

REFERAT Byplanudvalget d. 10-09-2015

Mødedato Torsdag d. 10. september 2015 kl. 17:00

Mødested Mødelokale D

Indholdsfortegnelse

Lokalplan 371 for Vinagervej. Endelig vedtagelse.....	3
Lokalplan 375 for Baunegårdsvej 73. Bemyndigelse.....	6
Forslag til lokalplan 376 for Hellerupvej 49. Bemyndigelse.....	10
Forslag til Lokalplan 377 for Gentofte Rideskole. Bemyndigelse.....	13
Kirkevej 17. Bibeholdelse af 3 boligenheder.....	16
Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne.....	19
Lukket: Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne.....	21

Punkt 1: Lokalplan 371 for Vinagervej. Endelig vedtagelse

EMN-2015-14105

Bilag

Lokalplanforslag 371 udsendt i høring

Høringssvar til lokalplan 371 Vinagervej

Høringsnotat lokalplan 371, Vinagervej.

1 (Åben) Lokalplan 371 for Vinagervej. Endelig vedtagelse

Sags ID: EMN-2015-14105

Resumé

Forslag til lokalplan 371 for Vinagervej har været udsendt i offentlig høring.

Der skal tages stilling til, om lokalplanen skal vedtages endeligt med den af Plan og Byg foreslåede ændring.

Baggrund

På mødet den 26. maj 2015, pkt. 4, vedtog Kommunalbestyrelsen enstemmigt at udsende forslag til lokalplan 371 for Vinagervej i offentlig høring.

Byplanudvalget vedtog den 29. oktober 2014, pkt. 6, at nedlægge et forbud efter planlovens § 14 mod, at der på Vinagervej 23 kunne opføres et dobbelthus med udstykning og privat fællesvej til offentlig vej. Poul V. Jensen (I) stemte imod.

Efter planloven skal der inden et år efter meddelelse af et sådant forbud udarbejdes et forslag til lokalplan.

Lokalplanområdet omfatter 15 ejendomme og har et samlet areal på ca. 1,8 ha ekskl. vejarealer. Formålet med lokalplanen er at bevare de særlige bebyggelsesmæssige kvaliteter og den landskabelige sammenhæng i det grønne område med tilknytning til Vintappersøen samt at sikre mod uhensigtsmæssig fortætning.

Lokalplanforslaget har været udsendt i offentlig høring i perioden 3. juni – 9. august 2015. Der er i høringsperioden indkommet 4 høringssvar, hvoraf det ene er fra Friluftsrådet, som bemærker, at det er godt, at lokalplanen sikrer de grønne områder samt tager højde for gangbesværede.

De 3 øvrige høringssvar omhandler emner som udpegning af bevaringsværdige træer, terrænregulering, trafikstøj og regulering af bebyggelse.

Vurdering

På baggrund af den offentlige høring foreslår Plan og Byg, at et af de bevaringsværdige træer udpeget på kortbilaget i lokalplanforslaget udgår som bevaringsværdigt.

Den foreslåede ændring har en sådan karakter, at lokalplanen kan vedtages uden supplerende høring.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At lokalplan 371 for Vinagervej vedtages endeligt med den af Plan og Byg foreslåede ændring.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Anbefales til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen. Poul V. Jensen (I) tog forbehold.

Bilag

1. Lokalplanforslag 371 udsendt i høring (469057 - EMN-2015-01990)
2. Høringssvar til lokalplan 371 Vinagervej (645215 - EMN-2015-14105)
3. Høringsnotat lokalplan 371, Vinagervej. (645917 - EMN-2015-14105)

Punkt 2: Lokalplan 375 for Baunegårdsvej 73. Bemyndigelse

EMN-2015-11985

Bilag

Boligprojekt til Baunegårdsvej 73

2 (Åben) Lokalplan 375 for Baunegårdsvej 73. Bemyndigelse

Sags ID: EMN-2015-11985

Resumé

Der ansøges om, at anvendelse af ejendomme Baunegårdsvej 73 ændres fra erhvervsformål til boligformål.

Ansøgningen om omdannelse af ovennævnte ejendom til rækkehuse har været forelagt Byplanudvalget den 4. juni 2015. Byplanudvalget besluttede enstemmigt, at der skulle afholdes et borgermøde, inden der tages stilling til, om der skal udarbejdes et lokalplanforslag, som imødekommer det ansøgte.

Borgermødet er blevet afholdt den 20. august 2015.

Der skal drøftes og besluttes, om der skal igangsættes en planproces, der muliggør det foreslåede projekt.

Baggrund

Cura Capital ApS har i samarbejde med C. W. Obel Ejendomme A/S fremsendt et idéoplæg til en omdannelse af Baunegårdsvej 73 med indretning af 21 rækkehuse på ejendommen, der hidtil har været anvendt til erhvervsformål.

Ejendommen har et grundareal på 6.315 m². De eksisterende erhvervsbygninger har et samlet etageareal på 2.634 m². Den nuværende bebyggelsesprocent er således ca. 42.

Der regnes i oplægget med, at rækkehusene får et samlet etageareal på 2.651 m², hvilket vil give en bebyggelsesprocent stort set svarende til den nuværende.

19 boliger indrettes i eksisterende bebyggelse, og 2 boliger indrettes i nyt dobbelthus i samme udførelse som eksisterende.

Der regnes med følgende arealdisponering:

Etagemeter areal til bolig vil være 2707 m².

Sti, vej og parkeringsareal vil være på 1884 m².

Fælles opholdsareal vil være på 1.800 m², svarende til ca. 28 %.

Det anføres, at der etableres 42 parkeringspladser.

Ejendommen er ikke omfattet af lokalplan, men byplanvedtægt 8a fra 1963 er stadigvæk gældende med villakvarterlignende bestemmelser. Ejendommen er i kommuneplan 2013 i rammerne for lokalplanlægning udlagt til erhvervsområde, kontor og serviceerhverv (1.E5) med en maksimal bebyggelsesprocent på 40, maksimalt etageareal på 2 og en maksimal bygningshøjde på 9 meter.

Projektet forudsætter udarbejdelse af lokalplan med tilhørende tillæg til Kommuneplan 2013. En ændring af kommuneplanen kan kun gennemføres efter en forudgående indkaldelse af forslag og ideer til områdets planlægning (Planlovens § 23c).

Ansøgningen blev behandlet på Byplanudvalgets møde den 4. juni 2015, pkt. 7, og det blev enstemmigt besluttet, at der skulle afholdes et borgermøde, inden der tages stilling til, om der skal udarbejdes et lokalplanforslag, som imødekommer det ansøgte.

Borgermødet blev afholdt den 20. august 2015, og der deltog 22 naboer.

På mødet blev følgende emner drøftet:

- Ændringer i trafikmønstre som resultat af ændring i anvendelse af området fra erhverv til boliger.
- Gener for naboerne ved en eventuel overbelastning af ind- og udkørsel ved anlæggelse af de planlagte nye parkeringspladser.
- Antal og størrelse af de planlagte boliger samt indretning af "staldbygning" og placering og omfang af det nye dobbelthus.

Fra nogle naboers side blev det fremført, at ændringen fra erhverv til bolig vil være en uhensigtsmæssig intensivering i anvendelsen af området, idet området i dag bl.a. er stille i weekenderne.

Fra andre naboers side blev der udtrykt generelt positiv holdning til ændringen fra erhverv til boliger. Disse naboer så kvaliteter i, at den eksisterende bebyggelse og beplantning blev bevaret.

Det blev af nogle fremført, at projektet indeholdt for mange og for små boliger, mens andre fandt, at den foreslåede indretning af boliger med forskellige størrelse, fra 100 til 161 m², var en styrke, idet denne diversitet kunne tiltrække forskellige typer af borgere til området - fra seniorer til børnefamilier.

Ejendommen er til alle sider omkranset af boligområder, og en ændring fra erhverv til boliger vil ikke have væsentligt strukturel betydning, da området blot udgøres af denne ejendom.

En ændring vil betyde, at der ikke længere vil være denne lokalisingsmulighed for virksomheder med tilhørende arbejdspladser.

De lokale miljømæssige konsekvenser vil være beskedne, idet trafikken til en rækkehusbebyggelse, normalt vil være af mindre omfang end til erhverv. Trafikken til et boligområde vil dog fordele sig anderledes end til et erhvervsområde.

Den eksisterende bebyggelse er med sine 1½ etager i rødt murværk og teglbeklædte tage i høj grad tilpasset til det omgivende villakvarter. Ændringen til boliger vil ikke ændre på dette.

Der ønskes opført en enkelt ny bygning i form af 2 rækkehuse, som vil fremstå i de samme antal etager, bygningshøjde og materialer som den eksisterende bebyggelse.

De 42 parkeringspladser til de 21 rækkehuse svarer til de 2 pladser pr. bolig, der er angivet i kommuneplanens ramme for tæt/lav.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At drøfte og beslutte, om der – på baggrund af det afholdte borgermøde - skal igangsættes en planproces, der muliggør det foreslåede projekt.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Vedtaget at igangsætte en planproces med gennemførelse af § 23 c – høring og udarbejdelse af forslag til lokalplan.

Bilag

1. Boligprojekt til Baungegårdsvej 73 (688367 - EMN-2015-11985)

Punkt 3: Forslag til lokalplan 376 for Hellerupvej 49. Bemyndigelse

EMN-2015-12089

Bilag

Boligprojekt til Hellerupvej 49

3 (Åben) Forslag til lokalplan 376 for Hellerupvej 49. Bemyndigelse

Sags ID: EMN-2015-12089

Resumé

Der ansøges om, at anvendelsen af ejendommen Hellerupvej 49 ændres fra erhvervsformål til boligformål.

Byplanudvalget vedtog den 4. juni 2015, pkt. 8, at der gennemføres et borgermøde, inden udvalget tager stilling til om der skal igangsættes en planproces, der ændrer anvendelsen fra erhverv til boliger.

Borgermødet er blevet afholdt den 17. august 2015.

Det skal drøftes og besluttes, om der skal igangsættes en planproces, der muliggør det foreslåede projekt.

Baggrund

Agenda Property har på vegne af PFA Ejendomme fremsendt en forespørgsel om muligheden for, at plangrundlaget for ejendommen Hellerupvej 49 ændres fra erhvervsformål til boligformål med henblik på ombygning til ca. 34 lejligheder.

Den vinkelformede, 4-etages erhvervsbebyggelse er opført i 1995 med en bebyggelsesprocent på 90. Bebyggelsen er udlejet til Egmont Magasiner på et lejemål opsagt til fraflytning primo 2016.

Der forudsættes i ansøgningen, at bebyggelsens omfang vil være uændret. På den sydvestvendte bagside opsættes opholdsaltaner, og der ændres arkitektonisk på bebyggelsens karakteristiske hjørne.

Der indrettes 51 parkeringspladser svarende til 1½ plads pr. bolig, og der indrettes opholdsarealer svarende til 70 pct. af etagearealet.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 119 fra 1994, som fastlægger ejendommens anvendelse til erhvervsformål, administration. I Kommuneplan 2013 udgør ejendommen enkeltområde 1. E4 fastlagt til erhvervsformål svarende til lokalplanens.

Gennemførelse af det ansøgte forudsætter tilvejebringelse af en ny lokalplan med tilhørende ændring af kommuneplanen. Forinden skal der indhentes forslag og ideer til kommuneplanen jf. planlovens § 23c.

Byplanudvalget vedtog enstemmigt på sit møde den 4. juni 2015, pkt. 8, at der gennemføres et borgermøde, inden udvalget tager stilling til om der skal igangsættes en planproces, der ændrer anvendelsen fra erhverv til boliger.

På den baggrund har der den 17. august 2015 været afholdt borgermøde, hvor 13 borgere var mødt frem. Der var generelt en positiv holdning til det foreslåede anvendelsesskift, men der var kritiske bemærkninger til omfang af altaner, støj fra opholdsarealer og antallet af parkeringspladser.

Ændring af ejendommens anvendelse fra erhverv til boliger har ikke væsentlig strukturel betydning, da erhvervsområdet blot udgøres af denne ene ejendom.

En ændring vil betyde, at der ikke længere vil være denne lokalisering mulighed for virksomheder med tilhørende arbejdspladser.

Der er ikke lokale miljømæssige konsekvenser. Antallet af parkeringspladser på grunden reduceres til fordel for opholdsarealer, og trafikken til boligerne vil normalt have et mindre omfang end til erhverv. Trafikken til et boligområde vil dog fordele sig anderledes end til et erhvervsområde.

Opholdsaltaner på bebyggelsens sydvestvendte facader vil kunne berøre naboerne mod syd og vest. Afstanden fra altanerne til de nærmeste villaer vil dog være 40 - 50 m, og disse villaers primære opholdsarealer er beliggende afskærmet fra eventuelt indblik. Enkelte altaner i projektet vil påvirke en etagehusbebyggelse mod vest.

Da bebyggelsen er opført efter 1970 er dens bevaringskarakter ikke vurderet i forbindelse med udarbejdelsen af Kommuneatlas. Der er imidlertid tale om et tidstypisk kontorhus, som i arkitektonisk henseende vil være tilstrækkelig robust til at kunne omfatte de udvendige bygningsændringer, der vil være en forudsætning for den ønskede indretning med boliger.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At drøfte og beslutte, om der – på baggrund af det afholdte borgermøde - skal igangsættes en planproces, der muliggør det foreslåede projekt.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Vedtages at der igangsættes en planproces med gennemførelse af § 23 C – høring og udarbejdelse af forslag til lokalplan.

Bilag

1. Boligprojekt til Hellerupvej 49 (691279 - EMN-2015-12089)

Punkt 4: Forslag til Lokalplan 377 for Gentofte Rideskole. Bemyndigelse

EMN-2015-14828

Bilag

20150818_Ansøgning_GEK.pdf

20150818_Projektmappe_GEK_A3.pdf

4 (Åben) Forslag til Lokalplan 377 for Gentofte Rideskole. Bemyndigelse

Sags ID: EMN-2015-14828

Resumé

Gentofte Rideklub ønsker at ombygge og udvide eksisterende faciliteter på Maltegårdsvej 20. Der er ingen lokalplan for området.

Området indgår i enkeltområde 5.F3 i Kommuneplan 2013 for Gentofte Kommune, der fastlægger anvendelsen til rekreativt område, herunder idrætsanlæg. Rammerne fastlægger en bebyggelsesprocent på 60, samt en maksimal bygningshøjde på 12 meter og maksimal antal etager på 2.

Der skal tages stilling til, om der skal udarbejdes en lokalplan med henblik på at muliggøre ud- og ombygning af Gentofte Rideklub.

Baggrund

Gentofte Rideklub har den 18. august 2015 ansøgt om mulighed for at ud- og ombygge de eksisterende faciliteter på Maltegårdsvej 20. Ansøgningen er bilagt et skitseprojekt udarbejdet af Holsøe Arkitekter. I ansøgningen er der taget højde for miljøforhold, parkeringsforhold, handicapforhold samt potentielle gener for rideklubbens naboer.

Gentofte Rideskole ønsker en ud- og ombygning blandt andet på baggrund af en i 2007 vedtaget hestelov, der frem mod 2016 og dernæst 2020 stiller krav til dagslys, luftkvalitet og hestebokse, som Gentofte Rideklub ikke kan overholde, som forholdene er i dag.

Gentofte Rideklub ønsker fortsat at udvikle sig og har derfor et ønske om ikke blot at modernisere, men også om at udvide sine faciliteter. Dette blandt andet med en ny ridehal med internationale mål således, at der kan afvikles internationale stævner på Maltegårdsvej.

Der er ingen lokalplan for området. Området indgår i enkeltområde 5.F3 i Kommuneplan 2013, der fastlægger anvendelsen til rekreativt område, herunder idrætsanlæg. Rammerne fastlægger en bebyggelsesprocent på 60, en maksimal bygningshøjde på 12 meter og maksimal antal etager på 2.

Kommuneplan 2013 fastlægger rideskolens bygninger som bevaringsværdige med værdien 4.

Baggrunden for det ansøgte projekt er blandt andet en forbedring af forholdene for hestene og ydermere at reducere støj-, støv- og lugtgener for rideskolens naboer.

Det anbefales, at der gennemføres en lokalplanproces på grundlag af det ansøgte skitseprojekt.

Det foreslås, at det forelagte skitseprojekt præsenteres for de berørte naboer på et møde, inden et lokalplanforslag forelægges for Byplanudvalget.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

til Byplanudvalget:

1. At der udarbejdes et forslag til lokalplan på grundlag af det fremsendte projekt til ud- og ombygning af Gentofte Rideklub.
2. At der afholdes møde med de berørte naboer, inden planforslaget forelægges for Byplanudvalget.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Vedtaget.

Bilag

1. 20150818_Ansøgning_GEK.pdf (665935 - EMN-2015-14828)
2. 20150818_Projektmappe_GEK_A3.pdf (665937 - EMN-2015-14828)

Punkt 5: Kirkevej 17. Bibeholdelse af 3 boligenheder

EMN-2015-13743

Bilag

Kortbilag Kirkevej 17-1

Kirkevej 17 skråfoto

Klagehenvendelse

Redegørelse fra ejer af 2. sal.eml

Indsigelse ang. Kirkevej 17

GK Høringssvar Kirkevej 17

5 (Åben) Kirkevej 17. Bibeholdelse af 3 boligenheder

Sags ID: EMN-2015-13743

Resumé

Der søges om tilladelse til at bibeholde en etableret tredje boligenhed i en beboelsesbygning, godkendt som tofamiliehus.

Baggrund

Ejendommen er registreret med et grundareal på 1615 m², bebygget med et tofamiliehus bestående af en stuelejlighed på 179 m² og en lejlighed på 1.- og 2. sal tilsammen på i alt 337 m², fordelt på 185 m² på 1. sal og 152 m² på 2. sal.

Opdelingen af den øverste bolig til to selvstændige enheder er ikke godkendt af kommunen, hverken i henhold til byggeloven eller planloven. Ejerlejligheders videreopdeling kræver ikke kommunens godkendelse efter ejerlejlighedsloven, men kræver godkendelse efter byggeloven.

Lejligheden på 1. sal er solgt, og der er nu tre ejerlejligheder i bygningen.

Kirkevej 17 er ikke omfattet af lokalplan, men er beliggende i kommuneplanens rammeområde 3. B46, et boligområde til villaer. Rammebestemmelserne for området fastsætter blandt andet:

”På en villagrund må der kun opføres eller indrettes én beboelsesbygning. Grunde til villabebyggelse må ikke udstykkes med et grundareal på mindre end 700 m² til enfamiliehuse, og der må ikke opføres eller indrettes tofamiliehuse (med vandret lejlighedsskel) på grunde mindre end 1.000 m² og dobbelthuse (med lodret lejlighedsskel) på grunde mindre end 1.200 m². Bygninger med delvis lodret skel vil blive betragtet som dobbelthus.

Det er et atypisk villaområde, idet beliggenheden op til det tæt bebyggede centerstrøg langs Ordrupvej, med 5 etagers forretnings- og beboelsesejendomme, i et vist omfang har påvirket villaområdet, så det er præget af adskilligt flere tæt bebyggede og mere intensivt anvendte ejendomme, end i et typisk villakvarter. Der kan nævnes følgende eksempler fra rammeområdet:

Kirkevej 21 og 21A (én ejendom): **3 + 6 boliger**. Kirkevej 32: **9 boliger**. Løvspringsvej 20A: **2 + 1 bolig**. Hyldegårdsvej 11 + 11A (én ejendom): **2 + 3 boliger** Hyldegårds Tværvvej 15A: **8 boliger**. Hyldegårds Tværvvej 13: **4 boliger + 4 erhvervsenheder**.

Baggrunden for sagen er en henvendelse fra en beboer i nabohuset, Kirkevej 19B. Ejendommene har fælles indkørsel ad et koteletben, der betjener såvel Kirkevej 17, 19A, 19B og Ordrupvej 77. Der har tidligere været problemer med ”trængsel” og forhindringer for færdslen på denne private fællesvej, hvorfor klager var bekymret, da de erfarede, at en lejlighed nr. tre var til salg.

Charlotte Petersen (sælger af lejligheden på 1. sal) oplyser, at det er aftalt internt på Kirkevej 17, at de to øverste lejligheder ikke skal benytte den private fællesvej, men vil have vejadgang direkte fra facade mod Kirkevej, med ny overkørsel og carport

Ved tilsyn er det konstateret, at der er etableret en dobbelt carport i haven på kirkevej 17, placeret ud til vejskel, men et stykke fra naboskel mod sydvest. Carporten og overkørslen er ikke anmeldt og godkendt, men anses for at kunne blive det.

En privatretlig servitut, lyst på Kirkevej 17, om fordeling af trafik og parkering mellem stueejlighed, 1. og 2. sal, vurderes at kunne afhjælpe trafikproblemerne i forhold til Kirkevej 19A og 19B.

Sagen har været sendt til nabohearing til de nærmeste naboer. I høringssvar fra Kirkevej 19A 19B samt fra Kirkevej 15A og 15B anføres, at ejerne af Kirkevej 17 tidligere er gjort bekendt med, at ejendommen kun var et tofamiliehus. Endvidere anføres, at trafikken på den private fællesvej er steget markant efter etableringen af den tredje bolig, og at oversigtsforholdene ved udkørsel til Kirkevej er dårlige grundet parkering på den offentlige vej. Desuden anmodes om, at kommuneplanens rammebestemmelser overholdes.

Det er samlet set indsigernes opfattelse, at der ikke bør gives tilladelse til bibeholdelse af bolig nr. 3 på ejendommen.

Plan og Byg vurderer, at etableringen af en 3. selvstændig bolig ikke er i overensstemmelse med kommuneplanen. Rammeområdet er dog usædvanligt på grund af de mange, relativt højt udnyttede ejendomme i området.

Det vurderes, at det faktisk etablerede 3-familiehus på Kirkevej 17 ikke er usædvanligt for området, men at det samtidig ikke vil være i overensstemmelse med det tilstræbt sædvanlige for området (kommuneplanrammen).

I henhold til planlovens § 12, stk. 3, kan kommunen nedlægge forbud mod en ændret anvendelse, der er i strid med kommuneplanens rammebestemmelser.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget

At sagen drøftes, og at det besluttes, hvorvidt det ansøgte skal tillades.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Vedtaget ikke at imødekomme ansøgningen.

Bilag

1. Kortbilag Kirkevej 17-1 (692264 - EMN-2015-13743)
2. Kirkevej 17 skråfoto (692268 - EMN-2015-13743)
3. Klagehenvendelse (692266 - EMN-2015-13743)
4. Redegørelse fra ejer af 2. sal.eml (692265 - EMN-2015-13743)
5. Indsigelse ang. Kirkevej 17 (692269 - EMN-2015-13743)
6. GK Høringssvar Kirkevej 17 (692270 - EMN-2015-13743)

Punkt 6: Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne

EMN-2015-01555

6 (Åben) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne

Sags ID: EMN-2015-01555

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

.

Bilag

Punkt 7: Lukket: Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne

EMN-2015-01555