

REFERAT Byplanudvalget d. 02-05-2022

Mødedato Mandag d. 02. maj 2022 kl. 17:00

Mødested Mødelokale D

Indholdsfortegnelse

Temadrøftelse. Retningslinjer for etablering af altaner på etageejendomme.....	3
Lokalplan 433 for Jensløvsvej 14. Endelig vedtagelse.....	5
Lokalplan 436 for kultur og erhverv i Charlottenlund Slotshave med ledsagende Tillæg 4 til Komm	8
Lokalplan 427 for ejendommen Saantesvej 13. Offentlig høring.....	11
Forlængelse af dispensation fra Lokalplan 299 for Hellerupvej 22-26 til anvendelse til midlertidigt	14
Meddelelser fra formanden/forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne.....	17
Lukket: Meddelelser fra formanden/forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne.....	19
Underskrift.....	20

Punkt 1: Temadrøftelse. Retningslinjer for etablering af altaner på etageejendomme

EMN-2022-03716

1 (Åben) Temadrøftelse. Retningslinjer for etablering af altaner på etageejendomme

Sags ID: EMN-2022-03716

Resumé

Der skal tages stilling til hvilke temaer, der skal være omfattet af fremtidige retningslinjer for opsætning af altaner i Gentofte Kommune.

Baggrund

Bygningsreglementet BR18 indeholder bestemmelser om dagslysforhold i boliger.

Bestemmelserne er blevet skærpet løbende, og nugældende krav til dagslys er skærpet så meget, at eksisterende boligetageejendomme generelt ikke kan leve op til nugældende krav. Konsekvensen er, at ingen lejligheder i eksisterende boligetageejendomme vil kunne få altaner af en brugbar størrelse, hvis kravene til lys i de underliggende lejligheder skal overholdes.

På mødet gives en orientering om bygningsreglementets krav til dagslys, og der fremlægges oplæg til hvilke temaer, der anbefales indeholdt i fremtidige retningslinjer for opsætning af altaner i Gentofte Kommune.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget

At det drøftes og besluttet hvilke temaer, der skal være omfattet af fremtidige retningslinjer for opsætning af altaner i Gentofte Kommune.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Vedtaget at arbejde videre med skitse for retningslinjer for opsætning af altaner i Gentofte Kommune med fokus på arkitekturen.

Bilag

Punkt 2: Lokalplan 433 for Jensløvsvej 14. Endelig vedtagelse

EMN-2022-03687

Bilag

Høringsnotat - Lokalplan 433 Jensløvsvej 14

Høringssvar

LP 433 for Jensløvsvej 14

2 (Åben) Lokalplan 433 for Jensløvsvej 14. Endelig vedtagelse

Sags ID: EMN-2022-03687

Resumé

Forslag til Lokalplan 433 for Jensløvsvej 14 har været i offentlig høring.

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

Baggrund

Kommunalbestyrelsen vedtog den 31. januar 2022, pkt. 2, enstemmigt at sende forslag til Lokalplan 433 for Jensløvsvej 14 i offentlig høring.

Lokalplanforslaget muliggør opførelse af 3 boliger med verandaer og tagterrasser samt mulighed for etablering af parkeringspladser på terræn. I forslaget 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 tagterrasse. Den maksimale bygningshøjde fastsættes til 12,5 m, dog således at facaden kun må være 10 m høj.

Lokalplanforslaget har været i offentlig høring fra den 3. februar til den 31. marts 2022, og der blev den 24. februar 2022 afholdt et borgermøde om planforslaget.

Der er i høringsperioden modtaget 5 høringssvar.

Høringssvarene omhandler bygningshøjde, udsigtsgener, tagterrasse, tagform og almene boliger.

De indkomne høringssvar er vedlagt som bilag sammen med et opsummerende høringsnotat med Plan og Bygs bemærkninger. Høringen har ikke givet anledning til at foreslå ændringer i lokalplanforslaget.

Forslag til Lokalplan 433 kan læses via dette link:

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

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At forslag til Lokalplan 433 for Jensløvsvej 14 vedtages endeligt.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Anbefales til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen. Helene Brochmann (SF) og Jeanne Toxværd (Ø) stemte imod, idet ” Enhedslisten og SF stemmer mod i det forslaget ikke tager udgangspunkt i mulighederne for at tilpasse bygningen til arkitekturen i området”.

Bilag

1. Høringsnotat - Lokalplan 433 Jensløvsvej 14 (4525146 - EMN-2022-03687)
2. Hørings svar (4524578 - EMN-2022-03687)
3. LP 433 for Jensløvsvej 14 (4351377 - EMN-2020-04978)

Punkt 3: Lokalplan 436 for kultur og erhverv i Charlottenlund Slotshave med ledsagende Tillæg 4 til Kommuneplan 2021. Offentlig høring

EMN-2022-03078

Bilag

LP 436 for kultur og erhverv i Charlottenlund Slotshave. Forslag

Tillæg 4 til kommuneplan 2021. Forslag

3 (Åben) Lokalplan 436 for kultur og erhverv i Charlottenlund Slotshave med ledsagende Tillæg 4 til Kommuneplan 2021. Offentlig høring

Sags ID: EMN-2022-03078

Resumé

Der er udarbejdet forslag til Lokalplan 436 for kultur og erhverv i Charlottenlund Slotshave med ledsagende forslag til Tillæg 4 til Kommuneplan 2021.

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

Baggrund

Kommunalbestyrelsen godkendte den 13. december 2021, punkt 26 forligsaftale vedrørende retssager om anvendelse af nærmere bestemte bygninger i Charlottenlund Slotshave. Jeanne Toxværd (Ø) stemte imod, idet "behovet for ungdomsboliger i Gentofte Kommune er stort og Enhedslisten mener at vi fremadrettet skal indtænke etablering af almene boliger i lokalplaner frem for villaer og rækkehuse. Etablering af ungdomsboliger i Slotsparken finder vi er respektløst i forhold til bevarelse af kulturarven og muligheden for at udvikle området til et levende kulturelt samlingssted, til gavn for borgerne i Gentofte Kommune".

Forliget indebærer, at kommunens planlægningsmæssige behov for ungdomsboliger bliver (delvist) realiseret ved, at staten forpligter sig til at overdrage Bilharziosebygningen til en almen boligorganisation med henblik på opførelse af almene ungdomsboliger.

Som en del af forliget er Gentofte Kommune forpligtet til at udarbejde et lokalplanforslag, der muliggør anvendelse af bygningerne Kavalergården, Maskinhuset, Vognporten og Mandskabsbygningen til liberalt erhverv. Forslaget skal offentliggøres og sendes i høring senest den 30. juni 2022.

Det indstilles, at ovennævnte bygninger udover liberalt erhverv også kan anvendes til kulturelle formål.

Staten og lejeren af Charlottenlund Slot, Vaskehuset og Ishuset har anmodet om at slottet udover liberalt erhverv og kultur kan anvendes til publikumsorienteret serviceerhverv i form af arrangementer. Der vil hermed kunne afholdes f.eks. konfirmationer, bryllupper og lignende fester, men bestemmelsen vil ikke give adgang til at drive restaurant.

Den gældende Lokalplan 401 Kultur, erhverv og ungdoms- og kollegieboliger i de eksisterende bygninger i Charlottenlund Slotshave fastlægger anvendelsen af Kavalergården, Vognporten, Maskinhuset og Mandskabsbygningen til ungdoms- og kollegieboliger. Anvendelsen af Charlottenlund Slot, Vaskehuset og Ishuset er i Lokalplan 401 fastlagt til liberalt erhverv og kultur.

For at muliggøre og imødekomme ønsket om bebyggelsens anvendelse er nærværende lokalplanforslag og forslag til tillæg til Kommuneplan 2021 udarbejdet.

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

Lokalplanforslaget kan læses via dette link:

<https://gentofte.viewer.dkplan.niras.dk/dkplan/dkplan.aspx?lokalplanId=569>

Forslag til Tillæg 4 til Kommuneplan 2021 er vedlagt som bilag.

I høringsperioden holdes borgermøde.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At forslag til Tillæg 4 til Kommuneplan 2021 og forslag til Lokalplan 436 for kultur og erhverv i Charlottenlund Slotshave vedtages til udsendelse i offentlig høring.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Anbefales til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen.

Bilag

1. LP 436 for kultur og erhverv i Charlottenlund Slotshave. Forslag (4543468 - EMN-2022-03078)
2. Tillæg 4 til kommuneplan 2021. Forslag (4542970 - EMN-2022-03329)

Punkt 4: Lokalplan 427 for ejendommen Saantesvej 13. Offentlig høring

EMN-2021-06292

Bilag

Lokalplan 427 for ejendommen Saantesvej 13

Tillæg 3 Til Kommuneplan 2021

4 (Åben) Lokalplan 427 for ejendommen Saantesvej 13. Offentlig høring

Sags ID: EMN-2021-06292

Resumé

Der er udarbejdet forslag til Lokalplan 427 for ejendommen Saantesvej 13 med ledsagende forslag til Tillæg nr. 3 til Kommuneplan 2021.

Det skal tages stilling til, om planforslagene skal udsendes i offentlig høring.

Baggrund

Gentofte Kommune har modtaget en ansøgning fra De Forenede Ejendomsselskaber om igangsætning af en planproces, der vil gøre det muligt at omdanne ejendommen Saantesvej 13 fra erhverv til boligformål.

Ideoplægget tager udgangspunkt i at bevare bebyggelsesstrukturen, omdanne en af de eksisterende erhvervsbygninger til boliger og retablere de to øvrige erhvervsbygninger, men med boliger.

Ejendommen Saantesvej 13 er til tre sider omkranset af boliger, og en ændring fra erhverv til boliger vil passe ind i kvarteret.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 275 for et område ved Saantesvej, Jægervangen og Ermelundsvej, der fastlægger anvendelsen til boligformål i form af villabebyggelse med en maksimal bebyggelsesprocent på 25. I Kommuneplan 2021 ligger ejendommen inden for rammeområdet 4. B43, åben-lav bebyggelse med en maksimal bebyggelsesprocent på 25 og maksimalt etageantal på 2 og maksimal bygningshøjde på 9 m.

Der er blevet afholdt et indledende borgermøde den 14. juni 2021, hvor projektet blev præsenteret for naboerne.

Naboernes bekymringer omfatter emner som trafik på Saantesvej, udformning af tilkørslerne til ejendommen, så der ikke opstår gener for de umiddelbare naboer samt bekymring for eventuelle lys- og indbliksgener fra den planlagte boligbebyggelse.

Det ansøgte projekt er ikke i overensstemmelse med det eksisterende plangrundlag, hvorfor der for området er udarbejdet et forslag til ny lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg.

Ejendommen Saantesvej 13 foreslås omfattet af et nyt rammeområde 4. B49, hvor bebyggelsesprocenten for området som helhed øges fra 25 til 60, etageantallet øges fra 2 til 3, og den maksimale bygningshøjde øges fra 9 til 14 m.

Forslaget til Lokalplan 427 omfatter ejendommen Saantesvej 13, som består af to matrikler, 5 bg og 5 cm, begge Jægersborg, med et samlet matrikulært areal på 7.763 m².

Det eksisterende etageareal er 4.288 m² (plus 711 m² kælder), som svarer til en bebyggelsesprocent på ca. 55.

Det fastlægges i lokalplanforslaget, at ejendommen kun må anvendes til helårsbolig i form af etageboliger og villaer. Det maksimale antal boliger er fastsat til 29; 27 lejligheder og 2 villaer.

Den sydlige del af ejendommen foreslås fastlagt til villabebyggelse med mulighed for opførelse af 2 nye villaer.

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

Lokalplanforslaget kan læses via dette link:

<http://gentofte.viewer.dkplan.niras.dk/DKplan/DKplan.aspx?LokalplanId=562>

Forslag til Tillæg 3 til Kommuneplan 2021 vedlægges som bilag.

I høringsperioden holdes borgermøde.

Indstilling

Plan og Byg indstiller:

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At forslag til Lokalplan 427 for ejendommen Saantesvej 13 samt ledsagende forslag til Tillæg nr. 3 til Kommuneplan 2021 vedtages til udsendelse i offentlig høring.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Anbefales til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen.

Bilag

1. Lokalplan 427 for ejendommen Saantesvej 13 (4517117 - EMN-2021-06292)
2. Tillæg 3 Til Kommuneplan 2021 (4517119 - EMN-2021-06292)

Punkt 5: Forlængelse af dispensation fra Lokalplan 299 for Hellerupvej 22-26 til anvendelse til midlertidigt opholdssted til flygtninge

EMN-2022-02869

5 (Åben) Forlængelse af dispensation fra Lokalplan 299 for Hellerupvej 22-26 til anvendelse til midlertidigt opholdssted til flygtninge

Sags ID: EMN-2022-02869

Resumé

Gentofte Kommunes ejendom Hellerupvej 22-26 er omfattet af Lokalplan 299 for Hellerupvej 22-26, der fastlægger, at lokalplanens område må anvendes til offentlige formål, uddannelsesinstitutioner.

I 2017 blev der meddelt dispensation fra anvendelsesbestemmelsen i Lokalplan 299 til indretning af midlertidigt opholdssted for flygtninge i bygningen på Hellerupvej 22-26 for en periode af 5 år.

Der skal tages stilling til, om der skal meddeles dispensation fra anvendelsesbestemmelsen i Lokalplan 299 til fortsat brug af bygningen på Hellerupvej 22-26 til midlertidigt opholdssted for flygtninge for en periode af yderligere 2 år.

Baggrund

Efter planlovens § 5 u, stk. 1, kan Kommunalbestyrelsen for arealer i byzone meddele dispensation fra bestemmelser i en lokalplan til ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse og til bygge- og anlægsarbejder med henblik på etablering af midlertidige opholdssteder til flygtninge, jf. integrationslovens § 12, stk. 6.

Dispensationer skal tidsbegrænses og kan højst gives med en varighed af 5 år fra meddelelsen af dispensationen. Kommunalbestyrelsen kan forlænge varigheden af disse dispensationer og tilladelser med op til 2 år. I forbindelse med en sådan forlængelse skal der tages stilling til, om kommunalbestyrelsen aktuelt forventer at etablere et plangrundlag efter lovens almindelige regler for det pågældende opholdssted, eller om kommunalbestyrelsen aktuelt forventer at kunne opgive opholdsstedet i løbet af den forlængede varighed på op til 2 år. Det er efter planloven ikke muligt at forlænge dispensationen ud over de 2 år.

Kommunalbestyrelsen vedtog på mødet den 27. marts 2017, pkt.3, med 17 stemmer (C, A, V, B, Ø og Lisbeth Winther (Uden for Parti)) for og 1 (D) imod, at der meddeles dispensation fra Lokalplan 299 til indretning af midlertidigt opholdssted for flygtninge i 5 år. Poul V. Jensen (D) stemte imod, idet: "Nye Borgerlige ønsker ikke at skolen anvendes til flygtningeboliger og stemmer derfor imod dispensation. Endvidere mener Nye Borgerlig, at den gennemførte høringsproces ikke opfylder kriterier for offentlig høring, hvorfor beslutningsgrundlaget er mangelfuldt".

Der er i 2017 meddelt dispensation i 5 år. Gentofte Kommune har som ejer af Hellerupvej 22-26 ansøgt om forlængelse af dispensationen i 2 år.

Den aktuelle situation på flygtningeområdet er uforudsigelig, men det kan ikke udelukkes, at Gentofte Kommune også ud over de næste 2 år har brug for at kunne disponere over dele af Hellerupvej 22-26 til midlertidigt opholdssted for flygtninge.

På den baggrund forventes det, at der inden for den kommende periode på 2 år udarbejdes et forslag til lokalplan for ejendommen Hellerupvej 22-26, som giver mulighed for at anvende ejendomme til midlertidigt opholdssted for flygtninge.

Der blev foretaget naboorientering den 28. marts 2022 med frist for bemærkninger den 12. april 2022. Der indkom ingen høringssvar.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

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.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Anbefales til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen. Jeanne Toxværd (Ø) stemte imod.

Bilag

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:

- Formanden orienterede om proces for budgetønsker.
- Jeanne Toxværd (Ø) stillede spørgsmål til sag på Bernstorffsvej og på Øresundshøj
- Helene Brochmann (SF) stillede spørgsmål til sag om udfordringer med parkering i Søborg

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