

REFERAT Byplanudvalget (2005 - 2017) d. 05-10-2006

Mødedato Torsdag d. 05. oktober 2006 kl. 00:00

Mødested

Indholdsfortegnelse

Dagsorden.doc.....	3
Referat.doc.....	19

Punkt 1: Dagsorden.doc



GENTOFTE KOMMUNE

Dagsorden til møde i Byplanudvalget

Dagsorden Åben

Mødedato 05-10-2006

Mødetidspunkt 17.00

Mødelokale Udvalgsværelse 326

Indholdsfortegnelse

Byplanudvalget

den 05-10-2006

01	Åbent	Orientering om baggrunden for lokalplanbestemmelser, der i haveboligområder regulerer bebyggelsens afstand til vejskel	2
02	Åbent	Kommuneplan 2005, teknisk korrektion af flere områder, forudgående høring	3
03	Åbent	Kommuneplantillæg 09/2005 for Dessaus Boulevard. Offentlig fremlæggelse	5
04	Åbent	Brannersvej 2-6 og Grønnævænge 23. Forudgående høring	6
05	Åbent	Forslag til lokalplan 269 for Skovgårdsskolen. Endelig vedtagelse	7
06	Åbent	Forslag til lokalplan 284 for Trunnevangen 4A og 4B. Bemyndigelse	9
07	Åbent	Forslag til lokalplan 290 for Ved Bommen 31. Bemyndigelse	11
08	Åbent	Ansøgning om udbygning af Copenhagen International School	12
09	Åbent	Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne	14

Møde i Byplanudvalget den 05-10-2006

**01 Åbent Orientering om baggrunden for
 lokalplanbestemmelser, der i haveboligområder
 regulerer bebyggelsens afstand til vejskel**

037537-2006

Resumé

På foranledning af drøftelser i Byplanudvalget i forbindelse med lokalplaner for haveboligområder gives på mødet en redegørelse for baggrunden for den gældende praksis for regulering af bebyggelsens afstand i forhold til vejskel.

Punktet behandles på et fællesmøde med Bygningsudvalget.

Baggrund

Kommuneplan 1997 indeholdt en generel ramme (nr. 20), der fastlagde, at lokalplaner, der omfatter haveboligområder, skal sikre, at ingen bebyggelse opføres nærmere end 5 meter fra vejskel.

Ved revisionen af Kommuneplan 1997 udgik denne generelle ramme. Herefter har Kommunalbestyrelsen ved udarbejdelsen af lokalplaner, der omfatter haveboligområder, i hvert enkelt tilfælde overvejet, om der var særlige forhold, der gjorde, at der skulle fastsættes byggelinjer, der regulerer bebyggelsens afstand i forhold til vejskel.

Indstilling

Plan indstiller

Til Byplanudvalget:

At redegørelsen tages til efterretning.

Bilag
(Ingen)

Møde i Byplanudvalget den 05-10-2006

02 Åbent **Kommuneplan 2005, teknisk korrektion af flere områder, forudgående høring**

032731-2006

Resumé

Plan er blevet opmærksom på, at der for en række enkeltområder i forbindelse med tilvejebringelse af Kommuneplan 2005, som følge af tekniske fejl, utilsigtet blev foretaget ændringer i anvendelsesbestemmelserne i forhold til Kommuneplan 2001.

Med henblik på korrektion af rammebestemmelserne for de omhandlede områder for efterfølgende at tilvejebringe et tillæg til Kommuneplan 2005, indstiller Plan, at der gennemføres en forudgående høring på 4 uger med henblik på indkaldelse af ideer og forslag.

Baggrund

Byplanudvalget har på udvalgsmødet den 7. september 2006, pkt. 11, vedtaget at der skal gennemføres en forudgående høring på 4 uger med henblik på indkaldelse af ideer og forslag vedrørende korrektion af rammebestemmelser i Kommuneplan 2005. Efterfølgende tilvejebringes et tillæg til Kommuneplan 2005.

Plan har udarbejdet det materiale, der kan sendes i forudgående høring efter planlovens § 23 c.

Ved revisionen af Kommuneplan 2001 blev der foretaget en grundlæggende ændring i måden kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen er bygget op på. I Kommuneplan 2005 er rammerne opbygget efter en ny landsdækkende standard kaldet PlanDK2. Standarden fastsætter én generel anvendelse for forskellige typer af rammeområder samt en specifik anvendelse inden for den generelle kategori.

Ved konverteringen til PlanDK2 blev imidlertid, på grund af tekniske fejl, en række anvendelser udeladt, idet de ikke efter systematikken lå inden for den generelle anvendelse, som PlanDK2 rent teknisk rummer mulighed for. Fejlen blev ikke opdaget i planlægningsprocessen. Udeladelsen af anvendelsesformålene blev ikke forelagt for Kommunalbestyrelsen eller oplyst for borgerne i forbindelse med den offentlige høring og ej heller i forbindelse med offentliggørelse af den vedtagne Kommuneplan 2005, således som det er sket for øvrige ændringer i rammebestemmelserne i forhold til Kommuneplan 2001.

De (fejlagtigt) ændrede rammebestemmelser indgik således både i det forslag til kommuneplan, som var i offentlig høring, og i den endeligt vedtagne og offentliggjorte kommuneplan.

Vurdering

Alle rammebestemmelser – også de utilsigtede - i kommuneplanen må anses for at have været behandlet ved planrevisionen, idet der var tale om en fuld revision af planen, og da de pågældende rammebestemmelser indgik i både det offentliggjorte planforslag og i den endeligt vedtagne og offentliggjorte kommuneplan. Det er således de offentliggjorte bestemmelser, der gælder, uanset at nogle af ændringerne i forhold til Kommuneplan 2001 var utilsigtede.

Konsekvensen af ovenstående er, at såfremt de pågældende rammebestemmelser skal bringes i overensstemmelse med det, der har været intentionen, skal der foretages ændringer i Kommuneplan 2005 i overensstemmelse med planlovens regler om tilvejebringelse af planer. Det kan ske ved kommuneplantillæg efter reglerne i planlovens § 23 c.

Plan vurderer, at ændringerne har så væsentlig karakter, at der skal indkaldes ideer og forslag m.v., før der udarbejdes og fremlægges et forslag til kommuneplantillæg (forudgående høring).

Ændringerne kan herefter gennemføres ved et tillæg til Kommuneplan 2005, der bringer bestemmelserne for de omhandlede rammeområder i overensstemmelse med det, der var tilsigtet ved revisionen af Kommuneplan 2001. Kommuneplantillægget vil således få karakter af en teknisk korrektion.

Indstilling

Plan indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At godkende annonce vedrørende forudgående høring på 4 uger med henblik på indkaldelse af ideer og forslag vedrørende korrektionen af rammebestemmelserne for de omhandlede områder med henblik på efterfølgende tilvejebringelse af et tillæg til Kommuneplan 2005.

Bilag

Tekniske korrektioner af flere rammeområder

Annonce

Møde i Byplanudvalget den 05-10-2006

**03 Åbent Kommuneplantillæg 09/2005 for Dessaus Boulevard.
Offentlig fremlæggelse**

036391-2006

Resumé

Der har været gennemført en forudgående høring om ændring af planforholdene for et areal på hjørnet af Dessaus Boulevard og Strandvejen.

På baggrund høringen skal der tages stilling til, om et udarbejdet forslag til kommuneplantillæg skal vedtages til offentlig fremlæggelse.

Baggrund

Kommunalbestyrelsen vedtog på sit møde den 19. juni 2006, pkt. 6, med 11 stemmer (C + V) for og 6 stemmer (T + F + A + B) imod, at gennemføre en 4 ugers forudgående høring, med det formål at indkalde ideer og forslag til den fremtidige anvendelse af et areal på hjørnet af Dessaus Boulevard og Strandvejen (kommuneplanens enkeltområder 1. D 26 og 1. E 7).

Arealet er i Kommuneplan 2005 fastlagt til offentlige formål og erhverv. I perioden 16. august til 13. september 2006 har det været muligt, at fremsende ideer og forslag til Kommunalbestyrelsens ønske om, at ændre planforholdene til boliger eller kontorerhverv.

I høringsperioden er der indkommet 4 henvendelser.

Københavns Amt har ingen bemærkninger. Danmarks Naturfredningsforening i Gentofte ønsker behovet for grønne områder - evt. i form af plads med træer og bænke m.m. - tilgodeset i den følgende planlægning. Hellerup Maglegaard Sognes Grundejerforening finder, at ejendommen forsat skal være en kommunal arealreserve, men foreslår – såfremt kommunens økonomi nødvendiggør det – at grunden anvendes til "beskyttede boliger" for ældre. En beboer på Evanstonevej påpeger, at der i dag ikke er parkeringspladser nok på Evanstonevej og foreslår, at der indgår parkering i de fremtidige planer.

**Notat med vurdering og indstilling samt bilag om Kommuneplantillæg
eftersendes.**

Bilag

Ideer og forslag indkommet i høringsperioden
Kommuneplantillæg - eftersendes

Møde i Byplanudvalget den 05-10-2006

**04 Åbent Brannersvej 2-6 og Grønnævænge 23.
Forudgående høring**

033607-2006

Resumé

Ejeren af Brannersvej 2-6 og Grønnævænge 23 i Ordrup ønsker at anvende ejendommene til boligbyggeri.

Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen skal tage stilling til, om der på baggrund heraf skal gennemføres en forudgående høring med henblik på indkaldelse af forslag og idéer til områdets fremtidige anvendelse.

Baggrund

Området, der ifølge Kommuneplan 2005 er udlagt til offentlige formål er beliggende i rammeområde 3.D20. Området er omfattet af lokalplan 173 for et område ved Ordrup Cykelbane, der fastsætter at området kun må anvendes til offentlige formål.

Økonomiudvalget har på møde den 21. august, pkt. 32 behandlet sagen. Gentofte Kommune ønsker ikke at anvende grunden til kommunale formål.

Friis & Søborg A/S har i juli 2006 erhvervet ejendommen med henblik på opførelse af boliger til seniorer. Ifølge ejeren vil boligerne blive forbeholdt til personer over 50 år. Dette forhold vil blive reguleret i ejerforeningens vedtægter.

Den nye bebyggelse er tænkt opført som en længebygning i 3 etager med en svag bue mod syd, som henviser til den tidligere cykelbane og samtidig sammenholder hele den eksisterende bebyggelse på den tidligere cykelbane.

Bygningen, der indeholder 24 boliger, brydes af et stort atrium, der dels skal fungere som et fælles orangeri, og dels giver adgang til fælles faciliteter som wellness rum, festlokaler, værksted m.m. i ejendommens kælder. Herfra vil der være direkte adgang til en fælles have. Bebyggelsesprocenten er ca. 60.

Tilkørsel til ejendommen vil ske fra Brannersvej. Der vil blive etableret parkering på terræn og i kælder med plads til 1,5 p-plads pr. bolig.

Vurdering

En anvendelse af ejendommen til boligformål er ikke i overensstemmelse med eksisterende planforhold. Hvis områdets anvendelse skal ændres fra offentlige formål til et andet formål skal der gennemføres en forudgående høring med henblik på indkaldelse af ideer til områdets fremtidige anvendelse.

GENTOFTE KOMMUNE - Byplanudvalget, den 05-10-2006

Hvis Kommunalbestyrelsen efter den offentlige høring beslutter at ændre den fremtidige anvendelse af området til boligformål, skal der udarbejdes et kommuneplantillæg og en lokalplan, der fastsætter bestemmelser for opførelse af ny bebyggelse.

Den offentlige høring foreslås gennemført ved, at der i Gentofte Lige Nu indkaldes ideer til områdets fremtidige anvendelse. Høringsperioden fastsættes til 4 uger.

Indstilling

Plan indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At der med henblik på indkaldelse af forslag og idéer til den fremtidige anvendelse af enkeltområde 3.D20, Brannersvej 2-6 og Grønnevænge 23, gennemføres en forudgående høring på 4 uger.

Bilag
Annonce

Møde i Byplanudvalget den 05-10-2006

**05 Åbent Forslag til lokalplan 269 for Skovgårdsskolen.
Endelig vedtagelse**

028225-2006

Resumé

Forslag til lokalplan 269 for Skovgårdsskolen har været udsendt i offentlig høring og forelægges nu til endelig vedtagelse.

På baggrund af indsigelser i høringsperioden foreslås enkelte mindre ændringer i lokalplanen. Ændringerne har en så begrænset karakter, at de kan vedtages uden supplerende høring.

På Byplanudvalgets møde den 7. september 2006 blev sagen udsat med henblik på en afklaring af spørgsmålet vedrørende sikring af de bløde trafikanter. Spørgsmålet behandles på Teknisk Udvalgs møde den 3. oktober 2006.

Baggrund

Lokalplanen har til formål, at fastlægge områdets anvendelse til offentlige formål, skole, idræt, fritid og børneinstitutioner. Endvidere fastlægges rammer for placering og udformning af en ny hal.

Efter Kommunalbestyrelsens enstemmige vedtagelse på mødet den 29. maj 2005, pkt. 3, har forslag til lokalplan 269 for Skovgårdsskolen været udsendt i offentlig høring fra den 14. juni 2006 til 16. august 2006.

Ved indsigelsesfristens udløb havde Plan modtaget 12 henvendelser, heraf 5 fra offentlige myndigheder. Københavns Amt og Hovedstadens Udviklingsråd meddeler, at de ingen bemærkninger har til planforslaget. Skov- og Naturstyrelsen og Kroppedals Museum ønsker visse præciseringer i teksten.

De øvrige henvendelser vedrører støjforhold ved anvendelse af det østlige areal til idræt. I den forbindelse ønskes kunststofbanen flyttet til den nye skolegård. Også mulighederne for at opføre mindre bygninger som cykelskure og legehuse her gøres der indsigelse mod. Endvidere kritiseres de trafikale forhold og der gøres indsigelse mod, at parkeringspladsen mod Hegelsvej vil kunne anvendes uden for skoletid.

En enkelt henvendelse påpeger, at eventuel parkbelysning og belysning af bebyggelsens facader vil virke skæmmende i forhold til naboejendomme.

Vurdering

PLAN og SKUB finder, at de af Skov- og Naturstyrelsen og Kroppedal Museum foreslåede præciseringer bør indarbejdes i lokalplanen.

For at fastholde karakteren af lokalplanområdets østlige del som et grønt parklignende område, foreslår PLAN, at der indsættes bestemmelser om udendørs belysning og belysning af bebyggelsens facader.

De øvrige henvendelser giver ikke anledning til ændringer. Der henvises til det vedlagte notat.

De foreslåede ændringer giver ikke anledning til at udsende lokalplanen i fornyet høring.

Øst for skolen er et smukt og veludviklet egetræ omfattet af bevaringsbestemmelser, ligesom det fastlagte byggefelt respekterer en afstand til træet, der sikrer forsat gode vækstbetingelser. SKUB oplyser, at merudgiften til træets bevaring i byggeperioden vil kunne beløbe sig til ca. 375.000 kr. Der til kommer værditab, som følge af ekstra gangareal anslået til ca. 300.000 kr.

Indstilling

Plan indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At forslag til lokalplan 269 for Skovgårdsskolen vedtages endeligt med de af Plan foreslåede ændringer.

At spørgsmålet om bevaringsbestemmelserne for egetræet drøftes.

Bilag

Henvendelser indkommet i høringsperioden

Revideret resume af henvendelser

Møde i Byplanudvalget den 05-10-2006

**06 Åbent Forslag til lokalplan 284 for Trunnevangen 4A og 4B.
Bemyndigelse**

014959-2006

Resumé

Kommunalbestyrelsen har afholdt borgermøde den 31. august 2006 om muligheder for opførelse af ny bebyggelse på Trunnevangen 4A og 4B.

Byplanudvalget skal tage stilling til grundlaget for en lokalplan, der giver mulighed for opførelse af boligbebyggelse på ejendommene.

Baggrund

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

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

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

Borgermødet blev afholdt den 31. august 2006, hvor bygherren gennemgik det reviderede projekt af 26.06.06 med principplaner for 2 forskellige bebyggelser i henholdsvis 4 etager med en bygningshøjde på 13 meter og 5 etager med en

bygningshøjde på 15 meter. Etagearealet er i begge modeller på 1600 m². Boligantallet er 13 og 14. Den nye bebyggelse placeres ca. 5 meter fra vejen, parkering etableres under terræn og friarealet indrettes på arealet bag huset mod vest. Det eksisterende baghus bevares.

Vurdering

Trunnevangen 4B, matr.nr. 2 p Ordrup, har et grundareal på 1312 m² og et etageareal på 1571 m² (oplyst af ejer). Trunnevangen 4A, matr.nr. 2 lp Ordrup, har et grundareal på 851 m² og et etageareal på 186 m².

Bebyggelsesprocenten for de to matrikler er i dag ca. 81.

Bebyggelsesprocenten for de to forslag til ny bebyggelse med bibeholdelse af den eksisterende bebyggelse vil blive ca. 82.

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

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

Den ønskede anvendelse er efter Plans opfattelse i overensstemmelse med såvel Kommuneplan 2005 som lokalplan 211.

Indstilling

Plan indstiller

Til Byplanudvalget:

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

Bilag
Kortbilag

Møde i Byplanudvalget den 05-10-2006

**07 Åbent Forslag til lokalplan 290 for Ved Bommen 31.
Bemyndigelse**

034396-2006

Resumé

Plan har modtaget en ansøgning om opførelse af en ny boligbebyggelse på Ved Bommen 31.

Byplanudvalget skal tage stilling til om der skal udarbejdes en lokalplan, der giver mulighed for opførelse af en ny boligbebyggelse på Ved Bommen 31.

Baggrund

Kant Arkitekter A/S har den 6. september 2006, på vegne af ejeren af Ved Bommen 31, ansøgt om opførelse af en ny bebyggelse på ejendommen, der er beliggende på hjørnet af Ved Bommen og Vangedevej i Vangede Bydelscenter.

Bygningen, der placeres med facade langs Ved Bommen 31, tæt på vejskel er i 3 etager og indeholder 8 boliger som i gennemsnit er 95 m². Under bygningen etableres en p-kælder med plads til 1 p-plads pr. bolig. Herudover etableres 2 p-pladser på terræn. Bebyggelsesprocenten er ca. 90.

Vurdering

Ved Bommen 31 er i dag bebygget med en villa på 110 m². Grundarealet er 947 m². Bebyggelsesprocenten er ca. 12.

Områderne syd og øst for krydset mellem Vangedevej og Ved Bommen består primært af villaer i 1-2 etager, mens områderne mod nord og vest består af etagehuse. En ny bebyggelse på Ved Bommen 31 skal danne overgang mellem disse områder.

Ejendommen, matr.nr. 2y, er beliggende i enkeltområde 6. C1, der i Kommuneplan 2005 er udlagt til centerområde. Den maximale bygningshøjde er fastsat til 18 meter og det maximale etageantal er fastsat til 5.

Ejendommen er endvidere omfattet af lokalplan 213 for Vangede Bydelscenter. Formålet med lokalplanen er bl.a. at udvikle området til et attraktivt og velfungerende centerområde med et varieret udbud af butikker og publikumsorienterede servicefunktioner, offentlige formål, liberale erhverv boliger i form af helårsboliger og parkering. Da lokalplan 213 ikke indeholder bebyggelsesregulerende bestemmelser, skal der i forbindelse med nybyggeri udarbejdes en supplerende lokalplan.

GENTOFTE KOMMUNE - Byplanudvalget, den 05-10-2006

Den ønskede anvendelse er efter Plans opfattelse i overensstemmelse med såvel Kommuneplan 2005 som lokalplan 213.

Plan foreslår, at der udarbejdes et forslag til lokalplan for ejendommen Ved Bommen 31, der giver mulighed for opførelse af en boligbebyggelse i maksimalt 3 etager med maksimalt 8 boliger. Den maximale bebyggelsesprocent fastsættes til 80 og den maximale bygningshøjde fastsættes til 12.

Lokalplanen bør desuden indeholde krav om at der skal etableres altan eller private udearealer til hver enkelt bolig, ligesom der skal etableres minimum 1,5 p-pladser pr. bolig.

Indstilling

Plan indstiller

Til Byplanudvalget:

At der med baggrund i det ansøgte udarbejdes en lokalplan for Ved Bommen 31, der giver mulighed for opførelse af en ny bebyggelse i 3 etager med maksimalt 8 boliger og med krav om etablering af minimum 1,5 p-pladser pr. bolig. Den maximale bebyggelsesprocent fastsættes til 80 og den maximale bygningshøjde fastsættes til 12 meter.

Bilag
Kortbilag

Møde i Byplanudvalget den 05-10-2006

08 Åbent Ansøgning om udbygning af Copenhagen International School

020887-2006

Resumé

Copenhagen International School har ansøgt om dispensation fra lokalplan 196, idet skolen ønsker at udbygge de eksisterende faciliteter, således at den i lokalplanen fastsatte bebyggelsesprocent overskrides.

Byplanudvalget skal tage stilling til om der skal udarbejdes et forslag til kommuneplantillæg, der hæver bebyggelsesprocenten fra 80 til 90 og forslag til lokalplan, der præcist fastlægger omfanget af muligheden for nyt byggeri på skolen.

Baggrund

Byplanudvalget vedtog på møde den 1. juni 2006, at CIS – forud for den videre behandling i Byplanudvalget – anmodes om at afholde et orienteringsmøde for de berørte borgere om projektet med deltagelse fra kommunen.

CIS har den 12. september 2006 afholdt et orienteringsmøde for skolens naboer. Der var meget begrænset fremmøde. Det kan overvejes om der, forinden stillingtagen til udarbejdelse af ny lokalplan, skal afholdes et yderligere borgermøde med udgangspunkt i Byplanudvalgets overvejelser.

Copenhagen International School, Hellerupvej 22, har i e-mail af 31. marts 2006 søgt om dispensation til at opføre en tilbygning til skolen. Tilbygningen ønskes opført i 3 etager i den østlige del af grunden mod Hellerupvej.

I skoleåret 2005-06 varierede elevtallet fra 559 til 590 elever. Den maximale kapacitet er 618 elever. Efter en udbygning af skolen vil den maximale kapacitet blive ca. 680 elever. Forøgelsen vil udelukkende være i 10. klasse og gymnasiet, dvs. elever der ikke køres i skole. Den maximale kapacitet er en teoretisk øvre grænse, idet der sandsynligvis ikke er efterspørgsel til at fylde alle klasser hele tiden. Skolen har 12 klassetrin. For børnehaveklasse til 10. klasse svarer CIS til en 2 spors kommuneskole.

Lokalplan 196 for Copenhagen International School, der blev vedtaget i 2001, giver mulighed for, at der kan bygges en ny fløj i 3 etager, som ønsket, indenfor byggefelt E. Bebyggelsesprocenten er i lokalplanen fastsat til maksimalt 80.

Skolen har imidlertid siden lokalplanens vedtagelse bygget nyt andre steder på grunden og er tæt på at have udnyttet bebyggelsesprocenten.

Skolen planlægger at opføre ca. 2000 m². Heraf giver lokalplan 196 mulighed for opførelse af de ca. 1300 m² i byggefelt E indenfor den fastsatte bebyggelsesprocent. Opførelse af yderligere ca. 700 m² vil medføre at bebyggelsesprocenten stiger til ca. 86.

Fastholdes lokalplan 196 kan der opføres ny bebyggelse i byggefelt E svarende til de ca. 1300 m².

Bygningsmyndigheden har i maj 2006 sendt projektet i høring til berørte parter. Bygningsmyndigheden har modtaget flere svar fra høringsparter og andre beboere på Hellerupvej. Svarene omhandler bl.a. trafikforhold, idet et øget elevtal frygtes at forringe parkeringsforholdene på Hellerupvej.

Vurdering

Da Kommuneplan 2005 fastsætter den maksimale bebyggelsesprocent til 80, skal der udarbejdes et kommuneplantillæg hvor den maksimale bebyggelsesprocent fastsættes til 90, hvis det ansøgte skal muliggøres.

GENTOFTE KOMMUNE - Byplanudvalget, den 05-10-2006

Der skal endvidere udarbejdes en ny lokalplan, der nærmere fastlægger omfanget af ny bebyggelse, parkeringsarealer mv.

Indstilling

Plan indstiller

Til Byplanudvalget:

At det drøftes, hvorvidt der skal udarbejdes et forslag til tillæg til Kommuneplan 2005, der hæver bebyggelsesprocenten til 90 og en ny lokalplan for Copenhagen International School, der fastlægger omfanget af en udbygning af skolen, herunder det maksimalt tilladte bruttoetgeareal.

Bilag
(Ingen)

Møde i Byplanudvalget den 05-10-2006

**09 Åbent Meddelelser fra formanden/forvaltningen og
spørgsmål fra medlemmerne**

051850-2005

Ingen.

Punkt 2: Referat.doc



GENTOFTE KOMMUNE

Referat af møde i Byplanudvalget

Beslutningsreferat Åben

Mødedato 05-10-2006

Mødetidspunkt 17.00

Mødelokale Udvalgsværelse 326

Mødet hævet kl.: 18.35

Tilstede:
Ole Marker
André Lublin
Per Amstrup
Pia Nyring
Mogens Vad
Birgit Hemmingsen
Irene Lütken (deltog i pkt. 1-6)

Fraværende:

Indholdsfortegnelse

Byplanudvalget

den 05-10-2006

01	Åbent	Orientering om baggrunden for lokalplanbestemmelser, der i haveboligområder regulerer bebyggelsens afstand til vejskel	3
02	Åbent	Kommuneplan 2005, teknisk korrektion af flere områder, forudgående høring	4
03	Åbent	Kommuneplantillæg 09/2005 for Dessaus Boulevard. Offentlig fremlæggelse	6
04	Åbent	Brannersvej 2-6 og Grønnevænge 23. Forudgående høring	8
05	Åbent	Forslag til lokalplan 269 for Skovgårdsskolen. Endelig vedtagelse	9
06	Åbent	Forslag til lokalplan 284 for Trunnevangen 4A og 4B. Bemyndigelse	11
07	Åbent	Forslag til lokalplan 290 for Ved Bommen 31. Bemyndigelse	13
08	Åbent	Ansøgning om udbygning af Copenhagen International School	15
09	Åbent	Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne	17

Møde i Byplanudvalget den 05-10-2006

**01 Åbent Orientering om baggrunden for
 lokalplanbestemmelser, der i haveboligområder
 regulerer bebyggelsens afstand til vejskel**

037537-2006

Resumé

På foranledning af drøftelser i Byplanudvalget i forbindelse med lokalplaner for haveboligområder gives på mødet en redegørelse for baggrunden for den gældende praksis for regulering af bebyggelsens afstand i forhold til vejskel.

Punktet behandles på et fællesmøde med Bygningsudvalget.

Baggrund

Kommuneplan 1997 indeholdt en generel ramme (nr. 20), der fastlagde, at lokalplaner, der omfatter haveboligområder, skal sikre, at ingen bebyggelse opføres nærmere end 5 meter fra vejskel.

Ved revisionen af Kommuneplan 1997 udgik denne generelle ramme. Herefter har Kommunalbestyrelsen ved udarbejdelsen af lokalplaner, der omfatter haveboligområder, i hvert enkelt tilfælde overvejet, om der var særlige forhold, der gjorde, at der skulle fastsættes byggelinjer, der regulerer bebyggelsens afstand i forhold til vejskel.

Indstilling

Plan indstiller

Til Byplanudvalget:

At redegørelsen tages til efterretning.

Beslutning

Byplanudvalget den 5. oktober 2006

Taget til efterretning. Notat med redegørelsen udsendes til udvalgets medlemmer.

Bilag
(Ingen)

Møde i Byplanudvalget den 05-10-2006

02 Åbent Kommuneplan 2005, teknisk korrektion af flere områder, forudgående høring

032731-2006

Resumé

Plan er blevet opmærksom på, at der for en række enkeltområder i forbindelse med tilvejebringelse af Kommuneplan 2005, som følge af tekniske fejl, utilsigtet blev foretaget ændringer i anvendelsesbestemmelserne i forhold til Kommuneplan 2001.

Med henblik på korrektion af rammebestemmelserne for de omhandlede områder for efterfølgende at tilvejebringe et tillæg til Kommuneplan 2005, indstiller Plan, at der gennemføres en forudgående høring på 4 uger med henblik på indkaldelse af ideer og forslag.

Baggrund

Byplanudvalget har på udvalgsmødet den 7. september 2006, pkt. 11, vedtaget at der skal gennemføres en forudgående høring på 4 uger med henblik på indkaldelse af ideer og forslag vedrørende korrektion af rammebestemmelser i Kommuneplan 2005. Efterfølgende tilvejebringes et tillæg til Kommuneplan 2005.

Plan har udarbejdet det materiale, der kan sendes i forudgående høring efter planlovens § 23 c.

Ved revisionen af Kommuneplan 2001 blev der foretaget en grundlæggende ændring i måden kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen er bygget op på. I Kommuneplan 2005 er rammerne opbygget efter en ny landsdækkende standard kaldet PlanDK2. Standarden fastsætter én generel anvendelse for forskellige typer af rammeområder samt en specifik anvendelse inden for den generelle kategori.

Ved konverteringen til PlanDK2 blev imidlertid, på grund af tekniske fejl, en række anvendelser udeladt, idet de ikke efter systematikken lå inden for den generelle anvendelse, som PlanDK2 rent teknisk rummer mulighed for. Fejlen blev ikke opdaget i planlægningsprocessen. Udeladelsen af anvendelsesformålene blev ikke forelagt for Kommunalbestyrelsen eller oplyst for borgerne i forbindelse med den offentlige høring og ej heller i forbindelse med offentliggørelse af den vedtagne Kommuneplan 2005, således som det er sket for øvrige ændringer i rammebestemmelserne i forhold til Kommuneplan 2001.

De (fejlagtigt) ændrede rammebestemmelser indgik således både i det forslag til kommuneplan, som var i offentlig høring, og i den endeligt vedtagne og offentliggjorte kommuneplan.

Vurdering

Alle rammebestemmelser – også de utilsigtede - i kommuneplanen må anses for at have været behandlet ved planrevisionen, idet der var tale om en fuld revision af planen, og da de pågældende rammebestemmelser indgik i både det offentliggjorte planforslag og i den endeligt vedtagne og offentliggjorte kommuneplan. Det er således de offentliggjorte bestemmelser, der gælder, uanset at nogle af ændringerne i forhold til Kommuneplan 2001 var utilsigtede.

Konsekvensen af ovenstående er, at såfremt de pågældende rammebestemmelser skal bringes i overensstemmelse med det, der har været intentionen, skal der foretages ændringer i Kommuneplan 2005 i overensstemmelse med planlovens regler om tilvejebringelse af planer. Det kan ske ved kommuneplantillæg efter reglerne i planlovens § 23 c.

Plan vurderer, at ændringerne har så væsentlig karakter, at der skal indkaldes ideer og forslag m.v., før der udarbejdes og fremlægges et forslag til kommuneplantillæg (forudgående høring).

Ændringerne kan herefter gennemføres ved et tillæg til Kommuneplan 2005, der bringer bestemmelserne for de omhandlede rammeområder i overensstemmelse med det, der var tilsigtet ved revisionen af Kommuneplan 2001. Kommuneplantillægget vil således få karakter af en teknisk korrektion.

Indstilling

Plan indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At godkende annonce vedrørende forudgående høring på 4 uger med henblik på indkaldelse af ideer og forslag vedrørende korrektionen af rammebestemmelserne for de omhandlede områder med henblik på efterfølgende tilvejebringelse af et tillæg til Kommuneplan 2005.

Beslutning

Byplanudvalget den 5. oktober 2006

Anbefales til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen

Bilag

Tekniske korrektioner af flere rammeområder

Annonce

Møde i Byplanudvalget den 05-10-2006

**03 Åbent Kommuneplantillæg 09/2005 for Dessaus Boulevard.
Offentlig fremlæggelse**

036391-2006

Resumé

Der har været gennemført en forudgående høring om ændring af planforholdene for et areal på hjørnet af Dessaus Boulevard og Strandvejen.

På baggrund høringen skal der tages stilling til, om et udarbejdet forslag til kommuneplantillæg skal vedtages til offentlig fremlæggelse.

Baggrund

Kommunalbestyrelsen vedtog på sit møde den 19. juni 2006, pkt. 6, med 11 stemmer (C + V) for og 6 stemmer (T + F + A + B) imod, at gennemføre en 4 ugers forudgående høring, med det formål at indkalde ideer og forslag til den fremtidige anvendelse af et areal på hjørnet af Dessaus Boulevard og Strandvejen (kommuneplanens enkeltområder 1. D 26 og 1. E 7).

Arealet er i Kommuneplan 2005 fastlagt til offentlige formål og erhverv. I perioden 16. august til 13. september 2006 har det været muligt, at fremsende ideer og forslag til Kommunalbestyrelsens ønske om, at ændre planforholdene til boliger eller kontorerhverv.

I høringsperioden er der indkommet 4 henvendelser.

Københavns Amt har ingen bemærkninger. Danmarks Naturfredningsforening i Gentofte ønsker behovet for grønne områder - evt. i form af plads med træer og bænke m.m. - tilgodeset i den følgende planlægning. Hellerup Maglegaard Sognes Grundejerforening finder, at ejendommen forsat skal være en kommunal arealreserve, men foreslår – såfremt kommunens økonomi nødvendiggør det – at grunden anvendes til "beskyttede boliger" for ældre. En beboer på Evanstonevej påpeger, at der i dag ikke er parkeringspladser nok på Evanstonevej og foreslår, at der indgår parkering i de fremtidige planer.

Vurdering

De indkomne indlæg giver ikke anledning til at foreslå andre anvendelser end boliger. På den baggrund er der udarbejdet et forslag til kommuneplantillæg 9 til Kommuneplan 2005, der ændrer anvendelsen af område 1. D26 fra offentlige formål og erhvervsformål til boligformål.

Det nye boligområde får benævnelsen 1. B18. Område 1. E7 gives ud over nuværende anvendelse – kontor- og serviceerhverv – mulighed for anvendelse til boligformål. For begge områder fastlægges bebyggelsesprocenten til 150 og med

GENTOFTE KOMMUNE - Byplanudvalget, den 05-10-2006

en øvre ramme på 7 etager. Ved fastlæggelse af rammerne for de bebyggelsesregulerende forhold er der bl.a. taget udgangspunkt i tæthed og etageantal for den tilgrænsende boligkarré ved Evanstonevej og Ved Eltham og erhvervsbebyggelsen umiddelbart nord for.

Forslaget til kommuneplantillæg omfatter tillige område 1. D24 Hellerup Skole. Her fastlægges anvendelsen som hidtil til offentlige formål, uddannelsesinstitutioner og med en fremtidig bebyggelsesprocent på 85, hvorved det sikres at skolen senere vil kunne udvides til 4 spor.

En del af byggemulighederne i 1. D24 tillægges det nye boligområde 1. B18.

Samlet set vil den i kommuneplantillæg 9 muliggjorte bebyggelse i omfang svare til den byggerummelighed der er forudsat i den for området gældende lokalplan 178, delområde II og VII (ca. 11.000 m² etageareal). Lokalplan 178 blev vedtaget af Kommunalbestyrelsen august 2000.

Indstilling

Plan indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At forslag til tillæg 9 til Kommuneplan 2006 for Dessaus Boulevard vedtages til offentlig fremlæggelse.

Beslutning

Byplanudvalget den 5. oktober 2006

Anbefales til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen. Irene Lütken (A), Birgit Hemmingsen (T) og Per Amstrup (F) tog forbehold.

Bilag

Forslag til Kommuneplantillæg 9 til Kommuneplan 2005, Dessaus Boulevard.

Møde i Byplanudvalget den 05-10-2006

**04 Åbent Brannersvej 2-6 og Grønnævænge 23.
Forudgående høring**

033607-2006

Resumé

Ejeren af Brannersvej 2-6 og Grønnævænge 23 i Ordrup ønsker at anvende ejendommene til boligbyggeri.

Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen skal tage stilling til, om der på baggrund heraf skal gennemføres en forudgående høring med henblik på indkaldelse af forslag og idéer til områdets fremtidige anvendelse.

Baggrund

Området, der ifølge Kommuneplan 2005 er udlagt til offentlige formål er beliggende i rammeområde 3.D20. Området er omfattet af lokalplan 173 for et område ved Ordrup Cykelbane, der fastsætter at området kun må anvendes til offentlige formål.

Økonomiudvalget har på møde den 21. august, pkt. 32 behandlet sagen. Gentofte Kommune ønsker ikke at anvende grunden til kommunale formål.

Friis & Søborg A/S har i juli 2006 erhvervet ejendommen med henblik på opførelse af boliger til seniorer. Ifølge ejeren vil boligerne blive forbeholdt til personer over 50 år. Dette forhold vil blive reguleret i ejerforeningens vedtægter.

Den nye bebyggelse er tænkt opført som en længebygning i 3 etager med en svag bue mod syd, som henviser til den tidligere cykelbane og samtidig sammenholder hele den eksisterende bebyggelse på den tidligere cykelbane.

Bygningen, der indeholder 24 boliger, brydes af et stort atrium, der dels skal fungere som et fælles orangeri, og dels giver adgang til fælles faciliteter som wellness rum, festlokaler, værksted m.m. i ejendommens kælder. Herfra vil der være direkte adgang til en fælles have. Bebyggelsesprocenten er ca. 60.

Tilkørsel til ejendommen vil ske fra Brannersvej. Der vil blive etableret parkering på terræn og i kælder med plads til 1,5 p-plads pr. bolig.

Vurdering

En anvendelse af ejendommen til boligformål er ikke i overensstemmelse med eksisterende planforhold. Hvis områdets anvendelse skal ændres fra offentlige formål til et andet formål skal der gennemføres en forudgående høring med henblik på indkaldelse af ideer til områdets fremtidige anvendelse.

GENTOFTE KOMMUNE - Byplanudvalget, den 05-10-2006

Hvis Kommunalbestyrelsen efter den offentlige høring beslutter at ændre den fremtidige anvendelse af området til boligformål, skal der udarbejdes et kommuneplantillæg og en lokalplan, der fastsætter bestemmelser for opførelse af ny bebyggelse.

Den offentlige høring foreslås gennemført ved, at der i Gentofte Lige Nu indkaldes ideer til områdets fremtidige anvendelse. Høringsperioden fastsættes til 4 uger.

Indstilling

Plan indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At der med henblik på indkaldelse af forslag og idéer til den fremtidige anvendelse af enkeltområde 3.D20, Brannersvej 2-6 og Grønnevænge 23, gennemføres en forudgående høring på 4 uger.

Beslutning

Byplanudvalget den 5. oktober 2006

Anbefales til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen

Bilag
Annonce

Møde i Byplanudvalget den 05-10-2006

**05 Åbent Forslag til lokalplan 269 for Skovgårdsskolen.
Endelig vedtagelse**

028225-2006

Resumé

Forslag til lokalplan 269 for Skovgårdsskolen har været udsendt i offentlig høring og forelægges nu til endelig vedtagelse.

På baggrund af indsigelser i høringsperioden foreslås enkelte mindre ændringer i lokalplanen. Ændringerne har en så begrænset karakter, at de kan vedtages uden supplerende høring.

GENTOFTE KOMMUNE - Byplanudvalget, den 05-10-2006

På Byplanudvalgets møde den 7. september 2006 blev sagen udsat med henblik på en afklaring af spørgsmålet vedrørende sikring af de bløde trafikanter. Spørgsmålet behandles på Teknisk Udvalgs møde den 3. oktober 2006.

Baggrund

Lokalplanen har til formål, at fastlægge områdets anvendelse til offentlige formål, skole, idræt, fritid og børneinstitutioner. Endvidere fastlægges rammer for placering og udformning af en hal.

Efter Kommunalbestyrelsens enstemmige vedtagelse på mødet den 29. maj 2005, pkt. 3, har forslag til lokalplan 269 for Skovgårdsskolen været udsendt i offentlig høring fra den 14. juni 2006 til 16. august 2006.

Ved indsigelsesfristens udløb havde Plan modtaget 12 henvendelser, heraf 5 fra offentlige myndigheder. Københavns Amt og Hovedstadens Udviklingsråd meddeler, at de ingen bemærkninger har til planforslaget. Skov- og Naturstyrelsen og Kroppedals Museum ønsker visse præciseringer i teksten.

De øvrige henvendelser vedrører støjforhold ved anvendelse af det østlige areal til idræt. I den forbindelse ønskes kunststofbanen flyttet til den nye skolegård. Også mulighederne for at opføre mindre bygninger som cykelskure og legehuse her gøres der indsigelse mod. Endvidere kritiseres de trafikale forhold og der gøres indsigelse mod, at parkeringspladsen mod Hegelsvej vil kunne anvendes uden for skoletid.

En enkelt henvendelse påpeger, at eventuel parkbelysning og belysning af bebyggelsens facader vil virke skæmmende i forhold til naboejendomme.

Vurdering

Plan og SKUB finder, at de af Skov- og Naturstyrelsen og Kroppedal Museum foreslåede præciseringer bør indarbejdes i lokalplanen.

For at fastholde karakteren af lokalplanområdets østlige del som et grønt parklignende område, foreslår Plan, at der indsættes bestemmelser om udendørs belysning og belysning af bebyggelsens facader.

De øvrige henvendelser giver ikke anledning til ændringer. Der henvises til det vedlagte notat.

De foreslåede ændringer giver ikke anledning til at udsende lokalplanen i fornyet høring.

Øst for skolen er et smukt og veludviklet egetræ omfattet af bevaringsbestemmelser, ligesom det fastlagte byggefelt respekterer en afstand til træet, der sikrer forsat gode vækstbetingelser. SKUB oplyser, at merudgiften til træets bevaring i byggeperioden vil kunne beløbe sig til ca. 375.000 kr. Der til kommer værditab, som følge af ekstra gangareal anslået til ca. 300.000 kr.

GENTOFTE KOMMUNE - Byplanudvalget, den 05-10-2006

Indstilling

Plan indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

1. At forslag til lokalplan 269 for Skovgårdsskolen vedtages endeligt med de af Plan foreslåede ændringer.
2. At spørgsmålet om bevaringsbestemmelserne for egetræet drøftes.

Beslutning

Byplanudvalget den 5. oktober 2006

Anbefales til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen, idet bevaringsbestemmelserne for egetræet øst for skolen udgår. Birgit Hemmingsen (T) og Mogens Vad (V) tog forbehold.

Bilag

Henvendelser indkommet i høringsperioden

Revideret resume af henvendelser

Møde i Byplanudvalget den 05-10-2006

**06 Åbent Forslag til lokalplan 284 for Trunnevangen 4A og 4B.
Bemyndigelse**

014959-2006

Resumé

Kommunalbestyrelsen har afholdt borgermøde den 31. august 2006 om muligheder for opførelse af ny bebyggelse på Trunnevangen 4A og 4B.

Byplanudvalget skal tage stilling til grundlaget for en lokalplan, der giver mulighed for opførelse af boligbebyggelse på ejendommene.

GENTOFTE KOMMUNE - Byplanudvalget, den 05-10-2006

Baggrund

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

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

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

Borgermødet blev afholdt den 31. august 2006, hvor bygherren gennemgik det reviderede projekt af 26.06.06 med principplaner for 2 forskellige bebyggelser i henholdsvis 4 etager med en bygningshøjde på 13 meter og 5 etager med en bygningshøjde på 15 meter. Etagearealet er i begge modeller på 1600 m². Boligantallet er 13 og 14. Den nye bebyggelse placeres ca. 5 meter fra vejen, parkering etableres under terræn og friarealet indrettes på arealet bag huset mod vest. Det eksisterende baghus bevares.

Vurdering

Trunnevangen 4B, matr.nr. 2 p Ordrup, har et grundareal på 1312 m² og et etageareal på 1571 m² (oplyst af ejer). Trunnevangen 4A, matr.nr. 2 lp Ordrup, har et grundareal på 851 m² og et etageareal på 186 m².

Bebyggelsesprocenten for de to matrikler er i dag ca. 81.

Bebyggelsesprocenten for de to forslag til ny bebyggelse med bibeholdelse af den eksisterende bebyggelse vil blive ca. 82.

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

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

Den ønskede anvendelse er efter Plans opfattelse i overensstemmelse med såvel Kommuneplan 2005 som lokalplan 211.

Indstilling

Plan indstiller

Til Byplanudvalget:

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

Beslutning

Byplanudvalget den 5. oktober 2006

Vedtaget.

Bilag
Kortbilag

Møde i Byplanudvalget den 05-10-2006

**07 Åbent Forslag til lokalplan 290 for Ved Bommen 31.
Bemyndigelse**

034396-2006

Resumé

Plan har modtaget en ansøgning om opførelse af en ny boligbebyggelse på Ved Bommen 31.

Byplanudvalget skal tage stilling til om der skal udarbejdes en lokalplan, der giver mulighed for opførelse af en ny boligbebyggelse på Ved Bommen 31.

Baggrund

Kant Arkitekter A/S har den 6. september 2006, på vegne af ejeren af Ved Bommen 31, ansøgt om opførelse af en ny bebyggelse på ejendommen, der er beliggende på hjørnet af Ved Bommen og Vangedevej i Vangede Bydelscenter.

Bygningen, der placeres med facade langs Ved Bommen 31, tæt på vejskel

GENTOFTE KOMMUNE - Byplanudvalget, den 05-10-2006

er i 3 etager og indeholder 8 boliger som i gennemsnit er 95 m². Under bygningen etableres en p-kælder med plads til 1 p-plads pr. bolig. Herudover etableres 2 p-pladser på terræn. Bebyggelsesprocenten er ca. 90.

Vurdering

Ved Bommen 31 er i dag bebygget med en villa på 110 m². Grundarealet er 947 m². Bebyggelsesprocenten er ca. 12.

Områderne syd og øst for krydset mellem Vangedevej og Ved Bommen består primært af villaer i 1-2 etager, mens områderne mod nord og vest består af etagehuse. En ny bebyggelse på Ved Bommen 31 skal danne overgang mellem disse områder.

Ejendommen, matr.nr. 2y, er beliggende i enkeltområde 6. C1, der i Kommuneplan 2005 er udlagt til centerområde. Den maximale bygningshøjde er fastsat til 18 meter og det maximale etageantal er fastsat til 5.

Ejendommen er endvidere omfattet af lokalplan 213 for Vangede Bydelscenter. Formålet med lokalplanen er bl.a. at udvikle området til et attraktivt og velfungerende centerområde med et varieret udbud af butikker og publikumsorienterede servicefunktioner, offentlige formål, liberale erhverv boliger i form af helårsboliger og parkering. Da lokalplan 213 ikke indeholder bebyggelsesregulerende bestemmelser, skal der i forbindelse med nybyggeri udarbejdes en supplerende lokalplan.

Den ønskede anvendelse er efter Plans opfattelse i overensstemmelse med såvel Kommuneplan 2005 som lokalplan 213.

Plan foreslår, at der udarbejdes et forslag til lokalplan for ejendommen Ved Bommen 31, der giver mulighed for opførelse af en boligbebyggelse i maksimalt 3 etager med maksimalt 8 boliger. Den maximale bebyggelsesprocent fastsættes til 80 og den maximale bygningshøjde fastsættes til 12.

Lokalplanen bør desuden indeholde krav om at der skal etableres altan eller private udearealer til hver enkelt bolig, ligesom der skal etableres minimum 1,5 p-pladser pr. bolig.

Indstilling

Plan indstiller

Til Byplanudvalget:

At der med baggrund i det ansøgte udarbejdes en lokalplan for Ved Bommen 31, der giver mulighed for opførelse af en ny bebyggelse i 3 etager med maksimalt 8 boliger og med krav om etablering af minimum 1,5 p-pladser pr. bolig. Den maximale bebyggelsesprocent fastsættes til 80 og den maximale bygningshøjde fastsættes til 12 meter.

Beslutning

Byplanudvalget den 5. oktober 2006

Anbefales til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen

Bilag
Kortbilag

Møde i Byplanudvalget den 05-10-2006

**08 Åbent Ansøgning om udbygning af Copenhagen International School
020887-2006**

Resumé

Copenhagen International School har ansøgt om dispensation fra lokalplan 196, idet skolen ønsker at udbygge de eksisterende faciliteter, således at den i lokalplanen fastsatte bebyggelsesprocent overskrides.

Byplanudvalget skal tage stilling til om der skal udarbejdes et forslag til kommuneplantillæg, der hæver bebyggelsesprocenten fra 80 til 90 og forslag til lokalplan, der præcist fastlægger omfanget af muligheden for nyt byggeri på skolen.

Baggrund

Byplanudvalget vedtog på møde den 1. juni 2006, at CIS – forud for den videre behandling i Byplanudvalget – anmodes om at afholde et orienteringsmøde for de berørte borgere om projektet med deltagelse fra kommunen.

CIS har den 12. september 2006 afholdt et orienteringsmøde for skolens naboer. Der var meget begrænset fremmøde. Det kan overvejes om der, forinden stillingtagen til udarbejdelse af ny lokalplan, skal afholdes et yderligere borgermøde med udgangspunkt i Byplanudvalgets overvejelser.

Copenhagen International School, Hellerupvej 22, har i e-mail af 31. marts 2006 søgt om dispensation til at opføre en tilbygning til skolen. Tilbygningen ønskes opført i 3 etager i den østlige del af grunden mod Hellerupvej.

I skoleåret 2005-06 varierede elevtallet fra 559 til 590 elever. Den maximale kapacitet er 618 elever. Efter en udbygning af skolen vil den maximale kapacitet blive ca. 680 elever. Forøgelsen vil udelukkende være i 10. klasse og gymnasiet, dvs. elever der ikke køres i skole. Den maximale kapacitet er en teoretisk øvre

GENTOFTE KOMMUNE - Byplanudvalget, den 05-10-2006

grænse, idet der sandsynligvis ikke er efterspørgsel til at fylde alle klasser hele tiden. Skolen har 12 klassetrin. For børnehaveklasse til 10. klasse svarer CIS til en 2 spors kommuneskole.

Lokalplan 196 for Copenhagen International School, der blev vedtaget i 2001, giver mulighed for, at der kan bygges en ny fløj i 3 etager, som ønsket, indenfor byggefelt E. Bebyggelsesprocenten er i lokalplanen fastsat til maksimalt 80.

Skolen har imidlertid siden lokalplanens vedtagelse bygget nyt andre steder på grunden og er tæt på at have udnyttet bebyggelsesprocenten.

Skolen planlægger at opføre ca. 2000 m². Heraf giver lokalplan 196 mulighed for opførelse af de ca. 1300 m² i byggefelt E indenfor den fastsatte bebyggelsesprocent. Opførelse af yderligere ca. 700 m² vil medføre at bebyggelsesprocenten stiger til ca. 86.

Fastholdes lokalplan 196 kan der opføres ny bebyggelse i byggefelt E svarende til de ca. 1300 m².

Bygningsmyndigheden har i maj 2006 sendt projektet i høring til berørte parter. Bygningsmyndigheden har modtaget flere svar fra høringsparter og andre beboere på Hellerupvej. Svarene omhandler bl.a. trafikforhold, idet et øget elevtal frygtes at forringe parkeringsforholdene på Hellerupvej.

Vurdering

Da Kommuneplan 2005 fastsætter den maksimale bebyggelsesprocent til 80, skal der udarbejdes et kommuneplantillæg hvor den maksimale bebyggelsesprocent fastsættes til 90, hvis det ansøgte skal muliggøres.

Der skal endvidere udarbejdes en ny lokalplan, der nærmere fastlægger omfanget af ny bebyggelse, parkeringsarealer mv.

Indstilling

Plan indstiller

Til Byplanudvalget:

At det drøftes, hvorvidt der skal udarbejdes et forslag til tillæg til Kommuneplan 2005, der hæver bebyggelsesprocenten til 90 og en ny lokalplan for Copenhagen International School, der fastlægger omfanget af en udbygning af skolen, herunder det maksimalt tilladte bruttoetgeareal.

Beslutning

Byplanudvalget den 5. oktober 2006

Drøftet, idet Byplanudvalget besluttede, at kommunen afholder et borgermøde om sagen.

GENTOFTE KOMMUNE - Byplanudvalget, den 05-10-2006

Bilag
(Ingen)

Møde i Byplanudvalget den 05-10-2006

**09 Åbent Meddelelser fra formanden/forvaltningen og
spørgsmål fra medlemmerne**

051850-2005

Beslutning

Byplanudvalget den 5. oktober 2006

Ingen.