

# REFERAT Byplanudvalget d. 02-11-2017

**Mødedato** Torsdag d. 02. november 2017 kl. 17:00

**Mødested** Udvalgsværelse D

## Indholdsfortegnelse

Planlægning for område ved Niels Steensens Vej 1A-E.....	3
Strandvejen 267 C. Indretning af hotellejligheder i baghuset til Skovshoved Hotel.....	6
Ordrupvej 107-109 og Morescovej 10, 12 og 14. Tagterrasser, kviste og ovenlys på bygning beliggende på Morescovej 10.....	9
Lindgårdsvej 11, st. Dispensation fra krav om opholdsarealer i forbindelse med indretning af 2 boliger.....	12
Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne.....	15
Lukket: Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne.....	17

# **Punkt 1: Planlægning for område ved Niels Steensens Vej 1A-E**

EMN-2017-04253

## **Bilag**

Høringssvar

## 1 (Åben) Planlægning for område ved Niels Steensens Vej 1A-E

Sags ID: EMN-2017-04253

### Resumé

Gentofte Kommune har modtaget et forslag til opførelse af boliger fra CC Property på vegne af Topdanmark Ejendom A/S, som ejer ejendommen matr.nr. 7as, Vangede, Niels Steensens Vej 1 A-E, i hvilken de forespørger til udviklingsmulighederne af ejendommen, herunder i form af boliger.

I henhold til Planlovens § 23 c er der gennemført en forhøring.

Der skal tages stilling til, om der skal igangsættes en proces med udarbejdelse af lokalplan forslag med tilhørende forslag til kommuneplantillæg, idet der forud afholdes et indledende borgerdialogmøde, hvor ansøger præsenterer sin projektidé.

### Baggrund

Gentofte Kommune har modtaget et forslag til opførelse af boliger fra CC Property på vegne af Topdanmark Ejendom A/S, som ejer ejendommen matr.nr. 7as, Vangede, Niels Steensens Vej 1 A-E, i hvilken de forespørger til udviklingsmulighederne af ejendommen, herunder i form af boliger.

Ejendommen har senest være udlejet til Novo Nordisk, som fraflytter den 1. marts 2018.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 114 og ligger i delområde C, der fastlægger anvendelsen til administration. I kommuneplanen er ejendommen omfattet af rammeområde 5.E2, der udlægger området til kontor og serviceerhverv.

En ønsket ændring af ejendommens anvendelse til andet end det nuværende formål vil foudsætte vedtagelse af ny lokalplan med tilhørende tillæg til kommuneplanen.

Byplanudvalget vedtog enstemmigt den 10. august 2017, pkt. 2, at der gennemføres en høring efter Planlovens § 23 c med henblik på at indkalde forslag og idéer til den fremtidige anvendelse af Niels Steensens Vej 1 A-E.

Høringen blev gennemført i perioden 4. til og med 24. september 2017. De modtagne høringssvar er tilknyttet dagsordenen.

### Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At drøfte og beslutte, om der skal igangsættes en proces med udarbejdelse af lokalplan forslag med tilhørende forslag til kommuneplantillæg, idet der forud afholdes et indledende borgerdialogmøde, hvor ansøger præsenterer sin projektidé.

### Tidligere beslutninger:

.

**Beslutninger:**

Byplanudvalget den 2. november 2017

Vedtaget.

**Bilag**

1. Høringssvar (2025572 - EMN-2017-04253)

## **Punkt 2: Strandvejen 267 C. Indretning af hotellejigheder i baghuset til Skovshoved Hotel**

EMN-2017-04995

### **Bilag**

Kortbilag. Strandvejen 267C

Ansøgning om principiel tilladelse Strandvejen 267C, Charlottenlund

Hotellejigheder Skovshoved

## **2 (Åben) Strandvejen 267 C. Indretning af hotellejligheder i baghuset til Skovshoved Hotel**

**Sags ID:** EMN-2017-04995

### **Resumé**

Skovhus Arkitekter har senest den 7. september 2017 ansøgt om principiell tilladelse til omdannelse af baghuset Strandvejen 267 C til 10 hotellejligheder.

Der skal tages stilling til, om der skal nedlægges et forbud i medfør af Planlovens § 14 med henblik på udarbejdelse af en supplerende lokalplan for området.

### **Baggrund**

Skovhus Arkitekter har senest den 7. september 2017 ansøgt om principiell tilladelse til omdannelse fra af baghuset Strandvejen 267 C, der anvendes til liberalt erhverv, til 10 hotellejligheder.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 226 for Skovshoved Hotel. I medfør af lokalplanens § 6 stk. 5.2 skal der udlægges areal til parkering svarende til 1 plads pr. 50 m<sup>2</sup> erhvervsetageareal. Ved omdannelse af de eksisterende erhvervsarealer til hotellejligheder, der ligeledes er erhvervsareal, kan der ikke stilles fornyede krav til parkering i henhold til lokalplanen, idet etagearealet ikke udvides med det ansøgte projekt.

Det vurderes dog, at anvendelsesændringen fra det nuværende liberale erhverv til erhverv i form af hotellejligheder vil medføre en væsentlig forøget parkeringsbelastning af ejendommens ubebyggede arealer og det nærliggende vejnet.

I 2001 har Gentofte Kommune opgjort parkeringskapaciteten til 39 p-pladser. Ejendommen har på nuværende tidspunkt et samlet erhvervsetageareal på 2.443 m<sup>2</sup>, og der forefindes 2 boliger. Opgøres parkeringsbehovet ud fra gældende lokalplan, skal der være 49 p-pladser på ejendommen. Der er således et underskud på 10 p-pladser.

Ifølge såvel generelle som specifikke rammer for lokalplanlægning i Kommuneplan 2017, skal der anlægges 1 parkeringsplads pr. 50 m<sup>2</sup> etageareal. En ny lokalplan med øget krav til parkering vil derfor forudsætte, at der tillige udarbejdes et kommuneplantillæg.

### **Indstilling**

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At der i medfør af Planlovens § 14 nedlægges et forbud mod indretning af hotellenhederne med henblik på, at der udarbejdes et forslag til lokalplan og dertil hørende kommuneplantillæg vedrørende forøgede parkeringskrav ved nyindretning og opførelse af hotelarealer på ejendommen.

**Tidligere beslutninger:**

.

## **Beslutninger:**

Byplanudvalget den 2. november 2017

Vedtaget.

## **Bilag**

1. Kortbilag. Strandvejen 267C (2034777 - EMN-2017-04995)
2. Ansøgning om principiel tilladelse Strandvejen 267C, Charlottenlund (2034775 - EMN-2017-04995)
3. Hotellejligheder Skovshoved (2034776 - EMN-2017-04995)

### **Punkt 3: Ordrupvej 107-109 og Morescovej 10, 12 og 14. Tagterrasser, kviste og ovenlys på bygning beliggende ud mod Ordrupvej/Moresc**

EMN-2017-05184

#### **Bilag**

Bilag 1. Kort og skråfoto. Ordrupvej-Morescosvej

Bilag 2. Ansøgning, Ordrupvej-Morescosvej

### **3 (Åben) Ordrupvej 107-109 og Morescovej 10, 12 og 14. Tagterrasser, kviste og ovenlys på bygning beliggende ud mod Ordrupvej/Moresc**

**Sags ID:** EMN-2017-05184

#### **Resumé**

I forbindelse med tagrenovering og indretning af beboelse ønskes tagterrasser opført i ejendommens tagflader.

#### **Baggrund**

Ejerforeningen Ordrup Kirkebo har fremsendt forespørgsel om muligheden for at etablere tagterrasser i forbindelse med indretning af tagetagen til beboelse (i forbindelse med underliggende lejligheder).

Der ønskes etableret tagterrasser i tagfladerne mod vest, syd og syd-sydøst på bygningen mod Ordrupvej samt i tagfladerne mod vest og syd på bygningen på Morescosvej, ialt 12 tagterrasser.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 210 og 364. Bygningen placeret mod Ordrupvej er ikke udpeget som bevaringsværdig, hvorimod bygningen på Morescosvej i Lokalplan 364 er udpeget som bevaringsværdig med værdien 4.

Af lokalplan 210, § 7.2 fremgår, at "*skiltning, facadeudformning og -beklædning, opsætning af markiser og belysning mv. af blivende art må kun finde sted med Kommunalbestyrelsens særlige tilladelse*".

Denne bestemmelse giver hjemmel til at regulere placering og udformning af tagterrasser, også på den ikke bevaringsværdige bygning.

De 3 ønskede tagterrasser på hjørnet af Ordrupvej/Morescosvej vil være meget synlige i strøggaden, og det vurderes, at det ikke er sædvanligt for strøggaderne med så synlige tagterrasser. Bygningens tagflader fremstår i dag intakte og ubrudte og er derfor den samlende bygningsdel. Etablering af tagterrasser vil ændre bygningsudtrykket fra det rolige, afdæmpede og meget homogene, til et udtryk, som bærer præg af ombygning og uhomogenitet, og tagfladens samlende effekt vil svækkes.

Bymiljøet vil blive påvirket i retning af oplevelse af en højere grad af fortætning, og det skal i denne sammenhæng tages med ind i vurderingen, at andre ejendomme i strøggaderne, vil kunne have samme ønsker om tagterrasser.

Tagterrasserne vil være en forbedring af boligkvaliteten for de aktuelle lejligheder, og det skal desuden bemærkes, at der i samme lokalplanområde tidligere er meddelt tilladelser til tagterrasser ud mod strøggaden Ordrupvej.

Det vil være i overensstemmelse med kommunens hidtidige praksis at meddele tilladelse til de øvrige 9 ansøgte tagterrasser, der vender ud mod gårdsiden/Morescovej, idet disse kun i beskedent omfang er synlige fra strøggaden.

#### **Indstilling**

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At det drøftes og beslattes om der skal meddeles principgodkendelse til de 3 ønskede tagterrasser ud mod strøggade.

**Tidligere beslutninger:**

.

**Beslutninger:**

Byplanudvalget den 2. november 2017

Udsat.

**Bilag**

1. Bilag 1. Kort og skråfoto. Ordrupvej-Morescosvej (2046514 - EMN-2017-05184)
2. Bilag 2. Ansøgning, Ordrupvej-Morescosvej (2046513 - EMN-2017-05184)

## **Punkt 4: Lindegårdsvej 11, st. Dispensation fra krav om opholdsarealer i forbindelse med indretning af 2 boliger**

EMN-2017-05183

### **Bilag**

Bilag 1. Kort og foto, Lindegårdsvej 11

Bilag 2. Ansøgning

Bilag 3. Notat vedr. ejendommens anvendelse

## 4 (Åben) Lindegårdsvej 11, st. Dispensation fra krav om opholdsarealer i forbindelse med indretning af 2 boliger

**Sags ID:** EMN-2017-05183

### Resumé

Arkitektfirmaet Kegel & Sciera ansøger om dispensation fra krav om etablering af opholdsarealer i forbindelse med indretning af 2 nye boliger i stueetagen.

Der skal tages stilling til, om der skal meddeles tilladelse til det ansøgte.

### Baggrund

Plan og Byg har den 28. august 2017 med supplerende oplysninger af 29. august 2017 modtaget ansøgning om tilladelse til at indrette 2 nye boliger på 214 m<sup>2</sup> samlet (111 m<sup>2</sup> og 103 m<sup>2</sup>) i eksisterende erhvervslejemål (cykelhandler) i stueetagen.

Ejendommen er opført med delvist bolig og erhverv i stueetagen jf. vedlagte notat vedrørende ejendommens anvendelse. I 1977 indrettedes cykelhandler i hele stueetagen.

Lokalplan 106 fra juni 1992 regulerer ejendommens anvendelse. Heraf fremgår, at der kan indrettes helårsbeboelse samt institutioner og specialboliger i ejendommen.

Af lokalplanens § 9, stk. 2, fremgår, at der skal anlægges udendørs opholdsarealer svarende til mindst 80 % af boligetagearealet, svarende til ca. 154 m<sup>2</sup>. Af § 5, stk. 2, fremgår, at der skal anlægges 1 p-plads pr. bolig.

I forhold til lokalplanen er ejendommen underforsynet med opholdsarealer (56 % af boligetagearealet), og ved anlæggelse af 2 p-pladser vil det samlede opholdsareal blive reduceret med ca. 30 m<sup>2</sup>. Det fremtidige opholdsareals andel af boligetagearealet vil blive 45 %.

Det vurderes, at eksisterende opholdsarealer mellem bygningen og Lindegårdsvej i dag ikke er indrettet hensigtsmæssigt som opholdsareal. Med det ansøgte vil arealet blive indrettet som et reelt opholdsareal. Arealet udgør samlet 47 m<sup>2</sup> (17 m<sup>2</sup> til stuen tv. og 30 m<sup>2</sup> til lejligheden th.), svarende til 22 % af boligetagearealet for de nye boliger.

Kommunen har praksis for at tillade indretning af nye selvstændige lejligheder i eksisterende bebyggelse uden krav om parkering og opholdsarealer, hvis erhvervslejemålet tidligere har været tilladt indrettet til beboelse. I den aktuelle sag har erhvervslejemålet tidligere været delvist indrettet til bolig.

### Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At der dispenseres fra lokalplanens krav om opholdsarealer, og at der meddeles tilladelse til det ansøgte.

**Tidligere beslutninger:**

.

**Beslutninger:**

Byplanudvalget den 2. november 2017

Vedtaget.

**Bilag**

1. Bilag 1. Kort og foto, Lindegårdsvej 11 (2053430 - EMN-2017-05183)
2. Bilag 2. Ansøgning (2053429 - EMN-2017-05183)
3. Bilag 3. Notat vedr. ejendommens anvendelse (2053428 - EMN-2017-05183)

## **Punkt 5: Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne**

EMN-2016-05690

## 5 (Åben) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne

Sags ID: EMN-2016-05690

### Tidligere beslutninger:

.

### Beslutninger:

Byplanudvalget den 2. november 2017

- Forvaltningen orienterede om, at der er varslet forbud mod at restauranten ved siden af Bellevue Teatret ændres fra restaurant til beboelse
- Forvaltningen orienterede om at der på Byplanudvalgets næste møde forelægges sag om Strandvejen 104 (Helleruphus)
- Bente Frimodt-Møller spurgte til sag på Tagestorp 14A.

### Bilag

**Punkt 6: Lukket: Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne**