

REFERAT Byplanudvalget d. 12-08-2024

Mødedato Mandag d. 12. august 2024 kl. 17:00

Mødested Mødelokale D

Indholdsfortegnelse

Lokalplan 420 for Hyldegårdskvarterets rækkehuse og Tillæg 11 til Kommuneplan 2021.endelig.....	3
Tuborg Havnepark 25A, st. Dispensation til boligareal i henhold til Lokalplan 307.....	7
Mindevej 13. Lovliggørelse af opført tilbygning.....	11
Klampenborgvej 52. Nedrivning af bevaringsværdig bygning.....	15
Status for plan- og byggesagsbehandlingen i Gentofte Kommune medio 2024.....	19
Mødeplan for 2025 Byplanudvalget.....	22
Temadrøftelse. Brug af anbefalingerne fra opgaveudvalget New European Bauhaus i Gentofte.....	24
Meddelelser fra formanden og forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne.....	27
Lukket: Meddelelser fra formanden og forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne.....	29
Underskrift.....	30

Punkt 1: Lokalplan 420 for Hyldegårdskvarterets rækkehuse og Tillæg 11 til Kommuneplan 2021.endelig

EMN-2024-04321

Bilag

Høringsnotat supplerende- Lokalplan 420 for Hyldegårdskvarterets rækkehuse

hvidbog_høringssvar_suppl_høring

Høringsnotat - Lokalplan 420 for Hyldegårdskvarterets rækkehuse, supplerende høring

Høringssvar_samlet_hvidbog_LP420

LP 420 for Hyldegårdskvarterets Rækkehuse 08.01.2024

Tillæg 11 til Kommuneplan 2021. Forslag

1 (Åben) Lokalplan 420 for Hyldegårdskvarterets rækkehuse og Tillæg 11 til Kommuneplan 2021.endelig

Sags ID: EMN-2024-04321

Resumé

I Kommuneplan 2021 er Hyldegårdskvarterets rækkehuse udpeget som bevaringsværdige.

Der er i samarbejde med husejerne udarbejdet et forslag til lokalplan og et kommuneplantillæg, der vil sikre den bevaringsværdige bebyggelse samt sikre, at vedligeholdelse af rækkehusbebyggelsen kan ske uden, at områdets arkitektoniske kvaliteter forringes.

Forslag til Lokalplan 420 for Hyldegårdskvarterets rækkehuse samt Tillæg 11 til Kommuneplan 2021 har været i supplerende offentlig høring til og med den 20. juni 2024.

I den supplerende høringsperiode er der indkommet 2 høringssvar. Både høringssvar samt høringsnotat er vedhæftet. Det gælder også de oprindelige høringssvar og det oprindelige høringsnotat. Resultatet af den supplerende høring har ikke medført forslag til ændringer.

Der skal tages stilling til, om forslagene skal vedtages endeligt.

Baggrund

Hyldegårdskvarterets Rækkehuse er i kommunens registrering over bevaringsværdige bygninger og bymiljøer (SAVE) givet en bevaringsværdi på 3, og alle er i Kommuneplan 2021 udpeget som bevaringsværdige. Bebyggelsen, der består af 37 huse, blev i 1928 opført langs Schioldannsvej, Kongeledet, Hyldegårds Tværvæg og Banevej som en rækkehusbebyggelse, er med sine fine proportioner og arkitektoniske kvaliteter med til at skabe et kulturmiljø i Ordrup bydel, der bør værnes om.

Lokalplanområdet indgår i enkeltområde 3.B27 i Kommuneplan 2021 for Gentofte Kommune, som fastlægger områdets anvendelse til tæt/lav boligbebyggelse i maksimalt 2 etager og ikke højere end 9 m.

Det er en forudsætning for lokalplanens vedtagelse, at et kommuneplantillæg vedtages forinden. Kommuneplantillægget giver mulighed for et etageantal på 3, hvor den 3. etage kun må indrettes i eksisterende loftsetager.

Der blev den 5. marts 2024 holdt borgermøde om planforslagene. Der var på mødet positiv tilslutning til forslagene og forslag til mindre ændringer. På baggrund af bemærkningerne modtaget i høringsperioden behandlede Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen på møderne i maj en indstilling med forvaltningens forslag til ændringer til det udsendte forslag til lokalplan.

Kommunalbestyrelsen besluttede enstemmigt den 27. maj 2024, pkt. 2, at sende forslag til Lokalplan 420 for Hyldegårdskvarterets rækkehuse og Tillæg 11 til Kommuneplan 2021 i 14 dages supplerende offentlig høring.

Forslagene til ændringer i det udsendte lokalplanforslag er følgende, jf. høringsnotatet:

- På sekundære bygninger gøres det muligt at lægge vingetegle i samme format og farve som hovedhuset
- I delområde 3 kan det samlede areal af sekundære bygninger blive 25 m² pr. bolig
- I delområde 3 udvides byggefeltet for størrelsen på terrasser
- Ejendommene Banevej 16 og 18 indgår i delområde 3
- I delområde 3 kan der etableres faste hegn, 1 m fra vejskel
- Havelåger kan også fremstå som umalet naturtræ
- Hovedtrapper kan også belægges med klinker

Kommunalbestyrelsen besluttede desuden, at det i § 6, stk. 8 in fine skulle tilføjes: "Solceller kan anvendes på facader og tag, hvis de fremtræder som øvrigt materiale på facader og tag."

Forslagene til ændringer har været sendt i 14 dages supplerende høring frem til den 20. juni 2024.

I den supplerende høringsperiode er der indkommet 2 hørings svar, der omhandler præcisering af regler for tagterrasser, mulighed for tilbygning med køkken, begrønning af faste hegn og særbestemmelser i lokalplanens delområde 3 (dobbelthuse). Den supplerende høring har ikke givet anledning til at foreslå yderligere ændringer af lokalplanen.

Begge planforslag er vedlagt sagen som bilag, og forslag til Lokalplan 420 kan desuden tilgås digitalt via dette link:

<https://gentofte.viewer.dkplan.niras.dk/DKplan/DKplan.aspx?LokalplanId=625>

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At forslag til Lokalplan 420 for Hyldegårdskvarterets Rækkehuse samt forslag til Tillæg 11 til Kommuneplan 2021 vedtages endeligt med de anførte ændringer.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Anbefales til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen.

Bilag

1. Høringsnotat supplerende- Lokalplan 420 for Hyldegårdskvarterets rækkehuse (5526685 - EMN-2024-04321)
2. hvidbog_hørings svar_suppl_høring (5526688 - EMN-2024-04321)
3. Høringsnotat - Lokalplan 420 for Hyldegårdskvarterets rækkehuse, supplerende høring (5456274 - EMN-2019-05997)
4. Hørings svar_samlet_hvidbog_LP420 (5441125 - EMN-2019-05997)

5. LP 420 for Hyldegårdskvarterets Rækkehuse 08.01.2024 (5330999 - EMN-2019-05997)
6. Tillæg 11 til Kommuneplan 2021. Forslag (5315991 - EMN-2019-05997)

Punkt 2: Tuborg Havnepark 25A, st. Dispensation til boligareal i henhold til Lokalplan 307

EMN-2024-04550

Bilag

LKY1-2 Svar på mangelskrivelse_jan_2024{F2#3617523#1#3613090#3}

LKY1-2 Tegningssæt til mangelskrivelse_jan_2024

Luftfoto

Skråfoto 1

Skråfoto 2

2 (Åben) Tuborg Havnepark 25A, st. Dispensation til boligareal i henhold til Lokalplan 307

Sags ID: EMN-2024-04550

Resumé

Der skal tages stilling til, om der skal dispenseres til overskridelse af det maksimalt tilladte boligetageareal fastlagt i Lokalplan 307.

Baggrund

Plan og Byg har modtaget en ansøgning om at indrette en bolig i en del af stueetagen i Kysthus 2. Det ansøgte indebærer også, at der etableres et nyt etagedæk på 106 m² i enheden for at få adgang fra eksisterende foyer samt at opnå en mere hensigtsmæssig indretning til bolig. Det samlede areal af den nye bolig er angivet til 294 m².

En del af bygningens stueetage (ca. 212 m²) vil fortsat være udlagt til publikumsorienteret service.

Den 25. april 2019 meddelte Plan og Byg byggetilladelse til opførelse af Kysthus 1 (Tuborg Havnepark 17-19) og Kysthus 2 (Tuborg Havnepark 21-27) med boligbebyggelse i form af helårsboliger, en fælles parkeringskælder samt et areal med publikumsorienteret service på op til 400 m². Dette areal ønskes nu delvist anvendt til beboelse.

I forbindelse med byggetilladelsen blev der meddelt dispensation fra bestemmelserne i lokalplan 307, § 7.13 om maksimalt tilladeligt boligetageareal for byggefelt II. I byggetilladelsen blev der meddelt dispensation til at overskride det maksimalt tilladelige etageareal i byggefelt II med 120 m² til 4.420 m², mod at det maksimalt tilladte boligetageareal i byggefelt 1 reduceredes tilsvarende. Det samlede maksimalt tilladte boligetageareal i byggefelterne 1 og 2 var fortsat uændret.

Plangrundlag

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 307 – Boliger på Tuborg Syd, lyst den 2. maj 2008.

Bygningen er beliggende i delområde D, og er placeret i byggefelt II.

Det fremgår af Lokalplan 307, at delområderne D kun må anvendes til boligformål, helårsbeboelse (§ 4.2). Der kan dog uanset dette indrettes op til 400 m² etageareal til publikumsorienteret service i stueetagen (§ 4.3).

Det er fastlagt, at indenfor delområde D (byggefelt 1 og byggefelt 2) må det samlede boligetageareal ikke overstige 10.350 m², eksklusiv etageareal til parkering (§ 7.11), samt at der i byggefelt 2 maksimalt må opføres 4.300 m² (§ 7.13).

Det nye etagedæk på 106 m² er en tilførsel af nyt boligetageareal, og forudsætter en dispensation fra bestemmelserne i lokalplanens §§ 7,11 og 7.13. Boligetagearealet vil stige med 106 m² til 4.526 m² i

Ansøger begrundet ansøgningen om dispensation med følgende:

"Stueetagen i Kysthus 2a har stået tom siden ibrugtagningstilladelsen i 2022 og resultatet er en "død" stueetage.

Danica har længe afsøgt markedet for potentielle købere, alternativt en business case med lejer og forsøgt at finde anvendelse for de tomme kvadratmeter, men har endnu ikke fundet kandidater, der kunne se en realistisk businesscase her.

Danica er derfor nået frem til, at det for nuværende, må være den bedst mulige og mest realistiske løsning, at udnytte den sydlige del af stueetagen og underliggende etage til boligareal, mens man fortsat søger at finde anvendelse for den nordlige del inkl. de tilhørende kælderarealer til et publikumsorienteret areal.

[...]

Selvom det således kræver en dispensation for boligetagearealet, anses det stadig for at være den bedst mulige og mest realistiske løsning på nuværende tidspunkt, fremfor at hele stueetagen fortsat skal stå tom med den kedelige indvirkning, det har på omgivelserne. Udnyttelsen til bolig vil desuden hænge fint sammen med den øvrige arkitektur."

Plan og Byg vurderer, at etablering af en bolig i den pågældende enhed, er i overensstemmelse med anvendelsesbestemmelsen for ejendommen. Plan og Byg bemærker desuden, at der alene er tale om en indvendig ombygning, der ikke indebærer, at der opføres ny ydre bebyggelse på ejendommen. Derudover ses det, at lokalplanens krav til antal parkeringspladser i parkeringskælderens er opfyldt, samt at lokalplanens krav til opholdsarealer er opfyldt.

Det vurderes også, at der kan være behov for etablering af et nyt etagedæk, for at etablere adgang fra den eksisterende foyer til en ny bolig. I vurderingen indgår, at den underliggende etage delvist er lokaliseret under terræn, som betyder, at der ikke kan etableres værelser (bolig) afgrænset med vægge i den bagerste del af nederste plan. Ved etablering af etagedæk gøres det muligt at etablere værelser i den bagerste del af lejligheden øverste plan. Etagedækket udgør 106 m² boligetageareal, og forudsætter en dispensation fra lokalplanens bestemmelse om maksimalt boligetageareal.

Det ansøgte resulterer i en samlet overskridelse af lokalplanens bestemmelse om maksimalt tilladeligt boligetageareal i byggefelt II i delområde D på 226 m², og en samlet overskridelse i delområde D på 106 m².

Plan og Byg vurderer, at overskridelsens relativt beskedne omfang, herunder at der alene er tale om en indvendig ombygning, betyder, at det ikke vil have nogen negativ effekt på området, men at det på den anden side vil være positivt, at der ikke fremstår tomme arealer i stueetagen.

Det vurderes, at en dispensation vil betyde, at der skal dispenseres i sammenlignelige sager, men at der ikke umiddelbart ses at være sådanne sager i kommunen.

Der skal tages stilling til, om en dispensation fra lokalplanens krav til boligetagearealet i byggefelt II samt til det samlede boligetageareal i delområde D (byggefelterne I og II tilsammen) kan imødekommes som ansøgt.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At det drøftes og besluttes

1. om der skal dispenseres til en yderligere overskridelse af det maksimalt tilladte boligetageareal i byggefelt II i delområde D med 106 m² således, at overskridelsen i alt bliver 226 m²,
2. om der skal dispenseres til en overskridelse af det maksimalt tilladte boligetageareal i delområde D med 106 m².

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Vedtaget af meddele afslag på ansøgningen om dispensation til boligareal.

Bilag

1. LKY1-2 Svar på mangelskrivelse_jan_2024{F2#3617523#1#3613090#3} (5526493 - EMN-2024-04550)
2. LKY1-2 Tegningssæt til mangelskrivelse_jan_2024 (5526492 - EMN-2024-04550)
3. Luftfoto (5526494 - EMN-2024-04550)
4. Skråfoto 1 (5526495 - EMN-2024-04550)
5. Skråfoto 2 (5526496 - EMN-2024-04550)

Punkt 3: Mindevej 13. Lovliggørelse af opført tilbygning

EMN-2024-04529

Bilag

Godkendte tegninger

Ansøgning om dispensation for overskridelse af det skrå højdegrænseplan for opført tilbygning

Luftfoto

Kortudsnit

Skråfoto

Skitse af overskridelse af højdegrænseplan {F2#3597741#1#3595100#8}

Mindevej 13_07.03.2024_Skyggediagram

Tidligere lignende sager i BAU

3 (Åben) Mindevej 13. Lovliggørelse af opført tilbygning

Sags ID: EMN-2024-04529

Resumé

Der skal tages stilling til, i hvilket omfang der skal ske retlig eller fysisk lovliggørelse af den udførte tilbygning på Mindevej 13.

Baggrund

Plan og Byg meddelte den 27. januar 2020 byggetilladelse til en tilbygning på det eksisterende enfamiliehus på Mindevej 13. Tilbygningen er en forlængelse af det eksisterende hus, og er således placeret i samme afstand fra naboskel som det eksisterende hus.

Det eksisterende enfamiliehus er godkendt og opført 3,5 m fra naboskel. En del af det eksisterende hus har en højde på 5,25 m, og overskrider dermed byggerettens tilladte højde for den givne placering med ca. 35 cm, mens det i ansøgningen er oplyst, at den resterende del af det eksisterende hus har en højde på 4,86 m.

Ifølge ansøgningsmaterialet overholdt tilbygningen relevante bestemmelser i lokalplaner for ejendommen samt højde- og afstandskrav beskrevet i bygningsreglementets bestemmelser vedrørende byggeret.

Det fremgår af opmåling foretaget af landinspektør i forbindelse med færdigmelding, at byggerettens bestemmelse om det skrå højdegrænseplan mod naboen mod øst er overskredet med 36 cm.

Det skrå højdegrænseplan angiver, at den maksimalt tilladte højde af en bygning er 1,4 x afstanden til skel.

Den opførte tilbygning er således ikke i overensstemmelse med forudsætningerne i den meddelte byggetilladelse, er derfor ulovlig, og skal lovliggøres.

Tilbygningen er placeret 5,74 m fra skel.

Ansøger oplyser, at "tilbygningen er udført så den følger det eksisterende hus linjer og design, så husets karakteristika i området bevares. Overskridelsen er ikke tilsigtet, men det opførte byggeri fra 1933 viste sig efter landmålerens opmåling (i december 2023) at være højere end angivet på de oprindelige tegninger, og dette er ubevidst blevet videreført i tilbygningen."

Plan og Byg har modtaget ansøgning om retlig lovliggørelse af den opførte tilbygning. Ansøgningen har været sendt i høring ved naboerne i Mindevej 15 (nabo mod øst). Der er ikke modtaget bemærkninger.

I forbindelse med en lovliggørelse af forholdene skal kommunen bl.a. lade proportionalitet, værdispild og økonomiske tab indgå i vurderingen af sagen.

Mindevej 13 er beliggende vest for naboen Mindevej 15. Bygningen, herunder tilbygningen, på Mindevej 13 kaster skygge på Mindevej 15 i løbet af dagen. Som det fremgår af de tilsendte skyggediagrammer, vil skyggevirksomheden være størst om vinteren, idet solen står lavere på himlen og dermed kaster længere skygger.

Det fremgår også af skyggediagrammerne, at skyggerne på Mindevej 15 er markante ud på eftermiddagen og først på aftenen om sommeren. Skyggerne omfatter hele området mellem bygningerne på Mindevej 13 og 15, og omfatter desuden forhaven på Mindevej 15.

Plan og Byg vurderer, at overskridelsen af det skrå højdegrænseplan med 36 cm medfører væsentlige skyggegener ved Mindevej 15, idet bygningen afkaster store skygger, og at skyggegenerne umiddelbart ligger ud over, hvad man kan forvente i et byområde.

Desuden vurderer Plan og Byg, at en fysisk lovliggørelse af overskridelsen af det skrå højdegrænseplan vil være proportionel med det, der kan opnås. I denne vurdering indgår, at der vurderes at være væsentlige skyggegener for naboejendommen.

Plan og Byg vurderer endvidere, at der ikke sker et samfundsmæssigt værdispild ved en fysisk lovliggørelse, ligesom det vurderes, at heller ikke det private økonomiske tab vil være væsentligt.

Gældende praksis i Gentofte Kommune for overskridelser er, at skyggeforøgelser, som skyldes overskridelse af det skrå højdegrænseplan, ikke tillades, hvis overskridelsen ligger vest/syd for naboen. Dette skyldes, at skyggeforøgelsen vil vise sig på naboejendommen om eftermiddagen/aftenen, hvilket vurderes ikke at være hensigtsmæssigt, og taler for en fysisk lovliggørelse.

Omvendt vil en retlig lovliggørelse bevare et mere ensartet udtryk af murkronen mod vest, og husets samlede arkitektoniske udtryk, idet en fysisk lovliggørelse vil indebære, at en del af murkronen på tilbygningen skal fjernes.

Tidligere beslutninger i Bygnings- og Arkitekturudvalget og Byplanudvalget vedrørende overskridelse af det skrå højdegrænseplan er vedlagt som bilag.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At udvalget beslutter, om byggeriet skal fysisk eller retligt lovliggøres.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Vedtaget at kræve byggeriet fysisk lovliggjort.

Bilag

1. Godkendte tegninger (5523103 - EMN-2024-04529)
2. Ansøgning om dispensation for overskridelse af det skrå højdegrænseplan for opført tilbygning (5523105 - EMN-2024-04529)

3. Luftfoto (5523107 - EMN-2024-04529)
4. Kortudsnit (5523106 - EMN-2024-04529)
5. Skråfoto (5523110 - EMN-2024-04529)
6. Skitse af overskridelse af højdegrænseplan{F2#3597741#1#3595100#8} (5523109 - EMN-2024-04529)
7. Mindevej 13_07.03.2024_Skyggediagram (5523108 - EMN-2024-04529)
8. Tidligere lignende sager i BAU (5523112 - EMN-2024-04529)

Punkt 4: Klampenborgvej 52. Nedrivning af bevaringsværdig bygning

GEO-2024-00371

Bilag

Ansøgning om nedrivning

Racing Club Klampenborg Galopbane. Skitseforslag

Bygningsgennemgang - Racing Club

DMA RC hus_CRR_inkl. bilag

4 (Åben) Klampenborgvej 52. Nedrivning af bevaringsværdig bygning

Sags ID: GEO-2024-00371

Resumé

Det skal drøftes og besluttes, om der skal meddeles tilladelse til nedrivning af den bevaringsværdige bygning, Racing Club, på Klampenborg Galopbane.

Baggrund

Det ansøgte

Plan og Byg har modtaget ansøgning om nedrivning af den bevaringsværdige bygning, Racing Club, med den begrundelse, at bygningen på grund af dårligt indeklima (skimmelsvamp og fugt) ikke egner sig til fortsat brug, og at det økonomisk vil være urealistisk at bringe bygningen op til nutidig standard. Det anføres desuden, at en ny, lidt større bygning med samme udtryk ønskes opført på samme placering.

Der ses ikke at være udarbejdet et overslag på omkostningerne ved en renovering af bygningen, ligesom der ikke foreligger et budget for opførelse af en ny bygning. Det vurderes at være korrekt, at bygningen er i så dårlig stand, og at den ikke kan anvendes i sin nuværende tilstand, men det er ikke dokumenteret, at bygningen ikke kan renoveres.

Retsgrundlag

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 380 hvoraf fremgår, at bygningen er udpeget som bevaringsværdig.

Af SAVE-registreringen fremgår, at bygningen har et uklart sammenbygget arkitektonisk udtryk, at arkitekturen tildeles karakteren 4, originaliteten 5, tilstanden 6, kulturhistorien 2 og bymiljøet 2. Samlet betyder det, at bygningen har fået tildelt karakteren 3. Plan og Byg vurderer, at SAVE-registreringen fortsat er retvisende.

I kommuneplanen er Klampenborg Galopbane udpeget som et værdifuldt kulturmiljø. Heraf fremgår blandt andet, at en af de bærende bevaringsværdier er, at anvendelsen af svensk-rødt træ går igen i anlæggets bebyggelse.

Nedrives bygningen bortfalder grundlaget for at regulere bevaringsværdien, idet bestemmelsen i lokalplanen er knyttet til den eksisterende bygning. En ny bygning på samme sted vil ikke være omfattet af den bevarende bestemmelse i Lokalplan 380. Skal en ny bygning være bevaringsværdig, kræver det udarbejdelse af tillæg til lokalplanen/en ny lokalplan, med bevaringsbestemmelser svarende til de eksisterende.

Tillades nedrivning af bygningen, vil der desuden ikke være hjemmel til at kræve en ny bygning opført.

Ønsker Gentofte Kommune at bevare den eksisterende bygning, kan der meddeles afslag på nedrivningstilladelse. Hvis det viser sig, at det er uforholdsmæssigt dyrt at renovere bygningen, kan ejer dog begære overtagelse, og kommunen er forpligtet til at overtage den, jf. planlovens § 49. Hvis det viser sig, at det ikke er uforholdsmæssigt dyrt at istandsætte bygningen, kan ejer ikke kræve overtagelse.

Præcedens

Gives der tilladelse til nedrivning i den konkrete sag, vil det kunne afføde interesse for at søge om nedrivningstilladelse til andre bevaringsværdige bygninger i dårlig stand - med tilsvarende bevaringskategorier i SAVE-atlasset. Disse eventuelle sager vil skulle behandles konkret og individuelt og afgøres med begrundelse i de konkrete bygningers egne værdier og indvirkninger på det miljø, hvor de står.

Præcedensvirkningen ved en eventuel dispensation til nedrivning vil være begrænset, da den vil være begrundet af, at bygningens bevaringsmæssige værdi primært knytter sig til det værdifulde kulturmiljø på galopbanen, og mindre til bygningen isoleret betragtet. Det er derfor vigtigt nøje at overveje og beskrive den konkrete bygnings værdi for kulturmiljøets fremtidige bevaringsværdi ved en eventuel dispensation til nedrivning. Præcedensvirkningen kan dermed også godt få betydning for et andet bevaringsværdigt kulturmiljø i kommunen med øvrige bevaringsværdige bygninger med tilsvarende bevaringsværdier i SAVE-atlasset, hvor den konkrete bygnings bevaringsmæssige værdi primært knytter sig til det værdifulde kulturmiljø og mindre til bygningen isoleret betragtet.

Denne præcedensvirkning anses dog for acceptabel, da det netop er i den situation, at Gentofte Kommune vil give dispensation til nedrivning. I øvrigt er der altid tale om en konkret og individuel afgørelse med begrundelse i de konkrete bygningers egne værdier og indvirkninger på det miljø, hvor de står

Præcedensvirkninger for de øvrige bygninger omkring galopbanen kan helt undgås, hvis der udarbejdes en lokalplan, der fastsætter rammer for den nuværende og fremtidige bebyggelse af området.

Nyt byggeri

I den aktuelle sag er der fremsendt skitser til opførelse af en ny bygning med samme placering og udtryk/arkitektur, og Plan og Byg vurderer, at det skitserede projekt til Ny Racing Club vil tilpasse sig det eksisterende bymiljø på samme niveau, som den eksisterende Racing Club. I vurderingen indgår, at placering, materialer, farver og arkitektur svarer til den eksisterende bygning. Det kan ikke afvises, at der kan være andre løsninger, som kan tilføre stedet nye og stærkere arkitektoniske kvaliteter.

Fremsendes en egentlig byggeansøgning med et byggeri, som skitseret i denne sag, vurderes det, at der kan stilles krav i forbindelse med en tilladelse, idet ejendommen er udpeget som et bevaringsværdigt kulturmiljø. Derved sikres det, at der ikke kan opføres et byggeri med et andet udtryk (f.eks. farve og materialer) end det, der ansøges om.

Skulle Plan og Byg modtage et nyt projekt, som vurderes til ikke at passe ind i det bevaringsværdige bymiljø, kan der nedlægges et forbud efter Planlovens § 14.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At det drøftes og besluttet, om der skal meddeles tilladelse til nedrivning af den bevaringsværdige bygning, Racing Club.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Vedtaget at meddele afslag på ansøgningen om nedrivning af den bevaringsværdige bygning.

Bilag

1. Ansøgning om nedrivning (5528592 - GEO-2024-00371)
2. Racing Club Klampenborg Galopbane. Skitseforslag (5528596 - GEO-2024-00371)
3. Bygningsgennemgang - Racing Club (5528593 - GEO-2024-00371)
4. DMA RC hus_CRR_inkl. bilag (5528594 - GEO-2024-00371)

Punkt 5: Status for plan- og byggesagsbehandlingen i Gentofte Kommune medio 2024

EMN-2024-04544

Bilag

Status for den fysiske planlægning medio 2024

Status for byggesagsbehandlingen, 1. halvår 2024

5 (Åben) Status for plan- og byggesagsbehandlingen i Gentofte Kommune medio 2024

Sags ID: EMN-2024-04544

Resumé

Det er tidligere aftalt, at Byplanudvalget to gange årligt får en status på byggesagsbehandlingen. Udvalget fik den seneste status for 2. halvår 2023 på mødet i januar 2024, og det er nu tid til den aftalte status for byggesagsbehandlingen i Gentofte Kommune for 1. halvår 2024, som er udvidet med en række data siden sidste forelæggelse. Derudover får udvalget tillige en status for arbejdet med den fysiske planlægning.

Baggrund

Byggesagsbehandlingen

Gentofte Kommune har i en årrække haft lange byggesagsbehandlingstider og en større sagspukkel pga. de mange og komplekse sager, som kommunen løbende modtager.

Vedlagt sagen er en opdateret statusrapport for 1. halvår 2024, som er suppleret med en række oplysninger i forhold til den rapport, som udvalget senest modtog i januar 2024 for 2. halvår 2023.

Forvaltningen arbejder målrettet for at nedbringe sagspuklen og sagsbehandlingstiden med forskellige tiltag, herunder

- En opnormering af byggesagsteamet med to årsværk fra sommeren 2024, jf. Kommunalbestyrelsens beslutning herom den 29. april 2024, som er fuldt indfaset pr. den 1. august 2024.
- Seks ekstraordinære arbejdsgange udenfor almindelig arbejdstid, tre i 1. halvår 2024 og yderligere tre i 2. halvår 2024.
- AI-understøttelse til besvarelse af de løbende borgerhenvendelser på byggesagsområdet. Systemet er under udvikling og forventes ibrugtaget med udgangen af 2024.
- Etablering og implementering af nye arbejdsprocesser samt løbende optimering, herunder prioritering mellem sagstyper samt hurtig og udvidet screening af nye sager, så flere sager kan få en hurtig afgørelse eller mere fyldestgørende mangelbrev fra start af.

Det er forvaltningens forventning, at de tiltag der arbejdes med sammen med den nu implementerede opnormering, vil begynde at blive afspejlet positivt i sagspuklen - særligt antallet af tilladelsessager der ligger til fordeling - i løbet af efteråret.

Hvor hurtigt det kommer til at gå vil særligt afhænge af antallet og art af nye indkomne sager, sagernes kompleksitet og personaleomsætningen.

Den fysiske planlægning

Selvom Gentofte Kommune i traditionel planmæssig forstand er en fuldt udbygget kommune, er der alligevel spredt rundt omkring i kommunen mulighed for transformation af den eksisterende bebyggelse.

Da Gentofte samtidig er en meget attraktiv kommune, modtager forvaltningen løbende en række henvendelser med ønske om ny lokalplanlægning. Samtidig kan kommunen selv have behov for eller ønske om at lave ny planlægning af egen drift.

For at sikre en fortsat fremdrift i kommunens byudvikling i sammenhæng med de ressourcer, der er til rådighed i forvaltningen, er der behov for at prioritere i arbejdet med den fysiske planlægning.

Forvaltningen ønsker med denne sag at orientere Byplanudvalget om status for planarbejdet medio 2024, herunder hvilke planopgaver forvaltningen forventer at prioritere i resten af 2024.

Vedlagt sagen er derfor en statusrapport med oversigt over de i 1. halvår 2024 vedtagne lokalplaner, de igangværende planopgaver, hvilke planopgaver der forventes igangsat i 2. halvår 2024 og linjen i kommunikationen med projektudviklere.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget

At orienteringen tages til efterretning.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Orienteringen taget til efterretning.

Bilag

1. Status for den fysiske planlægning medio 2024 (5554546 - EMN-2024-04544)
2. Status for byggesagsbehandlingen, 1. halvår 2024 (5552716 - EMN-2024-04544)

Punkt 6: Mødeplan for 2025 Byplanudvalget

EMN-2024-04004

Bilag

Mødeplan 2025

6 (Åben) Mødeplan for 2025 Byplanudvalget

Sags ID: EMN-2024-04004

Resumé

Mødeplanen for Byplanudvalget indstilles til udvalgets godkendelse.

Baggrund

Der er udarbejdet et forslag til mødeplan for udvalget for 2025.

Bemærk at der i mødeplanen er indeholdt fællesmøder for udvalg før kommunalbestyrelsesmøderne.

Der er ikke planlagte møder i dagene før påske, vinter-, og efterårsferie samt i dagene op til jul.

Møderne i 2025 forlænges til tre timers varighed og med bagkant.

Indstilling

Det indstilles

Til Byplanudvalget:

At mødeplanen for 2025 vedtages.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Vedtaget.

Bilag

1. Mødeplan 2025 (5517356 - EMN-2024-04004)

Punkt 7: Temadrøftelse. Brug af anbefalingerne fra opgaveudvalget New European Bauhaus i Gentofte

EMN-2024-03561

Bilag

Vedtagne anbefalinger om New European Bauhaus i Gentofte

7 (Åben) Temadrøftelse. Brug af anbefalingerne fra opgaveudvalget New European Bauhaus i Gentofte

Sags ID: EMN-2024-03561

Resumé

Kommunalbestyrelsen vedtog den 29. april 2024 anbefalingerne fra opgaveudvalget New European Bauhaus i Gentofte. Det blev samtidigt vedtaget, at Byplanudvalget er hovedansvarligt udvalg for opfølgningen.

Med henblik på udvikling af brugen af anbefalingerne fra opgaveudvalget gennemføres en temadrøftelse.

Baggrund

Kommunalbestyrelsen vedtog den 29. april 2024, pkt. 37, enstemmigt anbefalingerne fra opgaveudvalget New European Bauhaus i Gentofte. Det blev samtidigt vedtaget, at Byplanudvalget er hovedansvarligt udvalg for opfølgningen.

Opgaveudvalgets anbefalinger udgøres af et grundprincip, tre retningslinjer og forslag til videre udvikling af metode og værktøjer.

Grundprincippet lyder: *"I Gentofte vil vi fremme initiativer og fysiske projekter, der driver den grønne omstilling, resulterer i god arkitektur og høj æstetisk værdi, øger naturindholdet, involverer og bidrager til lokalsamfundet."*

Retningslinjerne indeholder en række parametre, som knytter sig til de tre delområder i Bauhaus-visionen: Grøn omstilling, Arkitektur og æstetik samt Dialog og inklusion.

I anbefalingerne er der peget på tre tiltag, som understøtter brugen af retningslinjerne: Dialog og formidling, udvikling af metoder til at værdisætte initiativer og projekter samt gennemførelse af prøvehandling og evalueringer.

På mødet gives et oplæg som baggrund for udvalgets drøftelse af, hvordan brugen af opgaveudvalgets anbefalinger kan udvikles.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At sagen drøftes.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Drøftet.

Bilag

1. Vedtagne anbefalinger om New European Bauhaus i Gentofte (5551192 - EMN-2024-03561)

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

EMN-2023-04932

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

Sags ID: EMN-2023-04932

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Helene Brochmann (F) stillede spørgsmål om status for KDY's byggesag på Skovshoved Havn. Frederik Dehlholm (Ø) stillede spørgsmål om proces for behandling af ansøgninger om nedrivning. Britta Riis (C) spurgte til formidling til udvalget af ændringer i Bygningsreglementets regler om klima og bæredygtighed.

Bilag

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

EMN-2023-04932

Ingen.

Punkt 10: Underskrift

EMN-2023-04933

10 (Åben) Underskrift

Sags ID: EMN-2023-04933

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

.

Bilag