

REFERAT Byplanudvalget d. 17-01-2022

Mødedato Mandag d. 17. januar 2022 kl. 17:00

Mødested Mødelokale A+B

Indholdsfortegnelse

Introduktion til Byplanudvalgets opgaveområde.....	3
Lokalplan 421 for stråtage i Skovshoved By. Offentlig høring.....	5
Lokalplan 430 for Mesterlodden. Offentlig høring.....	8
Lokalplan 433 for Jensløvsvej 14. Offentlig høring.....	11
Tuborg Havnepark 9-14. Ansøgning om dispensation fra lokalplan 307 til udvidelse af kælder.....	14
Meddelelser fra formanden/forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne.....	17
Lukket: Meddelelser fra formanden/forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne.....	19
Underskrift.....	20

Punkt 1: Introduktion til Byplanudvalgets opgaveområde

EMN-2022-00317

1 (Åben) Introduktion til Byplanudvalgets opgaveområde

Sags ID: EMN-2022-00317

Resumé

Der gives på mødet en introduktion til Byplanudvalgets opgaveområde.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At orienteringen tages til efterretning.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Taget til efterretning.

Bilag

Punkt 2: Lokalplan 421 for stråtage i Skovshoved By. Offentlig høring

EMN-2021-07867

Bilag

Forslaget til Lokalplan 421

2 (Åben) Lokalplan 421 for stråtage i Skovshoved By. Offentlig høring

Sags ID: EMN-2021-07867

Resumé

På baggrund af et ønske fra Skovshoved By's Grundejer og Bevaringsforening er der udarbejdet et forslag til Lokalplan 421 for stråtage i Skovshoved By.

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

Baggrund

Skovshoved By's Grundejer og Bevaringsforening har ønsket, at Gentofte Kommune vedtager en lokalplan, der kan sikre stråtagene på en række bygninger i Skovshoved By.

Plan og Byg har været i dialog med grundejerforeningen om indholdet i en kommende plan, og grundejere til bygninger med stråtage i Skovshoved By har været inviteret til dialogmøde om sagen.

I Skovshoved By er flere af bygningerne tagdækket med strå eller rør. Stråtage er en gammel tagtype, som er meget karaktergivende. De stråtækte bygninger er således med til at fortælle historien om Skovshoveds oprindelse og give området en særlig æstetik og atmosfære.

Den gamle bydel i Skovshoved har siden 1976 været omfattet af Byplanvedtægt 21, der har til formål at bevare og forbedre miljøet og bebyggelsen i det tidligere fiskerleje i Skovshoved. Byplanen indeholder en række bevaringsbestemmelser, men i forhold til tagdækningsmateriale er det fastlagt, at der kan vælges mellem strå, røde vingetegl, rektangulær blåsort skifer, blåsorte asbestcementbølgeplader samt sort tagpap. Byplanen sikrer således ikke bevaring af stråtagene.

Lokalplan 421 for stråtage i Skovshoved By vil udgøre et supplement til Byplanvedtægt 21.

Forslag til Lokalplan 421 kan læses via dette link:

<https://gentofte.viewer.dkplan.niras.dk/dkplan/dkplan.aspx?lokalplanId=545>

Lokalplanen er ikke omfattet af lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM).

Der afholdes møde med de berørte grundejere i høringsperioden.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At forslag til Lokalplan 421 vedtages til udsendelse i offentlig høring.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Anbefales til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen.

Bilag

1. Forslaget til Lokalplan 421 (4355043 - EMN-2021-07867)

Punkt 3: Lokalplan 430 for Mesterlodden. Offentlig høring

EMN-2021-03769

Bilag

Forslag til Lokalplan 430 (BY)

Tillæg 2 til Kommuneplan 2021 - forslag

3 (Åben) Lokalplan 430 for Mesterloddan. Offentlig høring

Sags ID: EMN-2021-03769

Resumé

På baggrund af ønsker fra de erhvervsdrivende på Mesterloddan om øgede bebyggelsesmuligheder i forbindelse med konkrete projekter er der udarbejdet et forslag til Lokalplan 430 for Mesterloddan og tilhørende forslag til Tillæg 2 til Kommuneplan 2021.

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

Baggrund

Erhvervsområdet Mesterloddan er i dag omfattet af Lokalplan 101 for Grusbakken og Sandtoften m.fl., Lagergårdsvej og Mesterloddan, der blev vedtaget i 1994. Lokalplanen fastlægger, at området kun må anvendes til erhvervsformål for håndværks-, værksteds- og fremstillingsvirksomhed med tilhørende lager, administration og udstilling (showroom).

Der er i lokalplanen fastlagt byggefelter for ny bebyggelse, og der gives mulighed for en bebyggelsesprocent på op til 50 og etageantal på maksimalt 2.

Området er endvidere omfattet af Lokalplan 101.1, der giver mulighed for selvstændig parkering på matrikel 8bo, og Lokalplan 380, der udpeger 2 bygninger som bevaringsværdige.

Efter ønske fra nogle af de erhvervsdrivende i området om øgede bebyggelsesmuligheder har Gentofte Kommune været i dialog med de erhvervsdrivende i området om en opdatering af plangrundlaget, herunder en udvidelse af bebyggelsesmulighederne. Der blev i den forbindelse afholdt møder med dem den 6. september og den 15. december 2021.

På baggrund af dialogen med de erhvervsdrivende er der udarbejdet et forslag til Lokalplan 430 og Kommuneplantillæg 2.

Den tilladte anvendelse af ejendommene i området er i lokalplanforslaget en uændret videreførelse af anvendelsesbestemmelserne i de nugældende lokalplaner for området.

Med planforslagene hæves bebyggelsesprocenten til 80, der gives mulighed for at bygge i op til 3 etager med en bygningshøjde på maksimalt 12 m, og de tidligere fastlagte byggefelter erstattes af bestemmelser, der giver mulighed for at bygge tættere på naboskel.

Den gældende lokalplans bestemmelse om, at der langs afgrænsningen mod de omgivende veje skal være et beplantningsbælte, fastholdes i lokalplanforslaget. I lokalplanforslaget er herudover medtaget et krav om, at faste hegn placeret i beplantningsbæltet skal placeres mindst 1 m fra skel, og at de i overvejende grad skal dækkes af beplantning, jf. temalokalplanen om hegning (Lokalplan 423), der skal sikre det grønne vejbillede langs kommunens veje.

De øgede bebyggelsesmuligheder, som lokalplanforslaget vil medføre, vil ikke ændre erhvervsområdets karakter i væsentlig grad og vil ikke påvirke de omgivende områders lys- og skyggeforskel.

Forslag til Lokalplan 430 kan læses via dette link:

<https://gentofte.viewer.dkplan.niras.dk/dkplan/dkplan.aspx?lokalplanId=566>

Forslag til Tillæg 2 til Kommuneplan 2021 er vedlagt som bilag.

Planforslaget giver ikke anledning til ledsagende miljøvurderinger i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

Der afholdes borgermøde i høringsperioden.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At forslag til Tillæg 2 til Kommuneplan 2021 og forslag til Lokalplan 430 for Mesterlodden vedtages til udsendelse i offentlig høring.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Anbefales til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen. Jeanne Toxværd (Ø) undlod at stemme.

Bilag

1. Forslag til Lokalplan 430 (BY) (4354994 - EMN-2021-03769)
2. Tillæg 2 til Kommuneplan 2021 - forslag (4018160 - EMN-2021-03770)

Punkt 4: Lokalplan 433 for Jensløvsvej 14. Offentlig høring

EMN-2020-04978

Bilag

LP 433 for Jensløvsvej 14

4 (Åben) Lokalplan 433 for Jensløvsvej 14. Offentlig høring

Sags ID: EMN-2020-04978

Resumé

Gentofte Kommune har modtaget en ansøgning fra ejeren af ejendommen Jensløvsvej 14 om tilladelse til nedrivning af erhvervsbebyggelse med henblik på opførelse af 3 boliger. Der er udarbejdet et forslag til lokalplan, der vil muliggøre projektet.

Der skal tages stilling til, om forslag til Lokalplan 433 for Jensløvsvej 14 skal sendes i offentlig høring.

Baggrund

Gentofte Kommune har fra Finn Mäckler Aps modtaget en ansøgning om fremtidig anvendelse af Jensløvsvej 14 (nuværende autoværksted) til boligformål i form af 3 boliger i række med 2 boligetager, høj kælder og med tagterrasser. Bygningshøjden er omkring 12,5 m og facadehøjden 10 m. Etagearealet er 343 m², svarende til en bebyggelsesprocent på 60.

Ejendommen er på 572 m², og det eksisterende etageareal er 321 m², svarende til en bebyggelsesprocent på ca. 56.

Ejendommen er ikke omfattet af en lokalplan, men af byplanvedtægt 2a fra 1932, der udlægger området til høj bebyggelse og begrænser muligheden for støjende og ildelugtende erhverv.

Ejendommen er omfattet af kommuneplanramme 3.B10, der udlægger området til etageboligområde med en maksimal bebyggelsesprocent på 60, med minimum 80 % af etagearealet udlagt til opholdsarealer, maksimalt 5 etager og maksimal bygningshøjde på 18 m. Der skal anlægges 2 parkeringspladser pr. bolig.

Der blev den 29. september 2021 holdt borgermøde, hvor bygherrens arkitekt præsenterede sit projekt.

Projektet blev generelt modtaget positivt. Der blev anført bemærkninger vedrørende eventuelle gener i forbindelse med tagterrasserne og reduktion af udsigt fra eksisterende naboeligheder.

Bemærkningerne på borgermødet har ikke givet Plan og Byg anledning til at foreslå, at det præsenterede projekt skal ændres som grundlag for udarbejdelse af et lokalplanforslag, idet der i et lokalplanforslag i medfør af kommuneplanen vil blive indsat bestemmelse om, at altanværn skal være uigennemsigtige for at begrænse indbliksgener.

Økonomiudvalget besluttede enstemmigt den 6. december 2021, pkt. 3, at der med udgangspunkt i det foreliggende projekt skal udarbejdes forslag til lokalplan for Jensløvsvej 14

På den baggrund er der udarbejdet et forslag til lokalplan.

I forslaget til lokalplan fastsættes, at ny bebyggelse skal opføres inden for ét byggefelt. Bebyggelsesprocenten fastsættes til maksimalt 60, ny bebyggelse må maksimalt opføres i 3

etager, hvor den 3. etage kun må være en tagterrace. Den maksimale bygningshøjde fastsættes til 12,5 m, dog således at facaden kun må være 10 m høj.

Forslag til Lokalplan 433 kan læses via dette link:

<https://gentofte.viewer.dkplan.niras.dk/dkplan/dkplan.aspx?lokalplanId=577>

Planforslaget giver ikke anledning til ledsagende miljøvurderinger i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

Der afholdes borgermøde i høringsperioden.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At forslag til Lokalplan 433 for Jensløvsvej 14 vedtages til udsendelse i offentlig høring.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Anbefales til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen.

Bilag

1. LP 433 for Jensløvsvej 14 (4351377 - EMN-2020-04978)

Punkt 5: Tuborg Havnepark 9-14. Ansøgning om dispensation fra lokalplan 307 til udvidelse af kælder

EMN-2022-00242

Bilag

Oversigtskort Tuborg Havnepark 9-14

Skråfoto

Principskitse vedr spildevandsledning

Brev af 25-11-2021 til Plan og Byg Gentofte Kommune

FREMTIDIGE FORHOLD, kælderplan

FREMTIDIGE FORHOLD, gadeplan, opstalt og snit II

5 (Åben) Tuborg Havnepark 9-14. Ansøgning om dispensation fra lokalplan 307 til udvidelse af kælder

Sags ID: EMN-2022-00242

Resumé

Der skal tages stilling til, om der skal meddeles dispensation fra Lokalplan 307 til udførelse af en kældertilbygning.

Baggrund

Ejerforeningen Tuborg Havnepark 9-14 søger om tilladelse til etablering af en tilbygning til den eksisterende parkeringskælder. Kældertilbygningen vil udgøre 39 m² og skal anvendes til cykelparkering.

Det oplyses, at pladsforholdene i den eksisterende kælder er utilstrækkelige, hvorfor cykler ofte stilles på parkeringspladserne, og bilerne dermed parkeres på gaden. Dertil kommer, at man har vanskeligt ved at finde plads til de mange nye beholdere til den lovpligtige affaldssortering i ca. 10 fraktioner.

De eksisterende 2 cykelrum med plads til i alt 16 cykler i kælderen ønskes derfor omdannet til affaldsrum, hvor cyklerne flyttes til den ansøgte kældertilbygning.

Kældertilbygningen vil fremstå med en lukket bygningskrop i beton, der hæver sig ca. 1,40 m over terræn. Kældertilbygningen udføres i direkte tilknytning til den eksisterende kælder, og indgangen bliver via den eksisterende nedkørselsrampe. Bygningen begrønnes, så den i et vist omfang spiller sammen med forhaverne mm.

Det fremgår af gældende Lokalplan 307 for boliger på Tuborg Syd, § 7.4, at delområdet er færdigudbygget, og at der ikke kan opføres yderligere etageareal bortset fra udhuse, cykelskure, transformestationer og lignende bygninger nødvendige for området forsyning. Det ansøgte kræver dispensation fra denne bestemmelse, idet kælderbetonkonstruktionen ikke er et udhus, et cykelskur, en transformestation eller en lignende bygning.

Plan og Byg meddelte den 26. februar 2019 afslag til samme projekt om en kælderudvidelse. Ansøger blev dengang oplyst, at Plan og Byg var positive overfor en kældertilbygning helt under terræn, men at en bygningskrop 1,40 m over terræn ville bryde med områdets stramme arkitektur. Det blev desuden vurderet, at det ville være muligt at opføre et cykelskur på terrænet.

Plan og Byg har nu modtaget oplysning om, at der på det areal, der kunne være anvendeligt til opførelsen af et cykelskur, er nedgravet en spildevandsledning. I henhold til tinglyst deklaration må der ikke bygges i et 5 m bredt bælte langs ledningen.

På denne baggrund er sagen genoptaget.

Som følge af den nedgravede spildevandsledning er der alene et mindre, trekantformet areal tilbage vest for Tuborg Havnepark nr. 9, hvorpå der kan placeres et mindre cykelskur. Imellem

nr. 9 og 11 ligger et haveanlæg, som er fælles for beboerne, og som ikke er egnet til placering af et cykelskur. Øst for nr. 11 løber matrikelskellet få meter fra bygningen.

Det er vanskeligt at finde en egnet placering til et cykelskur, som ikke vil belaste udenomsarealerne og tage udsigt fra stuelejlighederne. Det vurderes desuden, at det vil svække området's landskabsmæssige kvaliteter at placere et cykelskur på de arealer, hvor det er fysisk muligt.

Med de nu foreliggende oplysninger vurderes det, at den ansøgte placering af kælderudbygningen er den løsning, som bedst følger sig ind i området's stramme arkitektur og bebyggelsesplan.

Kældertilbygningen kræver byggetilladelse. Bebyggelsesprocenten forbliver uændret, idet en kælder som den ansøgte, ikke indgår i beregningen af bebyggelsesprocenten.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At der meddeles dispensation fra lokalplan 307, hvormed der kan udføres en kældertilbygning på 39 m².

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Vedtaget.

Bilag

1. Oversigtskort Tuborg Havnepark 9-14 (4343445 - EMN-2022-00242)
2. Skråfoto (4343446 - EMN-2022-00242)
3. Principskitse vedr spildevandsledning (4343447 - EMN-2022-00242)
4. Brev af 25-11-2021 til Plan og Byg Gentofte Kommune (4343448 - EMN-2022-00242)
5. FREMTIDIGE FORHOLD, kælderplan (4343449 - EMN-2022-00242)
6. FREMTIDIGE FORHOLD, gadeplan, opstalt og snit II (4343450 - EMN-2022-00242)

Punkt 6: Meddelelser fra formanden/forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne

EMN-2021-07671

6 (Åben) Meddelelser fra formanden/forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne

Sags ID: EMN-2021-07671

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Forvaltningen orienterede om sag på Søbredden 16A.

Bilag

Punkt 7: Lukket: Meddelelser fra formanden/forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne

EMN-2021-07671

Punkt 8: Underskrift

EMN-2021-07632

8 (Åben) Underskrift

Sags ID: EMN-2021-07632

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

.

Bilag