

REFERAT Byplanudvalget d. 05-02-2024

Mødedato Mandag d. 05. februar 2024 kl. 17:00

Mødested Mødelokale D

Indholdsfortegnelse

Lokalplan 142.2 Tillæg om bebyggelse ved Kystvejen. Offentlig høring.....	3
Lokalplan 143.1 Tillæg om bebyggelse ved Kystvejen. Offentlig høring.....	6
Lokalplan 446 for Novo Nordisk Fondens hovedkontor ved Tuborg Syd og tillæg 12 til Kommunerådet	9
Baunegårdsvej 8. Projekt til boligbebyggelse. Bemyndigelse.....	13
Orientering fra formanden og forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne.....	16
Lukket: Orientering fra formand og forvaltning samt spørgsmål fra medlemmerne.....	18
Underskrift.....	19

Punkt 1: Lokalplan 142.2 Tillæg om bebyggelse ved Kystvejen. Offentlig høring

EMN-2024-00360

Bilag

Forslag til Lokalplan 142.2 Tillæg om bebyggelse ved Kystvejen

1 (Åben) Lokalplan 142.2 Tillæg om bebyggelse ved Kystvejen. Offentlig høring

Sags ID: EMN-2024-00360

Resumé

Der er udarbejdet forslag til Lokalplan 142.2 Tillæg om bebyggelse ved Kystvejen.

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

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 har Plan og Byg udarbejdet forslag til *Lokalplan 142.2 Tillæg om bebyggelse ved Kystvejen* og forslag til *Lokalplan 143.1*, der behandles i et særskilt punkt. Lokalplan 142.2 omfatter den sydlige del af strækningen, mellem Nordre Havnevej og Hvidørevej og dermed ejendommen på Strandvejen 282.

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.

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>

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At forslag til *Lokalplan 142.2 Tillæg om bebyggelse ved Kystvejen* vedtages med henblik på udsendelse i offentlig høring i minimum 8 uger

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Anbefales til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen, idet den historiske redegørelse i afsnittet om eksisterende forhold i lokalplanforslaget præciseres til Økonomiudvalgets møde.

Bilag

1. Forslag til Lokalplan 142.2 Tillæg om bebyggelse ved Kystvejen (5361425 - EMN-2024-00360)

Punkt 2: Lokalplan 143.1 Tillæg om bebyggelse ved Kystvejen. Offentlig høring

EMN-2024-00362

Bilag

Forslag til Lokalplan 143.1 Tillæg om bebyggelse ved Kystvejen

2 (Åben) Lokalplan 143.1 Tillæg om bebyggelse ved Kystvejen. Offentlig høring

Sags ID: EMN-2024-00362

Resumé

Der er udarbejdet forslag til *Lokalplan 143.1 Tillæg om bebyggelse ved Kystvejen*.

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

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 har Plan og Byg udarbejdet forslag til *Lokalplan 143.1 Tillæg om bebyggelse ved Kystvejen* og forslag til *Lokalplan 142.2*, der behandles i et særskilt punkt. *Lokalplan 143.1* omfatter den nordlige del af strækningen, nord for Hvidørevej.

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.

Se forslag til *Lokalplan 142.2 Tillæg om bebyggelse ved Kystvejen* på nedenstående link:

<https://gentofte.viewer.dkplan.niras.dk/DKplan/DKplan.aspx?LokalplanId=645>

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At forslag til *Lokalplan 143.1 Tillæg om bebyggelse ved Kystvejen* vedtages med henblik på udsendelse i offentlig høring i minimum 8 uger.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Anbefales til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen, idet den historiske redegørelse i afsnittet om eksisterende forhold i lokalplanforslaget præciseres til Økonomiudvalgets møde.

Bilag

1. Forslag til Lokalplan 143.1 Tillæg om bebyggelse ved Kystvejen (5361430 - EMN-2024-00362)

Punkt 3: Lokalplan 446 for Novo Nordisk Fondens hovedkontor ved Tuborg Syd og tillæg 12 til Kommuneplan 2021. Bemyndigelse

EMN-2024-00755

Bilag

INHQ_K00_C09.04_N049_Lokalplan følgebrev

INHQ_K01_C04.3_Revideret Startredegørelse til Byplanudvalget_V4

NHQ_C05.10_Trafikanalyse

NNF Parkering Tuborg Syd

Indsendte bemærkninger. Novo Nordisk Fondens hovedkontor. Tuborg Syd

3 (Åben) Lokalplan 446 for Novo Nordisk Fondens hovedkontor ved Tuborg Syd og tillæg 12 til Kommuneplan 2021. Bemyndigelse

Sags ID: EMN-2024-00755

Resumé

Novo Nordisk Fonden ønsker at opføre et nyt hovedkontor ved Tuborg Syd.

Til opførelse af et nyt hovedkvarter ønsker de at gøre brug af den endnu ikke realiserede byggeret i Lokalplan 307.

Der blev i den forbindelse afholdt et indledende borgermøde på Gentofte Rådhus den 14. november 2023.

Det skal drøftes og besluttes, om der skal igangsættes en planproces, der muliggør det foreslåede projekt.

Baggrund

Novo Nordisk Fonden har indgået aftale med Danica Ejendomme om at erhverve den endnu ikke realiserede byggeret inden for Lokalplan 307 med henblik på opførelse af et nyt hovedkontor.

Området er i dag omfattet af Lokalplan 307, delområde C, som fastlægger anvendelsen til boligformål. I lokalplanen er fastlagt i alt 8 byggefelter.

Kommuneplanen fastlægger anvendelsen til boligområde og den specifikke anvendelse til etageboligbebyggelse.

Kysthus 1, 2 og Bakkedraget er opført, Kysthus 3 er under opførelse. Kysthus 4 og 5 samt Byhuset er ikke opført og heri ligger samlet en ikke udnyttet byggeret på 16.900 m².

Anvendelsen ønskes ændret fra boligformål til erhvervsformål i form af kontorerhverv.

Det omhandlede grundareal udgør 54.000 m², og der ønskes udlagt et byggefelt der kan rumme de resterende 16.900 m².

Der planlægges ikke bygget ud til kysten, idet ny bebyggelse tænkes placeret op mod Dessaus Boulevard/Philip Heymanns Alle.

Bebyggelsen tænkes placeret i en terrasseret form, med varierede højder. Den maksimale bygningshøjde ønskes fastlagt med en ramme, der er 10 m lavere end det, der er muligt i det nuværende plangrundlag.

Indledende borgermøde

Byplanudvalget besluttede den 14. september 2023, pkt. 5, at afholde et indledende borgermøde.

Det indledende borgermøde blev afholdt på Gentofte Rådhus den 14. november 2023, med deltagelse af ca. 200 borgere. På mødet, præsenterede Novo Nordisk Fonden og deres rådgiver visionerne for et nyt hovedkontor.

Især følgende synspunkter omkring byggeriet kom til udtryk på mødet:

- Bygningen bør placeres længere mod syd. Det er for lidt med en afstand på 35 m til Tuborg Havnepark, denne bør være minimum 65 m - 70 m.
- Bygningen er for stor, for høj og for kompakt.
- Byggefeltet bør indskrænkes.
- De nærmeste naboer mister det lange frie udsyn til strandengen og kommer til at kigge ind i en mur. Det er vigtigt, at udsyn til strandeng og vand bevares.
- Facader og materialer bør tilpasses området. Vær opmærksom på eventuelle lysgener. Store glaspartier i bygningen vil skabe indbliksgener i forhold til borgere i Tuborg Havnepark, især ved ophold på terrasser og altaner.
- Trafikken bør gentænkes. Der vil være øget trafik, som vil skabe kaos i spidsbelastningstimerne.
- Der er ikke tilstrækkeligt med parkering i området.

Efterfølgende har borgere fra området fremsendt bemærkninger til projektforslaget. De fremsendte bemærkninger er vedhæftet som et bilag.

Det reviderede projektforslag

Bygherre og deres rådgiver har arbejdet videre med projektet og fremsendt en revideret startrededegørelse, hvori der er fortaget følgende ændringer:

- Afstanden fra nabobygninger i Tuborg Havnepark til det foreslåede byggefelt er øget fra 35 m til 45 m.
- Byggefeltet er reduceret med 12 m mod vest for at skabe et bedre udsyn for borgerne i Tuborg Havnepark 2.
- Der er i byggefeltets nordligste del, indført en begrænsning i den maksimal tilladte bygningshøjde på kote 21, som før var fastsat til kote 29,8. Denne begrænsning gælder i en zone fra 45 m til 65 m fra bebyggelsen i Tuborg Havnepark.

Den byggerummelighed, der i det tidligere bebyggelsesforslag var placeret mod nord og vest, er i det foreliggende forslag flyttet til andre placeringer. Der er således nu inden for samme byggefelt vist højere bebyggelse mod øst og mere bebyggelse i den fritliggende sydlige bygning. Det samlede resultat er, at der bliver bedre forhold mellem Tuborg Havnepark og den nye bebyggelse og mere frit udsyn mod sydvest fra de første opgange i Tuborg Havnepark. Til gengæld vil den østlige del af den nye bebyggelse syne højere og mere markant set fra Tuborg Havnepark.

For at kunne realisere det fremsendte projekt, forudsættes det, at der udarbejdes et nyt plangrundlag.

Det skal drøftes og besluttes, om der skal udarbejdes et tillæg til kommuneplanen, som muliggør en anvendelse som kontorervherv, og om der med udgangspunkt i det fremsendte projekt, Revideret Startrededegørelse - januar 2024, skal udarbejdes et forslag til en lokalplan.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At drøfte og beslutte, om der på baggrund af det fremsendte projekt, Revideret Startredegerelse – januar 2024, skal igangsættes en planproces, der muliggør det foreslåede.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Vedtaget, at der på baggrund af det fremsendte projekt, Revideret Startredegerelse – januar 2024, igangsættes udarbejdelse af forslag til lokalplan, der muliggør det foreslåede, men byggefeltet skal reduceres mod øst og bebyggelsen mod øst skal fremstå mere aftrappet.

Bilag

1. INHQ_K00_C09.04_N049_Lokalplan følgebrev (5360604 - EMN-2024-00755)
2. INHQ_K01_C04.3_Revideret Startredegerelse til Byplanudvalget_V4 (5360615 - EMN-2024-00755)
3. NHQ_C05.10_Trafikanalyse (5356516 - EMN-2024-00755)
4. NNF Parkering Tuborg Syd (5356517 - EMN-2024-00755)
5. Indsendte bemærkninger. Novo Nordisk Fondens hovedkontor. Tuborg Syd (5356825 - EMN-2024-00755)

Punkt 4: Baunegårdsvej 8. Projekt til boligbebyggelse. Bemyndigelse

EMN-2021-00199

Bilag

18.01.2024_Baunegårdsvej_Baunehusene

4 (Åben) Baunegårdsvej 8. Projekt til boligbebyggelse. Bemyndigelse

Sags ID: EMN-2021-00199

Resumé

Rema Etablering A/S har indsendt et projekt til ny bebyggelse med 14 boliger på ejendommen Baunegårdsvej 8.

Der skal tages stilling til, om projektet kan danne udgangspunkt for udarbejdelse af et forslag til lokalplan.

Baggrund

Rema Etablering ejer ejendommene matrikel 12d og 12i, Gentofte, Baunegårdsvej 8, hvor der ligger en nedlukket servicestation, som tænkes revet ned og erstattet med et projekt indeholdende 14 boliger på 85-149 m².

Ejendommen er i Kommuneplan 2021 omfattet af rammeområdet 5.C1, der fastlægger anvendelsen til centerformål (herunder boligformål), den maksimale bebyggelsesprocent til 100 %, det maksimale etageantal til 5 og den maksimale bygningshøjde til 18 m. Ved boligformål skal der etableres opholdsarealer svarende til 50 % af etagearealet og 2 p-pladser pr. bolig.

Ejendommen er desuden omfattet af Lokalplan 212 for Gentofte bydelscenter, der fastlægger, at ny bebyggelse af væsentligt omfang forudsætter udarbejdelse af supplerende lokalplan. Ejendommen kan i henhold til lokalplanen anvendes til boligformål.

Et tidligere projekt til boligbebyggelse på ejendommene blev forelagt af ejeren på et indledende borgermøde den 16. august 2021. Bemærkningerne på borgermødet omhandlede bl.a. etageantallet på 5, bygningshøjde og skyggeforhold, den samlede arkitektur, herunder vinduesformater, og etablering af en tagterrasse. På baggrund af de fremkomne bemærkninger har ejeren udarbejdet et nyt projekt.

I det nye projekt har bygherre imødekommet flere af borgernes bemærkninger.

Etageantallet er reduceret til 4, arkitekturen er mere tilpasset omgivelserne, bl.a. med et andet vinduesformat, og tagterrassen ligger nu mod havesiden. Mod Baunegårdsvej fremstår bygningen som 2 bygninger, der i sine proportioner indordner sig de eksisterende bygninger på Baunegårdsvej. Mod syd etableres 28 p-pladser for biler, og der etableres fælles opholdsarealer mod vest.

Der vil blive etableret adgang til boligerne både fra syd og nord, idet bygningen holdes i tilstrækkelig afstand fra den nordlige nabo til, at der kan etableres et "stræde", som samtidig giver adgang til opholdsarealerne mod vest.

Det nye projekt er på ca. 1.700 m², svarende til en bebyggelsesprocent på knapt 100.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At der udarbejdes et forslag til lokalplan med udgangspunkt i det indsendte projekt.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Vedtaget.

Bilag

1. 18.01.2024_Baunegårdsvej_Baunehusene (5349451 - EMN-2021-00199)

Punkt 5: Orientering fra formanden og forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne

EMN-2023-04932

5 (Åben) Orientering fra formanden og forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne

Sags ID: EMN-2023-04932

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Formanden orienterede om, at der på udvalgets møde i marts vil være en temadrøftelse om begrønningsprocent og befæstningsgrad og at der på april mødet vil være temamøde om kommende Kommuneplanforslag.

Bilag

Punkt 6: Lukket: Orientering fra formand og forvaltning samt spørgsmål fra medlemmerne

EMN-2023-04932

Punkt 7: Underskrift

EMN-2023-04933

7 (Åben) Underskrift

Sags ID: EMN-2023-04933

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

.

Bilag