

REFERAT Byplanudvalget d. 16-09-2024

Mødedato Mandag d. 16. september 2024 kl. 17:15

Mødested Mødelokale D

Indholdsfortegnelse

Orientering om resultater af parkeringsanalyse af supermarkeder i bydelscentre.....	3
Gentofte Kommunes Støjhandlingsplan 2024. Endelig vedtagelse.....	7
Lokalplan 418 for et område ved Gentofte Sø. Endelig vedtagelse.....	10
Lokalplan 419 for et område mellem Gentofte bydelscenter og baneareal. Endelig vedtagelse.....	13
Forslag til Lokalplan 435 for Vesterdalen. Supplerende høring.....	16
Lokalplan 446 for Novo Nordisk Fondens hovedkvarter ved Tuborg Syd samt Tillæg 12 til Kommu	19
Lokalplan for boliger Stigaardsvej 1D og Blidahpark 28, Blidahgarager 2024. Bemyndigelse.....	22
Strandvejen 265, Skovshoved Hotel. Forespørgsel om ændret anvendelse til boligformål.....	25
Drøftelse af lokalpolitisk besluttede indsatser på Byplanudvalgets område for at frigive tid til kerne	28
Rygårds Alle 1. Overskridelse af maksimalt tilladt bebyggelsesprocent i forbindelse med udvendig	31
Blidahpark. Opsætning af solceller på bevaringsværdige ejendomme.....	35
Onsgårdsvej 23. Lovliggørelse af beboelse og carport med tagterrasse.....	38
Meddelelser fra formanden og forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne.....	44
Lukket: Meddelelser fra formanden og forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne.....	46
Underskrift.....	47

Punkt 1: Orientering om resultater af parkeringsanalyse af supermarkeder i bydelscentre

EMN-2024-04043

Bilag

Analyse med særlig fokus på parkeringsnorm for supermarkeder i Gentofte Kommune

20240828_Præsentation_august

20240829_Baggrundsrapport_UC

1 (Åben) Orientering om resultater af parkeringsanalyse af supermarkeder i bydelscentre

Sags ID: EMN-2024-04043

Resumé

Gentofte Kommune har fået gennemført en analyse af, om kommunens gældende parkeringsnorm for supermarkeder er hensigtsmæssig nu og i fremtiden. Analysen er vedlagt til orientering, og hovedkonklusionerne bliver desuden kort gennemgået på Byplanudvalgets møde den 16. september.

Baggrund

Gentofte Kommune ønsker at skabe gode forudsætninger for byområder, hvor det er godt at bo, leve og arbejde – og som er attraktive for at udvikle nye og eksisterende virksomheder.

I forbindelse med den erhvervspolitiske strategi har Kommunalbestyrelsen vedtaget et mål om at understøtte og udvikle attraktive handelsområder, der skaber sammenhænge mellem butikker, boligområder byliv. I den forbindelse spiller supermarkederne afgørende roller som ankerfunktioner i handelsområderne.

Parkeringskravet i kommuneplan og lokalplaner er 1 p-plads pr. 25 m² butik ved almindelige detailhandelsbutikker. Ved udvidelse eller nyetablering af supermarkeder har det siden 1993 været et krav i Gentofte Kommune, at der skal etableres 1 p-plads pr. 12,5 m² supermarked. I forbindelse med etablering af en ny discountbutik på 1.200 m² vil der således skulle etableres knap 100 p-pladser.

Grundet krav til beliggenhed, økonomi og drift er det ikke altid muligt at etablere så mange parkeringspladser, hvilket i nogle tilfælde begrænser eller umuliggør etablering/udvidelse af supermarkeder.

Det anføres af flere med viden om detailhandelsplanlægning, at udviklingen i detailhandlen med længere åbningstider, en stigende andel af cyklende og udviklingen af tættere byområder har medført, at kundernes behov for bilparkering ikke længere svarer til kravene i parkeringsnormen. Desuden betyder den stigende bevidsthed om trafikens klimapåvirkninger, bilernes plads i byerne og et fokus på mere multifunktionelle byområder også, at kravet til antallet af parkeringspladser ved supermarkederne med fordel kan gentænkes.

Gentofte Kommune har på den baggrund bedt firmaet Urban Creators foretage en analyse, som kan belyse, hvordan det forholder sig med parkeringsforholdene ved kommunens supermarkeder, ligesom de er blevet bedt om at belyse p-normerne for detailhandelen i Gentofte Kommune ifht. andre kommuner set i forhold til deres detailhandelsstruktur og bymæssige forhold. På grundlag af de beskrevne analyser er der også blevet bedt om anbefalinger til parkeringsnormer, der er tilstrækkelige for at imødekomme behovet, ikke belaster nabolaget og samtidig understøtter, at borgerne i Gentofte Kommune har butikker, herunder supermarkeder, i nabolaget, og at kommunens strøggader forsat vil være attraktive bylivs- og handelsområder. Den detaljerede opgavebeskrivelse er vedlagt som bilag.

Urban Creators har gennemført den beskrevne analyse og har i august afleveret en præsentation af analysens resultater samt en baggrundsrapport, der begge vedlægges som bilag.

Urban Creators har sammenfattet analysen på følgende vis:

”Resultaterne bygger bl.a. på, at omtrent en tredjedel af supermarkedernes kunder ankommer i bil, at langt størstedelen af de kunder, der ankommer i bil, parkerer meget tæt ved det pågældende supermarked, og at langt størstedelen parkerer under 30 min.

For de seks lokationer på tværs er der i dag et gennemsnitligt parkeringsbehov på 1 parkeringsplads pr. 19,7 m² supermarked. Det svarer til en gennemsnitlig belægningsgrad på 44 %. Ved en belægningsgrad på 75 % svarer det til en parkeringsnorm på 1 parkeringsplads pr. 26,2 m² supermarkedsareal. Der er imidlertid store lokale forskelle.

Netto i Gentofte og COOP 365 i Ordrup i dag har et behov for 1 parkeringsplads pr. 15-18 m² ved en belægningsgrad på 75 %. Begge butikker ligger som integrerede dele af en aktiv handeleggade. Ved Rema1000 i Dyssegård, Super Brugsen i Hellerup og COOP 365 i Vangede ligger det aktuelle parkeringsbehov på ca. 1 parkeringsplads pr. 30 m² supermarkedsareal ved en belægningsgrad på 75 %. Butikkerne, særligt dem i Dyssegård og Vangede, er mere eller mindre selvstændigt beliggende supermarkeder målrettet et lokalt opland. Meny i Charlottenlund, der er den mest stationsnære og centralt beliggende butik, har et aktuelt parkeringsbehov på ca. 1 parkeringsplads pr. 40 m² supermarkedsareal ved en belægningsgrad på 75 %.

I de fleste sammenlignelige kommuner ligger parkeringsnormerne for supermarkeder i bydelscentre på et niveau på 1-2 parkeringspladser pr. 50 m².”

På baggrund af analysen har Urban Creators som en idé foreslået, at der kunne fastlægges en differentieret parkeringsnorm, alt efter i hvilken bymæssig sammenhæng et supermarked vurderes at ligge i:

- **Supermarkeder i tætte og stationsnære byområder**
(med betydelige synergieffekter til det øvrige bymiljø)
1 parkeringsplads pr. 50 m² supermarkedsareal
- **Supermarkeder som selvstændig butik**
(uden særlige synergieffekter til det øvrige handelsmiljø)
1 parkeringsplads pr. 25 m² supermarkedsareal
- **Supermarkeder som aktiv og integreret del af handeleggade**
(med synergieffekter til det øvrige handelsmiljø)
1 parkeringsplads pr. 15 m² supermarkedsareal

Plan og Bygs anbefaling

Plan og Byg finder, at analysen viser, der er grundlag for at ændre på Gentofte Kommune p-norm for supermarkeder. Det er dog Plan og Bygs vurdering, at Urban Creators ide med at differentiere p-kravet som beskrevet, vil være en unødvendig komplicering af planlægning og administration i forhold til supermarkeder.

I stedet foreslår Plan og Byg, at parkeringsnormen i kommuneplanen sættes til 1 parkeringsplads pr. 25 m² etageareal til butik, som den er for øvrige detailhandelsbutikker i Gentofte Kommune og i øvrigt i mange andre kommuner.

Forslaget til en revideret parkeringsnorm behandles i sag om forslag til ændringer til den gældende kommuneplan, som behandles på Økonomiudvalgets møde den 23. september, hvor også Byplanudvalget deltager i behandlingen af dagsordenspunktet.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At orienteringen tages til efterretning.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Orienteringen taget til efterretning.

Offentlig Beslutning:

.

Bilag

1. Analyse med særlig fokus på parkeringsnorm for supermarkeder i Gentofte Kommune (5587085 - EMN-2024-04043)
2. 20240828_Præsentation_august (5587087 - EMN-2024-04043)
3. 20240829_Baggrundsrapport_UC (5587086 - EMN-2024-04043)

Punkt 2: Gentofte Kommunes Støjhandlingsplan 2024. Endelig vedtagelse

EMN-2024-03960

Bilag

Høringsnotat - Støjhandlingsplan 2024

Hvidbog - indkomne høringssvar

Forslag til Støjhandlingsplan 2024 for Gentofte Kommune

2 (Åben) Gentofte Kommunes Støjhandlingsplan 2024. Endelig vedtagelse

Sags ID: EMN-2024-03960

Resumé

Forslag til Støjhandlingsplan 2024 har været i offentlig høring fra den 21. marts til og med den 16. maj 2024.

Der skal tages stilling til, om forslag til Støjhandlingsplan 2024 skal vedtages endeligt.

Baggrund

I henhold til Miljøministeriets Støjbekendtgørelse nr. 2092 af 18. november 2021 er Gentofte Kommune forpligtet til at kortlægge støj fra trafik og på denne baggrund udarbejde en støjhandlingsplan.

Trafikstøjen fra vejene i Gentofte Kommune er i 2023 blevet kortlagt af Sweco, Danmark.

Kortlægningen viser antallet af boliger og personer belastet med et støjniveau højere end 53 dB og således også over Miljøministeriets vejledende grænseværdi på 58 dB.

Det er for Gentofte Kommune beregnet, at 14.031 boliger (29.374 personer) er belastet af et støjniveau på over 58 dB, hvilket svarer til ca. 39 % af boligerne i Gentofte Kommune. Yderligere viser beregningerne, at 1.413 boliger (2.921 personer) er stærkt støjbelastede (< 68 dB) af trafikstøj.

De boliger i kommunen, der er mest belastet af trafikstøj, ligger langs de gennemgående vejstrækninger – primært Helsingørmotorvejen og Motorring 3, der begge er statsveje, samt langs visse dele af kommunens egne gennemgående strækninger.

På baggrund af kortlægningen er der udarbejdet et forslag til Støjhandlingsplan 2024.

Kommunalbestyrelsen besluttede på møde den 18. marts 2024 pkt. 4, enstemmigt at sende forslaget i offentlig høring.

Høringsperioden løb fra den 21. marts til og med den 16. maj 2024. Der er i høringsperioden modtaget 10 høringssvar.

De indkomne høringssvar inkluderer en række forslag til at imødegå støjen fra trafikken, som f.eks. opsætning af støjskærme, nedsættelse af hastigheden på flere strækninger, ny asfalt, krav i lokalplaner samt plantning af vejtræer.

Der vedlægges et notat med resumé af og kommentarer til de modtagne høringssvar. Høringssvarene giver ikke anledning til at anbefale ændringer i handlingsplanen.

Forslag til Støjhandlingsplan 2024 er vedlagt i pdf-udgave. Efter implementeringen af kommunens nye digitale subsiteløsning, vil støjhandlingsplanen efter evt. endelig vedtagelse blive sat op heri.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget, Klima- Teknik- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At forslag til Støjhandlingsplan 2024 vedtages endeligt.

Tidligere beslutninger:

Udvalg: Klima,- Miljø- og Teknikudvalget

Dato: 17-09-2024

Beslutning foreligger ikke endnu.

Beslutninger:

Anbefales til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen.

Offentlig Beslutning:

.

Bilag

1. Høringsnotat - Støjhandlingsplan 2024 (5498552 - EMN-2024-03960)
2. Hvidbog - indkomne høringssvar (5498539 - EMN-2024-03960)
3. Forslag til Støjhandlingsplan 2024 for Gentofte Kommune (5499025 - EMN-2024-03960)

Punkt 3: Lokalplan 418 for et område ved Gentofte Sø. Endelig vedtagelse

EMN-2024-04253

Bilag

Hvidbog Lokalplan 418 for et område ved Gentofte Sø

Høringsnotat vedrørende Lokalplan 418 for et område ved Gentofte Sø

3 (Åben) Lokalplan 418 for et område ved Gentofte Sø. Endelig vedtagelse

Sags ID: EMN-2024-04253

Resumé

Forslag til Lokalplan 418 for et område ved Gentofte Sø har været i offentlig høring.

Der skal tages stilling til, om planen skal vedtages endeligt med de foreslåede ændringer.

Baggrund

Kommunalbestyrelsen vedtog på møde den 29. april 2024, enstemmigt, at sende Lokalplan 418 for et område ved Gentofte Sø i offentlig høring.

Formålet med lokalplanen er at fastholde området som et attraktivt villaområde for helårsbeboelse, herunder at sikre bevaringsværdige bygninger i området.

Lokalplanen giver desuden mulighed for opførelse eller indretning af bebyggelse til institutioner og boliger til offentligt formål.

Ud over bestemmelser, der fastsætter den fortsatte anvendelse til helårsbeboelse i form af villabebyggelse, giver planen også mulighed for, at der under nærmere angivne vilkår kan drives liberale erhverv fra den enkelte ejendom, såfremt ejendommen ikke omfatter et dobbelthus eller et 2-familiehus.

Lokalplanen indeholder også bestemmelser om, hvorvidt en ejendom kan udstykkes, og hvorvidt der kan indrettes flere boliger på samme ejendom.

I overensstemmelse med de eksisterende grundstørrelser i lokalplanområdet er det fastsat, at nye grunde for enfamiliehus ikke må være mindre end 800 m². På grunde med et areal på 1.000 m² og mere kan der indrettes eller opføres et 2-familiehus. På grunde med et areal på 1.200 m² og mere kan der indrettes eller opføres et dobbelthus.

Lokalplan indeholder desuden bestemmelser, som regulerer bebyggelsens etageantal af hensyn til områdets karakter.

Planforslaget har været i offentlig høring fra den 6. maj 2024 til og med den 1. juli 2024 i medfør af planlovens § 24.

I høringsperioden er modtaget 4 hørings svar.

Hørings svarene omfatter bl.a. lokalplanområdets afgrænsning, begrænsning af muligheden for liberalt erhverv, bebyggelsesprocent, antal af beboelsesbygninger pr. ejendom og angivelse af søbeskyttelseslinjen.

Der er udarbejdet et høringsnotat med resumé af de modtagne hørings svar samt forvaltningens bemærkninger hertil. Desuden er der i notatet foreslået enkelte redaktionelle ændringer.

De foreslåede ændringer har en sådan karakter, at planen kan vedtages uden supplerende høring.

Gentofte Kommune har anmodet Miljøstyrelsen om en sindetskrivelse vedrørende reduktion af søbeskyttelseslinjen ved Gentofte Sø inden for lokalplanens afgrænsning – for at lette administrationen i forbindelse med byggesager. Der er den 18. august 2024 modtaget en positiv sindetskrivelse. Jævnfør Miljøstyrelsens sædvanlige praksis, træffer de først endelig afgørelse om beskyttelseslinjerne, efter lokalplanen er blevet vedtaget endeligt.

Efter en endelig vedtagelse af lokalplanen, vil Gentofte Kommune henvende sig til Miljøstyrelsen med henblik på at få reduceret søbeskyttelseslinjen.

Lokalplanen kan læses via dette link:

<https://gentofte.viewer.dkplan.niras.dk/DKplan/DKplan.aspx?LokalplanId=627>

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At forslag til Lokalplan 418 for et område ved Gentofte Sø vedtages endeligt med de foreslåede redaktionelle ændringer.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Anbefales til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen.

Offentlig Beslutning:

.

Bilag

1. Hvidbog Lokalplan 418 for et område ved Gentofte Sø (5561003 - EMN-2024-04253)
2. Høringsnotat vedrørende Lokalplan 418 for et område ved Gentofte Sø (5564561 - EMN-2024-04253)

Punkt 4: Lokalplan 419 for et område mellem Gentofte bydelscenter og banearreal. Endelig vedtagelse

EMN-2024-04255

Bilag

Hvidbog Lokalplan 419 for et område mellem Gentofte bydelscenter og banearreal

Høringsnotat Lokalplan 419 for et område mellem Gentofte bydelscenter og banearreal

4 (Åben) Lokalplan 419 for et område mellem Gentofte bydelscenter og baneareal. Endelig vedtagelse

Sags ID: EMN-2024-04255

Resumé

Forslag til Lokalplan 419 for et område mellem Gentofte bydelscenter og baneareal har været i offentlig høring.

Der skal tages stilling til, om planen skal vedtages endeligt med de foreslåede ændringer.

Baggrund

Kommunalbestyrelsen vedtog på møde den 29. april 2024, enstemmigt, at sende Lokalplan 419 for et område mellem Gentofte bydelscenter og baneareal i offentlig høring.

Formålet med lokalplanen er at fastholde området som et attraktivt villaområde for helårsbeboelse, herunder at sikre bevaringsværdige bygninger i området.

Lokalplanen giver desuden mulighed for opførelse eller indretning af bebyggelse til institutioner og boliger til offentligt formål.

Ud over bestemmelser, der fastsætter den fortsatte anvendelse til helårsbeboelse i form af villabebyggelse, giver planen også mulighed for, at der under nærmere angivne vilkår kan drives liberale erhverv fra den enkelte ejendom, såfremt ejendommen ikke omfatter et dobbelthus eller et 2-familiehus.

Lokalplanen indeholder også bestemmelser om, hvorvidt en ejendom kan udstykkes, og hvorvidt der kan indrettes flere boliger på samme ejendom.

I overensstemmelse med de eksisterende grundstørrelser i lokalplanområdet er det fastsat, at nye grunde for enfamiliehus ikke må være mindre end 800 m². På grunde med et areal på 1.000 m² og mere kan der indrettes eller opføres et 2-familiehus. På grunde med et areal på 1.200 m² og derover kan der indrettes eller opføres et dobbelthus.

Lokalplanen indeholder desuden bestemmelser, som regulerer bebyggelsens etageantal af hensyn til områdets karakter.

Planforslaget har været i offentlig høring fra den 6. maj 2024 til og med den 1. juli 2024 i medfør af planlovens § 24.

I høringsperioden er modtaget 1 høringssvar.

Høringssvaret omfatter bekymring vedrørende udformning, omfang og placering af transformerstationer.

Der er udarbejdet et høringsnotat med resumé af det modtagne høringssvar og forvaltningens bemærkninger hertil. Desuden er der i notatet foreslået enkelte redaktionelle ændringer.

De foreslåede ændringer har en sådan karakter, at planen kan vedtages uden supplerende høring.

Lokalplanen kan læses via dette link:

<https://gentofte.viewer.dkplan.niras.dk/DKplan/DKplan.aspx?LokalplanId=628>

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At forslag til Lokalplan 419 for et område mellem Gentofte bydelscenter og baneareal vedtages endeligt med de forslåede redaktionelle ændringer.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Anbefales til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen.

Offentlig Beslutning:

.

Bilag

1. Hvidbog Lokalplan 419 for et område mellem Gentofte bydelscenter og baneareal (5561029 - EMN-2024-04255)
2. Høringsnotat Lokalplan 419 for et område mellem Gentofte bydelscenter og baneareal (5564656 - EMN-2024-04255)

Punkt 5: Forslag til Lokalplan 435 for Vesterdalen. Supplerende høring

EMN-2024-02133

Bilag

2024-03-19_LP 435 (offentlig høring)

Tillæg 10 til Kommuneplan 2021

Høringsnotat

LP 435 Kortbilag 2_TILBYGNINGER_nye

Rammer for tilbygning til Kanalbuen 20

Rammer for tilbygning til Slettevej 3

HVIDBOG_Høringssvar_samlet_m_bilag_reduceret_1

5 (Åben) Forslag til Lokalplan 435 for Vesterdalen. Supplerende høring

Sags ID: EMN-2024-02133

Resumé

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

Forslagene har været sendt i høring fra den 21. marts 2024 til og med den 16. maj 2024.

På baggrund af indkomne høringssvar med ønsker til ændringer i lokalplanen foreslår forvaltningen en række ændringer af lokalplanforslaget.

Der skal tages stilling til, om forslagene til ændringer til lokalplanforslaget skal udsendes i supplerende 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.

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

Forslagene har været sendt i høring fra den 21. marts 2024 til og med den 16. maj 2024. Der er modtaget 23 henvendelser i den forbindelse.

Der blev den 16. april 2024 holdt borgermøde om planforslagene. Der var på mødet både positive tilkendegivelser vedrørende forslagene samt forslag til ændringer af betydende bestemmelser.

Der har under høringen været et større samarbejde med særligt tre af indsigerne: Landengen 2, Kanalbuen 20 og Slettevej 3, jf. bilaget 'Høringsnotat'. Det er resulteret i, at Plan og Byg anbefaler vedtaget ændringer til det udsendte lokalplanforslag. Ændringerne omfatter to nye byggefelter til tilbygninger samt nye placeringer af overkørsler for i alt fem ejendomme.

Efter planloven kan der ved den endelige vedtagelse foretages ændringer i det udsendte planforslag, men hvis ændringerne på væsentlig måde berører andre myndigheder eller borgere end dem, der ved indsigelse har foranlediget ændringen, skal de pågældende have lejlighed til at udtale sig før endelig vedtagelse.

Det vurderes, at de anbefalede ændringer har en sådan karakter, at der skal foretages en supplerende høring, inden lokalplanen kan vedtages endeligt.

Udover de tre sager, er der et par opmærksomhedspunkter, jf. høringsnotatet; antallet af ovenlysvinduer og omfanget af byggefelter til carporte. Plan og Byg anbefaler, at disse forslag til ændringer ikke vedtages, idet det henholdsvis vil ændre karakteren af de bevaringsværdige rækkehuse og modvirke muligheden for parkering på egen grund.

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

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At de anbefalede ændringer til forslag til Lokalplan 435 for rækkehusene ved Vesterdalen udsendes i supplerende høring.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Anbefales til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen.

Offentlig Beslutning:

.

Bilag

1. 2024-03-19_LP 435 (offentlig høring) (5420803 - EMN-2022-04160)
2. Tillæg 10 til Kommuneplan 2021 (5421044 - EMN-2023-07735)
3. Høringsnotat (5572046 - EMN-2024-02133)
4. LP 435 Kortbilag 2_TILBYGNINGER_nye (5571777 - EMN-2024-02133)
5. Rammer for tilbygning til Kanalbuen 20 (5572262 - EMN-2024-02133)
6. Rammer for tilbygning til Slettevej 3 (5572263 - EMN-2024-02133)
7. HVIDBOG_Høringssvar_samlet_m_bilag_reduceret_1 (5592547 - EMN-2024-02133)

Punkt 6: Lokalplan 446 for Novo Nordisk Fondens hovedkvarter ved Tuborg Syd samt Tillæg 12 til Kommuneplan 2021. Offentlig høring

EMN-2024-04992

Bilag

LP 446 Novo Nordisk Fonden i Tuborg Syd_S

Tillæg 12 til Kommuneplan 2021

Miljøvurdering af Lokalplan 446, NNF-HQ27

Bilag A_Trafikanalyse LINQ

Bilag B Afsluttet trafikrevision RAW mobility

Bilag C Vejtrafikstøj Gade Mortensen

Bilag D Mikroklima aae engineering

6 (Åben) Lokalplan 446 for Novo Nordisk Fondens hovedkvarter ved Tuborg Syd samt Tillæg 12 til Kommuneplan 2021. Offentlig høring

Sags ID: EMN-2024-04992

Resumé

Der er udarbejdet forslag til Lokalplan 446 for Novo Nordisk Fondens hovedkvarter ved Tuborg Syd samt Tillæg 12 til Kommuneplan 2021 med ledsagende miljørapport.

Der skal tages stilling til, om planforslagene med ledsagende miljørapport skal sendes i offentlig høring.

Baggrund

Novo Nordisk Fonden har indgået aftale med Danica Ejendomme om at erhverve den endnu ikke realiserede byggeret inden for Lokalplan 307 med henblik på opførelse af et nyt hovedkontor.

Området er i dag omfattet af Lokalplan 307, delområde C, som fastlægger anvendelsen til boligformål. I lokalplanen er fastlagt i alt 8 byggefelter.

Kommuneplanen fastlægger anvendelsen til boligområde og den specifikke anvendelse til etageboligbebyggelse.

Kysthus 1, 2 og Bakkedraget er opført, Kysthus 3 er under opførelse. Kysthus 4 og 5 samt Byhuset er ikke opført og heri ligger samlet en ikke udnyttet byggeret på 16.900 m².

Anvendelsen ønskes ændret fra boligformål til erhvervsformål i form af kontorerhverv.

Den 14. november 2023 blev der afholdt et indledende borgermøde på Gentofte Rådhus, hvor Novo Nordisk Fonden og dens rådgivere fremlagde et projekt.

Efter det indledende borgermøde reviderede Novo Nordisk Fonden sit projekt med henblik på forelæggelse for Byplanudvalget.

Byplanudvalget vedtog enstemmigt på mødet den 5. februar 2024, pkt. 3, at der på baggrund af det fremsendte projekt, Revideret Startredegørelse – januar 2024, igangsættes udarbejdelse af forslag til lokalplan, der muliggør det foreslåede, men byggefeltet skal reduceres mod øst og bebyggelsen mod øst skal fremstå mere aftrappet.

Med udgangspunkt i Byplanudvalgets beslutning har Novo Nordisk Fonden bearbejdet projektet og fremsendt et nyt forslag, som er beskrevet i Startredegørelse – september 2024.

Der er heri redegjort for et projekt, som iagttager Byplanudvalgets beslutning. Der er desuden blevet arbejdet med at konkretisere projektets arkitektur, ankomstforhold og planen for landskabet.

Der er udarbejdet et forslag til lokalplan, der fastlægger bestemmelser for bebyggelsens anvendelse, placering og udformning, fx højder og materialer. Ligeledes er der fastlagt bestemmelser for beplantning, begrønningsprocent, den overordnede sammenhæng i stier, vejadgang, parkering mv.

Der er udarbejdet et forslag til Tillæg 12 til Kommuneplan 2021, der bl.a. ændrer anvendelsen for området fra boligformål til erhvervsformål.

Der er udarbejdet en tilhørende miljørapport, der behandler emnerne spildevand/overfladevand, grundvand, jordbund, trafikale forhold, landskab og arkitektur, skyggevirkning, vindturbulens, støj/vibrationer og støv i anlægsfasen samt de kumulative effekter. Det er i sammenfatningen anført, at der i de konkrete vurderinger i fagkapitlerne ikke er konstateret væsentlige miljøpåvirkninger forårsaget af vedtagelsen af Lokalplan 446 og kommuneplantillæg nr. 12. På den baggrund iværksættes ikke afværgeforanstaltninger, udover de tiltag, der allerede fremgår af lokalplanen.

Det digitale lokalplanforslag kan læses via dette link:

<https://gentofte.viewer.dkplan.niras.dk/DKplan/DKplan.aspx?LokalplanId=636>

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

1. At forslag til Lokalplan 446 for Novo Nordisk Fondens hovedkvarter ved Tuborg Syd samt forslag til Tillæg 12 til Kommuneplan 2021 med ledsagende miljørapport vedtages til udsendelse i offentlig høring.
2. At der afholdes borgermøde i høringsperioden.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Anbefales til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen.

Offentlig Beslutning:

.

Bilag

1. LP 446 Novo Nordisk Fonden i Tuborg Syd_S (5588337 - EMN-2024-04992)
2. Tillæg 12 til Kommuneplan 2021 (5569563 - EMN-2024-04992)
3. Miljøvurdering af Lokalplan 446, NNF-HQ27 (5583300 - EMN-2024-04992)
4. Bilag A_Trafikanalyse LINQ (5569382 - EMN-2024-04992)
5. Bilag B Afsluttet trafikrevision RAW mobility (5569381 - EMN-2024-04992)
6. Bilag C Vejtrafikstøj Gade Mortensen (5569380 - EMN-2024-04992)
7. Bilag D Mikroklima aeen engineering (5569379 - EMN-2024-04992)

Punkt 7: Lokalplan for boliger Stigaardsvej 1D og Blidahpark 28, Blidahgarager 2024. Bemyndigelse

EMN-2024-05042

Bilag

Stigaardsvej _MTH PD_presentation 24.06.2024

7 (Åben) Lokalplan for boliger Stigaardsvej 1D og Blidahpark 28, Blidahgarager 2024. Bemyndigelse

Sags ID: EMN-2024-05042

Resumé

Gentofte Kommune har modtaget en ansøgning fra bygherre om at opføre boliger på Stigaardsvej 1D og Blidahpark 28, hvor Blidah Garagerne ligger i dag.

Det skal drøftes og besluttes, om der skal afholdes et indledende borgermøde med henblik på en eventuel efterfølgende udarbejdelse af et forslag til en ny lokalplan for området.

Baggrund

Ejerne af Blidah Garagerne har givet MT Højgaard Property Development A/S en råderetsaftale over ejendommen Stigaardsvej 1D og Blidahpark 28 med henblik på at afsøge mulighederne for at omdanne ejendommen til et boligområde.

MT Højgaard Property Development A/S har fået udarbejdet et projekt indeholdende 23 boliger.

I kommuneplanen ligger ejendommen sammen med Blidahpark-bebyggelsen i et område til etageboliger med en bebyggelsesprocent på 60 %. Ejendommen er omfattet af Lokalplan 73, der fastlægger, at bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke må overstige 60 %. Det fastlægges desuden, at der i den del af området, der i dag rummer Blidah Garagerne, foruden legearealer kun må etableres garage- og parkeringsanlæg.

I 2018 var der en lignende ansøgning, men til opførelse af 14 rækkehuse med en tilhørende p-kælder med 28 pladser, hvor der blev afholdt et indledende borgermøde den 25. oktober 2018. På mødet var der primært bemærkninger vedrørende parkering og fortætning, idet det blev fremført, at det viste projekt ville betyde færre parkeringspladser i området og øget fortætning, og at man af den grund ønskede at fastholde den gældende lokalplans bestemmelse om ejendommens anvendelse. Økonomiudvalget besluttede enstemmigt den 18. februar 2019, pkt. 4, at fastholde det gældende plangrundlag.

Det nye projekt omfatter en bebyggelse, der består af 23 rækkehuse, hvor 10 af dem tænkes opført som dobbelthuse. En enkelt eksisterende villa bevares. Bebyggelsesprocenten er ca. 49, som er lidt højere end det typiske niveau for rækkehuse i Gentofte, men rækkehusene i netop dette nærområde er tæt bebygget.

Projekt er navngivet 'Hellerup Mews' og refererer til de meget smalle boliggader med rækkehuse, som er karakteristiske for Notting Hill kvarteret i London. Der drages også paralleller til Kartoffelrækkerne i København. Der er fokus på en arkitektur, der i sine proportioner harmonerer med naboejendommens bevaringsværdige rækkehuse tegnet af arkitekt Mogens Lassen.

Der er fokus på at skabe et grønt og inkluderende miljø med bl.a. et orangeri og en central fælles have, der bliver synlig fra både Stigaardsvej og fra boliger i Blidahpark.

I projekt materialet redegøres for projektets indpasning i kvarteret, placering på grundene, volumener, afstand og højder i forhold til naboer, parkeringsløsning og materialer. Endvidere er der en beskrivelse af, hvordan ansøger ser projektet i forhold til Gentofte Kommunes arkitekturpolitik og de vedtagne anbefalinger i relation til New European Bauhaus i Gentofte.

I forhold til det tidligere projekt fra 2018, forholder det fremsendte projekt sig væsentligt anderledes til netop parkering, da der foreslås en rækkehusbebyggelse oven på en parkeringskælder med i alt 120 p-pladser, hvoraf de 46 går til opfyldelse af kommunens p-norm på 2 p-pladser pr. bolig. De resterende 74 p-pladser vil erstatte den eksisterende parkering på terræn og komme nærområdet til gode ved, at der tilbydes parkeringsplads for hvem, som ønsker at leje en sådan.

Historisk var Blidah Garagerne tænkt som parkeringsareal for Blidahpark-bebyggelsen. I dag er grunden frasolgt. Der drives et autoværksted og udlejes garager. Garagerne er blevet for små til nutidens større biler, og de fleste af garagerne bruges til opmagasinering.

Projektet forudsætter en ny lokalplan og tillæg til Kommuneplan 2021.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At drøfte og beslutte, om der skal afholdes et indledende borgermøde om det modtagne projekt med henblik på en eventuel efterfølgende udarbejdelse af en ny lokalplan for området.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Jesper Marcus deltog på grund af inhabilitet ikke i sagens behandling og afgørelse. Vedtaget at afholde indledende borgermøde.

Offentlig Beslutning:

.

Bilag

1. Stigaardsvej _MTH PD_præsentation 24.06.2024 (5552477 - EMN-2024-05042)

Punkt 8: Strandvejen 265, Skovshoved Hotel. Forespørgsel om ændret anvendelse til boligformål

EMN-2024-05770

Bilag

Skovshoved Hotel Ideoplæg til fremtidig anvendelse

8 (Åben) Strandvejen 265, Skovshoved Hotel. Forespørgsel om ændret anvendelse til boligformål

Sags ID: EMN-2024-05770

Resumé

Ejendomsudviklingsfirmaet Proximus har med fuldmagt fra ejeren af Skovshoved Hotel fremsendt forespørgsel om muligheden for at ændre anvendelsen fra hotelformål til boligformål med bevarelse af krostuen.

En sådan ændring af ejendommens anvendelse vil forudsætte udarbejdelse af lokalplan.

Det skal drøftes og besluttes, om en sådan anvendelsesændring skal søges fremmet.

Baggrund

Ejendomsudviklingsfirmaet Proximus har med fuldmagt fra ejeren af Skovshoved Hotel fremsendt forespørgsel om muligheden for at ændre anvendelsen fra hotelformål til boligformål med bevarelse af krostuen.

Skovshoved Hotel er omfattet af Lokalplan 266 fra 2003, der fastlægger, at ejendommen kun med Kommunalbestyrelsens tilladelse må anvendes til andet end krostue, hotel-, kursus- og restaurationsvirksomhed og lignende beslægtede erhvervsfunktioner.

Formålet med lokalplanen er at værne om det karakteristiske bymiljø, der er i Skovshoved - blandt andet ved at bevare den kulturhistoriske hovedbygning, der er en del af Skovshoved Hotel. Bygningen er tidstypisk for datidens badehoteller ikke mindst langs Øresundskysten. Ved at udpege hovedbygningen som bevaringsværdig og samtidig fastholde ejendommens fortsatte primære anvendelse til hotel- og restaurationsvirksomhed søger lokalplanen at bevare et for eftertiden væsentlig kulturhistorisk element i bybilledet, ikke mindst på grund af den fortsatte anvendelse som hotel.

Lokalplanen fastlægger desuden, at bebyggelsesprocenten for ejendommen ikke må overstige 70, ny bebyggelse må kun opføres indenfor det på kortbilaget viste byggefelt og maksimalt i 3 etager, samt at den maksimale bygningshøjde ikke må overstige den nuværende.

Mindre udhusbygninger, overdækninger, garager og lignende småbygninger kan dog opføres uden for byggefeltet. Bygningerne må maksimalt opføres i 1 etage.

I henhold til Lokalplan 266 er hovedbygningen mod Strandvejen bevaringsværdig.

Efterfølgende er også side- og bagbygning udpeget som bevaringsværdige, hvilket skete i 2017 med vedtagelse af Lokalplan 380.

I det fremsendte materiale anføres det, at det har vist sig vanskeligt at drive et hotel af den eksisterende størrelse med relativt få værelser, og at fortsat hoteldrift ikke synes mulig.

Der forespørges derfor til muligheden for at omdanne hovedparten af det nuværende hotel til boliger, dog således at krostuen bevares. Det anføres, at udgangspunktet for det udarbejdede

projekt er at bevare mest muligt af eksisterende bygningsmasse, og at intentionen er, at ejendommen efter en omdannelse i store træk vil fremstå som nu.

Der er i det fremsendte materiale beskrevet et katalog over mulige forandringer med henblik på videre drøftelse.

En ændring af ejendommens anvendelse vil forudsætte udarbejdelse af lokalplan med tilhørende tillæg til Kommuneplan 2021.

Det skal drøftes og besluttes, om en sådan anvendelsesændring skal søges fremmet.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At drøfte og beslutte, om den forespurgte anvendelsesændring fra hotelformål til boligformål skal søges fremmet.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Vedtaget at anvendelsesændring fra hotelformål til boligformål ikke skal søges fremmet.

Offentlig Beslutning:

.

Bilag

1. Skovshoved Hotel Ideoplæg til fremtidig anvendelse (5581616 - EMN-2024-05770)

Punkt 9: Drøftelse af lokalpolitisk besluttede indsatser på Byplanudvalgets område for at frigive tid til kerneopgaven

EMN-2024-05276

Bilag

Lokalpolitisk besluttede indsatser på Byplanudvalgets område

9 (Åben) Drøftelse af lokalpolitisk besluttede indsatser på Byplanudvalgets område for at frigive tid til kerneopgaven

Sags ID: EMN-2024-05276

Resumé

'Fjern Bøvlet - sammen' er Gentofte Kommunes måde at arbejde med forenkling og afbureaukratisering. De stående udvalg drøfter i 3. kvartal hvilke lokalpolitisk besluttede indsatser mv., der evt. kan fjernes for at skabe mere tid til kerneopgaven hos frontmedarbejderne. Det foreslås, at Byplanudvalget beslutter hvilke indsatser mv., udvalget ønsker forvaltningens vurdering af i forhold til, hvad det vil betyde at fjerne eller forandre med henblik på videre drøftelse på udvalgets møde i 4. kvartal.

Baggrund

Gentofte Kommune arbejder med forenkling og afbureaukratisering under overskriften 'Fjern Bøvlet – sammen'. Formålet er at frigive tid til kerneopgaven og øge trivselen blandt medarbejderne. Tilgangen er anderledes end de tidligere frikommuneforsøg, som Gentofte Kommune har været med i, idet fokus ikke alene er på statslige regler, men på det bøvlet der også skabes kommunalt og lokalt på den enkelte arbejdsplads.

Arbejdet hviler på den forskningsbaserede tilgang samskabt styring, hvor princippet er, at de relevante aktører sammen finder løsninger på, hvordan bøvlet kan fjernes, forandres eller forankres.

På Kommunalbestyrelsens temamøde 27. maj 2024 gav forvaltningen indblik i organisationens arbejde, og lektor Tina Øllgaard Bentzen introducerede til samskabt styring. Temamødet var startskuddet på en politisk proces, hvor det foreslås, at de stående udvalg på møderne i 3. kvartal 2024 drøfter, hvilke lokalpolitisk besluttede indsatser mm., der har betydning for, hvad frontmedarbejderne bruger deres tid på, og om disse skal fastholdes eller fjernes.

Det foreslås, at Byplanudvalget beslutter, hvilke indsatser mv. udvalget ønsker forvaltningens nærmere vurdering af, i forhold til, hvad det vil betyde at fjerne. Dette sker med henblik på, at udvalget på sit møde i 4. kvartal kan indstille til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen, hvilke indsatser mv. udvalget eventuelt anbefaler at fjerne eller forandre for at skabe mere tid til kerneopgaven.

Til brug for drøftelsen har forvaltningen udarbejdet det vedlagte overblik over lokalpolitisk besluttede indsatser mm. Overblikket fokuserer på beslutninger fra denne og forrige valgperiode og på det som bredt på Byplanudvalgets område påvirker, hvad frontmedarbejderne bruger tid på.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At udpege om og i givet fald hvilke lokalpolitisk besluttede indsatser m.m., udvalget ønsker forvaltningens vurdering af i forhold til, hvad det vil betyde at fjerne eller forandre disse.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Vedtaget at der ikke pt. er lokalpolitisk besluttede indsatser at fjerne.

Offentlig Beslutning:

.

Bilag

1. Lokalpolitisk besluttede indsatser på Byplanudvalgets område (5582855 - EMN-2024-05276)

Punkt 10: Rygårds Alle 1. Overskridelse af maksimalt tilladt bebyggelsesprocent i forbindelse med udvendig efterisolering af etageejendom

EMN-2024-05528

Bilag

Oversigtskort + skråfotos

Foto, Facader & galve

Skyggediagrammer

Tegningsmateriale

10 (Åben) Rygårds Alle 1. Overskridelse af maksimalt tilladt bebyggelsesprocent i forbindelse med udvendig efterisolering af etageejendom

Sags ID: EMN-2024-05528

Resumé

Det skal drøftes og besluttes, om den forøgede skygge, som afkastes af den udvendige efterisolering, er væsentlig, og om yderlig overskridelse af bebyggelsesprocenten kan tillades i forbindelse med udvendig efterisolering af facader på etageejendom.

Baggrund

Det ansøgte

Plan og Byg har den 24. november 2023 modtaget ansøgning om tilladelse til udvendig efterisolering af facaderne med 10 cm. Ansøgningen omfatter derudover en totalreivering af eksisterende etageejendom på Rygårds Allé 1.

I dag er ejendommen godkendt som en blanding af både erhverv og bolig, men skal fremover opdeles i 6 lejligheder og efterisoleres udvendigt for at forbedre energiforbruget. Bygningen har i dag en bebyggelsesprocent på 71,2 %, og ved udvendig efterisolering øges den til 72,8 %, svarende til en forøgelse af etagearealet med ca. 16,3 m².

Retsgrundlag

Ejendommen er omfattet af Temalokalplanerne 423 (hegning), 438 (sekundære bygninger) og kommende Lokalplan 444 (bevaringsværdige træer). Ejendommen er ikke omfattet af en lokalplan, som fastlægger bestemmelser om bebyggelsesprocent. Ejendommen tilhører kommuneplanens specifikke rammeområde 1.B61 for Rygårds Alle nord. Hertil angiver kommuneplanen, at der er tale om boligområde med etageboligbebyggelse, og at den maksimale bebyggelsesprocent er 60 % for den enkelte ejendom, samt at det maksimale antal etager er 3,5 og den maksimale bygningshøjde er 12 m.

På ansøgningstidspunktet i nærværende sag var det gældende, at en udvendig efterisolering ville medføre en udvidelse af en etageejendoms etageareal og dermed bebyggelsesprocenten.

Pr 1. januar 2024 blev bestemmelsen ændret, så det nu er muligt at efterisolere med op til 25 cm udvendigt på alt slags byggeri, uden at det skal medregnes i etagearealet og dermed bebyggelsesprocenten (BR18, § 455, stk. 3, nr. 9). Var ansøgning om udvendig efterisolering indsendt efter 1. januar 2024 skulle arealudvidelsen ikke medregnes i etagearealet, og derfor ville der ikke ske en forøgelse af ejendommens bebyggelsesprocent.

Da ejendommen ikke er omfattet af en lokalplan, der regulerer bebyggelsesprocenten, reguleres forholdet af Bygningsreglementets bestemmelser i kap. 8 om byggeret.

Det ansøgte byggeri er ikke omfattet af byggeretten, der er beskrevet i §§ 170 – 186 om byggeret, hvorfor bebyggelsens afstand til skel mod nabo, vej eller sti skal fastlægges efter de generelle kriterier i § 188 og § 192 om sikring mod væsentlige indbliksgener, jf. BR18, § 191, samt at bebyggelsens højde og etageantal skal fastlægges efter de generelle kriterier i § 188, og de udvidelser og begrænsninger, der følger af § 195 om sikring af tilfredsstillende lysforhold og mod væsentlige indbliksgener, jf. BR18, § 194.

Plan og Bygs vurdering

I denne sag er det relevant at foretage en vurdering af skyggepåvirkningen mod naboejendommen mod nord på Henningsens Alle 17.

Som grundlag for en helhedsvurdering er der udarbejdet skyggediagrammer, som viser hvordan den forøgede bygningsbredde påvirker naboen mod nordvest. Det er udelukkende skyggerne på naboejendommen mod nord, Henningsens Alle 17, der skal tages stilling til.

Naboejendommen mod nord er et etplans enfamiliehus placeret med nærmeste hjørne af bygningen 2,5 m fra skel mod syd. Etageejendommen har en afstand til skel på 3,06 m det nærmeste sted, hvilket giver en afstand mellem de to bygninger på 5,56 m det sted, hvor de ligger tættest.

På baggrund af skyggeforøgelsen vurderes det, at en udvendig efterisolering af facader med 10 cm *ikke* vil medføre yderligere væsentlige skyggegener på Henningsens Alle 17 og dermed forringe lysforholdene. Skyggediagrammer er vedlagt som bilag til sagsfremstillingen.

Det vurderes, at en tilladelse til det ansøgte vil betyde, at der skal meddeles tilladelse til ansøgninger om udvendig efterisolering af andre lignende bygninger med sammenlignelige placeringer i forhold til deres naboer. Det vurderes også, at der potentielt er mange sammenlignelige situationer i kommunen.

Tidligere beslutninger

På Byplanudvalgsmødet den 16. januar 2023 blev det vedtaget at meddele dispensation til Sigridsvej 13 til overskridelse af lokalplanens bestemmelse om maksimal bebyggelsesprocent i forbindelse med udvendig isolering af facader på et tofamiliehus.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

- At det drøftes og beslutes om det ansøgte kan tillades.
- At beslutningskompetencen i sammenlignelige sager delegeres til forvaltningen, hvis det beslutes at meddele tilladelse i den aktuelle sag.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Vedtaget at det ansøgte kan tillades og at delegere beslutningskompetencen i sammenlignelige sager til forvaltningen.

Offentlig Beslutning:

.

Bilag

1. Oversigtskort + skråfotos (5573043 - EMN-2024-05528)
2. Foto, Facader & galve (5573042 - EMN-2024-05528)
3. Skyggediagrammer (5573044 - EMN-2024-05528)
4. Tegningsmateriale (5573045 - EMN-2024-05528)

Punkt 11: Blidahpark. Opsætning af solceller på bevaringsværdige ejendomme

EMN-2024-05530

Bilag

Oversigtskort - Blidahpark, solceller

Skråfoto - Blidahpark

Solcelleprojekt_ansøgning

Foto, nedfældede solceller

Foto tagperspektiv

A105.01 - 3D visualiseringer

A102 - Tagflade forslag 4

A105 - 3D visualiseringer

Blidah Park_Solpaneler_07.03.2024

Blidahparken 15-03-2024-2

11 (Åben) Blidahpark. Opsætning af solceller på bevaringsværdige ejendomme

Sags ID: EMN-2024-05530

Resumé

Det skal drøftes og besluttes, om der skal meddeles planmæssig tilladelse til at etablere solceller på den bevaringsværdige bebyggelse Blidahpark.

Baggrund

Det ansøgte

Ejerforeningen i Blidahpark har den 4. juni 2024 fremsendt ansøgning om en planmæssig tilladelse til etablering af solceller på bygningerne i Blidahpark.

Ansøger ønsker at skabe en grønnere profil for bebyggelsen, og ved etablering af solceller bidrager de hertil. Det ønskes derfor klarlagt, om det principielt er muligt at etablere solceller på bebyggelsens tage.

Etableringen af solcellerne vil i så fald forløbe over en årrække på 7- 8 år, da ejerforeningen har i sinde at udføre dette projekt i forbindelse med allerede planlagte blokrenoveringer. Blidahpark renoverer hvert år 2-3 blokke for at sikre bygningernes udseende og kvalitet.

Retsgrundlag

Blidahparkbebyggelsen er opført i 1934, og består af i alt 20 bygninger. De er udpeget som bevaringsværdige i kategori 2 på SAVE-registreringen med undtagelse af 3 bygninger mod sydvest, som er udpeget i kategori 3.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 73, som foreskriver i:

”§8, stk. 1: Bygninger inden for lokalområdet ikke må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden kommunalbestyrelsens særlige tilladelse.”

”§9, stk. 2: Tage skal fremstå som afvalmede sadeltage med 10 graders hældning og være beklædt med sort tagpap.”

Hidtidig praksis

Plan og Byg har ikke praksis for at tillade solceller på bevaringsværdige ejendomme.

Det vurderes som oftest, at solceller fremstår som et moderne fremmedelement, der bliver påsat en bygning, der udspringer af anden arkitektonisk tradition.

Bygningers bevaringsværdi tager afsæt i bygningens ydre over terræn. Det er *ikke* et kriterie, at bygningsdelene skal være synlige, for at være en del af vurderingen om bevaringsværdi. Der er dog praksis for, at der tillades større ændringer på facader/tage, som ikke er synlige fra vej på bevaringsværdige bygninger med SAVE-værdien 4. I disse tilfælde er det særligt den oplevede bevaringsværdi, der er i fokus i sagsbehandlingen.

For bevaringsværdige bygninger i SAVE-kategoriene 1, 2, og 3, er der *ikke* praksis for at slække på kravene til bevaringsværdien for facader/tage, som ikke er synlige fra vej.

Plan og Bygs vurderer, at det vil være muligt at fastholde bebyggelsens bevaringsværdi, hvis etableringen af solcellerne sker ved nedsækning i tagene, så overfladen på solcellerne

kommer til at ligge i plan med de omgivende tagflader, samt at solcellernes placering i tagfladerne sker med respekt for den enkelte bygning.

På grund af bebyggelsens orientering og placering vurderer Plan og Byg, at Strandvejens øvrige etageejendomme ikke vil være påvirket af refleksioner fra solceller på tagene.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

1. At det drøftes og besluttet, hvorvidt der skal meddeles principiel planmæssig godkendelse til opsætning af solceller på Blidahpark-bebyggelsen på betingelse af, at;
 - overfladen på solcellerne placeres i samme plan som de omgivende tagflader, og efter nærmere godkendelse fra forvaltningen,
 - placeringen af solcellerne på tagene sker med størst mulig respekt for den enkelte bygning, og efter nærmere godkendelse fra forvaltningen,
 - solcellerne nærmere udformning og detaljering godkendes af forvaltningen.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Vedtaget at meddele principiel planmæssig godkendelse til opsætning af solceller på Blidahpark-bebyggelsen på de i indstillingen anførte betingelser.

Offentlig Beslutning:

.

Bilag

1. Oversigtskort - Blidahpark, solceller (5583294 - EMN-2024-05530)
2. Skråfoto - Blidahpark (5583293 - EMN-2024-05530)
3. Solcelleprojekt_ansøgning (5583295 - EMN-2024-05530)
4. Foto, nedfældede solceller (5583292 - EMN-2024-05530)
5. Foto tagperspektiv (5583291 - EMN-2024-05530)
6. A105.01 - 3D visualiseringer (5583290 - EMN-2024-05530)
7. A102 - Tagflade forslag 4 (5583289 - EMN-2024-05530)
8. A105 - 3D visualiseringer (5583288 - EMN-2024-05530)
9. Blidah Park_Solpaneler_07.03.2024 (5583287 - EMN-2024-05530)
10. Blidahparken 15-03-2024-2 (5583296 - EMN-2024-05530)

Punkt 12: Onsgårdsvej 23. Lovliggørelse af beboelse og carport med tagterrasse

GEO-2024-00484

Bilag

Oversigtskort - Onsgårdsvej 23

Skråfoto - Onsgårdsvej 23

Ansøgningsmateriale (u. BOM-ansøgn.) - Onsgårdsvej 23

Skyggediagram - Onsgårdsvej 23

12 (Åben) Onsgårdsvej 23. Lovliggørelse af beboelse og carport med tagterrasse

Sags ID: GEO-2024-00484

Resumé

Der skal tages stilling til, om ulovligt genopført carportbygning med overliggende tagterrasse, ulovligt genopført karnap mod syd, samt ulovligt nyopført karnap nord, hver især skal retlig eller fysisk lovliggøres.

Baggrund

I forbindelse med et omfattende stabiliserings- og funderingsprojekt af ovenstående tofamiliehus søgte Lundgaard & Tranberg arkitekter, i september 2021 om tilladelse til at nedrive en række bygninger og bygningsdele på ejendommen.

Følgende bygninger blev søgt nedrevet:

- 1) Carport med overliggende tagterrasse med overdækning + mellemgang på 38,8 m²
- 2) Skuroverdækning på 19,4 m²,
- 3) Kældbue med overliggende tagterrasse og trappe på 36,8 m²,
- 4) Indgangsparti på 9,2 m²,
- 5) Cykelskur på 6,5 m²,
- 6) Buet karnap mod syd med overliggende tagterrasse på 5,2 m².

Ansøgning om nedrivning af ovenstående bygninger var begrundet med, at det for udførelse af den ny fundamentskonstruktion var nødvendigt midlertidigt at fjerne bygningerne, ligesom det var nødvendigt at fjerne de indvendige vægge i bygningen. Det blev samtidig oplyst, at man kun ønskede at genopføre carport og indgangsparti.

Plan og Byg meddelte i november 2021 tilladelse til delvis nedrivning af bærende bygningsdele samt byggetilladelse til ny pælefundering og genopbygning af bærende konstruktioner og udvendig efterisolering. Byggetilladelsen omfattede ikke genopførelse af de nedrevne bygninger/bygningsdele, hvorfor der blev stillet vilkår om, at der til endelig godkendelse skulle indsendes forslag til genopbygning af 2-familiehuset, herunder redegørelse for arealer, højder, opdeling af lejligheder, brandforhold mv.

I april 2024 anmoder rådgiver om en ibrugtagningstilladelse i forhold til de udførte byggearbejder. Plan og Byg blev i den forbindelse blandt andet opmærksom på, at 2 af de nedrevne bygninger var genopført uden kommunens godkendelse. Derudover er der opført en helt ny karnap på ejendommens nordside uden kommunens godkendelse.

I ansøgning af den 7. juni 2024 søger rådgiver om, at følgende bygninger godkendes som opført:

- Ny carport med overliggende tagterrasse med overdækning på i alt 40,5 m². Den tidligere bygning bestod af en carport på 38 m² med overliggende tagterrasse + en let bygning/halvtag på 19,4 m², i alt 57,4 m². Arealet er reduceret med i alt 16,9 m².
- Ny karnap mod syd på i alt 5,2 m². Den tidligere karnap bestod af to etager - 38,8 m² i kælder og 9,3 m² i stueplan, i alt 48,1 m². Arealet er reduceret med i alt 42,9 m².
- Ny karnap mod nord på i alt 2,2 m². Der er tale om en helt ny karnap, som er tilført huset af arkitektoniske årsager.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 373 for området omkring Hellerup Havn og Strandpark, bekendtgjort den 31. august 2023. Ejendommen er beliggende i delområde A. I henhold til lokalplanens § 6.1, må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 35. Af lokalplanens § 6.8 fremgår endvidere, at garager, carporte, skure mv, maksimalt må opføres i 1 etage, og at bygningshøjden i en afstand af 2,5 meter fra skel mod nabo, sti og vej ikke må overstige 2,5 m.

Derudover er ejendommen reguleret af de bebyggelsesregulerende bestemmelser i Bygningsreglement 2018, hvori det fremgår at et byggeri skal helhedsvurderes, hvis byggeretten ikke er overholdt.

Bygningen er SAVE-registreret i kategori 6, og er ikke udpeget som bevaringsværdig.

Før nedrivning af de ansøgte bygninger var ejendommens bebyggelsesprocent 67,27 %. Efter genopførelse af bygningerne og den udførte efterisolering, er bebyggelsesprocenten 55,68 % - en reduktion på 11,59 procentpoint.

Uagtet at der er sket en reduktion af ejendommens bebyggelsesprocent, kræver bibeholdelse af karnappen mod syd og karnappen mod nord, at der kan meddeles dispensation fra Lokalplan 373, § 6.1 om en maksimal bebyggelsesprocent på 35.

Carporten og overliggende tagterrasse overskrider lokalplanens § 6.8 om, at garager, carporte, skure mv, maksimalt må opføres i 1 etage, og at bygningshøjden i en afstand af 2,5 meter fra skel mod nabo, sti og vej ikke må overstige 2,5 m.

Derudover overskrider carport- og tagterrassebygningen byggeretten i forhold til Bygningsreglement 2018, § 179, stk. 1, pkt. 1 om, at opholdsarealer i det fri, hævet mere end 0,3 m fra terræn, ikke må placeres nærmere end 2,5 m mod nabo og sti.

Den oprindelige carport blev godkendt i 1938. Af tilhørende godkendt tegningsmateriale fremgår det, at carportbygningen blev opført i jernbeton, med en overliggende dækkonstruktion omkranset af betonvægge i en højde på ca. 80 cm, hvilket syner af at være en tagterrasse. Betegnelsen tagterrasse fremgår imidlertid ikke af selve godkendelsen, men tagarealet må antages at være anvendt som tagterrasse.

Hvad angår den overdækkede del af tagterrassen, ses forholdet ikke af være godkendt af kommunen. Det fremgår af de historiske fotos på kommunens NetGIS, at overdækningen har været etableret i mere end 20 år.

Den genopførte carport og tagterrasse med overdækning, er beliggende direkte i skel mod sti, og har samme placering som den tidligere carport og tagterrasse. Følgende er ændret i forbindelse med genopførelsen:

- Arealet af carport og tagterrasse er øget fra 38 m² til 40,5 m².
- Længden af carport og tagterrasse i naboskel er øget fra 6,0 meter til 6,33 meter,
- Højden på carport/tagterrasse, målt fra overkant sti til overkant værn på tagterrasse, er øget fra 3,37 m til 3,56 m,
- Højden på overdækning af tagterrassen, målt fra overkant sti til overkant tag på overdækning, er øget fra 4,785 m til 4,915 m.
- Arealet af overdækning på tagterrassen er udvidet fra 16,5 m² til 18,5 m².

Bibeholdelse af den opførte carport- og tagterrassebygning kræver, at der kan meddeles dispensation fra:

- Lokalplan 373, § 6.8 om, at garager, carporte, skure mv, maksimalt må opføres i 1 etage. Tagterrassen har et udtryk og en størrelse, der får terrassen til at fremstå som en selvstændig etage, hvorfor carportbygningen samlet set fremstår i 2 etager.
- Lokalplan 373, § 6.8 om, at bygningshøjden i en afstand af 2,5 meter fra skel mod nabo, sti og vej ikke må overstige 2,5 m for garager, carporte, skure mv.
Bygningshøjden, målt fra overkant sti til overkant værn, er øget med 19 cm, hvilket betyder at højden i skel mod sti er overskredet med 1,07 m, mod tidligere at være overskredet med 0,87 m.
Bygningshøjden, målt fra overkant sti til overkant tag på overdækning, er øget med 13 cm, hvilket betyder at højden i skel mod sti er overskredet med 2,415 m mod tidligere at være overskredet med 2,285 m.

Der er flere ejendomme i området med høje bebyggelsesprocenter. Onsgårdsvej 19 har en bebyggelsesprocent på ca. 36,2, Onsgårdsvej 25 har en bebyggelsesprocent på ca. 65, Onsgårdsvej 27 har en bebyggelsesprocent på ca. 46,3 og Onsgårdsvej 29 har en bebyggelsesprocent på 60,9.

Ejendommene er alle opført før vedtagelsen af Lokalplan 373, og er i lighed med nærværende ejendom, karakteriseret ved at være store voluminøse bygninger i mindst 2 etager + høj kælder. Bygningerne er derfor sammenlignelige med nærværende ejendom.

Kommunen skal i forbindelse med en lovliggørelse af forholdene lade proportionalitet, værdispild, økonomiske tab og god/ond tro indgå i vurderingen.

Praksis

Et tidligere godkendt forhold på en ejendom, der overskrider det lovgrundlag, der er gældende for ejendommen i dag, udløser ikke, at man kan konvertere overskridelsen i forbindelse med et nyt byggeprojekt. Ved om- og udbygning af en eksisterende ejendom skal der gøres brug af det nugældende lovgrundlag.

Gentofte Kommune har ikke praksis for at tillade overskridelse af bebyggelsesprocenten. Nedrivning af en bygning eller bygningsdel på en ejendom, hvor bebyggelsesprocenten er overskredet i forhold til den nugældende bebyggelsesprocent, udløser ikke, at man kan "genbruge" kvadratmeterne med en anden placering.

Hvad angår overskridelse af byggeretten, f.eks. overskridelse af bygningens højde i skel, skal bygningens samlede omfang og indvirkning på omgivelserne fastlægges. Kommunen skal foretage en konkret helhedsvurdering af overskridelsen, hvor der indgår en række kriterier, herunder blandt andet om bygningen medfører væsentlige indbliksgener, og om der er tilfredsstillende lysforhold.

Naboorientering

Det er vurderet, at overskridelsen af bebyggelsesprocenten, som er reduceret i forbindelse med nedrivning af bygninger og genopførelse af nye bygninger/bygningsdele, er ubetydelig i forhold til de omkringliggende naboer, og Plan og Byg har på denne baggrund ikke afholdt naboorientering til de omkringliggende naboer.

Forvaltningens vurdering

I forbindelse med Plan og Bygs indledende dialog med rådgiver blev det oplyst, at der kunne forventes tilladelse til genopførelse af de nedrevne bygninger 1:1, dog forudsat at der forinden genopførelse blev indhentet kommunens godkendelse.

Denne tilkendegivelse var blandt andet baseret på følgende retningslinje i kommuneplanen, vedr. de generelle rammer for hele kommunen:

- *Indsat mulighed for genopførelse af eksisterende lovligt byggeri for at fremme bæredygtigt byggeri.*

De genopførte bygninger er ikke opført 1:1, og kræver kommunens stillingtagen i forhold til en række overskridelser.

Den opførte carport- og tagterrassebygning er en genopførelse af den tidligere carport- og tagterrassebygning, dog med en forøgelse af højde, længde og areal. Plan og Byg vurderer, at der ikke er væsentlige skygge- og indbliksgener i forhold til naboejendommen mod nord. I vurderingen indgår, at afstanden fra bygningen til skellet mod nord er væsentlig, ca. 6,8 m. I forhold til naboejendommen mod øst vurderes indblik- og skyggegenerne ikke at være væsentlige, idet naboejendommen er en offentlig sti.

Den opførte karnap med overliggende balkon mod syd er en genopførelse af den tidligere karnapbygning, dog i langt mindre skala. Karnappen medfører ikke skygge- og indbliksgener for de omkringliggende ejendomme.

Hvad angår karnappen mod nord, er det en helt ny bygningsdel, som ikke har været der tidligere. Der er derfor ikke tale om genopførelse af et eksisterende lovligt byggeri.

Plan og Byg vurderer, at en retlig lovliggørelse til bibeholdelse af carport- og tagterrassebygningen, samt karnappen med overliggende balkon mod syd, vil have den præcedensvirkning, at der i lignende tilfælde skal dispenseres til overskridelser af bebyggelsesprocenter og højdebestemmelser i forbindelse med, at der er tale om, at bygninger genopføres med et større areal og en større højde end de tidligere bygninger havde.

Hvad angår den ny karnap mod nord, bør det indgå i overvejselsen, at en eventuel retlig lovliggørelse af forholdet vil danne præcedens for, at fremtidige mindre bygninger kan godkendes, uagtet at ejendommens bebyggelsesprocent er overskredet.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At det drøftes og besluttet om der skal meddeles dispensation til overskridelse af:

1. den maksimalt tilladte bebyggelsesprocent på 35 til bibeholdelse af genopført karnap mod syd, nyopført karnap mod nord samt genopført carport, jævnfør Lokalplan 373, § 6.1,
2. det maksimalt tilladte antal etager for carporte, jævnfør Lokalplan 373, § 6.8,
3. den maksimalt tilladte bygningshøjde på 2,5 m for carporte i en afstand af 2,5 meter fra skel mod nabo, sti og vej, jævnfør Lokalplan 373, § 6.8.

Tidligere beslutninger:

Beslutninger:

Vedtaget at meddele afslag på ansøgning om bibeholdelse af udført byggeri og kræve fysisk lovliggørelse af opført karnap mod syd, opført karnap mod nord samt opført carport med delvist overdækket tagterrasse.

Offentlig Beslutning:

Bilag

1. Oversigtskort - Onsgårdsvej 23 (5583281 - GEO-2024-00484)
2. Skråfoto - Onsgårdsvej 23 (5583282 - GEO-2024-00484)
3. Ansøgningsmateriale (u. BOM-ansøgn.) - Onsgårdsvej 23 (5583283 - GEO-2024-00484)
4. Skyggediagram - Onsgårdsvej 23 (5583284 - GEO-2024-00484)

Punkt 13: Meddelelser fra formanden og forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne

EMN-2023-04932

13 (Åben) Meddelelser fra formanden og forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne

Sags ID: EMN-2023-04932

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

.

Offentlig Beslutning:

.

Bilag

Punkt 14: Lukket: Meddelelser fra formanden og forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne

EMN-2023-04932

.

Punkt 15: Underskrift

EMN-2023-04933

15 (Åben) Underskrift

Sags ID: EMN-2023-04933

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

.

Offentlig Beslutning:

.

Bilag