

16. november 2018

Lokalplan 323.1 – forslag

Jægersborg Have ligger indenfor det område, som Bernstorff-Jægersborg Grundejerforening dækker, og derfor skriver vi vore kommentarer som en samlet indstilling fra vore medlemmer. Indstillingen har været drøftet og godkendt af bestyrelsen på dens møde 15. november 2018.11.09. Alle citater i den efterfølgende tekst er fra forslaget til lokalplan 323.1.

Baggrund og generel indstilling

Som udgangspunkt har vi forståelse for behovet for at udbygge kommunens kapacitet af plejeboliger, og vi har også forståelse for, at der er begrænsede områder til rådighed for kommunen til udbygning i et omfang, som det der foreslås i Jægersborg Have.

Vurdering af konkrete forhold i det fremlagte forslag 323.1

Imidlertid er det område, som planen omfatter "et særligt værdifuldt bymiljø" og "området har mange iøjnefaldende naturkvaliteter". I et sådant område, må der kræves en særlig hensyntagen og omtanke, når man som i dette forslag ønsker at øge bebyggelsesprocenten fra 40 % til 55 % og samlet 13.340 kvm. etageareal. Tilmed vil en gennemførelse af planen kræve, at der bliver fældet 17 bevaringsværdige træer (hovedparten af træerne mod øst). Udbygningen er så omfattende, at den er i strid med rammebestemmelserne i kommuneplanen, og derfor forudsættes det, at der vedtages et kommuneplantillæg, inden planen kan vedtages.

Byggeriet forudsætter en synlig fundering mod Hundesømosen, som ganske vist skal "begrønnes", men som må antages at blive en mur af beton eller spunsjern direkte mod Hundesømosen, som er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3.

I lokalplan 323, som ligger til grund for den første del af byggeriet Jægersborg Have, er der særlige bestemmelser om, at materialevalg og farver skal være i stil med den omliggende arkitektur. Selv i en meget lempelig fortolkning, kan det ikke siges at være tilfældet. Den nuværende bygning ligger som en dominerende hvid klods op mod de gule jagtlænger og de omliggende villaer. Den planlagte bygning i 323.1 "skal fremstå i en nutidig arkitektonisk udformning, som tager udgangspunkt i – og respekterer – de bevaringsværdige hovedtræk, der præger området, herunder de fredede jagtlænger". Imidlertid står der senere, at "Det fastlagte byggefelt er placeret langs skråningen ned mod Hundesømosen. Det vil give arkitekturen et flot dramatisk samspil med landskabet" En sådan formulering giver de værste tænkelige associationer til byggeriets udformning og dominans i området. Ikke mindst når man ser, hvordan bestemmelserne i 323 er blevet forvaltet med den eksisterende bygning. Der er også angivet, at "Byggeriet vil i vintermånederne kunne ses fra Hundesømosen, når der ikke er blade på træerne."

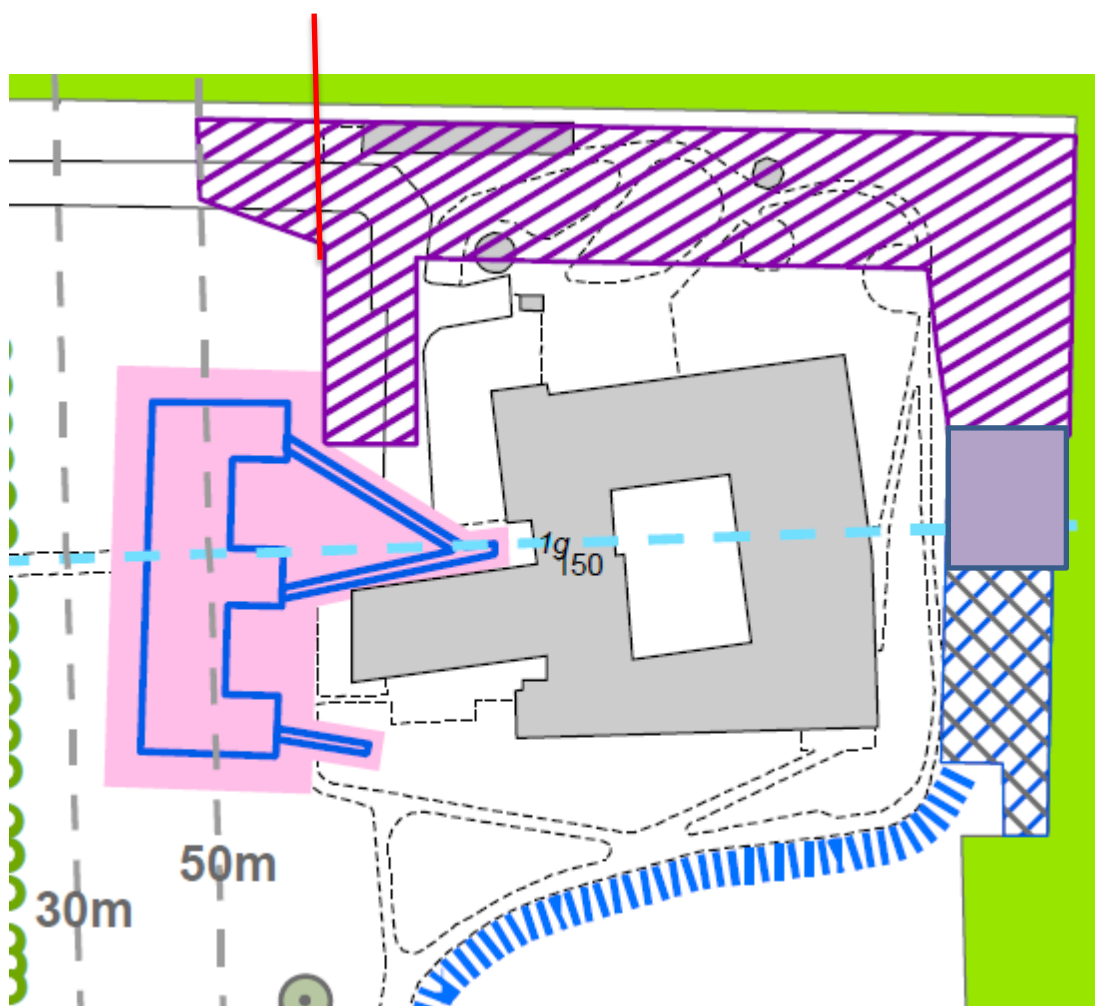
I forhold til Hundesømosen angives, at "Den fredede Hundesømosen er et stort lavtliggende grønt område umiddelbart nord og øst for lokalplanområdet. Den tætte randbeplantning om mosen afskærmer det

rekreative område mod de tilstødende ejendomme, og i dag fornemmer man derfor ikke, at Hundesømosen ligger i et udbygget byområde. Beplantningen er i høj grad med til at forstærke den rekreative værdi af Hundesømosen.” Den intime naturoplevelse i Hundesømosen, som er beskrevet her, syntes at komme under voldsomt pres med den plan, der fremlægges i 323.1.

Konkrete forslag til plan 323.1

Som udgangspunkt har vi et ønske om at reducere bygningens facade mod Hundesømosen, og helst så vi, at der kun blev bygget i to etager i stedet for de tre, der er fremlagt i planen. Hvis der skal opføres 72 boliger, er det imidlertid næppe realistisk.

Derimod kunne man flytte en del af bygningen, så det vil få en kortere facade mod nord og en længere mod øst. Man kunne afslutte bygningen ved orangeriet (angivet med rød streg) og forlænge det ved parkeringspladserne (angivet med lilla rektangel), som så til gengælde blev forlænget ud mod Jægersborg Allé.



Dernæst vil det være meget vigtigt, at man vælger et materiale til facaden mod Hundesømosen, som falder bedst muligt ind i området, og dermed dominerer naturoplevelsen i mosen så lidt som muligt. Den hvide beton i det eksisterende byggeri vil være det værste mulige valg. En sten i naturfarver eller ligefrem i træbeklædning i eksempelvis lærk vil være mere nænsomt. Man kan også overveje, hvor stor en del af facaden, der skal være vinduer.

Vi håber, at det endelige planforslag vil tage hensyn til vore bekymringer, så vi trods fordoblingen af etagearealet i Jægersborg Have fortsat kan se det som en forlængelse af kommunalbestyrelsens politik om at undgå fortætning og bevare Gentofte som en grøn kommune.

På bestyrelsens vegne

Jesper Holm
Formand
Bernstorff-Jægersborg Grundejerforening