

REFERAT Byplanudvalget d. 03-06-2024

Mødedato Mandag d. 03. juni 2024 kl. 17:00

Mødested Mødelokale D

Indholdsfortegnelse

Lokalplan 142.2 Tillæg om bebyggelse ved Kystvejen. Endelig vedtagelse.....	3
Lokalplan 143.1 Tillæg om bebyggelse ved Kystvejen. Endelig vedtagelse.....	6
Forslag til Lokalplan 299.1 Tillæg om supplerende anvendelse til boligformål i Byens Hus. Endelig	9
Lokalplan 415 for Ribisvej 3-5. Offentlig høring.....	12
Lokalplan 444 Temalokalplan for bevaringsværdige træer. Offentlig høring.....	15
Lokalplan for ny padel-tennishal på Broholms Allé 7a. Bemyndigelse.....	18
Nybrovej 75. Lokalplan for nyt kontordomicil til Arp-Hansen Hotel Group. Bemyndigelse.....	23
Offentlig høring af Vejdirektoratets støjhandlingsplan for statens veje 2024-2029.....	26
Temadrøftelse om revision af Kommuneplan 2021 om emner, der berører Byplanudvalgets sagsom	29
Skovshoved Havn. Dispensation fra byggefelt til brug for forskydning af kommende bygning til KI	32
Holmegårdsvej 28. Dispensation til udvendige bygningsændringer på bevaringsværdig bygning.....	35
Hagedornsvej 1. Dispensation til bebyggelsesprocent, byggefelt samt opholdsarealer.....	38
Meddelelser fra formanden og forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne.....	43
Lukket: Meddelelser fra forvaltningen og formanden samt spørgsmål fra medlemmerne.....	45
Underskrift.....	46

Punkt 1: Lokalplan 142.2 Tillæg om bebyggelse ved Kystvejen. Endelig vedtagelse

EMN-2024-03120

Bilag

Høringsnotat - Lokalplan 142.2 Tillæg om bebyggelse ved Kystvejen

Samlede høringssvar

Forslag til Lokalplan 142_2

1 (Åben) Lokalplan 142.2 Tillæg om bebyggelse ved Kystvejen. Endelig vedtagelse

Sags ID: EMN-2024-03120

Resumé

Forslag til Lokalplan 142.2 Tillæg om bebyggelse ved Kystvejen har været udsendt i offentlig høring. Der er modtaget to høringssvar i høringsperioden, som ikke har givet anledning til ændringsforslag.

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

Baggrund

Byplanudvalget vedtog den 14. marts 2023, pkt. 6, enstemmigt at nedlægge forbud efter planlovens § 14 mod opførelsen af et enfamilieshus på Strandvejen 282 med henblik på at udarbejde en ny lokalplan, der regulerer byggemulighederne på ejendommene mellem Strandvejen og Kystvejen nord for Skovshoved, svarende til den gældende regulering på den tilsvarende strækning syd for Skovshoved.

På den baggrund vedtog Kommunalbestyrelsen den 26. februar 2024, pkt. 1, enstemmigt at sende forslag til Lokalplan 142.2 Tillæg om bebyggelse ved Kystvejen og forslag til Lokalplan 143.1 i offentlig høring. Lokalplan 142.2 omfatter den sydlige del af strækningen, mellem Nordre Havnevej og Hvidørevej, og dermed ejendommen på Strandvejen 282.

Lokalplantillæggene har været i offentlig høring fra den 29. februar til og med den 25. april 2024.

Lokalplantillæggene fastsætter, at bebyggelse, der opføres mellem den eksisterende bebyggelse og den gældende vejbyggelinje langs Kystvejen, kun må opføres i 1 etage med en maksimal bygningshøjde på 4 meter.

I høringsperioden har Plan og Byg modtaget to høringssvar. Det ene indeholder en positiv tilkendegivelse. I det andet høringssvar anføres, at 1-etages byggeri ikke svarer til de eksisterende forhold på strækningen, at forholdene nord og syd for Skovshoved er væsensforskellige, hvorfor ensartet regulering ikke giver mening, og at det vil have negativ indflydelse på ejendommenes værdi.

De fulde høringssvar er vedlagt som bilag sammen med et høringsnotat, der indeholder gennemgang af emnerne samt udkast til Gentofte Kommunes bemærkninger hertil.

Høringen har ikke givet anledning til ændringsforslag.

Se forslag til Lokalplan 142.2 Tillæg om bebyggelse ved Kystvejen på nedenstående link: <https://gentofte.viewer.dkplan.niras.dk/DKplan/DKplan.aspx?LokalplanId=644>

Planforslaget er vedlagt som bilag.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At Lokalplan 142.2 Tillæg om bebyggelse ved Kystvejen vedtages endeligt.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Anbefales til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen.

Bilag

1. Høringsnotat - Lokalplan 142.2 Tillæg om bebyggelse ved Kystvejen (5458103 - EMN-2024-03120)
2. Samlede høringssvar (5458100 - EMN-2024-03120)
3. Forslag til Lokalplan 142_2 (5477116 - EMN-2024-03120)

Punkt 2: Lokalplan 143.1 Tillæg om bebyggelse ved Kystvejen. Endelig vedtagelse

EMN-2024-03122

Bilag

Forslag til Lokalplan 143_1

2 (Åben) Lokalplan 143.1 Tillæg om bebyggelse ved Kystvejen. Endelig vedtagelse

Sags ID: EMN-2024-03122

Resumé

Forslag til Lokalplan 143.1 Tillæg om bebyggelse ved Kystvejen har været udsendt i offentlig høring. Der er ikke modtaget nogen hørings svar i høringsperioden, og dermed heller ikke foretaget nogen ændringer i planen.

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

Baggrund

Byplanudvalget vedtog den 14. marts 2023, pkt. 6, enstemmigt at nedlægge forbud efter planlovens § 14 mod opførelsen af et enfamilieshus på Strandvejen 282 med henblik på at udarbejde en ny lokalplan, der regulerer byggemulighederne på ejendommene mellem Strandvejen og Kystvejen nord for Skovshoved, svarende til den gældende regulering på den tilsvarende strækning syd for Skovshoved.

På den baggrund vedtog Kommunalbestyrelsen den 26. februar 2024, pkt. 2, enstemmigt at sende forslag til Lokalplan 143.1 Tillæg om bebyggelse ved Kystvejen og forslag til Lokalplan 142.2 i offentlig høring. Lokalplan 143.1 omfatter den nordlige del af strækningen, nord for Hvidørevej.

Lokalplantillæggene har været i offentlig høring i otte uger, fra den 29. februar til og med den 25. april 2024. Der har ikke været afholdt borgermøde i høringsperioden.

Lokalplantillæggene fastsætter, at bebyggelse, der opføres mellem den eksisterende bebyggelse og den gældende vejbyggelinje langs Kystvejen, kun må opføres i 1 etage med en maksimal bygningshøjde på 4 meter.

Der er ikke modtaget nogen hørings svar.

Høringen har ikke givet anledning til ændringsforslag.

Se forslag til Lokalplan 143.1 Tillæg om bebyggelse ved Kystvejen på nedenstående link:
<https://gentofte.viewer.dkplan.niras.dk/DKplan/DKplan.aspx?LokalplanId=645>

Planforslaget er vedlagt som bilag.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At Lokalplan 143.1 Tillæg om bebyggelse ved Kystvejen vedtages endeligt.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Anbefales til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen.

Bilag

1. Forslag til Lokalplan 143_1 (5477115 - EMN-2024-03122)

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

EMN-2024-03454

Bilag

299.1 - Tillæg om supplerende anvendelse til boligformål i Byens Hus

Tillæg 13 til Kommuneplan 2021

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

Sags ID: EMN-2024-03454

Resumé

Forslag til Lokalplan 299.1 Tillæg om supplerende anvendelse til boligformål i Byens Hus og Tillæg 13 til Kommuneplan 2021 for kommunens ejendom Hellerupvej 22-26 (Byens Hus) har været udsendt i offentlig høring. Der er ikke modtaget nogen høringsvar i høringsperioden.

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

Baggrund

Kommunalbestyrelsen besluttede den 18. marts 2024, pkt. 2, enstemmigt at udsende forslag til Lokalplan 299.1 Tillæg om supplerende anvendelse til boligformål i Byens Hus og Tillæg 13 til Kommuneplan 2021 i offentlig høring.

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

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

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

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

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

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

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

Planforslagene har været i offentlig høring fra den 21. marts til den 16. maj 2024.

Der er ikke modtaget nogen hørings svar i høringsperioden, og der er dermed ikke foretaget nogen ændringer i planforslagene.

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

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

Begge planforslag er vedlagt sagen som bilag.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At planforslagene vedtages endeligt.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Anbefales til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen. Frederik Dehlhom (Ø) stemte imod, "idet der er et meget stort behov for ekstra mødelokaler i Byens Hus og da forholdene i boligerne til flygtninge, så vidt jeg er oplyst, er for dårlige med kun få fælles bade- og toiletfaciliteter."

Bilag

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

Punkt 4: Lokalplan 415 for Ribisvej 3-5. Offentlig høring

EMN-2019-01218

Bilag

Forslag til Lokalplan 415 til politisk behandling

4 (Åben) Lokalplan 415 for Ribisvej 3-5. Offentlig høring

Sags ID: EMN-2019-01218

Resumé

Der er udarbejdet forslag til Lokalplan 415 for Ribisvej 3-5.

Der skal tages stilling til, om lokalplanforslaget skal udsendes i offentlig høring.

Baggrund

Plan og Byg har modtaget ansøgning fra ejeren af Ribisvej 3 og 5, om nedrivning af den eksisterende villa på Ribisvej 3 og opførelse af en samlet etageboligbebyggelse på de to ejendomme.

Projektet omfatter en samlet bebyggelse i to etager med fælles parkeringskælder. Bygherre ønsker at indrette bebyggelsen med otte lejligheder og har sandsynliggjort, at man derved kan overholde Gentofte Kommunes krav til parkering og opholdsarealer.

Projektet er i overensstemmelse med Kommuneplan 2021.

Der blev afholdt indledende borgermøde om projektet den 20. september 2023. På mødet blev primært diskuteret den trafikale situation på Ribisvej og udtrykket på projektets gavle, idet de blev oplevet som voldsomme.

De trafikale udfordringer udspringer primært ved vareudkørslen fra bagsiden af supermarkedet, der ligger på hjørnet mellem Ribisvej og Gentoftegade uden for lokalplanens område. Forvaltningen vurderer, at Lokalplan 415 ikke vil medføre en væsentlig påvirkning af trafikmængden eller de trafikale forhold i øvrigt på Ribisvej.

Som resultat af det forudgående borgermøde er der i forslaget til lokalplan fastsat krav om, at gavlene skal udføres med mønster i murværket og begrønnes i minimum to meters højde.

Lokalplanforslaget fastsætter i øvrigt en bebyggelsesprocent på 60, samt at bebyggelse maksimalt må opføres i to etager plus synlig tagkonstruktion på i alt op til 9 meters højde. På kortbilaget defineres et byggefelt, hvor inden for bebyggelsen skal placeres.

Forslag til Lokalplan 415 er digitalt og kan ses via nedenstående link, ligesom det er vedlagt dagsordenpunktet som bilag:

<https://gentofte.viewer.dkplan.niras.dk/DKplan/DKplan.aspx?LokalplanId=590>

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

1. At forslag til Lokalplan 415 for Ribisvej 3-5 udsendes i offentlig høring i minimum 8 uger
2. At der afholdes borgermøde i høringsperioden

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Anbefales til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen.

Bilag

1. Forslag til Lokalplan 415 til politisk behandling (5487012 - EMN-2019-01218)

Punkt 5: Lokalplan 444 Temalokalplan for bevaringsværdige træer. Offentlig høring

EMN-2024-01561

Bilag

Lokalplan 444 Temalokalplan for bevaringsværdige træer. Ledelsesmødet_Optimized

5 (Åben) Lokalplan 444 Temalokalplan for bevaringsværdige træer. Offentlig høring

Sags ID: EMN-2024-01561

Resumé

Gentofte Kommune ønsker at bevare og udvikle kommunens grønne udtryk for at sikre det grønne vejbillende samt for at værne om miljøet og klimaet.

På den baggrund er der foretaget en registrering af mulige bevaringsværdige træer i kommunen, og 941 træer er vurderet til at bidrage så væsentligt til det grønne vejbillende, at de bør omfattes af en bevaringsbestemmelse i en lokalplan.

Der er udarbejdet et forslag til temalokalplan for bevaringsværdige træer, der udpeger disse træer.

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

Baggrund

De bevaringsværdige træer er gennem tiden blevet udpeget i forbindelse med udarbejdelsen af kommunens lokalplaner. Der er dog stadig områder i kommunen, der ikke er omfattet af lokalplaner og således ikke har fået udpeget bevaringsværdige træer. Der er også områder, der er lokalplanlagt i en tid, hvor udpegnings af træer ikke havde samme fokus, som det har i dag, hvorfor der i disse områder er udpeget relativt få bevaringsværdige træer.

Gentofte Kommunalbestyrelse vedtog den 28. september 2020, pkt. 2, enstemmigt anbefalingerne fra opgaveudvalget "Det grønne Gentofte", hvor i blandt andet indgår, at "Alle områder i Gentofte Kommune bør vurderes for forekomsten af bevaringsværdige træer. De områder i kommunen, der ikke er blevet undersøgt for forekomsten af bevaringsværdige træer, bør vurderes med henblik på udpegnings i en lokalplan."

I budget 2023 blev der afsat midler til at gennemføre en analyse af forekomsten af bevaringsværdige træer. Hededanmark har for Gentofte Kommune hen over sommeren 2023 registreret træer, som står på private ejendomme og som udgangspunkt indtil 10 m fra vejskel. Træerne er vurderet ud fra Gentofte Kommunes gældende retningslinjer for udpegnings af bevaringsværdige træer. Retningslinjerne, der har været brugt i mange år i forbindelse med udpegnings af bevaringsstræer i lokalplaner, omhandler det enkelte træes fysiske fremtræden, sundhedstilstand, holdbarhed og betydning for omgivelserne. Hededanmark har vurderet, at 1.794 kan overvejes udpeget som nye bevaringsværdige træer.

Med henblik på kvalificering af indholdet i en kommende temalokalplan for bevaringsværdige træer drøftede Byplanudvalget den 7. maj 2024, pkt. 6, grundlaget for udpegnings af bevaringsværdige træer. På baggrund af denne drøftelse er forslag til Lokalplan 444 Temalokalplan for bevaringsværdige træer udarbejdet. Heri er udpeget 941 bevaringsværdige træer, som er vurderet til samlet set at være de mest bevaringsværdige blandt de træer, Hededanmark registrerede. Heri indgår således ikke træer, der er registreret til potentielt at blive genegivende eller i nærmeste fremtid få en ringe sundhedstilstand samt træer, der umiddelbart fremtræder flotte, men har skavanker eller er

mindre flotte fra visse vinkler. Der er desuden ikke medtaget træer, der er registreret som frugttræer eller formklippede træer, idet disse forudsætter løbende beskæring, og træer, som først om nogle år vil få en karakter, der gør dem bevaringsværdige.

Forslaget til temalokalplanen kan ses via dette link:

<https://gentofte.viewer.dkplan.niras.dk/DKplan/DKplan.aspx?LokalplanId=646>

Planforslaget er desuden vedlagt sagen som bilag.

Der er i henhold til miljøvurderingsloven gennemført en screening af planen og høring af berørte myndigheder. Lokalplanen har karakter af bevarende lokalplan. De miljømæssige konsekvenser ved en realisering af lokalplanens bestemmelser vurderes at være status quo for områdets miljø lokalt såvel som regionalt, og af den grund er der ikke udarbejdet en miljøvurdering.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

1. At forslag til Lokalplan 444 Temalokalplan for bevaringsværdige træer sendes i offentlig høring.
2. At der afholdes borgermøde i høringsperioden.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Anbefales til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen.

Bilag

1. Lokalplan 444 Temalokalplan for bevaringsværdige træer. Ledelsesmødet_Optimized (5484847 - EMN-2024-01561)

Punkt 6: Lokalplan for ny padel-tennishal på Broholms Allé 7a. Bemyndigelse

EMN-2023-04586

Bilag

Padel-spil data

Bilag 2 - RacketClub

Bilag 1 - ProPadel

2024.03.15 Revideret nordgavl (1)

Trafikmængder fra projektområde ved Broholms Alle 7a_4baneraugust

Underskrifter mod Padel

6 (Åben) Lokalplan for ny padel-tennishal på Broholms Allé 7a. Bemyndigelse

Sags ID: EMN-2023-04586

Resumé

Den 14. september 2023 vedtog Byplanudvalget, at der skulle afholdes et indledende borgermøde om etablering af et anlæg til padeltennis på ejendommen Broholms Alle 7 A og Hyldegårdsvej 43. På baggrund af kommentarerne på borgermødet den 9. november 2023, indsendte ejeren af ejendommen et nyt projektforslag for et bygningsanlæg til padeltennis. Sagen blev forelagt Byplanudvalget i marts 2024, hvor sagen blev udsat.

Bygherre har efterfølgende på baggrund af data fra eksisterende anlæg til padeltennis anført, at det er usandsynligt, trafikbelastningen vil blive større end Park og Vejs oprindelige trafikberegning viser. Den beregning var baseret på bookninger af 2 timers varighed.

Projektet med padeltennis vil imødekomme et behov for anlæg til padeltennis i kommunen, men, som bl.a. det indledende borgermøde anskueliggjorde, ligger grunden ikke optimalt i et boligområde med villaer i et kvarter, der i forvejen har udfordringer med trafik og parkering.

Der skal tages stilling til, om der skal igangsættes en lokalplanproces ud fra det foreliggende projekt og foreliggende oplysninger om trafikforholdene, og om der kan gives principiel tilladelse til nedlæggelse af 2 boliger.

Baggrund

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

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

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

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

Et sådant projekt forudsætter desuden nedlæggelse af de nu efter en sammenlægning tilbageværende 2 boliger på henholdsvis 158 m² og 112 m², hvilket kræver tilladelse fra Kommunalbestyrelsen, jf. lov om regulering af boligforholdene. Gentofte Kommune har en

restriktiv praksis i forhold til nedlæggelse af boliger. Som udgangspunkt gives ikke tilladelse til nedlæggelse af boliger, men Byplanudvalget har dog den 10. august 2017, pkt. 9, enstemmigt besluttet, at sammenlægning af boliger kan tillades, hvis den mindste bolig er under 100 m², og den sammenlagte bolig maksimalt udgør 250 m².

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

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

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

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

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

Bygherre har efter Byplanudvalgets møde i marts 2024 fremsendt data fra eksisterende anlæg til padeltennis og i den forbindelse anført, at det er usandsynligt, trafikbelastningen vil blive større end Park og Vejs oprindelige trafikberegning viser. Der er fremsendt oplysninger fra eksisterende anlæg til padeltennis, som angiver, at de fleste bookinger er 2-times bookinger.

Dataene kommer fra Racket Club, der er en af Danmarks største aktører indenfor padeltennis og ejer af mange padeltennishaller. Desuden er der data fra klubben ProPadel ift. bookingfordelingen den 9. november, som en borger havde henvist til.

Deres data viser, at ca. 82 % af alle bookinger er 2-timers bookinger for deres i alt 28 baner. Dataene viser desuden, at ved normalt spil er der 4 spillere, der spilles i 2 timer, og det er kun på single-baner eller ved begyndertræning, at banerne bookes i 1-times interval. I projektet på Broholms Allé 7 A er der ingen single-baner.

Hvis man lægger det beskrevne mønster for bookinger af baner til grund, vil de fremtidige trafikale forhold være som forudsat i Park og Vejs oprindelige trafikberegninger.

Hvis det er en forudsætning, at der foreligger en garanti for, at der kun tilbydes 2-timers bookinger, er en privatretlig servitut til regulering af bookinger, som bygherre tidligere har foreslået, nødvendig. Dog vil kommunen ikke være påtaleberettiget og vil således ikke have indflydelse på driften fremover.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

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

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Pkt. 1: Vedtaget, at der på baggrund af det reviderede projektforslag til padeltennis og foreliggende oplysninger om trafikforholdene igangsættes en lokalplanproces.

Pkt. 2: Vedtaget, at give principiel tilladelse til nedlæggelse af 2 boliger i fald det beskrevne projekt gennemføres.

Helene Brochmann (F) stemte imod Pkt. 1 og 2, "idet placeringen i et villakvarter ikke er velegnet til et padelanlæg, der vil medføre øget biltrafik i området. SF er desuden imod nedlæggelse af boliger, og mener, at etableringen af idrætsfaciliteter generelt skal ske efter en samlet plan for hele kommunen. "

Bilag

1. Padel-spil data (5436450 - EMN-2023-04586)
2. Bilag 2 - RacketClub (5436453 - EMN-2023-04586)

3. Bilag 1 - ProPadel (5436454 - EMN-2023-04586)
4. 2024.03.15 Revideret nordgavl (1) (5436662 - EMN-2023-04586)
5. Trafikmængder fra projektområde ved Broholms Alle 7a_4baneraugust (5171803 - EMN-2023-04586)
6. Underskrifter mod Padel (5375788 - EMN-2023-04586)

Punkt 7: Nybrovej 75. Lokalplan for nyt kontordomicil til Arp-Hansen Hotel Group. Bemyndigelse

EMN-2024-03456

Bilag

Nybrovej 75. Luftfoto

2024.05.15-Nybrovej-Følgebrev

Situationsplan Stue 1.500

A3-Mappe_Arp Hansen Domicil_Skærm2024_Optimized

7 (Åben) Nybrovej 75. Lokalplan for nyt kontordomicil til Arp-Hansen Hotel Group. Bemyndigelse

Sags ID: EMN-2024-03456

Resumé

Kim Utzon har på vegne af Arp-Hansen Hotel Group fremsendt projekt til nyt hovedsæde til udførelse på Nybrovej 75.

Gennemførelse af projektet vil forudsætte vedtagelse af lokalplan med tilhørende tillæg til Kommuneplan 2024.

Det skal besluttes, om der på grundlag af det fremsendte projekt skal igangsættes en planproces, herunder om der skal afholdes et indledende borgermøde.

Baggrund

Kim Utzon har på vegne af Arp-Hansen Hotel Group fremsendt projekt til nyt hovedsæde til udførelse på Nybrovej 75.

Ejendommen Nybrovej 75 er omfattet af Lokalplan 238 for et område ved Nybrovej, Sandtoften og Grusbakken og ligger i Kommuneplan 2024 i rammeområdet 6. E1.

I henhold hertil kan ejendommen anvendes til håndværks-, værksteds- og fremstillingsvirksomhed med tilhørende lager og udstilling (showroom), lager- og engrosvirksomhed samt privat - og offentlig administration.

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 60 %. Bebyggelse må højst opføres i 2 etager og intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må overstige 9 meter over terræn.

Det fremsendte projekt vil iagttage kommune- og lokalplan for så vidt angår anvendelse, bebyggelsesprocent og øvrige bestemmelser. En del af bebyggelsen ønskes opført i 3 etager og med en bygningshøjde på op til 14,75 m over terræn.

Gennemførelse af projektet vil forudsætte vedtagelse af lokalplan med tilhørende tillæg til Kommuneplan 2024, hvor det tilladte etageantal øges til 3, og den maksimale bygningshøjde fastsættes til mindst 14,75 m.

Projektet er nøje tilpasset placeringen ved Nybrovej og Motorring 3 med tilhørende afkørsel. Bebyggelsen er udformet som en randbebyggelse, der skærmer det indre gård- og haveareal mod trafikstøj.

Det anbefales, at en kommende lokalplan blot omfatter ejendommen Nybrovej 75, idet det øvrige erhvervsområde ved Nybrovej, Sandtoften og Grusbakken således ikke ændrer bebyggelsesstruktur.

Det skal besluttes, om der skal igangsættes en planproces, herunder om der skal afholdes et indledende borgermøde.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

1. At der på grundlag af det fremsendte projekt igangsættes en planproces
2. At der afholdes et indledende borgermøde

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Vedtaget.

Bilag

1. Nybrovej 75. Luftfoto (5483536 - EMN-2024-03456)
2. 2024.05.15-Nybrovej-Følgebreve (5483509 - EMN-2024-03456)
3. Situationsplan Stue 1.500 (5483508 - EMN-2024-03456)
4. A3-Mappe_Arp Hansen Domicil_Skærm2024_Optimized (5483507 - EMN-2024-03456)

Punkt 8: Offentlig høring af Vejdirektoratets støjhandlingsplan for statens veje 2024-2029

EMN-2024-03548

Bilag

Gentofte Kommunes høringssvar til Vejdirektoratets Støjhandlingsplan 2024-2029

VDs forslag til Støjhandlingsplan 2024-2029

8 (Åben) Offentlig høring af Vejdirektoratets støjhandlingsplan for statens veje 2024-2029

Sags ID: EMN-2024-03548

Resumé

Vejdirektoratet har sendt deres forslag til Støjhandlingsplan for statens veje 2024-2029 i offentlig høring.

Der skal tages stilling til Gentofte Kommunes høringssvar til Vejdirektoratet.

Baggrund

I henhold til Miljøministeriets Støjbekendtgørelse nr. 2092 af 18. november 2021 er Vejdirektoratet, ligesom Gentofte Kommune, forpligtet til at kortlægge støj fra trafik og på denne baggrund udarbejde en støjhandlingsplan. Vejdirektoratet har på baggrund af en støjkortlægning fra 2022 udarbejdet Støjhandlingsplan for statens veje 2024-2029.

I støjhandlingsplanen beskrives den lovmæssige baggrund for udarbejdelse af støjhandlingsplanen – herunder Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser, trafikstøjens sundhedsskadelige virkninger, udviklingen i støjen langs statens veje, metoder til begrænsning af støjen, indsatsen for at begrænse støjen ved nye anlægsprojekter, indsatsen for at begrænse støjen langs eksisterende veje samt udpegningen af særligt støjbelastede boligområder.

For Gentofte Kommune er det særligt kapitlerne 8 og 10, der er af særlig interesse. I Kapitel 8 redegøres for de 3 mia. kr. Vejdirektoratet gennem Infrastrukturplan 2035 har til at gennemføre støjprojekter for samt måden at prioritere, hvor der skal etableres støjreducerende projekter. I Kapitel 10 redegøres for udpegningen af særligt belastede boligområder i Danmark, hvor Gentofte er beskrevet med fire lokaliteter under Område 23 (side 123).

De særligt belastede boligområder er defineret som samlede boligbebyggelser, hvor der indgår mindst 5 boliger belastet over 63 dB, samt mindst én bolig belastet med mere end 65 dB.

Vejdirektoratet har registreret følgende fire særligt støjbelastede boligområder i Gentofte Kommune; her angivet med Vejdirektoratets beskrivelse.

Helsingørmotorvejen – boligområder langs hele strækningen gennem Gentofte Kommune
Området ligger ved en motorvej. Området indgår i undersøgelserne om støjafskærmning langs Helsingørmotorvejen mellem Emdrup Sø og Lyngby Omfartsvej.

Ved Ungdomsboligerne – støjskærm placeret rundt om området med ungdomsboliger
Boligerne ligger ved en motorvej. Området får etableret støjskærme. Støjskærmsprojektet er i detailprojektering eller anlæg, og forventes færdigt i 2025,

Ørnegårdsvej – etageboligbebyggelse ud til Motorring 3
Området ligger ved en motorvej, og der er allerede en støjskærm. Området indgår i de videre undersøgelser om prioritering af eventuelt fremtidige midler til støjafskærmning.

Jægersborgvej – etageboligbebyggelse ved Motorring 3 nord for jernbanen
Boligerne ligger ved en motorvej. Området indgår som en del af undersøgelserne af støjbekæmpelse langs Motorring 3.

I Vejdirektoratets støjhandlingsplan nævnes hastighedsnedsættelse som et af flere virkemidler til at opnå en reduktion af støjen fra motorvejene, men er ikke medtaget som tiltag i handlingsplanen. Der argumenteres for, at der skal relativt store hastighedsnedsættelser til, før det giver en væsentlig reduktion i støjen, hvorfor det vil være tvivlsomt, om der kan findes motorvejsstrækninger, hvor støjeffekten af hastighedsnedsættelser vil gøre tiltaget samfundsøkonomisk rentabelt.

Forvaltningen har udarbejdet et udkast til høringssvar til Vejdirektoratets Støjhandlingsplan for statens veje 2024-2029. I høringssvaret gentages Gentofte Kommunes tidligere til Vejdirektoratet og skiftende transportministre fremsatte ønske om nedsættelse af hastigheden på Helsingørmotorvejen fra 90 km/t til 60 km/t. Høringssvaret er vedlagt som bilag.

Vejdirektoratets støjhandlingsplan er i høring indtil den 26. juni 2024.

Til orientering kan nævnes, at Kommunalbestyrelsen den 18. marts 2024, pkt. 4, enstemmigt vedtog Gentofte Kommunes Støjhandlingsplan 2024 til udsendelse i offentlig høring. Høringen sluttede den 16. maj 2024. Der er indkommet 10 høringssvar, som bl.a. indeholder kommentarer vedrørende støjreduktion langs Helsingørmotorvejen. Høringssvarene forventes forelagt Kommunalbestyrelsen til endelig vedtagelse af støjhandlingsplanen på mødet i august 2024.

Indstilling

Park og Vej og Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget og Klima-, Miljø- og Teknikudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At godkende udkast til høringssvar til Vejdirektoratets Støjhandlingsplan for statens veje 2024-2029.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Anbefales til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen.

Bilag

1. Gentofte Kommunes høringssvar til Vejdirektoratets Støjhandlingsplan 2024-2029 (5484775 - EMN-2024-03548)
2. VDs forslag til Støjhandlingsplan 2024-2029 (5483968 - EMN-2024-03548)

Punkt 9: Temadrøftelse om revision af Kommuneplan 2021 om emner, der berører Byplanudvalgets sagsområde

EMN-2024-03598

9 (Åben) Temadrøftelse om revision af Kommuneplan 2021 om emner, der berører Byplanudvalgets sagsområde

Sags ID: EMN-2024-03598

Resumé

På mødet gennemgås emner, som inden for Byplanudvalgets sagsområde har været nævnt som genstand for mulig ændring eller tilføjelse i et kommende forslag til kommuneplan.

Baggrund

I Gentofte indgår kommuneplanstrategien og kommuneplanen som en del af Gentofte-Plan og processen om denne.

Kommunalbestyrelsen vedtog på mødet den 12. oktober 2023, pkt. 4, enstemmigt Kommuneplanstrategi 2024. Det er heri anført, at der vil blive foretaget en fuld revision af kommuneplanen med udgangspunkt i tre retningsgivende temaer:

Klimahandling på vej mod 2050

Byens rum som ramme om liv og fællesskaber med et grønt og bæredygtigt perspektiv
Arkitektonisk kvalitet i et grønt Gentofte

Som en del af processen med vedtagelse af Gentofte-Plan 2025 indgår vedtagelse af et forslag til Kommuneplan 2025, som kan sendes i høring i december 2024.

For at kvalificere et sådant forslag drøftede Byplanudvalget den 8. april 2024, pkt. 7, indholdet i kommuneplanrevisionen ud fra de besluttede retningsgivende temaer.

Der blev efterfølgende gennemført en temadrøftelse af revisionen af kommuneplanen på fællesmøde i Kommunalbestyrelsen den 29. april 2024.

Med henblik på kvalificering af forvaltningens videre arbejde med forslaget til Kommuneplan 2025 vil Plan og Byg på mødet gennemgå de emner, som inden for Byplanudvalgets sagsområde i processen har været nævnt som genstand for mulig ændring eller tilføjelse i et kommende forslag til kommuneplan.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At sagen drøftes.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:
Drøftet.

Bilag

Punkt 10: Skovshoved Havn. Dispensation fra byggefelt til brug for forskydning af kommende bygning til KDY

EMN-2024-03681

Bilag

Skovshoved Havn, forskydning 3 m af byggefelt til bygning for KDY

10 (Åben) Skovshoved Havn. Dispensation fra byggefelt til brug for forskydning af kommende bygning til KDY

Sags ID: EMN-2024-03681

Resumé

Gentofte Kommune har som ejer af Skovshoved Havn modtaget et ønske fra KDY som lejer af areal på Skovshoved Havn om mulighed for at overskride et byggefelt i Lokalplan 340 for Skovshoved Havn med 3 m i sydlig retning.

Det skal besluttes, om der skal meddeles dispensation til overskridelse af lokalplanens byggefelt.

Baggrund

Gentofte Kommune har som ejer af Skovshoved Havn modtaget et ønske fra KDY som lejer af areal på Skovshoved Havn om mulighed for at overskride et byggefelt i Lokalplan 340 for Skovshoved Havn med 3 m i sydlig retning.

Ønsket er begrundet med, at en forskydning af KDY's bygning mod syd vil give bedre mulighed for at få både ind og ud af bygningen fra nordsiden. Den øgede afstand til kajkanten fra 10 til 13 m vil ifølge KDY have afgørende betydning for håndtering af omkring 35 % af de både, som KDY planlægger, skal ind og ud af bygningen, herunder deres egne 6 skolebåde samt medlemmernes egne større både, der skal ind for almindelige vedligeholdelse.

Den ønskede placering af bygningen er vist på vedlagte bilag.

Kommunalbestyrelsen vedtog enstemmigt den 27. maj 2024, punkt 11, at indgå kontrakt med KDY om leje af et areal på Skovshoved Havn på ca. 1.300 m, ldet det lejede areal og det planlagte byggeri – under forudsætning af dispensation fra Byplanudvalget – forskydes 3 m mod syd med henblik på at opnå bedre mulighed for at få støtte både ind i sejlsportshuset fra nord.

Det areal, hvor KDY's bygning skal placeres, ligger i et byggefelt fastlagt i Lokalplan 340 for Skovshoved Havn. Tilladelse til at opføre bygningen som ønsket af KDY forudsætter, at der meddeles dispensation til at bygge uden for det fastlagte byggefelt. Det er muligt efter planloven at dispensere fra det fastlagte byggefelt.

Det er forvaltningens vurdering, at en bygning med den ønskede placering ikke vil være i strid med intentionerne i lokalplanens regulering af bebyggelsernes udstrækning i denne del af Skovshoved Havn. Dette især henset til bebyggelsernes relative store volumener. Der vil ikke ved den ønskede placering opstå yderligere skyggegener på Halgodts areal.

KDY's forslag om at rykke bygningen 3 m mod syd vil medføre, at der inddrages et areal med 8 parkeringspladser. Efter Lokalplan 340 for Skovshoved Havn er der krav om samlet 680 parkeringspladser indenfor lokalplanområdet fordelt med mindst 350 helårsparkeringspladser og mindst 330 sommerparkeringspladser. Alt i alt betyder det, at der ved tilladelse til overskridelse af byggefeltet skal findes plads til genplacering af 3 parkeringspladser på havnen, hvilket fx er muligt ved parkeringsarealet langs Nordbjærgs areal eller ved optimering af parkeringspladsen i den nordlige del af havnen.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At der meddeles dispensation til den ønskede overskridelse af det fastlagte byggefelt i Lokalplan 340 for Skovshoved Havn.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Udsat med henblik på yderligere belysning.

Bilag

1. Skovshoved Havn, forskydning 3 m af byggefelt til bygning for KDY (5487222 - EMN-2024-03681)

Punkt 11: Holmegårdsvej 28. Dispensation til udvendige bygningsændringer på bevaringsværdig bygning

GEO-2024-00279

Bilag

Kortbilag og skråfoto - Holmegårdsvej 28

Kortbilag fra lokalplan 264

Byggeandragende

Tegningsmateriale, revideret. Holmegårdsvej 28

Nye terrassedøre_snit+detaljer

Nye terrassedøre_opstalter_revideret

Fotoregistrering af hoveddør

Ny hoveddør_opstalt+snit+detaljer

11 (Åben) Holmegårdsvej 28. Dispensation til udvendige bygningsændringer på bevaringsværdig bygning

Sags ID: GEO-2024-00279

Resumé

Der skal tages stilling til, om der skal gives dispensation fra Lokalplan 264 til at udføre facadeændringer på de bevaringsværdige bygninger.

Baggrund

Ejer af ejendommen søger om tilladelse til udskiftning af enkelte vinduer og døre samt etablering af ny hovedindgang i bygning 6 (magen til eksisterende indgang i bygning 4).

Ejendommen er udpeget som bevaringsværdig i Lokalplan 264 for ejendommen Uglemose – Holmegårdvej 28. Af § 7.1 fremgår det, at udvendige ændringer af den oprindelige bebyggelse (mærket med A i lokalplanen) kræver dispensation fra Lokalplan 264.

Ved SAVE-registreringen i 2004 blev bebyggelsen tildelt bevaringsværdien 2.

Uglemose blev opført i 1920–23 som landsted for godsejer og grosserer Valdemar Uttenthal. Den oprindelige del af Uglemose, tegnet af arkitekt Aage Lønborg-Jensen, fremtræder som en unik og karakterfuld bebyggelse i Bedre Byggeskik og består af en række en- og toetagers murede bygninger med røde tegltage.

Bebyggelsen er i flere omgange senere blevet ombygget - senest i forbindelse med at ejendommen blev omdannet til kursus, - forsknings- og formidlingscenter for cerebral parese, kaldet Elsass Institutet, som fortsat ejes af Elsass Fonden. Lokalplan 264 blev udarbejdet i 2006 til dette formål.

Ejers bevæggrund for ændringerne er at øge den universelle tilgængelighed i bebyggelsen.

Den eksisterende hovedindgang (bygning 4) bemærker sig ved at være udført med et modernistisk udtryk, som et stort glasparti, opdelt og indrammet af grå profiler i stål. Glaspartiet er flankeret af to brunmalede revledøre med stålbeslag.

Den nye hovedindgang placeres symmetrisk om hovedbygningens midterakse i forhold til den nuværende hovedindgang og udføres magen til denne. Den nye hovedindgang vurderes at være fint indpasset, da symmetrien omkring hovedbygningen opretholdes.

Facaderne mod søen på bygning M3 og M4 fremstår hver med en række af otte ens højformat, småsprossede glaspartier (7 vinduer og 1 terrassedør). De nye terrassedøre er tilføjet et vinduesparti over dørblandene, hvilket de eksisterende terrassedøre på disse facader ikke har. Ansøger oplyser, at overpartiet er tilføjet, da dørene på grund af dørautomatikken ikke kan udføres i samme højde som vinduespartierne ved siden af. Det vurderes at det ansøgte dørfORMAT er tilpasset de ensartede, symmetriske facader, ved at de nye terrassedøre placeres som yderste parti i begge ender af hver række.

For at døren kan holde til at blive udstyret med automatik, udstyres alle nye automatiske terrassedøre med lidt bredere karm end de oprindelige.

Vinduer og terrassedørene i oprindelig stil udføres med koblede rammer, der sikrer tynde sprosser i dørfagene.

De fleste af ændringerne vurderes at være af mindre visuel karakter, og vil ikke ændre på ejendommens overordnede organisering af bebyggelser samt arkitektonisk helhedsudtryk.

Med de ansøgte ændringer, får bygherre mulighed for at opdatere den historiske ejendom, så den universelle tilgængelighed øges både i bygningerne og på tværs af disse, og Plan og Byg vurderer, at projektet respekterer bygningernes bevaringsværdi.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At der meddeles dispensation til de ansøgte bygningsændringer.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Vedtaget.

Bilag

1. Kortbilag og skråfoto - Holmegårdsvej 28 (5484816 - GEO-2024-00279)
2. Kortbilag fra lokalplan 264 (5484817 - GEO-2024-00279)
3. Byggeandragende (5484818 - GEO-2024-00279)
4. Tegningsmateriale, revideret. Holmegårdsvej 28 (5484823 - GEO-2024-00279)
5. Nye terrassedøre_snit+detaljer (5484822 - GEO-2024-00279)
6. Nye terrassedøre_opstalter_revideret (5484821 - GEO-2024-00279)
7. Fotoregistrering af hoveddør (5484819 - GEO-2024-00279)
8. Ny hoveddør_opstalt+snit+detaljer (5484820 - GEO-2024-00279)

Punkt 12: Hagedornsvej 1. Dispensation til bebyggelsesprocent, byggefelt samt opholdsarealer

GEO-2024-00291

Bilag

Oversigtskort - Hagedornsvej 1

Skråfoto

Ansøgers begrundelse

Tegninger udvidelse af bygn HAC - 280524

Håndskitse overskridelse af byggefelt tilbyg HAC (2)

Opholdsarealer - udvidelse af HAC

12 (Åben) Hagedornsvej 1. Dispensation til bebyggelsesprocent, byggefelt samt opholdsarealer

Sags ID: GEO-2024-00291

Resumé

Der skal tages stilling til, om der skal dispenseres til yderligere overskridelse af byggefelt, yderligere overskridelse af bebyggelsesprocent samt krav til udendørs opholdsarealer fastlagt i Lokalplan 113.

Baggrund

Ejendommen, Hagedornsvej 1, rummer i dag Novo Nordisk' produktionsområde med tilknyttede personale- og kontorfaciliteter samt flere tekniske anlæg.

Novo Nordisk ønsker at udvide sine aktiviteter på deres site, Hagedornsvej 1. De ønskede udvidelser af aktiviteterne forudsætter dispensationer fra Lokalplan 113, der gælder for ejendommen. Byplanudvalget har tidligere taget stilling til en række forhold i den forbindelse.

På mødet 4. december 2023 besluttede Byplanudvalget at meddele dispensation til følgende forhold på ejendommen:

- Overskridelse af maksimalt tilladt hegnshøjde på vilkår af etablering af beplantningsbælte.
- Etablering af ny brand- og redningsvej på vilkår af etablering af beplantningsbælte.
- Antal parkeringspladser på ejendommen, hvis der tinglyses adgang til parkeringspladser på anden ejendom.
- Forøgelse af bebyggelsesprocenten.
- Overskridelse af byggefelter.
- Terrænregulering på mere end +/- 0,5 m.

På mødet 8. april 2024 besluttede Byplanudvalget desuden at meddele dispensation til krav til opholdsarealerne fastlagt i Lokalplan 113.

Novo Nordisk er efterfølgende blevet mødt af supplerende krav fra Lægemiddelstyrelsen, der betyder at Novo Nordisk ønsker at opføre en større tilbygning til eksisterende bygning end forudsat i ovenstående behandlinger i Byplanudvalget.

Plangrundlag:

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 113 for et område ved Lagergårdsvej og Nybrovej, lyst den 7. april 1994.

En del af lokalplanens formål er at udlægge området til erhverv (fremstilling, laboratorier, administration), med henblik på at reservere området for virksomhed med særlige beliggenhedskrav.

Krav til bebyggelsens omfang er fastlagt i § 7, stk. 1:

- Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 80.

Krav til bebyggelsens placering er fastlagt i § 7, stk. 2:

- Bebyggelsen skal placeres indenfor de på kortbilag i viste byggefelter.

Kommunalbestyrelsen kan dog give tilladelse til opførelse af følgende uden for byggefelterne:

tankgård, ramper og lignende anlæg samt mindre udhusbygninger som har tilknytning til virksomheden.

Krav til bebyggelsens omfang er fastlagt i § 9, stk. 3:

- Der skal anlægges udendørs opholdsarealer svarende til mindst 10 % af etagearealet.

Bebyggelsesprocent

Den ansøgte udvidelse af bygning HAC resulterer i, at etagearealet på ejendommen forøges med ca. 1450 m², hvilket er ca. 850 m² mere end udvidelsen godkendt på udvalgsrådet den 4. december 2023.

Den ansøgte tilbygning til bygning HAC betyder at bebyggelsesprocenten på ejendommen forøges med ca. 2,5 % i forhold til udvidelsen godkendt på udvalgsrådet den 4. december 2023, og bebyggelsesprocenten for ejendommen bliver således ca. 135 %.

Plan og Byg vurderer, at en forøgelse af bebyggelsesprocenten med ca. 2,5 procentpoint ikke vil opleves som en væsentlig fortætning af bebyggelsen, grundet ejendommens størrelse og karakter som produktionsvirksomhed. I vurderingen indgår, at ejendommen ikke har nære naboer i form af beboelse, der kunne blive generet ved fortætningen.

Der skal tages stilling til om en dispensation for overskridelse af bebyggelsesprocent med yderligere 2,5 procentpoint kan imødekommes som ansøgt.

Byggefelt:

Den ansøgte udvidelse af bygning HAC betyder at overskridelsen af byggefelter bliver større end tilbygningen behandlet på udvalgsrådet den 4. december 2023.

Tilbygningen behandlet på udvalgsrådet den 4. december 2023 havde omtrent 80 m² (fodaftryk) beliggende udenfor byggefeltet fastlagt i lokalplanen. Den nuværende ansøgning betyder at omtrent 500 m² (fodaftryk) er placeret uden for byggefeltet.

Plan og Byg vurderer, at en placering af tilbygningen med omtrent 500 m² (fodaftryk) placeret uden for byggefeltet, ikke vil have væsentlig betydning for naboerne på grund af ejendommens størrelse og karakter som produktionsvirksomhed. I vurderingen indgår, at ejendommen ikke har nære naboer i form af beboelse, der kunne blive generet ved den ansøgte placering.

Der skal tages stilling til om en dispensation for overskridelse af byggefeltet med 500 m² (fodaftryk) kan imødekommes som ansøgt.

Opholdsarealer:

De om- og tilbygninger, der blev behandlet på udvalgsrådet den 4. december 2023 udvidede etagearealet på ejendommen med i alt 3585 m², hvilket betød, at der skulle etableres 358 m² udendørs opholdsarealer for at overholde lokalplanens krav om 10 % af etagearealet.

Tilbygningen til bygning HAC udgjorde på daværende tidspunkt 1.360 m².

Det blev på udvalgsrådet den 4. december 2023 besluttet, at der kunne dispenseres til at der kunne etableres 200 m² udendørs opholdsarealer ud fra en betragtning om, at et opholdsareal på 200 m² svarer til 10,6 % af det nyetablerede etageareal, der vil blive anvendt til medarbejdere. Den resterende del af etagearealet udgøres af teknik og lignende, hvor antallet af medarbejdere er meget begrænset.

Etagearealet, der ville blive anvendt til medarbejdere, udgjorde på daværende tidspunkt 960 m² i tilbygningen til bygning HAC.

Den nuværende ansøgning om udvidelse af tilbygning til bygning HAC har et etageareal på i alt 3801 m² og heraf udgør 1.810 m² arealer der anvendes af medarbejdere.

Den nuværende ansøgning betyder således at etagearealet af tilbygningen til HAC forøges med 2441 m² i forhold til tilbygningen behandlet på udvalgsmødet den 4. december 2023. Der skal således etableres yderligere 244 m² udendørs opholdsarealer for at overholde lokalplanens krav.

Ansøger oplyser, at udvidelsen ikke vil medføre øget personbelastning. Kantinefunktion udgår af bygningen og erstattes af nyt areal til omklædning og sluser. Kravene fra Lægemiddelstyrelsen dikterer en større afstand mellem personer, så dermed ikke flere personer, men en fordeling af de samme personer på et større areal.

Plan og Byg noterer sig, at den ansøgte dispensation til at undlade at etablere udendørs opholdsarealer til etageareal, der anvendes til omklædningsrum, er i tråd med ansøgningen behandlet på udvalgsmødet den 8. april 2024, idet omklædningsrum ikke øger personbelastningen. Plan og Byg vurderer derfor umiddelbart at et krav om udendørs opholdsarealer svarende til 10 % af udvidelsen af etageareal ikke svarer til det reelle behov for udendørs opholdsarealer. Plan og Byg tillægger det desuden vægt, at lokalplanens formål bl.a. er at udlægge området til erhverv (fremstilling, laboratorier, administration) med særlige beliggenhedskrav.

Der skal tages stilling til om en dispensation fra lokalplanens krav til udendørs opholdsarealer kan imødekommes som ansøgt.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At det drøftes og besluttes, om der skal dispenseres

1. til en forøgelse af bebyggelsesprocenten med ca. 2,5 til 135.
2. til overskridelse af byggefeltet,
3. fra krav til etablering af udendørs opholdsarealer.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Vedtaget, at dispensere til pkt. 1-3. Frederik Dehlholm (Ø) stemte imod, "idet Novo hele tiden kommer med nye dispensationsansøgninger og derved forsøger at presse kommunen yderligere" Helene Brochmann (F) undlod at stemme.

Bilag

1. Oversigtskort - Hagedornsvej 1 (5488543 - GEO-2024-00291)
2. Skråfoto (5488544 - GEO-2024-00291)
3. Ansøgers begrundelse (5488546 - GEO-2024-00291)
4. Tegninger udvidelse af bygn HAC - 280524 (5493593 - GEO-2024-00291)
5. Håndskitse overskridelse af byggefelt tilbyg HAC (2) (5493594 - GEO-2024-00291)
6. Opholdsarealer - udvidelse af HAC (5488551 - GEO-2024-00291)

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:

.

Bilag

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

EMN-2023-04932

.

Punkt 15: Underskrift

EMN-2023-04933

15 (Åben) Underskrift

Sags ID: EMN-2023-04933

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

.

Bilag