

REFERAT Byplanudvalget d. 03-02-2025

Mødedato Mandag d. 03. februar 2025 kl. 17:00

Mødested Udvalgsværelse D

Mødedeltagere Karen Riis Kjølbye, Jesper Marcus, Britta Johanna Riis, Stig Wall, Teit Andersen (Fravær), Frederik Dehlholm, Helene Naur Brochmann

Indholdsfortegnelse

Lokalplan 444 Temalokalplan for bevaringsværdige træer. Endelig vedtagelse.....	3
Lokalplan 449 for en sportshal på Broholms Alle 7 A og Hyldegårdsvej 43 A og B. Offentlig høring	8
Udvidelse af sportsfaciliteter på Krøyersvej 5 A-B, SIF. Bemyndigelse.....	12
Jægersborg Alle 166. Lokalplan for boliger på Schæffergården. Bemyndigelse.....	16
Lokalplan for boliger Stigaardsvej 1D og Blidahpark 28, Blidahgarager. Opfølgning på indledende	19
Skovshoved Havn 16A. Dispensation fra Lokalplan 340 til opførelse af nyt klubhus.....	23
Høeghsmindevej 63C. Aflysning af servitut med bebyggelsesregulerende bestemmelser.....	28
Meddelelser fra formanden og forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne.....	31
Lukket: Meddelelser fra formanden og forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne lukket	33
Underskrift.....	34

Punkt 1: Lokalplan 444 Temalokalplan for bevaringsværdige træer. Endelig vedtagelse

EMN-2024-06110

Bilag

Høringsnotat

Tilpasning af Lokalplan 444 om bevaringsværdige træer

Skitse af fri højde og oversigtsforhold if beskæring af træer

Notat i forbindelse med genvurderede træer

Skema over parametre og karakterskala if m udpegning af bevaringsværdige træer

Svarbrev til borger med bemærkninger indsendt i høringsperioden til Forslag til lokalplan 444 Temalokalplan for bevaringsværdige træer

Lokalplan 444 Temalokalplan for bevaringsværdige træer. Forslag til behandling_Optimized

Hvidbog LP 444

1 (Åben) Lokalplan 444 Temalokalplan for bevaringsværdige træer. Endelig vedtagelse

Sags ID: EMN-2024-06110

Resumé

Forslag til Lokalplan 444 Temalokalplan for bevaringsværdige træer har været udsendt i offentlig høring i perioden 27. juni 2024 til 12. september 2024.

På baggrund af omkring 100 indkomne høringssvar foreslås det indføjet i lokalplanen, at beskæring, som har karakter af almindeligt vedligehold af træer, eller som foretages for at iagttage vejlovgivningens krav om fri højde og oversigtsforhold, ikke forudsætter kommunens tilladelse. Desuden foreslås træer på 16 adresser udtaget af lokalplanen efter begrundede ønsker fra borgere, herunder en række formklippede lindetræer forvaltningen efter høringsperioden er blevet gjort opmærksom på.

Der skal tages stilling til, om forslaget skal vedtages endeligt med de foreslåede ændringer.

Plan og Byg foreslår desuden, at praksis for forvaltningen af de 1.900 træer, der er udpeget i andre lokalplaner, samtidig tilpasses, så den svarer til de tilføjede bestemmelser om beskæring i Lokalplan 444.

Sagen blev forelagt på mødet i Byplanudvalget den 2. december 2024, pkt. 2. Efter en drøftelse blev sagen udsat.

På baggrund af drøftelsen har forvaltningen efterfølgende udarbejdet et notat, der uddyber begrundelsen for anbefalingen vedr. revision af bestemmelserne om beskæring, samt alternative modeller herfor. Dertil er der lavet enkelte tilføjelser til og uddybninger af høringsnotatet, som er markeret med rød.

Baggrund

Det grønne Gentofte

Det er vigtigt, at der langs vejene i Gentofte Kommune er træer, som i kraft af størrelse og placering indgår i det grønne vejbillede og bidrager til at give kommunens forskellige kvarterer en grøn karakter.

I villaområderne spiller de mange træer en vigtig rolle i opfattelsen af kommunen som en grøn kommune. I villahavernes bælte ud mod vejene er træerne ofte en vigtig del af villaområdet karakter, hvad enten de står på fremtrædende placeringer, i en samlet helhed eller i sig selv er store, flotte træer.

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

Der er i Gentofte Kommune gennem tiden i lokalplaner udpeget omkring 1.900 træer, som er vurderet til at være særligt bevaringsværdige, og som derfor ikke må beskæres eller fældes

uden tilladelse. Der er dog stadig områder i kommunen, der ikke er omfattet af lokalplaner og således ikke har fået udpeget bevaringsværdige træer. Der er også områder, der er lokalplanlagt i en tid, hvor udpegnings af træer ikke havde samme fokus, som det har i dag, hvorfor der i disse områder er udpeget relativt få bevaringsværdige træer.

Forarbejdet til lokalplanforslaget

For at imødekomme anbefalingerne fra opgaveudvalget Det grønne Gentofte blev der i budget 2023 afsat midler til at gennemføre en analyse af forekomsten af bevaringsværdige træer. Hovedparten af de bevaringsværdige træer i Gentofte Kommune hen over sommeren 2023 registreret træer, som står på private ejendomme og som udgangspunkt indtil 10 m fra vejskel. Træerne er vurderet ud fra Gentofte Kommunes gældende retningslinjer for udpegnings af bevaringsværdige træer. Retningslinjerne, der har været brugt i mange år i forbindelse med udpegnings af bevaringsværdige træer i lokalplaner, omhandler det enkelte træes fysiske fremtræden, sundhedstilstand, holdbarhed og betydning for omgivelserne. Registreringen samt den efterfølgende vurdering mundede ud i, at 941 træer blev foreslået udpeget som bevaringsværdige i forslag til Lokalplan 444.

Høring

Kommunalbestyrelsen vedtog på mødet den 24. juni 2024, pkt. 6, enstemmigt at sende forslag til Lokalplan 444 i offentlig høring.

Lokalplanforslaget har været i høring til og med den 12. september 2024. I høringsperioden har Plan og Byg modtaget 101 hørings svar. Der udtrykkes i hørings svarene både tilslutning til formålet med lokalplanforslaget og kritik af dets indgriben i den private ejendomsret, unødigt bureaukrati samt pålagte udgifter i forbindelse med ansøgninger om beskæring og udførelse heraf. I det vedlagte høringsnotat har forvaltningen kommenteret temaerne i de indkomne hørings svar. Desuden er der udarbejdet særskilt forslag til svar på ét af hørings svarene, som har en række detaljerede forslag til kommunens fremadrettede sagsbehandling af bevaringsværdige træer.

Forslag til ændringer i lokalplanforslaget

For at imødekomme kritikken af, at beskæring af de udpegede træer vil kræve tilladelse fra kommunen og medføre udgifter til faguddannet træplejer til at udføre arbejdet samt for at muliggøre umiddelbar beskæring af lavthængende grene af trafikikkerhedsmæssige grunde, foreslår Plan og Byg følgende tilføjelser til lokalplanen:

- § 3.2 tilføjes: "*Uanset § 3.1 kan der uden Kommunalbestyrelsens tilladelse foretages beskæring, som har karakter af almindeligt vedligehold af træer.*"
- § 3.2 tilføjes: "*Uanset § 3.1 kan der uden Kommunalbestyrelsens tilladelse foretages beskæring, der er nødvendig for at iagttage vejlovens og privatvejlovens bestemmelser om fri højde og oversigtsforhold.*"
- En kommentar til 3.2 tilføjes: "*Ved almindeligt vedligehold forstås beskæring af grene op til 3 cm i diameter.*"
- I lokalplanens redegørelse indsættes følgende tekst samt en illustration af vejlovens og privatvejlovens bestemmelser om fri højde og oversigtsforhold: "*Beskæringer, der er påkrævet i henhold til opretholdelse af vejlovens og privatvejlovens bestemmelser, vil ikke kræve en tilladelse fra kommunen, men skal blot beskæres efter anvisning fra Park og Vej eller ud fra nedenstående illustration af bestemmelserne om fri højde og oversigtsforhold.*" Diagrammet er vedhæftet som bilag.

Blandt hørings svarene er der desuden både ønsker om udtagning af udpegede træer i lokalplanforslaget og ønsker om udpegnings af yderligere træer. 36 hørings svar omhandler

ønsker om, at udpegede træer tages ud af lokalplanen af forskellige grunde. Alle de omhandlede træer er blevet genvurderet. På baggrund heraf foreslår Plan og Byg, at træerne på 16 adresser tages ud af lokalplanen. Der er vedlagt et særskilt notat, hvor forvaltningen har (gen)vurderet alle de konkrete træer, der er stillet spørgsmål til i høringsvarene.

Forvaltningen vurderer, at lokalplanforslaget med de foreslåede ændringer kan vedtages endeligt uden supplerende høring.

Planforslaget

Forslaget til den digitale udgave af temalokalplanen kan ses via dette link:

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

Forslaget til temalokalplanen er vedlagt sagen i pdf-udgave.

Ændring af praksis for beskæring af de allerede bevaringsværdige træer

Plan og Byg foreslår desuden, at Kommunalbestyrelsens praksis for beskæring af de allerede udpegede 1.900 bevaringsværdige træer fremadrettet skal ske efter samme principper som i Lokalplan 444, for at forvaltningen af de bevaringsværdige træer er så ensartet som muligt, uanset hvilken lokalplan de er udpeget i.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

1. At forslag til Lokalplan 444 for bevaringsværdige træer vedtages endeligt med de foreslåede ændringer.
2. At Kommunalbestyrelsens praksis for beskæring af de allerede udpegede 1.900 bevaringsværdige træer fremadrettet skal ske efter samme principper som i Lokalplan 444.

Tidligere beslutninger:

Udvalg: Byplanudvalget

Dato: 02-12-2024

Udsat.

Beslutninger:

Pkt. 1. Udvalget anbefaler Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen, at lokalplanen vedtages endeligt, idet lokalplanens § 3.1 gives nedenstående formulering med tilhørende kommentar, de foreslåede ændringer til § 3.2 udgår, hele § 3.3 udgår og redegørelsen konsekvensrettes derefter:

3.1

De på kortbilagene udpegede træer skal bevares.

Fældning, topkapning, styning og opstamning over halvdelen af et træes højde, må ikke ske uden Kommunalbestyrelsens tilladelse.

Kommentar til 3.1

Almindeligt vedligehold af udpegede træer er ejernes ansvar. Ved beskæring, som har karakter af almindeligt vedligehold af et bevaringsværdigt træ, anbefales det, at beskæringen foretages med omtanke og i respekt for de kvaliteter, der har gjort, at træet er udpeget som bevaringsværdigt.

Kommunalbestyrelsen kan give dispensation til fældning, topkapning, styning og opstamning over halvdelen af et træes højde af et bevaringsværdigt træ. Dispensationen vil altid ske på baggrund af en træfaglig vurdering.

Der er to muligheder for at opnå en dispensation til fældning af et bevaringsværdigt træ:

1. Hvis kommunens træspecialist vurderer, at det bevaringsværdige træ er et risikotræ, dvs. dødt, sygt og/eller i risiko for at vælte.
2. Hvis det bevaringsværdige træ umuliggør en tilbygning eller ombygning, som ikke kan realiseres et andet sted på ejendommen. I dette tilfælde vil der med tilladelsen til fældningen følge et krav om genplantning af et nyt hjemmehørende løvtræ, med krav til både højde og omkreds.”

Pkt. 2. Anbefales til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen.

Bilag

1. Høringsnotat (5624931 - EMN-2024-06110)
2. Tilpasning af Lokalplan 444 om bevaringsværdige træer (5671596 - EMN-2024-06110)
3. Skitse af fri højde og oversigtsforhold if beskæring af træer (5654881 - EMN-2024-06110)
4. Notat i forbindelse med genvurderede træer (5636941 - EMN-2024-06110)
5. Skema over parametre og karakterskala if m udpegning af bevaringsværdige træer (5663068 - EMN-2024-06110)
6. Svarbrev til borger med bemærkninger indsendt i høringsperioden til Forslag til lokalplan 444 Temalokalplan for bevaringsværdige træer (5629020 - EMN-2024-06110)
7. Lokalplan 444 Temalokalplan for bevaringsværdige træer. Forslag til behandling_Optimized (5508191 - EMN-2024-01561)
8. Hvidbog LP 444 (5717389 - EMN-2024-06110)

Punkt 2: Lokalplan 449 for en sportshal på Broholms Alle 7 A og Hyldegårdsvej 43 A og B. Offentlig høring

EMN-2023-04586

Bilag

LP 499 for Broholms Allé 7 A 23.01.2025

Miljørapport 2025_red

Padelklub-forskudt højdegrænse2025.01.20

2 (Åben) Lokalplan 449 for en sportshal på Broholms Alle 7 A og Hyldegårdsvej 43 A og B. Offentlig høring

Sags ID: EMN-2023-04586

Resumé

Byplanudvalget vedtog den 3. juni 2024, at der på baggrund af et fremsendt revideret projektforslag til padeltennis og foreliggende oplysninger om trafikforholdene skulle igangsættes en lokalplanproces med henblik på at muliggøre etablering af et anlæg til padeltennis på ejendommen Broholms Alle 7 A og Hyldegårdsvej 43 A og B. Det blev ligeledes vedtaget at give principiel tilladelse til nedlæggelse af 2 boliger, i fald det beskrevne projekt gennemføres.

Der skal tages stilling til, om forslag til Lokalplan 449 for en sportshal på Broholms Alle 7 A og Hyldegårdsvej 43 A og B med tilhørende miljørapport skal sendes i offentlig høring.

Baggrund

Ejendommene Broholms Alle 7 A og Hyldegårdsvej 43 A og B er i dag omfattet af Lokalplan 416, der er offentligt bekendtgjort den 3. november 2022.

Byplanudvalget besluttede den 14. september 2023, pkt. 2, enstemmigt, at der skulle afholdes et indledende borgermøde om etablering af et anlæg til padeltennis på ejendommene. Borgermødet blev holdt den 9. november 2023.

Anvendelse af ejendommene til padeltennis forudsætter vedtagelse af en ny lokalplan med en tilhørende ændring af kommuneplanens rammer for lokalplanlægning.

Byplanudvalget vedtog den 3. juni 2024, dagsordenens pkt. 6, indstilling 1, at der skulle igangsættes en lokalplanproces. Det blev ligeledes vedtaget, indstilling 2, at give principiel tilladelse til nedlæggelse af 2 boliger i fald det beskrevne projekt gennemføres. Helene Brochmann (F) stemte imod indstilling 1 og 2; "idet placeringen i et villakvarter ikke er velegnet til et padelanlæg, der vil medføre øget biltrafik i området. SF er desuden imod nedlæggelse af boliger, og mener, at etableringen af idrætsfaciliteter generelt skal ske efter en samlet plan for hele kommunen."

Lokalplanforslaget

Der er udarbejdet et forslag til Lokalplan 449 for Broholms Alle 7 A og Hyldegårdsvej 43 A og B, der fastlægger anvendelsen af ejendommen til rekreative formål i form af idrætsanlæg, der kun må benyttes til sportshal for ketchersport.

Det fastlægges ét byggefelt og en maksimal bebyggelsesprocent på 60. Bebyggelsens højde må ikke overstige 9 m. Facadehøjden må ikke overstige 7,5 m, dog således at den nordlige facade ikke må være højere end 5 m, jf. vedlagt bilag og den sydlige facade ikke må være højere end 3,5 m. Der fastsættes krav til facaders materiale, tagudformning og udformning af ubebyggede arealer.

Der stilles krav om, at der skal etableres de nødvendige støjforanstaltninger, så Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier vedrørende støj og vibrationer fra jernbanen, overholdes.

Lokalplanforslaget er vedlagt sagen som bilag og kan desuden tilgås digitalt her:
<https://gentofte.viewer.dkplan.niras.dk/DKplan/DKplan.aspx?LokalplanId=655>

Kommuneplanens rammer for lokalplanlægning

Det er en forudsætning for den endelige vedtagelse af lokalplanen, at kommuneplanens rammer for lokalplanlægning ændres. I den gældende Kommuneplan 2021 er lokalplanområdet omfattet af rammeområdet 2. B34, der udlægger det til boligformål, tæt-lav bebyggelse. I det forslag til Kommuneplan 2025, som Kommunalbestyrelsen den 16. december 2024 enstemmigt vedtog udsendt i offentlig høring, er områdets anvendelse ændret til rekreativt formål, sports- og idrætsanlæg. Kommuneplan 2025 skal med dette indhold være endeligt vedtaget, inden Lokalplan 449 vedtages endeligt, så der er overensstemmelse mellem de to planer.

Miljøvurdering

Lokalplanen er omfattet af Lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM) (LBK nr. 4 af 3. januar 2023). Idet planen omfatter et mindre område på lokal plan, er der i henhold til miljøvurderingsloven foretaget en vurdering af, om planen kan få væsentlig indvirkning på miljøet. Det er vurderet, at der skal udarbejdes en miljøvurderingsrapport, der omhandler støj og vibrationer fra jernbane samt trafikforhold.

Lokalplanområdet er udlagt til rekreativt område og grænser op til jernbanen og er derfor belastet med støj fra jernbanetrafik. Derfor er der udarbejdet et notat om jernbanestøj og et notat om vibrationsmålinger. Der forventes en del trafik til en sportshal. Desuden er nærområdet er stærkt udfordret af parkeringsforholdene, så der er udarbejdet et notat om trafik og parkering.

Den samlede vurdering fra de tre omtalte notater er indarbejdet i selve miljørapporten. I lokalplanens afsnit Miljøvurdering, er der linket til de tre notater samt miljørapporten.

Det er vurderet, at planen ikke vil beskadige eller ødelægge bilag IV-arters raste- og ynglepladser.

Indstilling

Plan og Byg [indstiller](#)

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At forslag til Lokalplan 499 for en sportshal på Broholms Alle 7 A og Hyldegårdsvej 43 A og B med tilhørende miljørapport sendes i offentlig høring.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Anbefales til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen

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

Bilag

1. LP 499 for Broholms Allé 7 A 23.01.2025 (5723995 - EMN-2023-04586)
2. Miljørapport 2025_red (5712016 - EMN-2023-04586)
3. Padelklub-forskudt højdegrænse2025.01.20 (5720581 - EMN-2023-04586)

Punkt 3: Udvidelse af sportsfaciliteter på Krøyersvej 5 A-B, SIF. Bemyndigelse

EMN-2024-02476

Bilag

Ansøgningsmateriale SIF

Lysberegning skovshoved tennis - 200lux

3 (Åben) Udvidelse af sportsfaciliteter på Krøyersvej 5 A-B, SIF. Bemyndigelse

Sags ID: EMN-2024-02476

Resumé

Skovshoved Idrætsforening (SIF) har i mange år haft et ønske om at øge foreningens halkapacitet og udvide idrætsfaciliteterne på Krøyersvej 5 A-B og har på den baggrund ansøgt Gentofte Kommune om tilladelse til at nedrive en idrætshal med henblik på at udvide den senest opførte af de eksisterende sportshaller og udvidelse af café- og mødefaciliteterne. Dertil ønskes desuden etableret lysanlæg på nogle af de udendørs tennisbaner. Gennemførelse af de beskrevne ønsker forudsætter ændring af det gældende plangrundlag.

Der er ikke i Gentofte Kommunes budget afsat midler til etablering af kunstgræs på fodboldbanerne ved SIF. Klubben har på den baggrund ikke et aktuelt ønske om etablering af lysanlæg på fodboldbanerne.

Der skal tages stilling til, om der skal udarbejdes forslag til ny lokalplan, der muliggør den ønskede udvidelse af sportshal og café- og mødefaciliteterne samt etablering af lysanlæg på tennisbanerne.

Baggrund

Det ansøgte

SIF ønsker at udvide en af deres sportshaller for at øge halkapaciteten og modernisere sit anlæg. Hallen ønskes udvidet med 40 m i længden og med en bredde på 26 m, svarende til en udvidelse på 1.046 m². Arkitektonisk vil udvidelsen blive gennemført, så bygningen fastholder sit karakteristiske tag, en halvbue, der spænder over hele hallens bredde. Dette halvbueformede tag skal beklædes med tagpap, så det matcher de eksisterende haller og fastholder et visuelt helhedsindtryk. Dertil ønskes mulighed for en udvidelse af café- og mødefaciliteterne ovenpå den eksisterende servicebygning. Som konsekvens af udvidelsen af hallen ønskes den eksisterende midterste hal revet ned.

SIF ønsker ligeledes at etablere lysanlæg på nogle af de udendørs tennisbaner for at forøge anvendeligheden af banerne i vinterhalvåret.

Klubbens ønsker er beskrevet i vedlagte bilag.

På sigt indgår det i klubbens ønsker, at det bliver muligt at omlægge fodboldbanerne fra naturgræs til kunstgræs og i den forbindelse etablere lysanlæg ved disse, så klubben kan fortsætte sine fodboldaktiviteter udendørs om vinteren. Der foreligger ikke aktuelt en ansøgning herom.

Eksisterende plangrundlag

Idrætsanlægget ved Krøyersvej 5 A-B er omfattet af Lokalplan 327 for SIF. I lokalplanen er den bygning, som ønskes nedrevet, udpeget som bevaringsværdig. Hallen er opført i 1969 og har fået SAVE-vurderingen 5. I lokalplanen blev både denne hal og den oprindelige badmintonhal udpeget som bevaringsværdige – bl.a. på grund af deres indbyrdes arkitektoniske sammenhæng. Den ønskede haludvidelse ligger uden for lokalplanens byggefelt. I kommuneplanens ramme for lokalplanlægning er det under bemærkninger anført, at det hidtidige lysniveau fra belysningsanlæg ikke må øges.

Indledende borgermøde

Der blev holdt et indledende borgermøde den 10. december 2024 i rådhusen, hvor SIF fremlagde sine ønsker om udvidelse af sportsfaciliteterne samt etablering af lysanlæg.

På det indledende borgermøde var der helt overvejende kritiske bemærkninger til klubbens ønske om etablering af lysanlæg på fodboldbanerne. Der blev desuden rejst spørgsmål til bevaringsværdien af den hal, der ønskes revet ned. Og endelig blev der udtrykt bekymring for omfanget af trafik, som en ændring af aktiviteterne ved SIF kunne medføre. Der er ofte klager over den trafikale belastning af villavejene omkring SIF, især i forbindelse med større arrangementer, men også på almindelige træningsdage. På det indledende borgermøde lovede Gentofte Kommune, at der vil blive foretaget nye trafiktællinger på tidspunkter, der vil give et retvisende indtryk af trafikbelastningen.

Projektet forudsætter nyt plangrundlag

På baggrund af det indledende borgermøde forelægges SIF's aktuelle ønsker for Byplanudvalget.

Gennemførelse af de beskrevne ønsker forudsætter ændring af det gældende plangrundlag. Det anbefales, at der udarbejdes forslag til ny lokalplan, der muliggør den ønskede udvidelse af sportshal og café- og mødefaciliteterne samt etablering af lysanlæg på tennisbanerne. Inden en lokalplan, der muliggør etablering af lysanlæg på tennisbanerne kan vedtages endeligt, skal kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen for området ændres for så vidt angår bemærkningen om lysniveau.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At der udarbejdes forslag til ny lokalplan, der muliggør den ønskede udvidelse af sportshal og café- og mødefaciliteterne samt etablering af lysanlæg på tennisbanerne.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Vedttaget.

Bilag

1. Ansøgningsmateriale SIF (5713876 - EMN-2024-02476)
2. Lysberegning skovshoved tennis - 200lux (5728219 - EMN-2024-02476)

Punkt 4: Jægersborg Alle 166. Lokalplan for boliger på Schæffergården. Bemyndigelse

EMN-2024-04146

Bilag

2025.01.28_Schæffergården Startredegørelse__

4 (Åben) Jægersborg Alle 166. Lokalplan for boliger på Schæffergården. Bemyndigelse

Sags ID: EMN-2024-04146

Resumé

Gentofte Kommune har fra AI Arkitekter på vegne af Falk-Rønne & Kierkegaard modtaget et ønske om udarbejdelse af forslag til lokalplan på baggrund af et udarbejdet projekt til omdannelse af kursuscentret på Schæffergården, Jægersborg Alle 166, til primært boligformål.

Der skal tages stilling til, om det foreliggende projekt kan forelægges på et indledende borgermøde.

Baggrund

AI Arkitekter og Ingeniører har på vegne af Falk-Rønne & Kierkegaard med fuldmagt fra ejeren af ejendommen Schæffergården, Jægersborg Alle 166, Fonden Dansk-Norsk Samarbejde, indsendt et forslag til udvikling af boliger på ejendommen, der i dag rummer conference- og kursuscenteret.

Eksisterende forhold

Ejendommen udgøres i dag af matriklerne 1 k, 1 æ, 1 rb, 3 cø, 3 f og 3 y, alle Jægersborg by, Jægersborg. Det samlede grundareal for ejendommen, inkl. søen Hollænderdammen, er på 51.566 m². Søen udfylder i dag en egen matrikel 1 æ på 12.423 m².

Ejendommen er i dag bebygget med bygningerne kaldet "Slottet" fra 1740/1755 (fredet og bevaringsværdig hovedbygning og sidelænger (1)), kursus- og conferencebygningerne fra 1987, Wohlerl-længen fra 1972 (kollegium og restaurant) og Villa Helene fra 1830 (bevaringsværdig hovedbygning (2) og baghus (3)), en portnerbolig fra 1740 (bevaringsværdig (3)) og en fritliggende bolig fra 1911 (bevaringsværdig (4)). (I parenteserne er angivet bevaringsværdien iht. SAVE-registreringen).

Eksisterende plangrundlag

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 50 fra 1985 og er heri omfattet af bestemmelserne for delområderne F og D1. Lokalplanen er bl.a. udarbejdet med det formål at give kursusejendommen Schæffergården mulighed for en udvidelse af kursusfaciliteterne. Det er den udvidelse, der i dag er etableret på stedet.

Forslag til udvikling af ejendommen

Ejendommen ønskes omdannet til primært boligformål. I det fremsendte forslag til udvikling af ejendommen forudsættes de senest opførte kursus- og conferencebygninger samt den fritliggende bolig revet ned. De øvrige eksisterende bygninger forudsættes transformeret til boligformål. I tillæg hertil ønskes opført en række nye bygninger til etageboligformål.

Forslaget inddeler området i en bebyggelse mod syd med længehuse omkring en park og mod nordvest en bebyggelse med terrassehuse orienteret mod søen Hollænderdammen og den omkringliggende skovbeplantning.

I forslaget er der vist bebyggelse med et samlet etageareal på 10.818 m², svarende til en bebyggelsesprocent på 21. Etagearealet er fordelt med 7.588 m² private boliger, 656 m² erhverv og 2.574 m² almene boliger. Andelen af almenboliger svarer til 25,3 % af det samlede

boligetageareal. Der regnes med indretning af i størrelsesordenen 61 private boliger og 31 almene boliger.

Samlet regnes med etablering af 166 parkeringspladser, heraf 62 på terræn, 50 overdækket af landskab (Bakken) og 54 i parkeringskælder under parken foran "Slottet". Det svarer til dækning af det af Gentofte Kommune normalt krævede p-krav på 2 pladser pr. privat bolig, 1 plads pr. almen bolig og 1 plads pr. 50 m² erhverv.

Det fremsendte projektforslag er nærmere beskrevet i vedlagte materiale; Prinsesse Marie Parken, startredegerørelse, herunder dets iagttagelse af trafikstøj fra Jægersborg Alle samt dets bæredygtighedsforhold og naturindhold.

New European Bauhaus i Gentofte (NEBiG)

Forvaltningen har indledningsvist været i dialog med projektudvikler om, hvordan Gentofte Kommunes ambitioner for initiativer og projekter som udtrykt ved New European Bauhaus i Gentofte kan imødekommes. I det fremsendte materiale er redegjort for projektets imødekommelse heraf.

Projektet forudsætter nyt plangrundlag

For at kunne realisere det fremsendte projekt, forudsættes det, at der udarbejdes et nyt plangrundlag; en ny lokalplan samt en ændring af kommuneplanen, som muliggør anvendelse af ejendommen til boligformål samt fastlægger bebyggelsens og friarealernes udformning m.m.

Inden der udarbejdes et forslag til nyt plangrundlag foreslås, at der afholdes et indledende borgermøde, hvor bygherre kan fremlægge sit forslag til udvikling af ejendommen.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At der afholdes et indledende borgermøde om det foreliggende projekt.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Vetaget.

Bilag

1. 2025.01.28_Schæffergården Startredegerørelse__ (5728934 - EMN-2024-04146)

Punkt 5: Lokalplan for boliger Stigaardsvej 1D og Blidahpark 28, Blidahgarager. Opfølgning på indledende borgermøde

EMN-2024-05042

Bilag

Stigaardsvej _MTH PD_presentation 24.06.2024

Høringssvar efter indledende borgermøde 12.12.2024

Indsigelse fra advokat ved Sandtoften 10

5 (Åben) Lokalplan for boliger Stigaardsvej 1D og Blidahpark 28, Blidahgarager. Opfølgning på indledende borgermøde

Sags ID: EMN-2024-05042

Resumé

Gentofte Kommune har modtaget en ansøgning fra MT Højgaard Property Development A/S om opførelse af boliger på Stigaardsvej 1 D og Blidahpark 28, hvor Blidah Garager ligger i dag.

Der blev afholdt et indledende borgermøde den 12. december 2024, hvor projektudvikleren præsenterede forslaget til ny bebyggelse.

Der skal tages stilling til det videre forløb i sagen.

Baggrund

Ejerne af Blidah Garager har givet MT Højgaard Property Development A/S en råderetsaftale over ejendommen Stigaardsvej 1 D og Blidahpark 28 med henblik på at afsøge mulighederne for at omdanne ejendommen til et boligområde. I ansøgningen beskrives garagerne som for små til nutidens biler, slidte og i dårlig stand.

Plangrundlag

I kommuneplanen ligger ejendommen sammen med Blidahpark-bebyggelsen i et område til etageboliger med en bebyggelsesprocent på 60 %. Ejendommen er omfattet af Lokalplan 73, der fastlægger, at bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke må overstige 60 %. Det fastlægges desuden, at der i den del af området, der i dag rummer Blidah Garager, foruden legearealer kun må etableres garage- og parkeringsanlæg.

Projektforslag og indledende borgermøde

MT Højgaard Property Development A/S har fået udarbejdet et projektforslag indeholdende 23 boliger med tilhørende parkeringskælder.

I 2018 var der en lignende ansøgning, men til opførelse af 14 rækkehuse med en tilhørende p-plads med 28 pladser, hvor der blev afholdt et indledende borgermøde den 25. oktober 2018. På mødet var der primært bemærkninger vedrørende parkering og fortætning, idet det blev fremført, at det viste projekt ville betyde færre parkeringspladser i området og øget fortætning, og at man af den grund ønskede at fastholde den gældende lokalplans bestemmelse om ejendommens anvendelse. Økonomiudvalget besluttede enstemmigt den 18. februar 2019, pkt. 4, at fastholde det gældende plangrundlag.

Det nye projekt omfatter en bebyggelse, der består af 23 rækkehuse, hvor 10 af dem tænkes opført som dobbelthuse. En enkelt eksisterende villa bevares. Bebyggelsesprocenten er ca. 49, hvilket er lidt højere end det typiske niveau for rækkehuse i Gentofte, men rækkehusene i netop dette nærområde er tæt bebygget.

I projektet er der fokus på en arkitektur, der i sine proportioner harmonerer med naboejendommens bevaringsværdige rækkehuse tegnet af arkitekt Mogens Lassen. Der er fokus på at skabe et grønt og inkluderende miljø med bl.a. et orangeri og en central fælles have, der bliver synlig fra både Stigaardsvej og fra boliger i Blidahpark.

I forhold til det tidligere projekt fra 2018, forholder det nye projekt sig væsentligt anderledes til netop parkering, da der foreslås en rækkehusbebyggelse oven på en parkeringskælder med i alt 120 p-pladser, hvoraf de 46 går til opfyldelse af kommunens p-norm på 2 p-pladser pr. bolig. De resterende 74 p-pladser vil erstatte den eksisterende parkering på terræn og ville kunne tilbydes som parkeringsplads for hvem, som ønsker at leje en sådan.

Den 16. september 2024 vedtog Byplanudvalget, pkt. 7, enstemmigt, at der skulle afholdes et indledende borgermøde om det nye projekt. Jesper Marcus deltog på grund af inhabilitet ikke i sagens behandling og afgørelse. Projektforslaget er vedlagt som bilag.

Til borgermødet den 12. december 2024 var der stort fremmøde fra borgerne i området, og der var overvejende modstand mod planerne. Arkitekturen blev rost, men det store parkeringsanlæg, den øgede trafik nær skoleveje, og faren for oversvømmelser og sætningsskader ved at bygge på en mosegrund blandt bevaringsværdige huse, skabte stor bekymring. Efter det indledende borgermøde er der blevet sendt en række breve til kommunen med bemærkninger fra adskillige naboer, som er vedlagt dagsordenspunktet som bilag.

New European Bauhaus i Gentofte

Forvaltningen har indledningsvist været i dialog med projektudvikler om, hvordan Gentofte Kommunes ambitioner for initiativer og projekter som udtrykt ved New European Bauhaus i Gentofte kan imødekommes. I det fremsendte materiale er redegjort for projektets imødekommelse heraf.

Projektet forudsætter nyt plangrundlag

Projektet forudsætter en ny lokalplan med tilhørende miljørapport og ændring af kommuneplanen.

Der skal tages stilling til det videre forløb i sagen.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At tage stilling til det videre forløb i sagen.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Vedtaget at de gældende planmæssige rammer fastholdes for nærværende.

Bilag

1. Stigaardsvej _MTH PD_præsentation 24.06.2024 (5552477 - EMN-2024-05042)
2. Høringssvar efter indledende borgermøde 12.12.2024 (5716812 - EMN-2024-05042)
3. Indsigelse fra advokat ved Sandtoften 10 (5728973 - EMN-2024-05042)

Punkt 6: Skovshoved Havn 16A. Dispensation fra Lokalplan 340 til opførelse af nyt klubhus

GEO-2025-00029

Bilag

Oversigtskort - Skovshoved Havn

Byggeandragende

Situationsplan-KDY

Tagplan-KDY

Østfacade-KDY

Nordfacade-KDY

Vestfacade-KDY

Sydfacade-KDY

Snit_IKDY_K01_H3_EXX_N304

6 (Åben) Skovshoved Havn 16A. Dispensation fra Lokalplan 340 til opførelse af nyt klubhus

Sags ID: GEO-2025-00029

Resumé

Det skal beslattes, om der skal dispenseres til, at KDY kan opføre et nyt klubhus inklusiv båd- og klubhal på Skovshoved Havn 16A (ny adresse).

Baggrund

Det ansøgte.

Kongelig Dansk Yachtklub, KDY ønsker at opføre et nyt klubhus på samlet 1.539 m² i form af en klubhal og en bådhal i Skovshoved havn (syd). Bygningen ønskes opført mellem Nordbjærgværftet og Halgodt. Grunden ejes af Gentofte kommune.

Den nye bygning giver KDY mulighed for at samle deres aktiviteter i en ny bygning.

Til det ansøgte klubhus anlægges en rampe til bådhallen samt en handicaprampe. Begge ramper placeres nord for den nye bygning.

Syd for det ansøgte klubhus anlægges en rampe til bådhallen, en handicaprampe samt en flugvejstrappe. Desuden forsynes bygningen med et tagudhæng på 0,73 m.

Klubhallen har flere funktioner som at sikre faciliteter til at understøtte sejlsport på et internationalt niveau samt et sted hvor KDY's medlemmer kan samles. Ansøger oplyser, at der ikke etableres restaurant.

Bådhallen skal være et multifunktionelt rum, hvor der opbevares både, tørres sejl, dyrkes fitness, holdes koncerter/events og fællesspisning mm. Desuden vil der opbevares og vedligeholdes både og joller. Stueetagen, i tilknytning til bådhallen, ønskes indrettet til at bestå af 2 sammenbyggede lange haller – en bådhal og en klubhal, omklædning, depotrum og en offentlig tilgængelig saunaklub.

Det ansøgte byggeri ønskes opført med en sokkelkote i 1,85.

Ejerforhold, plangrundlag og begrundelsen for dispensationsansøgningen.

Grunden ejes af Gentofte Kommune, og området er reguleret af Lokalplan 340 for Skovshoved Havn fra november 2013. Projektet kræver dispensation fra §6.5 og § 6.7 i lokalplanen, hvis det skal gennemføres som ansøgt.

Af § 6.5 fremgår, at ny bebyggelse skal opføres indenfor byggefelt D.

Nord for bygningen ønskes opført en rampe til bådhallen samt en handicaprampe, som begge overskrider byggefeltet med 1,3 m.

Syd for bygningen overskrider en;
rampe til bådhallen byggefeltet med 1,15 m,
handicaprampe byggefeltet med 2.25 m og en
flugvejstrappe og et tagudhæng byggefeltet med 0,72 m.

Selve bygningens fodaftryk placeres indenfor byggefeltet. Ramper skal ifølge praksis placeres indenfor byggefelter/byggelinjer.

Hensynet bag placeringen af byggefeltet vurderes at være iagttaget. I vurderingen indgår, at bygningskroppen flugter med Halgodts **bygninger**. Plan og Byg vurderer desuden, at rampeanlæggene, flugtvejstrappen og et tagudhæng kan opfattes som noget mere sekundært set i forhold til den store bygning.

Bygningen er ifølge ansøger disponeret, så adgange og diverse funktioner giver bedst mening for brugerne.

§ 6.7, hvoraf fremgår, at "For ny bebyggelse fastsættes en sokkelkote på + 2,1 m DVR90".

KDY begrundet dispensationsansøgningen med, at en høj sokkel ikke vil klæde huset, samt at portåbningerne ind til bådhallen skal være så høje som muligt.

Med sokkelkote menes kote til overkant af sokkel. Hensynet bag bestemmelsen er, at nye bygninger skal kunne stå mere sikkert og "tørskoet"/på en høj sokkel i tilfælde af oversvømmelse/stormflod.

En almindelig sokkelhøjde er mindst 15 cm. Med terrænkoter fra kote ca. 1,34, hvor der skal bygges, og op til en sokkelkote i 2,1, giver dette en sokkelhøjde på op til 76 cm. (der er ikke taget højde for udjævninger af terræn).

Plan og Byg vurderer, at en bygning med en sokkelkote på 2,1 m godt kan tegnes og opføres med en arkitektur, som er tilpasset miljøet på Skovshoved Havn. Det vurderes også, at en bygning på en høj sokkel vil kræve højere og længere rampeanlæg end ansøgt.

Skal lokalplanens bestemmelse om sokkelkote iagttages, vil byggefeltet blive yderligere overskredet.

I forhold til sikring mod oversvømmelser er Plan og Byg fra havnefogeden blevet gjort bekendt med, at Havnen allerede nu anvender en watertubeløsning, der giver sikring op til kote 2,0 m.

Plan og Byg vurderer umiddelbart, at de ønskede dispensationer vedrørende byggefelt og sokkelkote er velbegrundede.

Høring.

Sagen har været sendt i høring hos de umiddelbare naboer på havnen. Af høringssvarene fremgår:

Nabo mod vest, Nordbjærge, udtrykker bekymring om, at indgangen til bygningen via vestfacaden skaber sikkerhedsmæssige problemer, da indgangen vender mod passagen, der anvendes som kørevej, hvor både håndteres på f.eks. den store kran.

Nabo mod øst, Halgodt, påpeger, at kommunen under byggesagsbehandlingen af Halgodt-sagen fandt, at bygningens døre skulle kunne åbnes indenfor byggefeltets grænser. Man finder derfor, at der nu er tale om forskelsbehandling, hvis kommunen meddeler dispensation til, at KDY's tagudhæng mm. må føres ud over byggefeltet.

Derudover er der fremsat bemærkninger om, at KDY's facader ikke flugter med Halgodts, at KDY-bygningen vil skærme for synligheden af Halgodt, og at bygningen vil fremstå høj og markant, hvilket man finder voldsomt.

Endelig finder man, at havnen vil blive yderligere udfordret ift. trafikale problemer, herunder parkeringsproblemer.

Plan og Byg vurderer, at KDY-bygningen overskrider byggefeltet mod syd. Overskridelsen er ikke ud mod et køreareal, og det vurderes derfor, at der ikke er problemer med, at døre åbner ud over byggefeltet mod syd.

Døre må godt åbne ud over byggefeltets grænser, det kræver ikke en dispensation. Plan og Byg vurderer dog, at det ikke er hensigtsmæssigt, at døre åbner ud over et køreareal, eller at adgange til og fra bygninger placeres i direkte forbindelse med kørearealer. Den viste hovedindgang i facaden mod vest på KDY-bygningen er placeret direkte ud til kørevejen til bådliften, og projektet bør bearbejdes i forhold til denne problematik.

I Halgodt-bygningen vender dørene i den nordlige facade ud mod et køreareal, og bygningen er derfor placeret i byggefeltet på en måde, så dørene ikke åbner ud over kørearealet på kajen.

Plan og Byg vurderer samlet, at der i sagsbehandlingen er taget stilling til de nævnte forhold. I vurderingen indgår, at KDY's facade mod nord ligger indenfor byggefeltet, og at det alene er en rampe og en flugtvejstrappe, som overskrider byggefeltet mod nord. Mod syd ligger facaden også indenfor byggefeltet. Kun tagudhæng, rampe og flugtvejstrappe ligger udenfor byggefeltet.

Placering af ramper, køreveje, parkering er udformet i dialog med havnefogeden, hvilket vurderes at have bidraget til en fornuftig disponering af forholdene.

Indstilling

1. At det beslutes, at der skal meddeles dispensation til overskridelse af byggefelt D jævnfør Lokalplan 340, § 6.5, til ramper, flugtvejstrappe samt tagudhæng over flugtvejstrappen.
2. At det beslutes, at der skal dispenseres til at bygge med en lavere sokkelkote end i 2,1 jævnfør Lokalplan 340, § 6.7.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Vedttaget. Helene Brochmann stemte imod det første punkt i indstillingen.

Bilag

1. Oversigtskort - Skovshoved Havn (5716893 - GEO-2025-00029)

2. Byggeandragende (5716900 - GEO-2025-00029)
3. Situationsplan-KDY (5716899 - GEO-2025-00029)
4. Tagplan-KDY (5716898 - GEO-2025-00029)
5. Østfacade-KDY (5716897 - GEO-2025-00029)
6. Nordfacade-KDY (5716896 - GEO-2025-00029)
7. Vestfacade-KDY (5716895 - GEO-2025-00029)
8. Sydfacade-KDY (5716894 - GEO-2025-00029)
9. Snit_IKDY_K01_H3_EXX_N304 (5716911 - GEO-2025-00029)

Punkt 7: Høeghsmindevej 63C. Aflysning af servitut med bebyggelsesregulerende bestemmelser

GEO-2024-00669

Bilag

Oversigtskort og skråfoto

Servitut med bebyggelsesregulerende bestemmelser

7 (Åben) Høeghsmindevej 63C. Aflysning af servitut med bebyggelsesregulerende bestemmelser

Sags ID: GEO-2024-00669

Resumé

Det skal beslattes, om servitut med bebyggelsesregulerende bestemmelser på ovenstående ejendom med en bevaringsværdig bygning skal aflyses.

Baggrund

Plan og Byg har fra DSB Ejendomme modtaget anmodning om aflysning af servitut om grundbredde og tagudformning på Høeghsmindevej 63C. Ejendommen udgør et matrikelareal på 594 m².

Anmodningen begrundes med, at servitutens bestemmelser ikke mere har betydning, idet forholdene reguleres i lokalplanen for området.

DSB-ejendomme anfører, at servituten, som ønskes afløst, i stor udstrækning omhandler de forhold, som reguleres i gældende lokalplan for området, vedtaget 26. maj 2015.

I servituten er der en bestemmelse, som fastlægger, at minimumslængden for matriklens bredde mod vej er 18 meter. Desuden ses der at være en bestemmelse, som fastlægger, at bygninger skal opføres med vinkeltag uden tagkviste.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 359, vedtaget i maj 2015.

Lokalplanen har ikke en bestemmelse om minimumsgrundbredde.

Bygningen på ejendommen er i SAVE-registret tildelt bevaringsværdien 3.

I forhold til tagudformning har lokalplanen ikke præcise bestemmelser. Af lokalplanens § 7.1 fremgår, at bevaringsværdige bygninger ikke må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden Kommunalbestyrelsens tilladelse. Det vurderes, at kommunen med denne bestemmelse har hjemmel til at regulere udformningen af taget på den bevaringsværdige bygning.

Ansøgningen har været i høring hos de nærmeste naboer. Der er ikke modtaget svar på høringen.

Det vurderes, at Gentofte Kommune med vedtagelsen af Lokalplan 359 har taget stilling til minimumsgrundbredder og tagudformning, og at servitutbestemmelserne herom kan aflyses.

Af servituten fremgår desuden, at ophævelse kun kan ske ved to på hinanden følgende afstemninger i kommunalbestyrelsen, som med $\frac{3}{4}$ flertal stemmer for. Forvaltningen vurderer, at man kan fravige dette krav i servituten, og at én afstemning i Byplanudvalget er tilstrækkeligt.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At det besluttes, at servitutten kan ophæves.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Vedtaget.

Bilag

1. Oversigtskort og skråfoto (5678479 - GEO-2024-00669)
2. Servitut med bebyggelsesregulerende bestemmelser (5678478 - GEO-2024-00669)

Punkt 8: Meddelelser fra formanden og forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne

EMN-2024-05923

8 (Åben) Meddelelser fra formanden og forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne

Sags ID: EMN-2024-05923

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

.

Bilag

Punkt 9: Lukket: Meddelelser fra formanden og forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne lukket

EMN-2024-05923

Punkt 10: Underskrift

EMN-2024-05924

10 (Åben) Underskrift

Sags ID: EMN-2024-05924

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

.

Bilag