

# **REFERAT Byplanudvalget (2005 - 2017) d. 09-02-2017**

**Mødedato** Torsdag d. 09. februar 2017 kl. 00:00

**Mødested**

# Indholdsfortegnelse

Dagsorden.....	3
Referat.....	17

## **Punkt 1: Dagsorden**



# Dagsorden til møde i Byplanudvalget

Mødetidspunkt 09-02-2017 16:30

Mødeafholdelse Der foretages besigtigelse på Galopbanen, Klampenborgvej 52 kl.  
16.30 - mødested ved hovedindgangen. Herefter fortsættes møde i Udvalgsværelse

D

# Indholdsfortegnelse

Byplanudvalget

09-02-2017 16:30

1 (Åben) Lokalplan 382 for Charlottenlund Slotshave, og en del af Charlottenlund skov. Fortsat proces og ramme .....	3
2 (Åben) Lokalplan 378 for et område ved Dyrehavevej 5 A-F. Offentlig høring .....	4
3 (Åben) Lokalplan 383 for ejendommene Rygårds Allé 7-11. Offentlig høring .....	5
4 (Åben) Klampenborgvej 52, Klampenborg Galopbane. Afvigelse fra helhedsplan, samt dispensation fra beskyttelseslinjer.....	6
5 (Åben) Vitus Berings Allé 15. Nedlæggelse af bolig.....	10
6 (Åben) Lyngbyvej 237. Dispensation fra lokalplan 342 til opstilling af varer foran supermarkedet ...	11
7 (Åben) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne .....	13
8 (Lukket) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne .....	13

## **1 (Åben) Lokalplan 382 for Charlottenlund Slotshave, og en del af Charlottenlund skov. Fortsat proces og ramme**

**Sags ID:** EMN-2016-02579

### **Resumé**

Forslag til lokalplan 382 for Charlottenlund Slotshave og en del af Charlottenlund skov har været udsendt i offentlig høring.

Der skal tages stilling til den videre proces og ramme for planlægningen af Charlottenlund Slotshave og en del af Charlottenlund skov.

### **Baggrund**

Kommunalbestyrelsen har på mødet den 30. maj 2016, pkt. 4, med 16 stemmer (C, A, V (Louise Feilberg Levy) og B) for, og 2 stemmer (Ø og Poul V. Jensen (Nye Borgerlige) imod, medens Mogens Vad (V) undlod at stemme, vedtaget at sende forslag til lokalplan 382 for Charlottenlund Slotshave, og en del af Charlottenlund skov i offentlig høring.

Planforslaget har været i offentlig høring fra den 7. juni til den 9. august 2016.

Området er udlagt som rekreativt grønt område i Kommuneplan 2013.

Forslag til lokalplan 382 fastholder området til rekreativt grønt område, hvor bygningerne skal anvendes i tilknytning til områdets funktion som rekreativt grønt område.

I høringsperioden er der indkommet 4 høringssvar fra henholdsvis: Slots- og Kulturstyrelsen, Naturstyrelsen, NPV A/S (ejer af det tidligere Danmarks Akvarium) og Friluftsrådet.

Det ene af høringssvarene er en positiv tilkendegivelse af lokalplanens fastlæggelse af områdets anvendelse som rekreativt grønt område. De øvrige høringssvar omhandler blandt andet bemærkninger om, at planens bevaringssigte er opfyldt på anden vis, og at anvendelsesbestemmelsen, der fastlægger, at bygningerne kun må anvendes i tilknytning til områdets anvendelse som rekreativt grønt område, ikke er tilstrækkelig præcis til at vide, hvad dette er.

Kommunalbestyrelsen har på mødet den 30. januar 2017, pkt. 13, med 15 stemmer (C, A og V) for og 2 stemmer (Ø og D) imod besluttet, at Byplanudvalget på sit førstkommende møde den 9. februar 2017 behandler borgmesterens forslag om, at anvendelsesbestemmelsen for de eksisterende bygninger i lokalplanforslaget for Charlottenlund Slotshave ændres til boligformål med henblik på, at bygningerne kan indrettes til ungdoms- og/eller kollegieboliger.

### **Indstilling**

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At drøfte og beslutte den videre proces og ramme for planlægningen af Charlottenlund Slotshave og en del af Charlottenlund Skov.

### **Tidligere beslutninger:**

.

## **Bilag**

1. Høringssvar lokalplan 382 for Charlottenlund Slotshave, og en del af Charlottenlund skov..pdf (1279200 - EMN-2016-02579)
2. LP 382 for Charlottenlund Slotshave, og en del af Charlottenlund Skov. Forslag (1189629 - EMN-2016-02579)

## **2 (Åben) Lokalplan 378 for et område ved Dyrehavevej 5 A-F. Offentlig høring**

**Sags ID:** EMN-2017-00413

### **Resumé**

Byplanudvalget har vedtaget, at der skal udarbejdes et lokalplanforslag med tilhørende kommuneplantillæg, der muliggør et ansøgt projekt til rækkehuse på ejendommen Dyrehavevej 5 A-F.

På den baggrund har Plan og Byg udarbejdet forslag til Lokalplan 378 for et område ved Dyrehavevej samt tilhørende forslag til tillæg nr. 20 til Kommuneplan 2013.

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

### **Baggrund**

Gentofte Kommune har modtaget en ansøgning fra KPC København A/S om igangsætning af en planproces, der vil gøre det muligt at udvikle den ubebyggede del af ejendommen Dyrehavevej 5 A-F med en rækkehusbebyggelse og således, at de 3 eksisterende dobbelthuse indgår i en helhedsplan.

Ejendommen Dyrehavevej 5 A-F, som omfatter matrikel 18d, Kristiansholm, har et grundareal på 16.362 m<sup>2</sup>. Lokalplanafgrænsningen omfatter det meste af matrikel 18d, Kristiansholm, ca. 11.450 m<sup>2</sup>.

Området er i Kommuneplan 2013 for størstedelens vedkommende indeholdt i enkeltområde 2. F6, som er udlagt til rekreativt grønt område med en maksimal bebyggelsesprocent på 10. De 3 eksisterende dobbelthuse indgår i enkeltområde 2. B41, der er udlagt til villaområde med en maksimal bebyggelsesprocent på 25.

Der har på baggrund af Byplanudvalgets enstemmige beslutning på mødet den 6. oktober 2016, pkt. 2, været gennemført en høring efter planlovens § 23c om ændring af ejendommens plangrundlag.

Byplanudvalget har på mødet den 29. november 2016, pkt. 2, enstemmigt vedtaget, at der skal udarbejdes et lokalplanforslag med tilhørende kommuneplantillæg, der muliggør det ansøgte projekt.

Der har været afholdt 3 indledende borgermøder, hvor projektudviklerne har forelagt skitser til områdets udvikling med en rækkehusbebyggelse med henblik på, at projektet kunne tilpasses i dialog med borgere og andre interesserede.

Formålet med lokalplanen er at fastlægge anvendelsen af ejendommen Dyrehavevej 5 A-F til boligformål i form af rækkehusbebyggelse og dobbelthuse.

Lokalplanen forudsætter vedtagelse af et tillæg til kommuneplanen, der ændrer anvendelsen til boligformål i form af rækkehuse.

I Kommuneplan 2013 er 3 eksisterende dobbelthuse inden for lokalplanområdet udpeget som bevaringsværdige med karakteren 3. Bygningerne er opført som funktionærboliger af Banedanmark mellem 1947 og 1949. I lokalplanen fastlægges der bevaringsbestemmelse for bygningerne, og de indgår i helhedsplanen for området.

Lokalplanen er omfattet af § 3, stk.1. nr. 1 i lov om miljøvurdering af planer og programmer. Der er udarbejdet en miljøvurderingsrapport, der omhandler trafikale forhold, støjforhold og visuelle påvirkninger.

## **Indstilling**

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen

1. At forslag til lokalplan 378 samt tilhørende forslag til tillæg nr. 20 til Kommuneplan 2013 vedtages til udsendelse i offentlig høring.
2. At der afholdes borgermøde i høringsperioden.

## **Tidligere beslutninger:**

.

## **Bilag**

1. Lokalplan 378 for et område ved Dyrehavevej 5 A-F. Forslag (1) (1561681 - EMN-2017-00413)
2. Kommuneplantillæg 20 (1544857 - EMN-2017-00413)
3. Miljøvurderingsrapport2 (1560453 - EMN-2017-00413)

## **3 (Åben) Lokalplan 383 for ejendommene Rygårds Allé 7-11. Offentlig høring**

**Sags ID:** EMN-2017-00417

### **Resumé**

Gentofte Kommune har modtaget en ansøgning fra Holsøe Arkitekter ApS om udvikling af ejendommen Rygårds Allé 7-11 til etageboliger og 3 dobbelthuse.

På den baggrund har Plan og Byg udarbejdet forslag til Lokalplan 378 for ejendommene Rygårds Allé 7-11 samt tilhørende forslag til tillæg nr. 21 til Kommuneplan 2013.

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

### **Baggrund**

Gentofte Kommune har modtaget en ansøgning fra Holsøe Arkitekter ApS om udvikling af ejendommen Rygårds Allé 7-11 til etageboliger og 3 dobbelthuse.

Ideoplægget har udgangspunkt i at genbruge eksisterende bygningskonstruktioner, hvor det er muligt, og på den måde bevare noget af ejendommens historie.

Det er intentionen at ombygge den eksisterende 2 1/2 etage bygning mod Rygårds Alle til 20 boliger. Bygningen omfatter ca. 50 % af det eksisterende etageareal og har tidligere huset tændstikfabrik og senest vaskeri.

Forslaget forudsætter, at de øvrige bygninger rives ned – både villaen på Rygårds Allé 5 og de erhvervsbygninger, som i tidens løb er blevet opført på bagarealet på Rygårds Allé 11. Derved mindskes det bebyggede areal, og der bliver plads til ny boligbebyggelse, friarealer og parkeringspladser. Det er hensigten at opføre 3 dobbelthuse i 2 etager i stedet for.

Der er afholdt et indledende borgermøde den 5. december 2016, hvor Holsøe Arkitekter ApS præsenterede et ideoplæg til omdannelse af ejendommene.

Lokalplanområdet indgår i del af området 1.B3 i Kommuneplan 2013 for Gentofte Kommune, der fastlægger områdets anvendelse til boligformål. Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne i kommuneplanen for så vidt angår maksimal tilladt bebyggelsesprocent og maksimal bygningshøjde. Lokalplanens vedtagelse forudsætter derfor udarbejdelse af et kommuneplantillæg.

Formålet med lokalplanen er at fastlægge anvendelsen af ejendommene til boligformål i form af etagehusbebyggelse suppleret med mulighed for tæt-lav bebyggelse.

Lokalplanen er omfattet af § 3, stk. 2 jf. § 3 stk. 1. nr. 1 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer. Der er gennemført en screening af planen og på den baggrund er det vurderet i henhold til § 4 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer, at der ikke udarbejdes miljøvurderings-rapport.

## **Indstilling**

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen

1. At forslag til lokalplan 383 samt tilhørende forslag til tillæg til Kommuneplan 2013 udsendes i offentlig høring.
2. At der afholdes borgermøde i høringsperioden.

## **Tidligere beslutninger:**

.

## **Bilag**

1. Lokalplan 383 for ejendommene Rygårds Allé 7-11. Forslag (1545069 - EMN-2017-00417)
2. Kommuneplantillæg 21 (1544813 - EMN-2017-00417)

## **4 (Åben) Klampenborgvej 52, Klampenborg Galopbane. Afvigelse fra helhedsplan, samt dispensation fra beskyttelseslinjer**

**Sags ID:** EMN-2016-06868

## Resumé

Der skal tages stilling til afvigelse fra den tinglyste helhedsplan af 12. juni 1989 – allerede udførte forhold og fremtidige forhold - og til dispensation fra fortidsmindebeskyttelseslinjer.

## Baggrund

Sagen blev på mødet i Byplanudvalget den 5. januar 2017, pkt. 1, udsat.

Klampenborg Galopbane ønsker en opgradering af sine bygninger, bl.a. for at kunne imødekomme den nye hestelovs krav. Matriklen ejes af Naturstyrelsen, som har givet fuldmagt til de ansøgte og udførte ændringer. Området er omfattet af Skovloven, og det er udlagt som fredskov. Endvidere er det omfattet af Naturbeskyttelsesloven og Museumsloven, hvad angår fortidsminder og deres beskyttelseslinjer.

Området ligger i kommuneplanen i et område, som under "generel anvendelse" er udlagt som rekreativt område og under "specifik anvendelse" som idrætsanlæg.

Området er ikke omfattet af lokalplan, men er omfattet af en helhedsplan, der er godkendt af Gentofte Kommune den 7. april 1988, og efterfølgende tinglyst den 12. juni 1989 som retningsgivende plan for fremtidig anvendelse og bebyggelse på vilkår af, at alle anlægs- og byggeprojekter forelægges som detailprojekter for bygningsmyndigheden og anden påkrævet myndighed.

Gefion byggerådgivning har på vegne af Galopbanen søgt om tilladelse til at afvige fra ved bl.a. at nedrive 6 bygninger, bygge 6 nye stalde og en horse-walker samt søgt om lovliggørelse af 2 allerede opførte horse-walkers. Det skal bemærkes, at to af de 6 bygninger, der ønskes nedrevet, ikke indgår i helhedsplanen.

Her ud over er det konstateret, at et eksisterende maskinhus er tilbygget og ombygget til stald, og at der gennem årene endvidere er opført et par mindre stalde ca. midt i området (på i alt ca. 160m<sup>2</sup>), som skal behandles i forhold til lovliggørelse.

De fleste af de ansøgte ændringer er ikke i overensstemmelse med helhedsplanen, som i sin udformning minder om en lokalplan, bl.a. med udlagte byggefelter og med rammer for, hvordan Galopbanen kan udvikle sig. Den Danske Stat og Gentofte Kommunalbestyrelse er påtaleberettigede.

Samlet udgør de ansøgte staldbygninger et areal på i alt 2332 m<sup>2</sup>. De 3 horse-walkers, hvoraf to er nye, udgør et areal på i alt 525 m<sup>2</sup>. I alt ønskes nedrevet 946 m<sup>2</sup> stald. En oversigt over ansøgte arbejder er vedhæftet som bilag.

De nye stalde vil komme til at fremstå som modulopbygning med yderbeklædning af grå plast-plank, nogle af dem kombineret med murværkskonstruktion. Tagdækning af gråsorte fibercement-plader. Som bilag er vedhæftet Princip for farve på stalde og Princip for modulopbygning af stalde.

Der er i 2013-2014 foretaget terrænændringer og ryddet skov indenfor fortidsmindebeskyttelseslinjer uden sagsbehandling i kommunen og uden forskreven høring af Kulturstyrelsen iht. Naturbeskyttelseslovens § 18, jf. hvilken det bl.a. gælder:

*"Der må ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet inden for 100 m fra fortidsminder, der er beskyttet efter bestemmelserne i museumsloven."*

De omhandlede fortidsminder er en del af Københavns Befæstning – Oversvømmelsen. Området med den store koncentration af fortidsminder er beliggende i Galopbanens vestligste del, syd for Galopbanens vartegn, den store tribune fra 1909. På dette sted består Københavns Befæstning af et lille fort kaldet Østre Ordrup Krat Batteri, hvorfra man har kunnet overvåge Spærredæmning III/omløbskanal, der skulle oversvømme området. Endvidere kunne spærredæmningen overvåges fra Mitrailløsebatteriet, der ligger lidt længere mod vest, gemt i skoven. Ændringer nær fortidsminderne vil som nævnt kræve dispensation fra Naturbeskyttelseslovens § 18. Det gælder både de udførte terrænændringer, nedrivning af 3 gamle stalde samt opførelse af 3 de nye stalde, der søges om (Stald IV, V og VI).

#### Beskrivelse af høringsproces og indhold og vurdering af høringssvar:

Sagen har været sendt i høring hos Kulturstyrelsen (SLKS) og Kroppedal Museum. Første gang den 8. august 2016, hvor materiale modtaget fra Gefion den 30. juni 2016 blev sendt i høring med lovning fra kommunen på, at supplerende materiale ville blive sendt, når kommunen modtog det fra ansøger. SLKS udbad sig i den forbindelse forlængelse af høringsfrist, indtil kommunen havde modtaget og videresendt de supplerende oplysninger.

I forbindelse med anden høring anfører SLKS i høringssvaret, at noget af den i 2013-14 foretagne terrænændring er udført ovenpå selve de fredede arealer/fortidsminder. Også de påtænkte nye stalde IV, V og VI ligger delvist ovenpå selve de fredede arealer, ligesom de gamle staldbygninger 7, 8 og 9, der søges nedrevet, gør. Den næsten kvadratiske bygning 7 har resterne af stemmeværket til spærredæmningen integreret i bygningen. Derfor vil både de 3 stalde, der nedrives, og de 3 nye stalde ifølge SLKS kræve dispensation fra Museumslovens § 29 e. SLKS er myndighed på Museumsloven.

I SLKS's høringssvar er det tilkendegivet, at man ikke vil modsætte sig en dispensation iht. Museumslovens § 29 e, og at styrelsen er indstillet på at tillade nedrivning af de 3 gamle staldbygninger nr. 7, 8 og 9 på visse betingelser.

Styrelsen vurderer endvidere, at der ikke kan gives dispensation til at opføre staldbygningerne IV og V på det ansøgte sted, idet der er tale om nybyggeri, der ikke har nogen relation til fortællingen om Københavns Befæstning. Man opfordrer til at stald IV og V opføres længere mod vest.

Hvad angår den ansøgte staldbygning VI, vil denne erstatte de nedrevne bygninger 8 og 9, som ligger inden for det fortidsmindebeskyttede areal. Opførelse af den nye stald VI vil derfor også kræve dispensation fra Museumslovens § 29 e. Da der allerede ligger bygninger på stedet, og da den nye bygning ikke vil berøre de bevarede, synlige dele af stemmeværk eller afskære den visuelle kontakt mellem stemmeværk/omløbskanal og Østre Ordrup Krat Batteri nord for, er det SLKS's umiddelbare vurdering, at der formentlig vil kunne gives dispensation til bygningen.

I den østligste ende af Galopbanen søges en horse-walker fra 2014 på 200 m<sup>2</sup> lovliggjort. Horse-walkeren, som i ansøgningsmaterialet er betegnet bygning IX, er beliggende delvist inden for 100 meter linjen af vestsiden af Spærredæmning IV. Men da anlægget er opført helt i periferien af beskyttelseslinjen og på et sted, hvor der pga. eksisterende byggeri ikke er visuel kontakt mellem horse-walker og dæmning, agter SLKS ikke at påklage en eventuel lovliggørende dispensation fra Naturbeskyttelseslovens § 18.

SLKS slutter høringssvaret af med at bemærke, at styrelsen finder det beklageligt, at der er foretaget terrænregulering i form af befæstning/jordtilførsel til arealet nord for Spærredæmning III og mod vest hen til Mitrailløsebatteriet, idet de foretagne ændringer slører hele fortællingen om denne del af Københavns Befæstning.

Kroppedal Museum har svaret følgende på høringen: *"Til orientering lægger vi os op af Slots- og Kulturstyrelsens afgørelser i denne sag."*

I forbindelse med 2. høringsrunde, er 3 naboer blevet hørt, hvoraf 2 har svaret:

- Poul Utzon-Rødbrø, Klampenborgvej 36, svarer, at det generelt krænker hans retsfølelse, at Galopbanen bygger bygninger og foretager ændringer uden de fornødne tilladelser, og han opsummerer at 8 bygninger, der ifølge Naturstyrelsens tilladelse af 2. december 2014 er blevet opført/ombygget, er opført uden skovlovstilladelse og uden tilladelse fra kommunen. Han er især ked af de aktiviteter, der i de senere år er foregået på Galopbanens østligste arealer, nær hans bolig: Store træer er gået ud og fældet som følge af terrænændringer og byggeri, og der er larm fra den opførte horse-walker fra 2014 (bygning IX).

Anvendelsesændringen af maskinhuset til stald medfører gener i form af støj og lugt. Det samme vurderer han, at opførelse af den nye permanente staldbygning III vil gøre. Ifølge ham var den gamle stald med denne placering i helhedsplanen kun godkendt som rejsestald til brug 22 dage om året.

- Ole Bjørn Jensen, Klampenborgvej 50, svarer, at det fremsendte høringsmateriale er utilstrækkeligt til at kunne danne grundlag for fagligt funderede beslutninger, og han forslår, at sagen deles i to, således, at man først behandler forhold om lovliggørelse af bygninger uden tilladelse og derefter afhængig af udfaldet nedrivninger og opførelse af nye bygninger. Endvidere mener han ikke, at kommunen bør dispensere fra helhedsplanen, idet intensivering af aktiviteterne på galopbanen, vil have negative følger for lokalmiljøet og hans ejendom.

Plan og Byg kan anbefale, at der gives overordnet og principiel tilladelse til de ansøgte ændringer i forhold til den tinglyste helhedsplan og fortidsmindebeskyttelseslinjer.

Det skal bemærkes, at de konkrete tilladelser til placering af og benyttelse af bygningerne ikke kan gives, før placeringerne er vurderet forhold til afstandskrav, jf. husdyrgodkendelsesloven. Når de præcise placeringer er fundet, vil der i forbindelse med sagsbehandlingen om fornødent kunne blive foretaget nabohøring vedrørende eventuelle dispensationer i forhold til denne lov.

De modtagne høringssvar giver dog allerede anledning til følgende overvejelser og anbefalinger.

På baggrund SKLS's svar vedrørende ønsket om opførelse af de nye staldbygninger IV og V anbefales det, at der inviteres til forhandlinger med Galopbanen og styrelsen med henblik på at finde en mere optimal placering i forhold til fortidsminderne.

Hvad angår ændringerne i den østlige del af området giver de foreslåede placeringer af nye bygninger ikke umiddelbart anledning til bemærkninger i forhold til dispensation fra helhedsplanen. Det er her primært de miljømæssige påvirkninger i forhold til boligejendommen Klampenborgvej 36, der bør overvejes nøjere. De af naboen anførte problemer med afvanding mm. tages særskilt op over for Galopbanen.

## **Indstilling**

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

1. At de ansøgte ændringer i forhold til den tinglyste helhedsplan godkendes i princippet
2. At der gives de fornødne dispensationer i forhold til beskyttelseslinjer

3. At forvaltningen bemyndiges til i samarbejde med Galopbanen at finde en anden placering af stalene IV og V
4. At det tidligere maskinhus tillades anvendt til stald under forudsætning af, at det opfylder lovgivning vedrørende byggeri, husdyrhold og dyrevelfærd, idet der i fornødent omfang kan gives dispensation.

### Tidligere beslutninger:

.

### Bilag

1. Galopbanen, Kort og luftfotos, ialt 7 sider (1502328 - EMN-2016-06868)
2. Høringssvar fra Klampenborgvej 36 af 20-12-2016 (1502298 - EMN-2016-06868)
3. Høringssvar fra Klampenborgvej 50 af 20-12-2016 (1502297 - EMN-2016-06868)
4. Høringssvar fra Kulturstyrelsen af 20-12-2016 (1502299 - EMN-2016-06868)
5. Overordnet ansøgningsbrev af 28-6 fra Gefion (1502321 - EMN-2016-06868)
6. Oversigt over ansøgte arbejder på galopbanen (1502327 - EMN-2016-06868)
7. B-16-050-M-0-0-2A Nuværende forhold (1502324 - EMN-2016-06868)
8. B-16-050-M-0-0-4A Fremtidig plan (1502322 - EMN-2016-06868)
9. B-16-050-M-0-0-3A Nedrivningsplan (1502323 - EMN-2016-06868)
10. Tinglyst Helhedsplan fra 1989 (1502326 - EMN-2016-06868)
11. Helhedsplanens kortbilag (1502325 - EMN-2016-06868)
12. Snit mod horse-walker IX og nye stalde I og II. B-16-050-M-0-0-7 (1502300 - EMN-2016-06868)
13. Snit mod fremtidig stald VI. B-16-050-M-0-0-8 (1502308 - EMN-2016-06868)
14. Snit mod fremt. stald IV, gennem fort. B-16-050-M-0-0-9 (1502309 - EMN-2016-06868)
15. Naturstyrelsen till. af 2-12-2014 til opr. af en række bygn (1502301 - EMN-2016-06868)
16. Dispensationsansøgning horse-walker IX (1502305 - EMN-2016-06868)
17. Foto, horse-walker IX (1502302 - EMN-2016-06868)
18. Situationsplan horse-walker IX (1502304 - EMN-2016-06868)
19. Plan, snit og opstalt horse-walker IX (1502303 - EMN-2016-06868)
20. Princip for modulopbygning af nye stalde (Bilag 3) (1502306 - EMN-2016-06868)
21. Princip for farver på stalde (Bilag 4) (1502307 - EMN-2016-06868)
22. Ansøgningsbrev. Nedrivn af 3 stalde syd for fort (1502320 - EMN-2016-06868)
23. Kortbilag nedrivn af 3 stalde (1502319 - EMN-2016-06868)
24. Dispensationsansøgning stald IV (1502318 - EMN-2016-06868)
25. Situationsplan stald IV, B-16-050-M-4-0-1 (1502315 - EMN-2016-06868)
26. Opstalter stald IV (1502312 - EMN-2016-06868)
27. Dispensationsansøgning stald V (1502317 - EMN-2016-06868)
28. Situationsplan stald V, B-16-050-M-5-0-1 (1502314 - EMN-2016-06868)
29. Opstalter stald V (1502311 - EMN-2016-06868)
30. Dispensationsansøgning stald VI (1502316 - EMN-2016-06868)
31. Situationsplan stald VI, B-16-050-M-6-0-1 (1502313 - EMN-2016-06868)
32. Opstalter stald VI (1502310 - EMN-2016-06868)

## 5 (Åben) Vitus Berings Allé 15. Nedlæggelse af bolig

Sags ID: EMN-2017-00715

### Resumé

Der skal tages stilling til nedlæggelse af en bolig i henhold til boligreguleringsloven.

## Baggrund

Mette Moesgaard, Kirkbi, søger på vegne af ejer om tilladelse til at omdanne tofamiliehuset på Vitus Berings Allé 15, til et enfamiliehus.

Ifølge BBR udgør stuelejlighed 161 m<sup>2</sup> og 1. sals lejlighed 236 m<sup>2</sup> fordelt på 1. og 2. sal. Det samlede boligareal bliver således 397 m<sup>2</sup>. Grundstørrelsen er i alt 1.437 m<sup>2</sup>, fordelt på 3 matrikler.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 289. Af § 3.2 fremgår, at der på grunde over 1.400 m<sup>2</sup> kan opføres eller indrettes ét dobbelthus.

En ansøgning om sammenlægning blev enstemmigt afslået af Byplanudvalget den 9. juni 2010, pkt. 12. Ansøger ønsker sagen genoptaget, idet der efter ansøgers opfattelse efterfølgende er sket præcedensskabende lempelser.

Byplanudvalget har tidligere behandlet følgende, tilsvarende sager:

Den 6. januar 2011, pkt. 6, vedtog Byplanudvalget enstemmigt at afslå sammenlægning af tofamiliehus til enfamiliehus på ejendommen Strandvejen 249B, bestående af en stuelejlighed på 205 m<sup>2</sup> og en 1. sals lejlighed på 364 m<sup>2</sup>, i alt 569 m<sup>2</sup> på en grund på 1.967 m<sup>2</sup>.

Den 7. maj 2015, pkt.10, blev sagen på Strandvejen 249B genoptaget, og Byplanudvalget vedtog enstemmigt at tillade sammenlægningen, således at der kom et enfamiliehus på 569 m<sup>2</sup> på den 1.967 m<sup>2</sup> store grund.

Den ansøgte nedlæggelse af en boligenhed kræver Kommunalbestyrelsens tilladelse jf. Boligreguleringslovens § 46.

Det vurderes, at den sammenlagte bolig ikke vil være usædvanlig stor for kvarteret (Vitus Berings Allé 11, 313 m<sup>2</sup> og Vitus Berings Allé 7, 490 m<sup>2</sup>), samt at det ansøgte medfører en mindre lettelse i fortætningen af området, idet antallet af boliger på ejendommen reduceres. Endvidere kan forholdet sammenlignes med Strandvejen 249B.

## Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At der meddeles tilladelse til det ansøgte.

## Tidligere beslutninger:

.

## Bilag

1. Vitus Berings Allé 15. Situationsplan (1545582 - EMN-2017-00715)
2. Skråfoto (1545583 - EMN-2017-00715)

## 6 (Åben) Lyngbyvej 237. Dispensation fra lokalplan 342 til opstilling af varer foran supermarked

Sags ID: EMN-2016-05095

## Resumé

Der skal tages stilling til, om der skal dispenseres fra Lokalplan 342, så der kan opstilles varer foran butikken.

## Baggrund

Netto har med ansøgning af den 11. august 2016 og senere supplerende materiale søgt om tilladelse til opstilling af varer foran butikken på forpladsen mod vest.

Ejendommen af omfattet af Lokalplan 342. Det ansøgte forudsætter dispensation fra lokalplanens § 9.2 som foreskriver: *"De ubebyggede arealer må ikke anvendes til henstilling af varer, oplag, parkering, henstilling af containere eller returemballage, indkøbsvogne mv."*

Forvaltningen har tidligere modtaget klager over, at NETTO har optaget en stor del af pladsen foran butikken med varer. På baggrund af disse har forvaltningen holdt møde med NETTO med henblik på at se på eventuelle løsningsmuligheder.

NETTO ansøger nu om dispensation til at stille varer på 2 nærmere definerede felter på pladsen, jævnfør vedlagte plantegning. Felterne udgør i alt 33 m<sup>2</sup> på vestsiden af bygningen, ved Nettos hovedindgang. De markerede felter er minimeret i forhold til det areal, hvorpå NETTO hidtidigt har stillet sine varer.

Det nordlige af felterne er vist udlagt som 9x3 m – naturligt afgrænset af en lygtepæl.

Ansøgningen har været i naboorientering. Der er modtaget 2 høringsvar. Et fra en erhvervslejer i bygningen, som anfører, at det nordligste felt skal være 2,75 m bredt i stedet for de ansøgte 3 m for at sikre fremkommelighed, og et fra en nabo, som ikke ser problemer i det ansøgte.

Byplanudvalget vedtog den 29. september 2015 enstemmigt at meddele dispensation til, at NETTO ved Hellerup Station kunne indrette et mindre areal (ca. 9 m<sup>2</sup>) foran butikken til udstilling af varer.

Plan og Byg vurderer, at opstilling af varer på de ansøgte felter ikke vil være til gene for færdslen på ejendommen, og at det samtidig vil give liv på pladsen foran Netto.

Det vurderes, at området ved Tuborgvej og Lyngbyvej ikke er et følsomt/bevaringsværdigt bymiljø, og derfor kan rumme den ansøgte anvendelse.

Andre supermarkeder i kommunen kan have en lignende interesse i at indrette "stadepladser" på deres ubebyggede arealer. Det vil være en konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde, om en tilladelse kan anbefales.

## Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At der meddeles tilladelse til det ansøgte.

## Tidligere beslutninger:

.

## **Bilag**

1. Lyngbyvej 237, kortbilag (1316523 - EMN-2016-05095)
2. Luftfoto, Netto (1316522 - EMN-2016-05095)
3. Ansøgning (1316518 - EMN-2016-05095)
4. Ansøgningens plantegning (1316520 - EMN-2016-05095)
5. Lyngbyvej 237. Skråfotos med mere (1316524 - EMN-2016-05095)
6. Høringssvar fra lægen i 237 1. tv (1545594 - EMN-2016-05095)
7. Høringssvar Jesper Langvad2 (1559436 - EMN-2016-05095)

## **7 (Åben) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne**

**Sags ID:** EMN-2016-05690

## **Tidligere beslutninger:**

.

## **Bilag**

## **8 (Lukket) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne**

## **Punkt 2: Referat**



# Referat af møde i Byplanudvalget

Mødetidspunkt 09-02-2017 16:30

Mødeafholdelse Der foretages besigtigelse på Galopbanen, Klampenborgvej 52 kl.  
16.30 - mødested ved hovedindgangen. Herefter fortsættes møde i Udvalgsværelse

D

Protokollen blev læst  
og mødet hævet kl.: 17:45

Tilstede: Marianne Zangenberg, Christian Buje Tingleff, Bente Frimodt-Møller,  
Ann-Kathrine Karoff, Irene Lütken, Poul V. Jensen

Fraværende: Ingen

# Indholdsfortegnelse

Byplanudvalget

09-02-2017 16:30

1 (Åben) Lokalplan 382 for Charlottenlund Slotshave, og en del af Charlottenlund skov. Fortsat proces og ramme .....	3
2 (Åben) Lokalplan 378 for et område ved Dyrehavevej 5 A-F. Offentlig høring .....	4
3 (Åben) Lokalplan 383 for ejendommene Rygårds Allé 7-11. Offentlig høring .....	6
4 (Åben) Klampenborgvej 52, Klampenborg Galopbane. Afgivelse fra helhedsplan, samt dispensation fra beskyttelseslinjer.....	7
5 (Åben) Vitus Berings Allé 15. Nedlæggelse af bolig .....	11
6 (Åben) Lyngbyvej 237. Dispensation fra lokalplan 342 til opstilling af varer foran supermarked ..	13
7 (Åben) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne.....	14
8 (Lukket) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne .....	15

# 1 (Åben) Lokalplan 382 for Charlottenlund Slotshave, og en del af Charlottenlund skov. Fortsat proces og ramme

**Sags ID:** EMN-2016-02579

## Resumé

Forslag til lokalplan 382 for Charlottenlund Slotshave og en del af Charlottenlund skov har været udsendt i offentlig høring.

Der skal tages stilling til den videre proces og ramme for planlægningen af Charlottenlund Slotshave og en del af Charlottenlund skov.

## Baggrund

Kommunalbestyrelsen har på mødet den 30. maj 2016, pkt. 4, med 16 stemmer (C, A, V (Louise Feilberg Levy) og B) for, og 2 stemmer (Ø og Poul V. Jensen (Nye Borgerlige) imod, medens Mogens Vad (V) undlod at stemme, vedtaget at sende forslag til lokalplan 382 for Charlottenlund Slotshave, og en del af Charlottenlund skov i offentlig høring.

Planforslaget har været i offentlig høring fra den 7. juni til den 9. august 2016.

Området er udlagt som rekreativt grønt område i Kommuneplan 2013.

Forslag til lokalplan 382 fastholder området til rekreativt grønt område, hvor bygningerne skal anvendes i tilknytning til områdets funktion som rekreativt grønt område.

I høringsperioden er der indkommet 4 høringssvar fra henholdsvis: Slots- og Kulturstyrelsen, Naturstyrelsen, NPV A/S (ejer af det tidligere Danmarks Akvarium) og Friluftsrådet.

Det ene af høringssvarene er en positiv tilkendegivelse af lokalplanens fastlæggelse af områdets anvendelse som rekreativt grønt område. De øvrige høringssvar omhandler blandt andet bemærkninger om, at planens bevaringssigte er opfyldt på anden vis, og at anvendelsesbestemmelsen, der fastlægger, at bygningerne kun må anvendes i tilknytning til områdets anvendelse som rekreativt grønt område, ikke er tilstrækkelig præcis til at vide, hvad dette er.

Kommunalbestyrelsen har på mødet den 30. januar 2017, pkt. 13, med 15 stemmer (C, A og V) for og 2 stemmer (Ø og D) imod besluttet, at Byplanudvalget på sit førstkommende møde den 9. februar 2017 behandler borgmesterens forslag om, at anvendelsesbestemmelsen for de eksisterende bygninger i lokalplanforslaget for Charlottenlund Slotshave ændres til boligformål med henblik på, at bygningerne kan indrettes til ungdoms- og/eller kollegieboliger.

## Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At drøfte og beslutte den videre proces og ramme for planlægningen af Charlottenlund Slotshave og en del af Charlottenlund Skov.

## Tidligere beslutninger:

## **Beslutninger:**

Byplanudvalget den 9. februar 2017

1. Vedtaget, at der foretages forudgående høring i henhold til planlovens § 23 C med henblik på udarbejdelse af et tillæg til Kommuneplan 2013 og lokalplan om at eksisterende bygninger i Charlottenlund Slotshave kan anvendes til boligformål med henblik på, at bygningerne kan indrettes til ungdoms- og/eller kollegieboliger.

2. Vedtaget, samtidig at fastlægge i lokalplanforslag vedr. Akvariebygningen, at ny- og tilbygning alene må anvendes til boligformål med henblik på, at ny- og tilbygning kun kan indrettes til ungdoms- og/eller kollegieboliger.

Irene Lütken (A) stemte imod nr. 1, idet: "Jeg støtter ønsket om ungdomsboliger; dog ikke på det fredede slot, der bør åbnes for offentligheden med kulturelle aktiviteter. Jeg stemmer imod det foreliggende lokalplanforslag, idet det ikke – også – medtager kulturelle formål for bl.a. slottet."

Poul V. Jensen (D) stemte imod nr. 1 og 2, idet: "Nye Borgerlige ønsker ikke at være en del af borgmesterens tvist med staten omkring placering af flygtninge i og ved statens bygninger indenfor LP 382's område.

Samtidig ønsker Nye Borgerlige at Gentofte Kommune fremmer de oprindelige planer om benyttelse af en eller flere bygninger til kulturaktiviteter blandt de mange projektforslag, der foreligger.

Nye Borgerlige opfordrer borgmesteren til at finde alternative muligheder for indretning af ungdomsboliger og kollegier."

## **Bilag**

1. Høringssvar lokalplan 382 for Charlottenlund Slotshave, og en del af Charlottenlund skov..pdf (1279200 - EMN-2016-02579)

2. LP 382 for Charlottenlund Slotshave, og en del af Charlottenlund Skov. Forslag (1189629 - EMN-2016-02579)

## **2 (Åben) Lokalplan 378 for et område ved Dyrehavevej 5 A-F. Offentlig høring**

**Sags ID:** EMN-2017-00413

### **Resumé**

Byplanudvalget har vedtaget, at der skal udarbejdes et lokalplanforslag med tilhørende kommuneplantillæg, der muliggør et ansøgt projekt til rækkehuse på ejendommen Dyrehavevej 5 A-F.

På den baggrund har Plan og Byg udarbejdet forslag til Lokalplan 378 for et område ved Dyrehavevej samt tilhørende forslag til tillæg nr. 20 til Kommuneplan 2013.

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

## **Baggrund**

Gentofte Kommune har modtaget en ansøgning fra KPC København A/S om igangsætning af en planproces, der vil gøre det muligt at udvikle den ubebyggede del af ejendommen Dyrehavevej 5 A-F med en rækkehusbebyggelse og således, at de 3 eksisterende dobbelthuse indgår i en helhedsplan.

Ejendommen Dyrehavevej 5 A-F, som omfatter matrikel 18d, Kristiansholm, har et grundareal på 16.362 m<sup>2</sup>. Lokalplanafgrænsningen omfatter det meste af matrikel 18d, Kristiansholm, ca. 11.450 m<sup>2</sup>.

Området er i Kommuneplan 2013 for størstedelens vedkommende indeholdt i enkeltområde 2. F6, som er udlagt til rekreativt grønt område med en maksimal bebyggelsesprocent på 10. De 3 eksisterende dobbelthuse indgår i enkeltområde 2. B41, der er udlagt til villaområde med en maksimal bebyggelsesprocent på 25.

Der har på baggrund af Byplanudvalgets enstemmige beslutning på mødet den 6. oktober 2016, pkt. 2, været gennemført en høring efter planlovens § 23c om ændring af ejendommens plangrundlag.

Byplanudvalget har på mødet den 29. november 2016, pkt. 2, enstemmigt vedtaget, at der skal udarbejdes et lokalplanforslag med tilhørende kommuneplantillæg, der muliggør det ansøgte projekt.

Der har været afholdt 3 indledende borgermøder, hvor projektudviklerne har forelagt skitser til områdets udvikling med en rækkehusbebyggelse med henblik på, at projektet kunne tilpasses i dialog med borgere og andre interesserede.

Formålet med lokalplanen er at fastlægge anvendelsen af ejendommen Dyrehavevej 5 A-F til boligformål i form af rækkehusbebyggelse og dobbelthuse.

Lokalplanen forudsætter vedtagelse af et tillæg til kommuneplanen, der ændrer anvendelsen til boligformål i form af rækkehuse.

I Kommuneplan 2013 er 3 eksisterende dobbelthuse inden for lokalplanområdet udpeget som bevaringsværdige med karakteren 3. Bygningerne er opført som funktionærboliger af Banedanmark mellem 1947 og 1949. I lokalplanen fastlægges der bevaringsbestemmelse for bygningerne, og de indgår i helhedsplanen for området.

Lokalplanen er omfattet af § 3, stk.1. nr. 1 i lov om miljøvurdering af planer og programmer. Der er udarbejdet en miljøvurderingsrapport, der omhandler trafikale forhold, støjforhold og visuelle påvirkninger.

## **Indstilling**

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen

1. At forslag til lokalplan 378 samt tilhørende forslag til tillæg nr. 20 til Kommuneplan 2013 vedtages til udsendelse i offentlig høring.
2. At der afholdes borgermøde i høringsperioden.

## Tidligere beslutninger:

.

## Beslutninger:

Byplanudvalget den 9. februar 2017

Pkt. 1-2: anbefales til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen.

## Bilag

1. Lokalplan 378 for et område ved Dyrehavevej 5 A-F. Forslag (1) (1561681 - EMN-2017-00413)
2. Kommuneplantillæg 20 (1544857 - EMN-2017-00413)
3. Miljøvurderingsrapport2 (1560453 - EMN-2017-00413)

## 3 (Åben) Lokalplan 383 for ejendommene Rygårds Allé 7-11. Offentlig høring

Sags ID: EMN-2017-00417

### Resumé

Gentofte Kommune har modtaget en ansøgning fra Holsøe Arkitekter ApS om udvikling af ejendommen Rygårds Allé 7-11 til etageboliger og 3 dobbelthuse.

På den baggrund har Plan og Byg udarbejdet forslag til Lokalplan 378 for ejendommene Rygårds Allé 7-11 samt tilhørende forslag til tillæg nr. 21 til Kommuneplan 2013.

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

### Baggrund

Gentofte Kommune har modtaget en ansøgning fra Holsøe Arkitekter ApS om udvikling af ejendommen Rygårds Allé 7-11 til etageboliger og 3 dobbelthuse.

Ideoplægget har udgangspunkt i at genbruge eksisterende bygningskonstruktioner, hvor det er muligt, og på den måde bevare noget af ejendommens historie.

Det er intentionen at ombygge den eksisterende 2 1/2 etage bygning mod Rygårds Alle til 20 boliger. Bygningen omfatter ca. 50 % af det eksisterende etageareal og har tidligere huset tændstikfabrik og senest vaskeri.

Forslaget forudsætter, at de øvrige bygninger rives ned – både villaen på Rygårds Allé 5 og de erhvervsbygninger, som i tidens løb er blevet opført på bagarealet på Rygårds Allé 11. Derved mindskes det bebyggede areal, og der bliver plads til ny boligbebyggelse, friarealer og parkeringspladser. Det er hensigten at opføre 3 dobbelthuse i 2 etager i stedet for.

Der er afholdt et indledende borgermøde den 5. december 2016, hvor Holsøe Arkitekter ApS præsenterede et ideoplæg til omdannelse af ejendommene.

Lokalplanområdet indgår i del af området 1.B3 i Kommuneplan 2013 for Gentofte Kommune, der fastlægger områdets anvendelse til boligformål. Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med

rammebestemmelserne i kommuneplanen for så vidt angår maksimal tilladt bebyggelsesprocent og maksimal bygningshøjde. Lokalplanens vedtagelse forudsætter derfor udarbejdelse af et kommuneplantillæg.

Formålet med lokalplanen er at fastlægge anvendelsen af ejendommene til boligformål i form af etagehusbebyggelse suppleret med mulighed for tæt-lav bebyggelse.

Lokalplanen er omfattet af § 3, stk. 2 jf. § 3 stk. 1. nr. 1 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer. Der er gennemført en screening af planen og på den baggrund er det vurderet i henhold til § 4 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer, at der ikke udarbejdes miljøvurderings-rapport.

## **Indstilling**

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen

1. At forslag til lokalplan 383 samt tilhørende forslag til tillæg til Kommuneplan 2013 udsendes i offentlig høring.
2. At der afholdes borgermøde i høringsperioden.

## **Tidligere beslutninger:**

.

## **Beslutninger:**

Byplanudvalget den 9. februar 2017

Pkt. 1-2: anbefales til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen.

## **Bilag**

1. Lokalplan 383 for ejendommene Rygårds Allé 7-11. Forslag (1545069 - EMN-2017-00417)
2. Kommuneplantillæg 21 (1544813 - EMN-2017-00417)

## **4 (Åben) Klampenborgvej 52, Klampenborg Galopbane. Afvigelse fra helhedsplan, samt dispensation fra beskyttelseslinjer**

**Sags ID:** EMN-2016-06868

## **Resumé**

Der skal tages stilling til afvigelse fra den tinglyste helhedsplan af 12. juni 1989 – allerede udførte forhold og fremtidige forhold - og til dispensation fra fortidsmindebeskyttelseslinjer.

## **Baggrund**

Sagen blev på mødet i Byplanudvalget den 5. januar 2017, pkt. 1, udsat.

Klampenborg Galopbane ønsker en opgradering af sine bygninger, bl.a. for at kunne imødekomme den nye hestelovs krav. Matriklen ejes af Naturstyrelsen, som har givet fuldmagt til de ansøgte og udførte ændringer. Området er omfattet af Skovloven, og det er udlagt som fredskov. Endvidere er det omfattet af Naturbeskyttelsesloven og Museumsloven, hvad angår fortidsminder og deres beskyttelseslinjer.

Området ligger i kommuneplanen i et område, som under "generel anvendelse" er udlagt som rekreativt område og under "specifik anvendelse" som idrætsanlæg.

Området er ikke omfattet af lokalplan, men er omfattet af en helhedsplan, der er godkendt af Gentofte Kommune den 7. april 1988, og efterfølgende tinglyst den 12. juni 1989 som retningsgivende plan for fremtidig anvendelse og bebyggelse på vilkår af, at alle anlægs- og byggeprojekter forelægges som detailprojekter for bygningsmyndigheden og anden påkrævet myndighed.

Gefion byggerådgivning har på vegne af Galopbanen søgt om tilladelse til at afvige fra ved bl.a. at nedrive 6 bygninger, bygge 6 nye stalde og en horse-walker samt søgt om lovliggørelse af 2 allerede opførte horse-walkers. Det skal bemærkes, at to af de 6 bygninger, der ønskes nedrevet, ikke indgår i helhedsplanen.

Her ud over er det konstateret, at et eksisterende maskinhus er tilbygget og ombygget til stald, og at der gennem årene endvidere er opført et par mindre stalde ca. midt i området (på i alt ca. 160m<sup>2</sup>), som skal behandles i forhold til lovliggørelse.

De fleste af de ansøgte ændringer er ikke i overensstemmelse med helhedsplanen, som i sin udformning minder om en lokalplan, bl.a. med udlagte byggefelter og med rammer for, hvordan Galopbanen kan udvikle sig. Den Danske Stat og Gentofte Kommunalbestyrelse er påtaleberettigede.

Samlet udgør de ansøgte staldbygninger et areal på i alt 2332 m<sup>2</sup>. De 3 horse-walkers, hvoraf to er nye, udgør et areal på i alt 525 m<sup>2</sup>. I alt ønskes nedrevet 946 m<sup>2</sup> stald. En oversigt over ansøgte arbejder er vedhæftet som bilag.

De nye stalde vil komme til at fremstå som modulopbygning med yderbeklædning af grå plast-plank, nogle af dem kombineret med murværkskonstruktion. Tagdækning af gråsorte fibercement-plader. Som bilag er vedhæftet Princip for farve på stalde og Princip for modulopbygning af stalde.

Der er i 2013-2014 foretaget terrænændringer og ryddet skov indenfor fortidsmindebeskyttelseslinjer uden sagsbehandling i kommunen og uden forskreven høring af Kulturstyrelsen iht. Naturbeskyttelseslovens § 18, jf. hvilken det bl.a. gælder:

*"Der må ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet inden for 100 m fra fortidsminder, der er beskyttet efter bestemmelserne i museumsloven."*

De omhandlede fortidsminder er en del af Københavns Befæstning – Oversvømmelsen. Området med den store koncentration af fortidsminder er beliggende i Galopbanens vestligste del, syd for Galopbanens vartegn, den store tribune fra 1909. På dette sted består Københavns Befæstning af et lille fort kaldet Østre Ordrup Krat Batteri, hvorfra man har kunnet overvåge Spærredæmning III/omløbskanal, der skulle oversvømme området. Endvidere kunne spærredæmningen overvåges fra Mitrailløsebatteriet, der ligger lidt længere mod vest, gemt i skoven. Ændringer nær fortidsminderne vil som nævnt kræve dispensation fra Naturbeskyttelseslovens § 18. Det gælder både de udførte terrænændringer, nedrivning af 3 gamle stalde samt opførelse af 3 de nye stalde, der søges om (Stald IV, V og VI).

### Beskrivelse af høringsproces og indhold og vurdering af høringssvar:

Sagen har været sendt i høring hos Kulturstyrelsen (SLKS) og Kroppedal Museum. Første gang den 8. august 2016, hvor materiale modtaget fra Gefion den 30. juni 2016 blev sendt i høring med lovning fra kommunen på, at supplerende materiale ville blive sendt, når kommunen modtog det fra ansøger. SLKS udbad sig i den forbindelse forlængelse af høringsfrist, indtil kommunen havde modtaget og videresendt de supplerende oplysninger.

I forbindelse med anden høring anfører SLKS i høringssvaret, at noget af den i 2013-14 foretagne terrænændring er udført ovenpå selve de fredede arealer/fortidsminder. Også de påtænkte nye stalde IV, V og VI ligger delvist ovenpå selve de fredede arealer, ligesom de gamle staldbygninger 7, 8 og 9, der søges nedrevet, gør. Den næsten kvadratiske bygning 7 har resterne af stemmeværket til spærredæmningen integreret i bygningen. Derfor vil både de 3 stalde, der nedrives, og de 3 nye stalde ifølge SLKS kræve dispensation fra Museumslovens § 29 e. SLKS er myndighed på Museumsloven.

I SLKS's høringssvar er det tilkendegivet, at man ikke vil modsætte sig en dispensation iht. Museumslovens § 29 e, og at styrelsen er indstillet på at tillade nedrivning af de 3 gamle staldbygninger nr. 7, 8 og 9 på visse betingelser.

Styrelsen vurderer endvidere, at der ikke kan gives dispensation til at opføre staldbygningerne IV og V på det ansøgte sted, idet der er tale om nybyggeri, der ikke har nogen relation til fortællingen om Københavns Befæstning. Man opfordrer til at stald IV og V opføres længere mod vest.

Hvad angår den ansøgte staldbygning VI, vil denne erstatte de nedrevne bygninger 8 og 9, som ligger inden for det fortidsmindebeskyttede areal. Opførelse af den nye stald VI vil derfor også kræve dispensation fra Museumslovens § 29 e. Da der allerede ligger bygninger på stedet, og da den nye bygning ikke vil berøre de bevarede, synlige dele af stemmeværk eller afskære den visuelle kontakt mellem stemmeværk/omløbskanal og Østre Ordrup Krat Batteri nord for, er det SLKS's umiddelbare vurdering, at der formentlig vil kunne gives dispensation til bygningen.

I den østligste ende af Galopbanen søges en horse-walker fra 2014 på 200 m<sup>2</sup> lovliggjort. Horse-walkeren, som i ansøgningsmaterialet er betegnet bygning IX, er beliggende delvist inden for 100 meter linjen af vestsiden af Spærredæmning IV. Men da anlægget er opført helt i periferien af beskyttelseslinjen og på et sted, hvor der pga. eksisterende byggeri ikke er visuel kontakt mellem horse-walker og dæmning, agter SLKS ikke at påklage en eventuel lovliggørende dispensation fra Naturbeskyttelseslovens § 18.

SLKS slutter høringssvaret af med at bemærke, at styrelsen finder det beklageligt, at der er foretaget terrænregulering i form af befæstning/jordtilførsel til arealet nord for Spærredæmning III og mod vest hen til Mitrailløsebatteriet, idet de foretagne ændringer slører hele fortællingen om denne del af Københavns Befæstning.

Kroppedal Museum har svaret følgende på høringen: *"Til orientering lægger vi os op af Slots- og Kulturstyrelsens afgørelser i denne sag."*

I forbindelse med 2. høringsrunde, er 3 naboer blevet hørt, hvoraf 2 har svaret:

- Poul Utzon-Rødbro, Klampenborgvej 36, svarer, at det generelt krænker hans retsfølelse, at Galopbanen bygger bygninger og foretager ændringer uden de fornødne tilladelser, og han opsummerer at 8 bygninger, der ifølge Naturstyrelsens tilladelse af 2. december 2014 er blevet opført/ombygget, er opført uden skovlovstilladelse og uden tilladelse fra kommunen. Han er især ked af de aktiviteter, der i de senere år er foregået på Galopbanens østligste arealer, nær hans bolig: Store træer er gået ud og fældet som følge af terrænændringer og byggeri, og der er larm fra den opførte horse-walker fra 2014

(bygning IX).

Anvendelsesændringen af maskinhuset til stald medfører gener i form af støj og lugt. Det samme vurderer han, at opførelse af den nye permanente staldbygning III vil gøre. Ifølge ham var den gamle stald med denne placering i helhedsplanen kun godkendt som rejsestald til brug 22 dage om året.

- Ole Bjørn Jensen, Klampenborgvej 50, svarer, at det fremsendte høringsmateriale er utilstrækkeligt til at kunne danne grundlag for fagligt funderede beslutninger, og han forslår, at sagen deles i to, således, at man først behandler forhold om lovliggørelse af bygninger uden tilladelse og derefter afhængig af udfaldet nedrivninger og opførelse af nye bygninger. Endvidere mener han ikke, at kommunen bør dispensere fra helhedsplanen, idet intensivering af aktiviteterne på galopbanen, vil have negative følger for lokalmiljøet og hans ejendom.

Plan og Byg kan anbefale, at der gives overordnet og principiel tilladelse til de ansøgte ændringer i forhold til den tinglyste helhedsplan og fortidsmindebeskyttelseslinjer.

Det skal bemærkes, at de konkrete tilladelser til placering af og benyttelse af bygningerne ikke kan gives, før placeringerne er vurderet forhold til afstandskrav, jf. husdyrgodkendelsesloven. Når de præcise placeringer er fundet, vil der i forbindelse med sagsbehandlingen om fornødent kunne blive foretaget nabohearing vedrørende eventuelle dispensationer i forhold til denne lov.

De modtagne høringssvar giver dog allerede anledning til følgende overvejelser og anbefalinger.

På baggrund SKLS's svar vedrørende ønsket om opførelse af de nye staldbygninger IV og V anbefales det, at der inviteres til forhandlinger med Galopbanen og styrelsen med henblik på at finde en mere optimal placering i forhold til fortidsminderne.

Hvad angår ændringerne i den østlige del af området giver de foreslåede placeringer af nye bygninger ikke umiddelbart anledning til bemærkninger i forhold til dispensation fra helhedsplanen. Det er her primært de miljømæssige påvirkninger i forhold til boligejendommen Klampenborgvej 36, der bør overvejes nøjere. De af naboen anførte problemer med afvanding mm. tages særskilt op over for Galopbanen.

## **Indstilling**

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

1. At de ansøgte ændringer i forhold til den tinglyste helhedsplan godkendes i princippet
2. At der gives de fornødne dispensationer i forhold til beskyttelseslinjer
3. At forvaltningen bemyndiges til i samarbejde med Galopbanen at finde en anden placering af staldene IV og V
4. At det tidligere maskinhus tillades anvendt til stald under forudsætning af, at det opfylder lovgivning vedrørende byggeri, husdyrhold og dyrevelfærd, idet der i fornødent omfang kan gives dispensation.

## **Tidligere beslutninger:**

.

## Beslutninger:

Byplanudvalget den 9. februar 2017

Den planlagte besigtigelse kl. 16.30 blev aflyst grundet dårlig vejr.

Pkt. 1-4: Vedtaget. Poul V. Jensen (D) undlod at stemme.

## Bilag

1. Galopbanen, Kort og luftfotos, ialt 7 sider (1502328 - EMN-2016-06868)
2. Høringssvar fra Klampenborgvej 36 af 20-12-2016 (1502298 - EMN-2016-06868)
3. Høringssvar fra Klampenborgvej 50 af 20-12-2016 (1502297 - EMN-2016-06868)
4. Høringssvar fra Kulturstyrelsen af 20-12-2016 (1502299 - EMN-2016-06868)
5. Overordnet ansøgningsbrev af 28-6 fra Gefion (1502321 - EMN-2016-06868)
6. Oversigt over ansøgte arbejder på galopbanen (1502327 - EMN-2016-06868)
7. B-16-050-M-0-0-2A Nuværende forhold (1502324 - EMN-2016-06868)
8. B-16-050-M-0-0-4A Fremtidig plan (1502322 - EMN-2016-06868)
9. B-16-050-M-0-0-3A Nedrivningsplan (1502323 - EMN-2016-06868)
10. Tinglyst Helhedsplan fra 1989 (1502326 - EMN-2016-06868)
11. Helhedsplanens kortbilag (1502325 - EMN-2016-06868)
12. Snit mod horse-walker IX og nye stalde I og II. B-16-050-M-0-0-7 (1502300 - EMN-2016-06868)
13. Snit mod fremtidig stald VI. B-16-050-M-0-0-8 (1502308 - EMN-2016-06868)
14. Snit mod fremt. stald IV, gennem fort. B-16-050-M-0-0-9 (1502309 - EMN-2016-06868)
15. Naturstyrelsen till. af 2-12-2014 til opr. af en række bygn (1502301 - EMN-2016-06868)
16. Dispensationsansøgning horse-walker IX (1502305 - EMN-2016-06868)
17. Foto, horse-walker IX (1502302 - EMN-2016-06868)
18. Situationsplan horse-walker IX (1502304 - EMN-2016-06868)
19. Plan, snit og opstalt horse-walker IX (1502303 - EMN-2016-06868)
20. Princip for modulopbygning af nye stalde (Bilag 3) (1502306 - EMN-2016-06868)
21. Princip for farver på stalde (Bilag 4) (1502307 - EMN-2016-06868)
22. Ansøgningsbrev. Nedrivn af 3 stalde syd for fort (1502320 - EMN-2016-06868)
23. Kortbilag nedrivn af 3 stalde (1502319 - EMN-2016-06868)
24. Dispensationsansøgning stald IV (1502318 - EMN-2016-06868)
25. Situationsplan stald IV, B-16-050-M-4-0-1 (1502315 - EMN-2016-06868)
26. Opstalter stald IV (1502312 - EMN-2016-06868)
27. Dispensationsansøgning stald V (1502317 - EMN-2016-06868)
28. Situationsplan stald V, B-16-050-M-5-0-1 (1502314 - EMN-2016-06868)
29. Opstalter stald V (1502311 - EMN-2016-06868)
30. Dispensationsansøgning stald VI (1502316 - EMN-2016-06868)
31. Situationsplan stald VI, B-16-050-M-6-0-1 (1502313 - EMN-2016-06868)
32. Opstalter stald VI (1502310 - EMN-2016-06868)

## 5 (Åben) Vitus Berings Allé 15. Nedlæggelse af bolig

Sags ID: EMN-2017-00715

### Resumé

Der skal tages stilling til nedlæggelse af en bolig i henhold til boligreguleringsloven.

## **Baggrund**

Mette Moesgaard, Kirkbi, søger på vegne af ejer om tilladelse til at omdanne tofamiliehuset på Vitus Berings Allé 15, til et enfamiliehus.

Ifølge BBR udgør stuelejlighed 161 m<sup>2</sup> og 1. sals lejlighed 236 m<sup>2</sup> fordelt på 1. og 2. sal. Det samlede boligareal bliver således 397 m<sup>2</sup>. Grundstørrelsen er i alt 1.437 m<sup>2</sup>, fordelt på 3 matrikler.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 289. Af § 3.2 fremgår, at der på grunde over 1.400 m<sup>2</sup> kan opføres eller indrettes ét dobbelthus.

En ansøgning om sammenlægning blev enstemmigt afslået af Byplanudvalget den 9. juni 2010, pkt. 12. Ansøger ønsker sagen genoptaget, idet der efter ansøgers opfattelse efterfølgende er sket præcedensskabende lempelser.

Byplanudvalget har tidligere behandlet følgende, tilsvarende sager:

Den 6. januar 2011, pkt. 6, vedtog Byplanudvalget enstemmigt at afslå sammenlægning af tofamiliehus til enfamiliehus på ejendommen Strandvejen 249B, bestående af en stuelejlighed på 205 m<sup>2</sup> og en 1. sals lejlighed på 364 m<sup>2</sup>, i alt 569 m<sup>2</sup> på en grund på 1.967 m<sup>2</sup>.

Den 7. maj 2015, pkt.10, blev sagen på Strandvejen 249B genoptaget, og Byplanudvalget vedtog enstemmigt at tillade sammenlægningen, således at der kom et enfamiliehus på 569 m<sup>2</sup> på den 1.967 m<sup>2</sup> store grund.

Den ansøgte nedlæggelse af en boligenhed kræver Kommunalbestyrelsens tilladelse jf. Boligreguleringslovens § 46.

Det vurderes, at den sammenlagte bolig ikke vil være usædvanlig stor for kvarteret (Vitus Berings Allé 11, 313 m<sup>2</sup> og Vitus Berings Allé 7, 490 m<sup>2</sup>), samt at det ansøgte medfører en mindre lettelse i fortætningen af området, idet antallet af boliger på ejendommen reduceres. Endvidere kan forholdet sammenlignes med Strandvejen 249B.

## **Indstilling**

Plan og Byg [indstiller](#)

Til Byplanudvalget:

At der meddeles tilladelse til det ansøgte.

## **Tidligere beslutninger:**

.

## **Beslutninger:**

Byplanudvalget den 9. februar 2017

Vedttaget, at meddele afslag, idet antallet af boliger i kommunen – af hensyn til den aktuelle boligsituation – ikke ønskes begrænset udover den lovmæssige ret til sammenlægning. Poul V. Jensen (D) stemte for at meddele tilladelse til det ansøgte.

## **Bilag**

1. Vitus Berings Allé 15. Situationsplan (1545582 - EMN-2017-00715)

2. Skråfoto (1545583 - EMN-2017-00715)

## **6 (Åben) Lyngbyvej 237. Dispensation fra lokalplan 342 til opstilling af varer foran supermarked**

**Sags ID:** EMN-2016-05095

### **Resumé**

Der skal tages stilling til, om der skal dispenseres fra Lokalplan 342, så der kan opstilles varer foran butikken.

### **Baggrund**

Netto har med ansøgning af den 11. august 2016 og senere supplerende materiale søgt om tilladelse til opstilling af varer foran butikken på forpladsen mod vest.

Ejendommen af omfattet af Lokalplan 342. Det ansøgte forudsætter dispensation fra lokalplanens § 9.2 som foreskriver: *"De ubebyggede arealer må ikke anvendes til henstilling af varer, oplag, parkering, henstilling af containere eller returemballage, indkøbsvogne mv."*

Forvaltningen har tidligere modtaget klager over, at NETTO har optaget en stor del af pladsen foran butikken med varer. På baggrund af disse har forvaltningen holdt møde med NETTO med henblik på at se på eventuelle løsningsmuligheder.

NETTO ansøger nu om dispensation til at stille varer på 2 nærmere definerede felter på pladsen, jævnfør vedlagte plantegning. Felterne udgør i alt 33 m<sup>2</sup> på vestsiden af bygningen, ved Nettos hovedindgang. De markerede felter er minimeret i forhold til det areal, hvorpå NETTO hidtidigt har stillet sine varer.

Det nordlige af felterne er vist udlagt som 9x3 m – naturligt afgrænset af en lygtepæl.

Ansøgningen har været i naboorientering. Der er modtaget 2 høringssvar. Et fra en erhvervslejer i bygningen, som anfører, at det nordligste felt skal være 2,75 m bredt i stedet for de ansøgte 3 m for at sikre fremkommelighed, og et fra en nabo, som ikke ser problemer i det ansøgte.

Byplanudvalget vedtog den 29. september 2015 enstemmigt at meddele dispensation til, at NETTO ved Hellerup Station kunne indrette et mindre areal (ca. 9 m<sup>2</sup>) foran butikken til udstilling af varer.

Plan og Byg vurderer, at opstilling af varer på de ansøgte felter ikke vil være til gene for færdslen på ejendommen, og at det samtidig vil give liv på pladsen foran Netto.

Det vurderes, at området ved Tuborgvej og Lyngbyvej ikke er et følsomt/bevaringsværdigt bymiljø, og derfor kan rumme den ansøgte anvendelse.

Andre supermarkeder i kommunen kan have en lignende interesse i at indrette "stadepladser" på deres ubebyggede arealer. Det vil være en konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde, om en tilladelse kan anbefales.

## **Indstilling**

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At der meddeles tilladelse til det ansøgte.

## **Tidligere beslutninger:**

.

## **Beslutninger:**

Byplanudvalget den 9. februar 2017

Vedtaget.

## **Bilag**

1. Lyngbyvej 237, kortbilag (1316523 - EMN-2016-05095)
2. Luftfoto, Netto (1316522 - EMN-2016-05095)
3. Ansøgning (1316518 - EMN-2016-05095)
4. Ansøgningens plantegning (1316520 - EMN-2016-05095)
5. Lyngbyvej 237. Skråfotos med mere (1316524 - EMN-2016-05095)
6. Høringssvar fra lægen i 237 1. tv (1545594 - EMN-2016-05095)
7. Høringssvar Jesper Langvad2 (1559436 - EMN-2016-05095)

## **7 (Åben) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne**

**Sags ID:** EMN-2016-05690

## **Tidligere beslutninger:**

.

## **Beslutninger:**

Byplanudvalget den 9. februar 2017

Ingen meddelelser.

## **Bilag**

## **8 (Lukket) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne**

**Sags ID:** EMN-2016-05690