nabo til lokalplanområdet finder, at lokalplanens gennemførelse vil forringe lysforholdene på hans ejendom og forlanger erstatning.

En del pointerer dog, at lokalplanen er væsentlig bedre end den foregående.

Dansk Projekt Invest (DPI) har udarbejdet den af Kommunalbestyrelsen ønskede redegørelse for vareleveringen. Ifølge redegørelsen vil vareleveringen foregå udendørs gennem en port i bebyggelsens facade mod Ryvangs Allé.

Vurdering

Af lokalplanens § 8.2 fremgår det, at varelevering ikke må foregå på de ubebyggede arealer. Af DPI's redegørelse fremgår, at vareleveringen tænkes

GENTOFTE KOMMUNE - Byplanudvalget, den 30-11-2006

afviklet uden for bygningen. På den baggrund konkluderer Plan, at lokalplanens bestemmelser om varelevering er for upræcise. Der foreslås derfor en opstramning som fastslår, at lastbilens elevationslad skal befinde sig indendørs - mindst 2 m bag bebyggelsens facade mod Ryvangs Allé - under af- og pålæsningen.

For at modvirke en utilsigtet massiv bebyggelse mod den nordfor beliggende nabo foreslår Plan en supplerende bestemmelse om, at teknikhuse trækkes yderligere 5 m tilbage fra byggefeltets nordlige afgrænsning.

De foreslåede ændringer har sådan karakter, at planforslagene kan vedtages endeligt uden fornyet høring.

Indstilling

Plan indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At lokalplan 287 for en butiksbebyggelse ved Hellerup Station og tillæg 6 til Kommuneplan 2001 vedtages endeligt med de af Plan foreslåede ændringer.

Beslutning

Byplanudvalget, den 30. november 2006

Anbefales til Økonomiudvalg og Kommunalbestyrelse. Brigitta V. Rick (F) stemte imod med følgende begrundelse: På grund af størrelsen af centret på 700 m² med en massiv forøgelse af bebyggelsesprocenten; på grund af områdets karakter af et trafikknudepunkt, hvor parkeringsforholdene slet ikke står mål med et center af denne størrelse; på grund af bygningens karakter og udformning med de to tårne til ventilation og kølemaskiner, som i væsentlig grad vil give et lukket miljø med store gener for de bagvedliggende villaer; og fordi bygningen ikke kan siges at være tilpasset arkitektonisk til de omgivende bebyggelser. Mogens Vad (V) tog forbehold.

Bilag

Henvendelser indkommet i høringsperioden

Revideret kortbilag

Resume af henvendelser med bemærkninger

Møde i Byplanudvalget den 30-11-2006

**05 Åbent Lokalplan 287 for butiksbebyggelse ved Hellerup Station.
Udtalelse til Statsamtet vedrørende klage.**

043406-2006

Resumé

Statsamtet København har bedt om Kommunalbestyrelsens udtalelse til en klage fra 2 borgere over habilitetsforhold i forbindelse med vedtagelse af forslag til lokalplan 287 for en butiksbebyggelse ved Hellerup Station.

Der skal tages stilling til et udkast til Kommunalbestyrelsens svarskrivelse.

Baggrund

Birgithe og Jakob Brahe-Petersen, Ryvangs Allé 92, 2900 Hellerup har klaget til Statsamtets kommunaltilsyn over, at forslag til lokalplan 287 for en butiksbebyggelse ved Hellerup Station med tilhørende forslag til kommuneplantillæg 6 er blevet vedtaget af en enig konservativ byrådsgruppe, der har flertal i kommunalbestyrelsen. Klagerne ønsker kommunaltilsynets vurdering af om der er en interessekonflikt og habilitetsproblem mellem sælger/køber på den ene side og den konservative byrådsgruppe på den anden.

I den anledning har Statsamtet København anmodet om Kommunalbestyrelsens udtalelse.

Vurdering

Der vedlægges udkast til Kommunalbestyrelsens udtalelse.

Indstilling

Plan indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At vedtage et udkast til Kommunalbestyrelsens udtalelse.

Beslutning

Byplanudvalget, den 30. november 2006

Anbefales til Økonomiudvalg og Kommunalbestyrelse. Mogens Vad (V) og Brigitta V. Rick (F) undlod at stemme.

Bilag
Svar til statsamtet

Møde i Byplanudvalget den 30-11-2006

06 Åbent Boliger ved Travbanen. Forudgående høring. Forslag og ideer

024835-2006

Resumé

I perioden fra den 22. september 2006 til den 20. oktober 2006 har der været gennemført en forudgående høring om den fremtidige anvendelse af den nordlige del af travbanens areal.

Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen skal på baggrund af de indkomne forslag beslutte den fremtidige anvendelse for den nordlige del af travbanens areal med henblik på evt. bemyndigelse til udarbejdelse af et tillæg til Kommuneplan 2005 og forslag til lokalplan.

Baggrund

Keops havde på vegne af Dansk Travelskab forespurgt om muligheden for at opføre boliger på et areal ved hestestaldene i Charlottenlund. Der kan ikke bygges boliger med det gældende plangrundlag.

På Kommunalbestyrelsens møde den 28. august 2006, pkt. 4, blev det med 10 stemmer (C+V) for og 2 stemmer (B) imod, medens 4 undlod at stemme (A+T+F) vedtaget at den forudgående høring skulle omfatte det nordlige område. Det Radikale Venstre stemte imod, idet de ikke går ind for, at det omhandlede område skal bebygges.

André Lublin (C) deltog ikke i punktets behandling på grund af inhabilitet.

Høringsperioden forløb fra den 22. september 2006 til den 20. oktober 2006. Den 4. oktober 2006 blev der afholdt borgermøde på Ordrup Skole.

I høringsperioden er der indkommet 5 henvendelser.

Københavns amt har ingen bemærkninger. Fra private borgere er der kommet forslag om at anvende området til svømmehal, musikhus, minicampus samt forslag til rammer for boligbebyggelse.

GENTOFTE KOMMUNE - Byplanudvalget, den 30-11-2006

Planforhold

I henhold til Kommuneplan 2005 ligger ejendommen i enkeltområde 2. F8, der udlægger området til rekreativt areal, idrætsanlæg med en maksimal bebyggelsesprocent på 25.

Området er omfattet af lokalplan 246, hvis formål er at sikre travbanens fortsatte anvendelse til offentlige formål i form af hestesport med tilhørende funktioner, at give mulighed for det grønne midterområde inden for løbebanerne også kan anvendes til erhvervsmæssig udnyttelse i form af øvelsesbane til golf. Herudover skal lokalplanen sikre bevaringsværdige bygværker. Der må ikke opføres yderligere bebyggelse bortset fra mindre skure. Opførelse af yderligere bebyggelse forudsætter vedtagelse af ny lokalplan. Lokalplanen udlægger desuden arealer til parkering.

Vurdering

Anvendelsesmæssigt vil der kunne opføres en svømmehal inden for de gældende rammebestemmelser for enkeltområde 2F.8, hvorimod opførelse af et musikhus vil kræve at anvendelsesbestemmelserne ændres til offentlige formål.

Plan foreslår, at den nordlige del af Travbanens område udlægges til boligformål, villabebyggelse med bebyggelsesprocent på 25.

Indstilling

Plan indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

1. At Plan bemyndiges til at udarbejde forslag til kommuneplantillæg for den nordlige del af Travbanens område, hvor området udlægges til boligformål, villabebyggelse med en bebyggelsesprocent på 25.
2. At Plan bemyndiges til at udarbejde forslag til lokalplan for den nordlige del af Travbanens område, der giver mulighed for villabebyggelse med en bebyggelsesprocent på 25.

Beslutning

Byplanudvalget, den 30. november 2006

Anbefales til Økonomiudvalg og Kommunalbestyrelse. Mogens Vad (V) og Brigitta V. Rick (F) tog forbehold.

Bilag

Henvendelser indkommet i høringsperioden
Resume af indkomne forslag

Møde i Byplanudvalget den 30-11-2006

**07 Åbent Margrethevej 1/ Strandvejen 183. Bygningsfornyelse.
Mertilsagn 2006**

043447-2006

Resumé

Ejeren af ejendommen Margrethevej 1/Strandvejen 183 har i forbindelse med ansøgning om godkendelse af byggeregnskabet anmodet om godkendelse af et større kontant tilskud til vedligeholdelsesudgifterne.

Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen skal tage stilling til om de vil godkende et større kontant tilskud til vedligeholdelsesudgifterne og om de vil godkende en mindre ejerfinansiering end 50 % af vedligeholdelsesudgifterne.

Baggrund

Kommunen traf den 19. december 2003 beslutning om bygningsfornyelse for ejendommen, matr. nr. 16 I, Gentofte, beliggende Margrethevej 1/ Strandvejen 183 med en maksimal støtteberettiget ombygningsudgift 4,3 mio. kr. inkl. moms og med en ejerfinansiering på 50 % af vedligeholdelsesudgifterne.

Efterfølgende blev der godkendt et prissat projektforslag, hvor forbedringsudgifterne udgjorde 2.074.869 kr. og vedligeholdelsesudgifterne udgjorde 4.450.262. Kommunens tilskud til vedligeholdelsesudgifter var beregnet til 2.225.131 kr., svarende til 50 % af vedligeholdelsesudgifterne.

De støtteberettigede udgifter – forbedringsudgifterne samt det offentlige tilskud til vedligeholdelsesudgifterne - lå således under 4,3 mio. kr.

Ved godkendelsen af licitationsresultatet blev der meddelt tilsagn ved skrivelse af 2. juni 2005 med en samlede ombygningsudgift på 6.395.348 kr.

Støtteberettigede udgift i alt	4.100.660 kr.
Forbedringsandelen udgjorde	1.805.972 kr.
Tilskud til vedligeholdelsesudgiften (50 %)	2.294.688 kr.

Byggesagen er afsluttet og ansøger søger om mertilsagn, da de samlede ombygningsudgifter er steget. Der søges om godkendelse af at ændre fordeling mellem vedligeholdelse og forbedring samt et højere kommunalt tilskud, svarende til 58 % af vedligeholdelsesudgifterne.

Der søges om en støtteberettigede udgift på	4.620.301 kr.
Hvoraf forbedringsandelen udgør	1.367.720 kr.
Kontant tilskud 58,63 % af vedligeholdelsesudgiften	3.252.581 kr.

GENTOFTE KOMMUNE - Byplanudvalget, den 30-11-2006

Ejerfinansierede andel 41,37 % 2.294.688 kr.

Udover bygningsfornyelsesarbejderne er der gennemført aftalt boligforbedring hvor forøget ombygningsudgifter har medført at der skal ske istandsættelsesarbejder for ejers regning på ca. 500.000 kr.

Kuben Byfornyelse Danmarks notat af 6. november 2006 medsendes dagsordenen.

Vurdering

Med henvisning til øvrige ansøgninger om kontant tilskud på over 50 % i bygningsfornyelsessager, jf. seneste sag om Kirkevej 2-4, foreslår Plan, at det konstante tilskud til vedligeholdelsesudgifterne fastholdes på 50 %.

Plan foreslår, at beløbsstørrelsen på den støtteberettigede udgift fastholdes som meddelt ved tilsagn, men at der godkendes en ændret fordeling mellem vedligeholdelsesudgifter og forbedringsudgifter, hvilket medfører en forhøjelse på 438.252. kr. i forhold til tilsagnet af 2. juni 2006.

Støtteberettigede udgift	4.100.660 kr.
Forbedringsudgift	1.367.729 kr.
Kontant tilskud 50 % af vedligeholdelsesudgifterne	2.732.940 kr.

En ændret fordeling mellem vedligeholdelsesudgifterne og forbedringsudgifterne medfører ikke rammetræk på udgiftsrammen for 2006, men godkendelse af et større kommunalt tilskud.

Indstilling

Plan indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

1. At der godkendes en ændret fordeling mellem vedligeholdelse og forbedring indenfor en støtteberettigede udgift på 4.100.660 kr. og at der godkendes et kontant tilskud til vedligeholdelsesudgifterne på 2.732.940 kr. svarende til en ejerfinansiering på 50 %.
2. At der, til det øgede kontante tilskud til vedligeholdelsesudgifterne, gives en supplerende anlægsbevilling på 448.000 kr. i udgift og 224.000 kr. i indtægt, med finansiel dækning over likvide aktiver.

Beslutning

Byplanudvalget, den 30. november 2006

Anbefales til Økonomiudvalg og Kommunalbestyrelse

Bilag

Indstilling fra Byfornyelse Kuben Margrethevej 1 / Strandvejen 183

Møde i Byplanudvalget den 30-11-2006

08 Åbent Vangedevej 131-133 og Fuglegårdsvej 91-93. Ansøgning om offentlig bygningsfornyelsesstøtte

040771-2006

Resumé

Andelsforeningen AB Fuglevang, Vangedevej 131-133/Fuglegårdsvænget 91-93 har ansøgt om offentlig støtte til nye tage.

Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen skal tage stilling til, om der skal anvendes udgiftsramme og meddeles offentlig støtte til nye tagkonstruktioner på ejendommene Vangedevej 131-133 og Fuglegårdsvænget 91-93.

Baggrund

Taget på Fuglegårdsvænget 91-93 er styrtet sammen og der søges om offentlig støtte til genopbygning af den nedstyrtede tagkonstruktion samt støtte til ny tagkonstruktion på Vangedevej 131-133, hvor tagkonstruktionen har samme skavanker som den nedstyrtede konstruktion. De samlede ombygningsudgifter andrager 7,1 mio. kr.

Skaden er ikke en dækningsberettiget begivenhed ifølge forsikringselskab.

Vurdering

Det kommunale tilskud til andelsboliger kan højst udgøre ¼ del af de støtteberettigede udgifter svarende til 1,8 mio. kr.

Ansøgningen er modtaget efter ansøgningsfristen, der var den 1. april 2006 og bygningerne vurderes ikke at være i generel væsentlig nedslidt stand. Ansøger har mundtligt oplyst, at der ikke er installationsmangler. Plan kan derfor ikke anbefale det ansøgte.

Indstilling

Plan indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At ansøger får afslag på sin ansøgning, da ejendommen ikke kan betragtes som værende væsentlig nedslidt.

Beslutning

Byplanudvalget, den 30. november 2006

Anbefales til Økonomiudvalg og Kommunalbestyrelse

Bilag
(Ingen)

Møde i Byplanudvalget den 30-11-2006

09 Åbent Bygningsfornyelse. Prioriteringskriterier 2007

043092-2006

Resumé

Det indstilles at Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen vedtager kriterier til prioritering af ansøgninger om offentlig støtte til bygningsfornyelse i 2007 samt bemyndiger forvaltningen til at ansøge om størst mulig udgiftsramme til bygningsfornyelse i 2007.

Baggrund

Kriterier for prioritering af ansøgninger 2007

Kommunalbestyrelsen har i flere år vedtaget og annonceret kriterier til prioritering af indkomne ansøgninger til bygningsfornyelse i forbindelse med anvendelsen af den udgiftsramme, som kommunen har fået tildelt af staten.

Plan foreslår, at nedenstående prioriteringskriterier, der svarer til kriterierne i 2006 vedtages og annonceres i Gentofte Lige NU i januar, februar og marts 2007. Ansøgningsfristen fastsættes til 1. april 2007.

Kriterier:

GENTOFTE KOMMUNE - Byplanudvalget, den 30-11-2006

Ombygning og istandsættelse af væsentlig nedslidt beboelse i etageejendomme med installationsmangler, hvor byggearbejderne omfatter etablering af wc, bad og/eller varmeinstallationer.

(Individuel opvarmning i de enkelte lejligheder betragtes i denne sammenhæng som installationsmangler)

Friarealforbedring, der skaber og forbedrer udendørs opholdsmuligheder for en større gruppe beboere. (Beslutning om etablering af fælles friarealer skal omfatte flere ejendomme)

Istandsættelse af beboelsesejendomme, hvor klimaskærmen er væsentlig nedslidt og hvor byggearbejderne omfatter renovering af klimaskærm. Relevante indvendige arbejder kan medtages.

Ombygning og istandsættelse af væsentlig nedslidte beboelsesejendomme, der gør disse ældrevenlige.

Ansøgninger, der har medtaget forslag til økologiske, ressourcemæssige og miljømæssige gode løsninger, vil blive prioriteret højst indenfor det enkelte kriterium.

Udgiftsramme

Ansøgninger om vejledende udgiftsramme skal sendes til Socialministeriet inden 1. februar 2007.

Plan foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at ansøge Socialministeriet om udgiftsramme inden 1. februar 2007.

Anvisningsret

Kommunalbestyrelsen besluttede den 26. november 2001, at ejere af private udlejningsejendomme i Gentofte Kommune – så længe de modtager støtte til bygningsfornyelse efter byfornyelseslovens kap. 3 – skal stille hver 4. ledige lejlighed til rådighed for kommunalbestyrelsen til løsning af påtrængende boligsociale problemer i kommunen. Den 1. januar 2004 trådte en lovændring i kraft, så anvisningsretten kun gælder i fem år for nye beslutninger.

Beslutninger, hvor der er hjemtaget bindende tilsagnsramme før den 1. januar 2004, gælder så længe der modtages støtte efter de gamle regler.

Indstilling

Plan indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

1. At ovenstående kriterier til prioritering af ansøgninger om offentlig støtte til bygningsfornyelse i 2007 vedtages og annonceres i januar 2007.
2. At ansøgningsfristen er den 1. april 2007.

GENTOFTE KOMMUNE - Byplanudvalget, den 30-11-2006

3. At forvaltningen bemyndiges til at ansøge om størst mulig vejledende udgiftsramme til bygningsfornyelse i 2007.

Beslutning

Byplanudvalget, den 30. november 2006

Anbefales til Økonomiudvalg og Kommunalbestyrelse

Bilag
(Ingen)

Møde i Byplanudvalget den 30-11-2006

10 Åbent Forslag til lokalplan 294 for rækkehuse ved Mosegårdsvej og Sognegrænsen. Bemyndigelse

042250-2006

Resumé

Flere ønsker at indrette 1. salen i 3 rækkehusbebyggelser ved Mosegårdsvej til beboelse. Deraf følger behov for tagvinduer og kviste. Bebyggelserne er bevaringsværdige i kategori 3 og 4 og ikke alle huse er beskyttet af servitutter.

Byplanudvalget skal tage stilling til, om der skal udarbejdes bevarende lokalplan til sikring af arkitektur og helhedspræg.

Baggrund

Bygningsmyndigheden har konstateret mange henvendelser om indretning af 1. salen i rækkehusbebyggelserne Kildebakkehuse, Sognegrænsen 24 – 48 og Mosegårdsvej 116 – 160, 127 – 145.

Kildebakkehuse er opført 1946 med Ib Martin Jensen og Hans Erling Langkilde som arkitekter. Bebyggelsen er i 1-1½ etage, opført i rød tegl og omfatter 70 almene boliger under Gentofte almennyttige Boligselskab.

Sognegrænsen 24 – 48 er 12 privatejede rækkehuse opført i 1970 ligeledes af arkitekterne Ib Martin Jensen og Hans Erling Langkilde. Begge bebyggelser er i kommuneplanen udpeget som bevaringsværdige (kategori 3).

GENTOFTE KOMMUNE - Byplanudvalget, den 30-11-2006

Rækkehusene ved Mosegårdsvej er opført i 1942 med Peter Koch som arkitekt. De 33 privatejede rækkehuse er i 1 etage, murværk i gul tegl og med røde tegltage. De er i kommuneplanen udpeget som bevaringsværdige (kategori 4).

De 3 bebyggelser er ikke omfattet af lokalplan og kun i utilstrækkelig grad omfattet af servitutter der regulerer bebyggelsens ydre fremtræden. En ureguleret indretning af tagvinduer og kviste vil på sigt kunne reducere bebyggelsernes helhedspræg og arkitektoniske kvalitet.

Vurdering

Bygningsmyndigheden og Plan anbefaler, at der tilvejebringes en bevarende lokalplan til sikring af bebyggelsernes arkitektur og helhedspræg. Samtidig anbefales det, at husejere og boligselskab inviteres til en indledende drøftelse af lokalplanens indhold - inden et egentligt planforslag forelægges til vedtagelse.

De miljømæssige konsekvenser ved planens gennemførelse er så begrænsede, at der ikke skal udarbejdes miljørapport i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Indstilling

Plan indstiller

Til Byplanudvalget:

1. At der udarbejdes en bevarende lokalplan for rækkehusbebyggelserne Kildebakkehuse, Sognegrænsen 24 – 48 og Mosegårdsvej 116 – 160, 127 – 145.
2. At Plan indgår i en dialog med boligselskab og ejere om indholdet i en lokalplan, inden et egentligt planforslag forelægges til vedtagelse.

Beslutning

Byplanudvalget, den 30. november 2006

Vedtaget

Bilag
Kortbilag lokalplan 294

Møde i Byplanudvalget den 30-11-2006

11 Åbent Jensløvsvej 14. Borgermøde

045071-2006

Resumé

Friis og Søborg A/S har fremsendt forslag til boligbebyggelse på ejendommen Jensløvsvej 14 og ansøger om iværksættelse af lokalplanprocedure.

Byplanudvalget skal tage stilling til om den fremsendte ansøgning med bebyggelsesforslag kan lægges til grund for afholdelse af et borgermøde.

Baggrund

Ejendommen anvendes i dag til pladeværksted, men har i en årrække været benzinstation.

Ejendommen ligger i kommuneplanens rammeområde 3 B.10, hvor det i rammerne for lokalplanlægningen er anført, at den maksimale bebyggelsesprocent er 60, det maksimale antal etager er 5 og bygningshøjden maksimalt er 18 meter. For etageboligområder gælder, at der mindst skal udlægges 1 parkeringsplads pr. bolig, og at der skal udlægges opholdsareal svarende til mindst 80 % af boligetagearealet.

Ejendommen er ligeledes omfattet af byplanvedtægt 2 a og 2 b, der udlægger området til høj bebyggelse.

Der er konstateret jord- og vandforurening på grunden, som er blevet analyseret af Oliebranchens Miljøpulje, som har afsluttet sagen og ikke foretager sig yderligere, da forureningen ikke er indenfor deres kriterier. Undersøgelsen ligger som dokument på sagen.

Hvis forureningen skal fjernes, er det således en frivillig sag, hvor det er op til en kommende bygherre at forestå og finansiere oprensningen. Ved en ændret anvendelse til boligformål skal der ske oprensning af den forurenede jord.

Ansøger har fremsendt forslag til boligbebyggelse med en bebyggelsesprocent på ca. 100, begrundet med de særlige forureningsforhold. I ansøgningen er belyst 3 forskellige skitseforslag til bebyggelse, hvoraf ansøger ønsker, at forslag B kommer til at danne grundlag for udarbejdelse af forslag til lokalplan.

Boligbebyggelsen tænkes opført i teglsten som en fritstående bygning i 5 etager med vejadgang fra Jensløvsvej. Udearealerne inkl. altaner udgør over 50 % af etagearealet og der etableres 1½ parkeringsplads pr. bolig.

Vurdering

En bebyggelse som ansøgt vil forudsætte udarbejdelse af et forslag til lokalplan, idet Byplanvedtægt 2 a og 2 b (tillæg) ikke detailregulerer ny bebyggelse, men kun fastsætter den som høj bebyggelse samt fastlægger et forbud mod fabrikker og virksomheder, hvis det forulemper omkringboende ved støj og lugt.

Det ansøgte vil endvidere forudsætte udarbejdelse af et tillæg til Kommuneplan 2005.

Plan foreslår, at der afholdes et borgermøde, hvor ansøger kan fremlægge sine overvejelser vedrørende bebyggelsesmulighederne.

Indstilling

Plan indstiller

Til Byplanudvalget:

At der afholdes borgermøde inden der træffes beslutning om udarbejdelse af forslag til lokalplan og kommuneplantillæg.

Beslutning

Byplanudvalget, den 30. november 2006

Byplanudvalget finder, at Kommuneplanens rammebestemmelse for bebyggelsesprocent skal overholdes.

Bilag
Kortbilag områdeafgrænsning
Bebyggelsesforslag A
Bebyggelsesforslag B
Bebyggelsesforslag D

Møde i Byplanudvalget den 30-11-2006

12 Åbent Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne

051850-2005

Beslutning

Byplanudvalget, den 30. november 2006

Forvaltningen orienterede om lokalplanforslag for en grund ved Gladsaxevej i Gladsaxe Kommune.