

REFERAT Byplanudvalget (2005 - 2017) d. 12-04-2007

Mødedato Torsdag d. 12. april 2007 kl. 00:00

Mødested

Indholdsfortegnelse

Dagsorden.doc.....	3
Referat.doc.....	13

Punkt 1: Dagsorden.doc



GENTOFTE KOMMUNE

Dagsorden til møde i Byplanudvalget

Dagsorden Åben

Mødedato 12-04-2007

Mødetidspunkt 17.00

Mødelokale Udv. B

Indholdsfortegnelse

Byplanudvalget

den 12-04-2007

01	Åbent	Forslag til lokalplan 293 for del af Ordrup Bydelscenter Skovkrogen 6-8. Offentlig fremlæggelse	2
02	Åbent	Forslag til lokalplan 288 for ejendommen Nesa Allé 1 og kommuneplantillæg 07/2005. Endelig vedtagelse	3
03	Åbent	Kommuneplanstrategi i Gentofte-Plan 2007. Behandling af indkomne bemærkninger	4
04	Åbent	Lokalplan 302 for De engelske Rækkehuse ved Dyrehavevej. Bemyndigelse	6
05	Åbent	Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne	8
06	Lukket	Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne	

Møde i Byplanudvalget den 12-04-2007

01 Åbent Forslag til lokalplan 293 for del af Ordrup Bydelscenter Skovkrogen 6-8. Offentlig fremlæggelse

040759-2006

Resumé

Plan har udarbejdet forslag til lokalplan 293 med det formål at give mulighed for opførelse af en etagehusbebyggelse i maksimalt 2 etager samt underetage/kælder efter nedrivning af eksisterende villa på matr. nr. 18 b, Ordrup, Skovkrogen 8.

Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen skal tage stilling til om Forslag til lokalplan 293 for del af Ordrup Bydelscenter, Skovkrogen 6-8, skal vedtages til offentlig fremlæggelse.

Baggrund

Ejeren af Skovkrogen 8 ønsker at opføre 4 nye boliger på ejendommen i overensstemmelse med de muligheder, som den for området gældende lokalplan 210 for Ordrup Bydelscenter giver for opførelse af etageboliger.

Lokalplan 210 indeholder ikke bebyggelsesregulerende bestemmelser, hvorfor der i forbindelse med nybyggeri i området skal udarbejdes supplerende lokalplaner.

Området ligger centralt i Ordrup-Charlottenlund bydel og er en del af boligområdet i Ordrup bydelscenter, som i henhold til Kommuneplan 2005 er en del af enkeltområde 3.C2.

Området omfatter foruden Skovkrogen 8 tillige den eksisterende etagehusbebyggelse på Skovkrogen 6 som også er omfattet af lokalplan 210 for Ordrup Bydelscenter. Skovkrogen 6 der indeholder 4 boliger, er også opført i 2 etager samt underetage/kælder. Lokalplanen fastholder denne bebyggelses omfang og placering.

Området har et samlet areal på 1.290 m².

Indstilling

Plan indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At forslag til lokalplan 293 for del af Ordrup Bydelscenter Skovkrogen 6-8 vedtages til offentlig fremlæggelse.

Møde i Byplanudvalget den 12-04-2007

02 Åbent Forslag til lokalplan 288 for ejendommen Nesa Allé 1 og kommuneplantillæg 07/2005. Endelig vedtagelse

033548-2006

Resumé

Forslag til lokalplan 288 for ejendommen Nesa Allé 1 og tilhørende tillæg 07 til Kommuneplan 2005 har været udsendt i en supplerende 14 dages offentlig høring. Der er ikke kommet nogen henvendelser i høringsperioden.

Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen skal tage stilling til, om lokalplan 288 for ejendommen Nesa Allé 1 og tilhørende tillæg 07 til Kommuneplan 2005 skal vedtages endelig med de ændringer, der har været udsendt i supplerende høring.

Baggrund

Nesa A/S har ansøgt om tilladelse til at udvide eksisterende kontorbyggeri med et etageareal på ca. 30.000 m² på ejendommen Nesa Allé 1.

Formålet med kommuneplantillæg 07/2005 er at ændre anvendelse af område 6.E7 fra erhverv i form af tungere industri til erhverv i form af kontor- og serviceerhverv.

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for opførelse af en kontorbygning på ejendommen Nesa Allé 1. Lokalplanen fastsætter bebyggelsesprocenten for området til maksimalt 80. Lokalplanens formål er desuden at fastlægge omfang og beliggenhed af ny bebyggelse.

Efter Byplanudvalgets vedtagelse herom på mødet den 1. februar 2007, pkt. 07, har forslag til lokalplan 288 været udsendt i supplerende offentlig høring fra den 21. februar til den 9. marts 2007.

I den supplerende høring var lokalplanforslaget ændret således, at den maksimale bygningshøjde blev hævet til henholdsvis maksimalt 15 meter generelt og maksimalt 17 meter for den centralt beliggende atriumbygning. I forslag til kommuneplantillæg blev den maksimale bygningshøjde hævet til 17 meter.

Der er ikke indkommet nogen henvendelser i høringsperioden.

Indstilling

Plan indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At forslag til lokalplan 288 for ejendommen Nesa Allé 1 og kommuneplantillæg 07 til Kommuneplan 2005 for Gentofte Kommune vedtages endeligt med de ændringer, der har været sendt ud i supplerende høring.

Bilag
(Ingen)

Møde i Byplanudvalget den 12-04-2007

03 Åbent Kommuneplanstrategi i Gentofte-Plan 2007. Behandling af indkomne bemærkninger

010425-2007

Resumé

Kommunalbestyrelsen vedtog den 10. oktober 2006 pkt. 2, enstemmigt Kommuneplanstrategien i Gentofte-Plan 2007. I perioden 23. november 2006 til 1. februar 2007 har Kommuneplanstrategien været fremlagt i offentlig høring.

Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen skal tage stilling til om strategien skal ændres. Samtidigt skal der tages stilling til rammerne for udarbejdelse af Forslag til Kommuneplan 2009.

Baggrund

Gentofte-Plan 2007 samlede de 3 styringsværktøjer Budgettet, Kommuneplanstrategien og Servicestrategien i et dokument. Formålet hermed var at samordne kommunens visioner, strategier og økonomiske rammer. Som en del af dette har Kommuneplanstrategien været i høring i perioden fra den 23. november 2006 til den 1. februar 2007.

Der er indkommet 5 høringssvar fra Fogus, Hellerup og Maglegaard Sogns Grundejerforening, Kroppedal, Danmarks Naturfredningsforening i Gentofte og Dansk Ornitologisk Forening.

Efter planloven skal der foretages offentlig bekendtgørelse af, om der er vedtaget ændringer af strategien. Når Kommuneplanstrategien er offentligt bekendtgjort kan Kommunalbestyrelsen tilvejebringe Forslag til Kommuneplan 2009.

Vurdering

I Kommuneplanstrategien er det anført, at der vil blive foretaget en fuld revision af kommuneplanen.

Det er Plans vurdering, at de indkomne synspunkter vil kunne behandles i forbindelse med tilvejebringelsen af Forslag til Kommuneplan 2009 uden ændring af Kommuneplanstrategien.

På den baggrund foreslår Plan, at der ikke foretages en ændring af kommuneplanstrategien.

Rammer for udarbejdelse af Forslag til Kommuneplan 2009

Udarbejdelse af en kommuneplan indgår som en integreret del af processen for Gentofte-Plan, herunder den årlige evaluering og prioritering og hvert 4. år udarbejdes en kommuneplanstrategi, som grundlag for den efterfølgende kommuneplanrevision. Forslag til Kommuneplan 2009 bliver således en del af Gentofte-Plan 2008.

I forbindelse med kommunalreformen er der sket en række ændringer på planlovsområdet. Kommuneplanen skal fremover forholde sig til statens interesser i kommuneplanlægningen og Fingerplan 2007 (landsplandirektiv for hovedstadsområdets planlægning) samt medtage gældende retningslinjer fra Regionplan 2005, der ikke er indbefattet af Fingerplan 2007. Kommuneplanen må endvidere ikke stride mod beskrivelsen af den fremtidige udvikling i den regionale udviklingsplan.

I meget af den kommunale planlægning er der elementer, som har karakter af eller indvirkning på fysisk planlægning. Dette fremgår også af Gentofte-Plan 2007 – et godt sted at leve, bo og arbejde. Som eksempel herpå kan udover kommuneplanlægningen nævnes trafikområdet, boliger for ældre og handicappede, planlægning for idrætsfaciliteter og arkitekturpolitikken. Plan foreslår, at det tværgående element i fysisk planlægning tydeliggøres i Forslag til Kommuneplan 2009.

Herudover foreslår Plan, at følgende tre emner behandles mere detaljeret:

- Grøn struktur
- Kulturarv
- Planer for bydelene

Kommuneplanen 2009 disponeres med en hovedstruktur og rammer for lokalplanlægningen og en redegørelse.

Indstilling

Plan indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

1. At der ikke foretages ændringer i Kommuneplanstrategien i Gentofte-Plan 2007 og
2. At kommunens samlede fysiske planlægning tydeliggøres i Forslag til Kommuneplan 2009 og at der herudover vil blive en særlig behandling af emnerne grøn struktur, kulturarv og planer for bydelene.

Bilag

Henvendelser indkommet i høringsperioden

Resume og vurdering af indkomne forslag og bemærkninger fra den offentlige høring

Indholdsfortegnelse for Forslag til Kommuneplan 2009.doc

Tidsplan-kommuneplanforslag.XLS

Møde i Byplanudvalget den 12-04-2007

04 Åbent Lokalplan 302 for De engelske Rækkehuse ved Dyrehavevej. Bemyndigelse

009820-2007

Resumé

Bygningsudvalget har på sit møde den 16. november 2006, pkt. 3, nedlagt § 14 forbud mod, at der på ejendommen De Engelske Rækkehuse ved Dyrehavevej etableres tagterrasse på den flade del af bebyggelsens tage.

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

Baggrund

De Engelske Rækkehuse består af to karréer rækkehuse ved Dyrehavevej, i alt 62 huse med høj kælder, stue og 1.sal. Enkelte huse har stejle afvalmede tage og hjørnehuse med stejle tage har mulighed for udnyttelse af tagetagen, idet det er muligt at komme ud på et fladt tag. Husene, der er opført i 1903, er bygget efter engelsk forbillede og er kommunens første rækkehusbebyggelse. Husene fremstår i dag stadig som en ensartet bebyggelse og som ét af kommunens mere markante rækkehuskvarterer med mange detaljer og et varieret facadeudtryk.

I kommuneatlasset er husene registreret i kategori 2 og er derfor udpeget som bevaringsværdige.

Området er ikke omfattet af lokalplan eller byplanvedtægt. Området har hidtil været reguleret efter retningslinjer i en detaljeret facademanual som grundejerforeningen lod udfærdige i 1999.

Facademanualens side 8.8 nævner at hjørnehusene har tagterrasse. Af luftfotos fremgår det, at enkelte af hjørnehusene har etableret gulv på de flade tage.

Balustrerækværket omkring de flade tage er ikke højt nok til at opfylde bygningsreglementets bestemmelser om værns højde på min. 1 m.

I Kommuneplan 2005 er De Engelske Rækkehuse omfattet af rammeområde 2. B21 i sin helhed med bolig som general anvendelse og tæt/lav som specifik anvendelse.

Det maksimale antal etager er 2 ½, den maksimale bygningshøjde er 16 meter og det angives som bemærkning, at det ikke er tilladt at opføre yderligere bebyggelse bortset fra mindre bygninger som carporte og udhuse, samt at der er bevaringshensyn.

Vurdering

Plan vurderer, at der ikke blot er tale om en bebyggelse med helt særlige arkitektoniske værdier, men at bebyggelsens facader yderligere danner et helt særligt byrum i samspil med de nære omgivelser.

Denne enestående sammenhæng mellem arkitektur og byrum er en del af kommunes kulturarv, som bør bevares. Plan vurderer derfor, at der er nødvendigt at udarbejde en bevarende lokalplan, som kan forhindre udnyttelse af de flade tage med etablering af højere rækværk. Ligeledes skal bevaringslokalplanen forhindre andre ændringer i rækkehusenes facadeudformning, som kunne ødelægge helhedsvirkningen og samspillet med omgivelserne.

Plan anbefaler, at der inviteres til en dialog med ejerne af rækkehusene inden et egentligt lokalplanforslag forelægges til vedtagelse.

Indstilling

Plan indstiller

Til Byplanudvalget:

1. At det udarbejdes en bevarende lokalplan for De Engelske Rækkehuse ved Dyrehavevej. Formålet med lokalplanen er at sikre at områdets arkitektur, byrum og helhedspræg bevares samt at fastlægge bebyggelsen som bevaringsværdig.

GENTOFTE KOMMUNE - Byplanudvalget, den 12-04-2007

2. At der indledes en dialog med ejerne af rækkehusene om indholdet i en bevarende lokalplan, inden et egentligt lokalplanforslag forelægges til vedtagelse.

Bilag
Lokalplan 302 oversigtskort

Møde i Byplanudvalget den 12-04-2007

05 Åbent Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne

051051-2006

Punkt 2: Referat.doc



Referat af møde i Byplanudvalget

Beslutningsreferat Åben

Mødedato 12-04-2007

Mødetidspunkt 17.00

Mødelokale Udv. B

**Protokol oplæst
og mødet hævet
kl.: 17.35**

Tilstede:
Ole Marker
André Lublin
Pia Nyring (fra punkt 2)
Mogens Vad
Irene Lütken
Brigitta Volsted Rick

Fraværende: **Birgit Hemmingsen**

Indholdsfortegnelse

Byplanudvalget

den 12-04-2007

01	Åbent	Forslag til lokalplan 293 for del af Ordrup Bydelscenter Skovkrogen 6-8. Offentlig fremlæggelse	2
02	Åbent	Forslag til lokalplan 288 for ejendommen Nesa Allé 1 og kommuneplantillæg 07/2005. Endelig vedtagelse	3
03	Åbent	Kommuneplanstrategi i Gentofte-Plan 2007. Behandling af indkomne bemærkninger	5
04	Åbent	Lokalplan 302 for De engelske Rækkehuse ved Dyrehavevej. Bemyndigelse	7
05	Åbent	Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne	9
06	Lukket	Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne	

Møde i Byplanudvalget den 12-04-2007

01 Åbent Forslag til lokalplan 293 for del af Ordrup Bydelscenter Skovkrogen 6-8. Offentlig fremlæggelse

040759-2006

Resumé

Plan har udarbejdet forslag til lokalplan 293 med det formål at give mulighed for opførelse af en etagehusbebyggelse i maksimalt 2 etager samt underetage/kælder efter nedrivning af eksisterende villa på matr. nr. 18 b, Ordrup, Skovkrogen 8.

Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen skal tage stilling til om Forslag til lokalplan 293 for del af Ordrup Bydelscenter, Skovkrogen 6-8, skal vedtages til offentlig fremlæggelse.

Baggrund

Ejeren af Skovkrogen 8 ønsker at opføre 4 nye boliger på ejendommen i overensstemmelse med de muligheder, som den for området gældende lokalplan 210 for Ordrup Bydelscenter giver for opførelse af etageboliger.

Lokalplan 210 indeholder ikke bebyggelsesregulerende bestemmelser, hvorfor der i forbindelse med nybyggeri i området skal udarbejdes supplerende lokalplaner.

Området ligger centralt i Ordrup-Charlottenlund bydel og er en del af boligområdet i Ordrup bydelscenter, som i henhold til Kommuneplan 2005 er en del af enkeltområde 3.C2.

Området omfatter foruden Skovkrogen 8 tillige den eksisterende etagehusbebyggelse på Skovkrogen 6 som også er omfattet af lokalplan 210 for Ordrup Bydelscenter. Skovkrogen 6 der indeholder 4 boliger, er også opført i 2 etager samt underetage/kælder. Lokalplanen fastholder denne bebyggelses omfang og placering.

Området har et samlet areal på 1.290 m².

Indstilling

Plan indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At forslag til lokalplan 293 for del af Ordrup Bydelscenter Skovkrogen 6-8 vedtages til offentlig fremlæggelse.

Beslutning

Byplanudvalget, møde den 12. april 2007

Anbefales til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen.

Bilag
Forslag til lokalplan 293

Møde i Byplanudvalget den 12-04-2007

02 Åbent Forslag til lokalplan 288 for ejendommen Nesa Allé 1 og kommuneplantillæg 07/2005. Endelig vedtagelse

033548-2006

Resumé

Forslag til lokalplan 288 for ejendommen Nesa Allé 1 og tilhørende tillæg 07 til Kommuneplan 2005 har været udsendt i en supplerende 14 dages offentlig høring. Der er ikke kommet nogen henvendelser i høringsperioden.

Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen skal tage stilling til, om lokalplan 288 for ejendommen Nesa Allé 1 og tilhørende tillæg 07 til Kommuneplan 2005 skal vedtages endelig med de ændringer, der har været udsendt i supplerende høring.

Baggrund

Nesa A/S har ansøgt om tilladelse til at udvide eksisterende kontorbyggeri med et etageareal på ca. 30.000 m² på ejendommen Nesa Allé 1.

Formålet med kommuneplantillæg 07/2005 er at ændre anvendelse af område 6.E7 fra erhverv i form af tungere industri til erhverv i form af kontor- og serviceerhverv.

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for opførelse af en kontorbygning på ejendommen Nesa Allé 1. Lokalplanen fastsætter bebyggelsesprocenten for området til maksimalt 80. Lokalplanens formål er desuden at fastlægge omfang og beliggenhed af ny bebyggelse.

GENTOFTE KOMMUNE - Byplanudvalget, den 12-04-2007

Efter Byplanudvalgets vedtagelse herom på mødet den 1. februar 2007, pkt. 07, har forslag til lokalplan 288 været udsendt i supplerende offentlig høring fra den 21. februar til den 9. marts 2007.

I den supplerende høring var lokalplanforslaget ændret således, at den maksimale bygningshøjde blev hævet til henholdsvis maksimalt 15 meter generelt og maksimalt 17 meter for den centralt beliggende atriumbygning. I forslag til kommuneplantillæg blev den maksimale bygningshøjde hævet til 17 meter.

Der er ikke indkommet nogen henvendelser i høringsperioden.

Indstilling

Plan indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At forslag til lokalplan 288 for ejendommen Nesa Allé 1 og kommuneplantillæg 07 til Kommuneplan 2005 for Gentofte Kommune vedtages endeligt med de ændringer, der har været sendt ud i supplerende høring.

Beslutning

Byplanudvalget, møde den 12. april 2007

Anbefales til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen.

Bilag
(Ingen)

Møde i Byplanudvalget den 12-04-2007

03 Åbent **Kommuneplanstrategi i Gentofte-Plan 2007. Behandling af indkomne bemærkninger**

010425-2007

Resumé

Kommunalbestyrelsen vedtog den 10. oktober 2006 pkt. 2, enstemmigt Kommuneplanstrategien i Gentofte-Plan 2007. I perioden 23. november 2006 til 1. februar 2007 har Kommuneplanstrategien været fremlagt i offentlig høring.

Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen skal tage stilling til om strategien skal ændres. Samtidigt skal der tages stilling til rammerne for udarbejdelse af Forslag til Kommuneplan 2009.

Baggrund

Gentofte-Plan 2007 samlede de 3 styringsværktøjer Budgettet, Kommuneplanstrategien og Servicestrategien i et dokument. Formålet hermed var at samordne kommunens visioner, strategier og økonomiske rammer. Som en del af dette har Kommuneplanstrategien været i høring i perioden fra den 23. november 2006 til den 1. februar 2007.

Der er indkommet 5 høringssvar fra Fogus, Hellerup og Maglegaard Sogns Grundejerforening, Kroppedal, Danmarks Naturfredningsforening i Gentofte og Dansk Ornitologisk Forening.

Efter planloven skal der foretages offentlig bekendtgørelse af, om der er vedtaget ændringer af strategien. Når Kommuneplanstrategien er offentligt bekendtgjort kan Kommunalbestyrelsen tilvejebringe Forslag til Kommuneplan 2009.

Vurdering

I Kommuneplanstrategien er det anført, at der vil blive foretaget en fuld revision af kommuneplanen.

Det er Plans vurdering, at de indkomne synspunkter vil kunne behandles i forbindelse med tilvejebringelsen af Forslag til Kommuneplan 2009 uden ændring af Kommuneplanstrategien.

På den baggrund foreslår Plan, at der ikke foretages en ændring af kommuneplanstrategien.

Rammer for udarbejdelse af Forslag til Kommuneplan 2009

Udarbejdelse af en kommuneplan indgår som en integreret del af processen for Gentofte-Plan, herunder den årlige evaluering og prioritering og hvert 4. år udarbejdes en kommuneplanstrategi, som grundlag for den efterfølgende

GENTOFTE KOMMUNE - Byplanudvalget, den 12-04-2007

kommuneplanrevision. Forslag til Kommuneplan 2009 bliver således en del af Gentofte-Plan 2008.

I forbindelse med kommunalreformen er der sket en række ændringer på planlovsområdet. Kommuneplanen skal fremover forholde sig til statens interesser i kommuneplanlægningen og Fingerplan 2007 (landsplandirektiv for hovedstadsområdets planlægning) samt medtage gældende retningslinjer fra Regionplan 2005, der ikke er indbefattet af Fingerplan 2007. Kommuneplanen må endvidere ikke stride mod beskrivelsen af den fremtidige udvikling i den regionale udviklingsplan.

I meget af den kommunale planlægning er der elementer, som har karakter af eller indvirkning på fysisk planlægning. Dette fremgår også af Gentofte-Plan 2007 – et godt sted at leve, bo og arbejde. Som eksempel herpå kan udover kommuneplanlægningen nævnes trafikområdet, boliger for ældre og handicappede, planlægning for idrætsfaciliteter og arkitekturpolitikken. Plan foreslår, at det tværgående element i fysisk planlægning tydeliggøres i Forslag til Kommuneplan 2009.

Herudover foreslår Plan, at følgende tre emner behandles mere detaljeret:

- Grøn struktur
- Kulturarv
- Planer for bydelene

Kommuneplanen 2009 disponeres med en hovedstruktur og rammer for lokalplanlægningen og en redegørelse.

Indstilling

Plan indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

1. At der ikke foretages ændringer i Kommuneplanstrategien i Gentofte-Plan 2007 og
2. At kommunens samlede fysiske planlægning tydeliggøres i Forslag til Kommuneplan 2009 og at der herudover vil blive en særlig behandling af emnerne grøn struktur, kulturarv og planer for bydelene.

Beslutning

Byplanudvalget, møde den 12. april 2007

Pkt. 1-2: Anbefales til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen. Byplanudvalget noterer sig, at de indkomne bemærkninger i forbindelse med høringen over kommuneplanstrategien kan indgå i processen vedrørende forslaget til kommuneplan.

Bilag

Henvendelser indkommet i høringsperioden

Resume og vurdering af indkomne forslag og bemærkninger fra den offentlige høring

Indholdsfortegnelse for Forslag til Kommuneplan 2009.doc

Tidsplan-kommuneplanforslag.XLS

Møde i Byplanudvalget den 12-04-2007

**04 Åbent Lokalplan 302 for De engelske Rækkehuse ved Dyrehavevej.
Bemyndigelse**

009820-2007

Resumé

Bygningsudvalget har på sit møde den 16. november 2006, pkt. 3, nedlagt § 14 forbud mod, at der på ejendommen De Engelske Rækkehuse ved Dyrehavevej etableres tagterrasse på den flade del af bebyggelsens tage.

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

Baggrund

De Engelske Rækkehuse består af to karréer rækkehuse ved Dyrehavevej, i alt 62 huse med høj kælder, stue og 1.sal. Enkelte huse har stejle afvalmede tage og hjørnehuse med stejle tage har mulighed for udnyttelse af tagetagen, idet det er muligt at komme ud på et fladt tag. Husene, der er opført i 1903, er bygget efter engelsk forbillede og er kommunens første rækkehusbebyggelse. Husene fremstår i dag stadig som en ensartet bebyggelse og som ét af kommunens mere markante rækkehuskvarterer med mange detaljer og et varieret facadeudtryk.

I kommuneatlasset er husene registreret i kategori 2 og er derfor udpeget som bevaringsværdige.

Området er ikke omfattet af lokalplan eller byplanvedtægt. Området har hidtil været reguleret efter retningslinjer i en detaljeret facademmanual som grundejerforeningen lod udfærdige i 1999.

Facademmanualens side 8.8 nævner at hjørnehuse har tagterrasse.

Af luftfotos fremgår det, at enkelte af hjørnehuse har etableret gulv på de flade tage.

GENTOFTE KOMMUNE - Byplanudvalget, den 12-04-2007

Balustrerækværket omkring de flade tage er ikke højt nok til at opfylde bygningsreglementets bestemmelser om værns højde på min. 1 m.

I Kommuneplan 2005 er De Engelske Rækkehuse omfattet af rammeområde 2. B21 i sin helhed med bolig som general anvendelse og tæt/lav som specifik anvendelse.

Det maksimale antal etager er 2 ½, den maksimale bygningshøjde er 16 meter og det angives som bemærkning, at det ikke er tilladt at opføre yderligere bebyggelse bortset fra mindre bygninger som carporte og udhuse, samt at der er bevaringshensyn.

Vurdering

Plan vurderer, at der ikke blot er tale om en bebyggelse med helt særlige arkitektoniske værdier, men at bebyggelsens facader yderlige danner et helt særligt byrum i samspil med de nære omgivelser.

Denne enestående sammenhæng mellem arkitektur og byrum er en del af kommunes kulturarv, som bør bevares. Plan vurderer derfor, at der er nødvendigt at udarbejde en bevarende lokalplan, som kan forhindre udnyttelse af de flade tage med etablering af højere rækværk. Ligeledes skal bevaringslokalplanen forhindre andre ændringer i rækkehusenes facadeudformning, som kunne ødelægge helhedsvirkningen og samspillet med omgivelserne.

Plan anbefaler, at der inviteres til en dialog med ejerne af rækkehusene inden et egentligt lokalplanforslag forelægges til vedtagelse.

Indstilling

Plan indstiller

Til Byplanudvalget:

1. At det udarbejdes en bevarende lokalplan for De Engelske Rækkehuse ved Dyrehavevej. Formålet med lokalplanen er at sikre at områdets arkitektur, byrum og helhedspræg bevares samt at fastlægge bebyggelsen som bevaringsværdig.
2. At der indledes en dialog med ejerne af rækkehusene om indholdet i en bevarende lokalplan, inden et egentligt lokalplanforslag forelægges til vedtagelse.

Beslutning

Byplanudvalget, møde den 12. april 2007

Pkt. 1-2: Vedtaget

Bilag
Lokalplan 302 oversigtskort

Møde i Byplanudvalget den 12-04-2007

05 Åbent Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne

051051-2006

Beslutning

Byplanudvalget, møde den 12. april 2007

Forvaltningen oplyste, at Kulturarvsstyrelsen har valgt at frede Strandvejen 54, Tuborgs administrationsbygning (opført af Anton Rosen) samt indgangspartiet med to portsøjler, granitkugler foran bygningen og dele af belægningen.

Forvaltningen oplyste, at der på Byplanudvalgets møde den 7. juni 2007 vil blive forelagt en sag om den fremtidige anvendelse af Teglgården ved Melchiorsvej.

Forvaltningen orienterede om, at Østre Landsret ved dom af den 2. april 2007 har frifundet Gentofte Kommune og Naturklagenævnet i en sag anlagt af Jens Kraft Dinesen med påstand om at lokalplan 141 for et område omkring Grants Allé, Lyngbyvej, Poppelhøj og Ellemosevej tilsidesættes som helt eller delvist ugyldig. Gentofte Kommune er blevet frifundet allerede fordi kommunen ikke er rette sagsøgte, idet retssagen alene burde have været anlagt mod Naturklagenævnet, som har foretaget en fuldstændig prøvelse af sagen. I forbindelse med Gentofte Kommunalbestyrelses behandling af sagen var der ikke korrekte oplysninger om Jens Kraft Dinesens bebyggelsesmuligheder på sin ejendom, idet det fejlagtigt fremgik at den foreslåede vejbyggelinie ikke ville få betydning for ejendommen. Naturklagenævnet blev frifundet, idet landsretten fandt, at de forkerte oplysninger vedrørende byggemulighederne ikke har været af konkret, væsentlig betydning for vedtagelsen af lokalplanen (og gyldigheden heraf).

Byplanudvalgets møder den 3. maj og den 7. juni aflyses og erstattes af et møde den 30. maj.

