

REFERAT Byplanudvalget (2005 - 2017) d. 30-11-2017

Mødedato Torsdag d. 30. november 2017 kl. 00:00

Mødested

Indholdsfortegnelse

Dagsorden.....	3
Referat.....	19

Punkt 1: Dagsorden



GENTOFTE KOMMUNE

Dagsorden til møde i Byplanudvalget

**Mødetidspunkt 30-11-2017 17:00
Mødeafholdelse Udvalgsværelse D**

Indholdsfortegnelse

Byplanudvalget

30-11-2017 17:00

1 (Åben) Lokalplan 397 Det tidligere Danmarks Akvarium. Endelig vedtagelse	3
2 (Åben) Lokalplan 398 for et område ved Ørnegårdsvej 6 og tillæg 2 til Kommuneplan 2017. Endelig vedtagelse.....	4
3 (Åben) Lokalplan 384 Bernstorff Slotshave. Endelig vedtagelse	5
4 (Åben) Lokalplan 389 for et mindre område ved Ingeborgvej og Tonysvej samt tillæg 3 til Kommuneplan 2017. Endelig vedtagelse	6
5 (Åben) Lokalplan 399 og 400 for Kollegievej 6. Offentlig høring	7
6 (Åben) Kollegievej 2-4. Forespørgsel om udstykning i 2 ejendomme	9
7 (Åben) Strandvejen 104 A. Helleruphus. Skitseforslag til boligbebyggelse	10
8 (Åben) Sigridsvej 25. Opførelse af villa	12
9 (Åben) Nedlæggelse af forbud i henhold til Planlovens § 14 mod anvendelse af Strandvejen 449, st., ejerlejlighedsnr. 15, matr. nr. 1my Kristiansholm, til beboelse	13
10 (Åben) Strandvejen 170. Tilladelse til facadeændringer på bevaringsværdig bebyggelse	14
11 (Åben) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne.....	15
12 (Lukket) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne.....	15

1 (Åben) Lokalplan 397 Det tidligere Danmarks Akvarium. Endelig vedtagelse

Sags ID: EMN-2017-04850

Resumé

Byplanudvalget besluttede den 5. oktober 2017, pkt.1, at lokalplanbestemmelser om akvariebygningen indgår i en selvstændig lokalplan, som alene regulerer denne bygning.

Der skal tages stilling til, om lokalplanen for akvariebygningen skal vedtages endeligt.

Baggrund

Forslag til Lokalplan 397 har været i høring i perioden 2. juni til 29. august 2017.

De indkomne høringssvar og sagens videre proces blev drøftet på Byplanudvalgsmødet den 5. oktober 2017, pkt. 1, hvor det blev vedtaget, at der på et kommende møde i Byplanudvalget forelægges lokalplan til vedtagelse med samme regulering af akvariet, som fremgår af forslag til lokalplan 397, der således fastlægger, at akvariebygningen – udover ungdoms- og kollegieboliger – tillige kan anvendes til kulturelle formål, liberalt erhverv og publikumsorienteret service i form af fitness, wellness, restauranter og cafeer, hvor mindst 20% af bygningsarealet skal anvendes til kulturelle formål.

Poul V. Jensen (D) undlod at stemme.

Der forelægges lokalplan, der kun vedrører det tidligere Danmarks Akvarium. Lokalplanens titel er derfor ændret til "Lokalplan 397 Det tidligere Danmarks Akvarium".

De øvrige bygninger beliggende i Charlottenlund Slotshave, ejet af Slots- og Kulturstyrelsen, vil blive omfattet af et særskilt lokalplansforslag.

Der skal tages stilling til, om Lokalplan 397 Det tidligere Danmarks Akvarium skal vedtages endeligt.

Lokalplanen kan ses via dette link:

<http://gentofte.viewer.dkplan.niras.dk/dkplan/dkplan.aspx?lokalplanId=493>

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At drøfte og beslutte, om Lokalplan 397 Det tidligere Danmarks Akvarium skal vedtages endeligt.

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

1. Høringssvar LP 397 (1990575 - EMN-2017-03965)
2. Lokalplan 397 Det tidligere Danmarks Akvarium (2090481 - EMN-2017-04850)

2 (Åben) Lokalplan 398 for et område ved Ørnegårdsvej 6 og tillæg 2 til Kommuneplan 2017. Endelig vedtagelse

Sags ID: EMN-2017-05286

Resumé

Forslag til tillæg 2 til Kommuneplan 2017 og forslag til Lokalplan 398 for et område ved Ørnegårdsvej 6 med tilhørende miljøvurdering, har været i offentlig høring.

Der skal tages stilling til, om planerne skal vedtages endeligt med de foreslåede ændringer.

Baggrund

Kommunalbestyrelsen vedtog den 28. august 2017, pkt. 7, med 16 stemmer (C, A, V og B) for og 3 stemmer (D og Ø) imod at, forslag til Lokalplanplan 398 for et område ved Ørnegårdsvej 6 (med tilhørende miljøvurdering) og forslag til tillæg 2 til Kommuneplan 2017 skulle sendes i offentlig høring.

Poul V. Jensen og Ann-Kathrine Karoff (D) stemte imod, idet: "Nye Borgerlige mangler fakta og analyse om behov ungdomsboliger samtidig med at Gentofte Kommune mangler en politik og vision for studie og ungdomsboliger. Et oplagt emne til et opgaveudvalg."

Jeanne Toxværd (Ø) stemte imod, idet: "Enhedslisten er selvfølgelig tilhænger af en offentlig høring, men lokalplansforslaget er uigennemtænkt i forhold til en i forvejen tæt bebyggelsesprocent og Socialdemokraterne, Radikale, Venstre og Konservative har undladt at indtænke behovet for udvidelse af den almene boligmasse i andre lokalplaner."

Lokalplan 398 giver mulighed for opførelse af 100 almene boliger, som henholdsvis ungdoms- og familieboliger.

Planerne har været i offentlig høring fra den 6. september til den 1. november 2017. Der har været afholdt borgermøde den 5. oktober.

Der er i høringsperioden modtaget 14 høringssvar. Flere høringssvar kobler høringen med høringerne for ungdomsboliger i Sportsparken og boliger ved Niels Steensens Vej. Der gives udtryk for, at der ikke bør bygges almene boliger i kommunens vestlige del.

ATP Ejendomme – der ejer naboejendommen – og Vejdirektoratet har ikke fundet lejlighed til at gøre indsigelse, men har enkelte forslag til tekniske ændringer.

Plan og Byg har udarbejdet et høringsnotat med resume af de indkomne høringssvar med forvaltningens bemærkninger og anbefalinger til ændringer.

Det udsendte lokalplanforslag kan ses via dette link:

<http://gentofte.viewer.dkplan.niras.dk/dkplan/dkplan.aspx?lokalplanId=472>

Indstilling

Plan & Byg indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

1. At tillæg 2 til Kommuneplan 2017 vedtages endeligt.

2. At Lokalplan 398 for et område ved Ørnegårdsvej 6 vedtages endeligt med Plan og Bygs foreslåede ændringer.

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

1. Høringsnotat (2054822 - EMN-2017-05286)
2. Hørings svar - samlet (2057211 - EMN-2017-05286)
3. Lokalplan 398 - forslag m miljøvurdering (2082577 - EMN-2017-05286)

3 (Åben) Lokalplan 384 Bernstorff Slotshave. Endelig vedtagelse

Sags ID: EMN-2017-05268

Resumé

Forslag til Lokalplan 384 om hegning i Bernstorff Slotshave har været sendt i offentlig høring.

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

Baggrund

Den 27. marts 2017, pkt. 2, besluttede Kommunalbestyrelsen enstemmigt at sende forslag til Lokalplan 384 Bernstorff Slotshave i offentlig høring.

Formålet med lokalplanen er at sikre, at der ikke uden tilladelse fra Gentofte Kommune kan foretages hegning i slotshaven ud over den hegning, der eksplicit er tilladt i lokalplanen.

Planen har været i høring i perioden 31. marts til 1. juni 2017.

Ved høringsperiodens udløb er der modtaget 2 henvendelser vedrørende forslaget.

Slots- og Kulturstyrelsen anfører, at forslaget er unødvendigt med henvisning til eksisterende regler mv. og Slots- og Kulturstyrelsen finder, at lokalplansforslagets bestemmelser vedr. bygningernes anvendelse savner klarhed og præcision jf. §§ 3.2, 3.3 og 10.1.

Bernstorff-Jægersborg Grundejerforening udtrykker tilslutning til forslaget.

Plan og Byg har udarbejdet et høringsnotat.

Forslaget til lokalplan 384 Bernstorff Slotshave kan ses via dette link:

<http://gentofte.viewer.dkplan.niras.dk/dkplan/dkplan.aspx?lokalplanId=449>

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At forslag til Lokalplan 384 Bernstorff Slotshave vedtages endeligt.

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

1. Lokalplan 384 Bernstorff Slotshave, notat vedrørende høringssvar (2090953 - EMN-2017-02303)
2. Lokalplan 384 Bernstorffs Slotshave høringssvar (2090900 - EMN-2017-05268)
3. 384-2017-3-31-LP 384 forslag endelig m kort og forside (2083209 - EMN-2017-05268)

4 (Åben) Lokalplan 389 for et mindre område ved Ingeborgvej og Tonysvej samt tillæg 3 til Kommuneplan 2017. Endelig vedtagelse

Sags ID: EMN-2017-05414

Resumé

Forslag til tillæg 3 til Kommuneplan 2017 og forslag til Lokalplan 389 for et mindre område ved Ingeborgvej og Tonysvej har været i høring i perioden 6. september til og med 4. oktober 2017.

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

Baggrund

Kommunalbestyrelsen vedtog den 28. august 2017, pkt. 4, enstemmigt, at forslag til tillæg 3 til Kommuneplan 2017 og forslag til Lokalplan 389 for et mindre område ved Ingeborgvej og Tonysvej sendes i offentlig høring i minimum 4 uger.

I lokalplanforslaget er det fastlagt, hvor meget bebyggelse der kan opføres på den ubebyggede grund inden for lokalplanområdet.

Der er indkommet høringssvar fra 3 husstande i nærområdet, som tilkendegiver tilfredshed med lokalplanen, og et enkelt høringssvar, som ikke ønsker yderligere bebyggelse i området. Herudover er indkommet høringssvar fra ejerens advokat, der har bemærkninger til hjemmelen til at gøre bebyggelsesprocenten for de to ejendomme indbyrdes afhængige, bemærkninger omkring udsendelsen af planforslagene og bemærkninger om retsvirkningerne af det tidligere meddelte § 14 forbud.

Høringssvar er vedlagt.

Plan og Byg anbefaler, at planforslagene vedtages endeligt uden ændringer.

Planforslagene kan ses via disse link:

<http://gentofte.viewer.dkplan.niras.dk/plan/31#/lokalplanid/450>

<http://gentofte.viewer.dkplan.niras.dk/media/1542496/tillaeg-3-til-2017.pdf>

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

1. At tillæg 3 til Kommuneplan 2017 vedtages endeligt
2. At Lokalplan 389 for et mindre område ved Ingeborgvej og Tonysvej vedtages endeligt.

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

1. Høringssvar 2 LP 389 (2067240 - EMN-2017-04378)
2. Forslag til Lokalplan 389 (2078632 - EMN-2017-05414)
3. Tillæg 3 til Kommuneplan 2017 (1980542 - EMN-2017-03644)

5 (Åben) Lokalplan 399 og 400 for Kollegievej 6. Offentlig høring

Sags ID: EMN-2015-12644

Resumé

På baggrund af en ansøgning fra den daværende ejer af Kollegievej 6 blev der i 2014 igangsat en planproces med henblik på udarbejdelse af en lokalplan for ejendommen.

I løbet af denne proces har Byplanudvalget besluttet, at der skal udarbejdes en lokalplan, der muliggør opførelse af i størrelsesordenen 21 rækkehuse.

Der foreligger ikke aktuelt et projekt til ny rækkehusbebyggelse. Da en rækkehusbebyggelse på ejendommen kan opføres på flere måder, er der udarbejdet 2 lokalplanforslag med hver sin bebyggelsesplan og tilhørende bestemmelser.

Planforslagene kan sendes i høring parallelt, således at det ved den endelige vedtagelse kan besluttes, hvilken bebyggelsesplan, der skal være gældende.

Der skal tages stilling til, om planforslagene skal sendes i offentlig høring, og om der skal holdes borgermøde i høringsperioden.

Baggrund

På baggrund af en ansøgning fra den daværende ejer af Kollegievej 6 blev der i 2014 igangsat en planproces med henblik på udarbejdelse af en lokalplan for ejendommen.

I planprocessen har der været afholdt flere borgermøder, der har haft som formål at drøfte ejendommens udviklingsmuligheder med borgerne.

I løbet af denne proces besluttede Byplanudvalget enstemmigt den 7. maj 2015, pkt. 3, at et såkaldt "scenarie 4" skulle danne grundlag for den videre skitsering frem mod et nyt borgermøde. "Scenarie 4" udgjordes af en bebyggelsesplan med 21 rækkehuse med et samlet etageareal på ca. 3.000 m².

Den oprindelige ansøger trak sin ansøgning den 27. maj 2015.

Gentofte Kommune modtog i maj 2016 et idéforslag fra en ny ejer - CET Ejendomme A/S. Idéforslaget omhandlede en omdannelse af erhvervsbygningen inklusiv det såkaldte Drengeskole til etageboliger i en helhedsplan, hvor bygningen, der tidligere indeholdt Skt. Andreas Kirkes funktionærboliger, også indgik.

Den 20. december 2016 blev der afholdt et borgermøde, hvor idéforslaget blev præsenteret.

På mødet var der blandt borgerne overvejende tilslutning til, at der blev udarbejdet et lokalplanforslag med udgangspunkt i en bebyggelsesplan med rækkehuse og med en bebyggelsestæthed i tråd med "scenarie 4".

Der foreligger ikke aktuelt et projekt fra ejendommens ejer til ny rækkehusbebyggelse.

Da en rækkehusbebyggelse på ejendommen kan opføres på flere måder, har Plan og Byg udarbejdet 2 lokalplanforslag med hver sin bebyggelsesplan og tilhørende bestemmelser. Forskellen på de 2 planforslag er primært bebyggelsesplanernes fastlæggelse af husenes og dermed havernes orientering og den interne vejstruktur. De øvrige forskelle i lokalplanerne er konsekvenser heraf, som fx kommer til udtryk i bestemmelserne om parkerings- og hegningsforhold.

Planforslagene kan sendes i høring parallelt, således at det ved den endelige vedtagelse kan besluttes, hvilken bebyggelsesplan, der skal være gældende.

Planernes formål er at fastlægge anvendelse af ejendommen Kollegievej 6 til boligformål, tæt/lav bebyggelse i form af rækkehuse.

Lokalplanerne giver mulighed for nedrivning af eksisterende erhvervsjendom og opførelse af 21 rækkehuse.

Lokalplanforslagene kan ses via disse links:

<http://gentofte.viewer.dkplan.niras.dk/dkplan/dkplan.aspx?lokalplanId=426>

<http://gentofte.viewer.dkplan.niras.dk/dkplan/dkplan.aspx?lokalplanId=475>

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

1. At forslagene til Lokalplan 399 og 400, begge for et område ved Kollegievej 6, sendes i offentlig høring i 8 uger.
2. At der holdes borgermøde i høringsperioden.

Tidligere beslutninger:

Bilag

6 (Åben) Kollegievej 2-4. Forespørgsel om udstykning i 2 ejendomme

Sags ID: EMN-2017-03791

Resumé

På vegne af Den Katolske Kirke i Danmark – Ansgarstiftelsen og CET Ejendomme Aps søger landinspektør Peter Busk om principgodkendelse af en udstykning af ejendommen matr.nr. 9p, Ordrup, Kollegievej 2, i to ejendomme.

Der skal tages stilling til, om der kan gives principgodkendelse til den ansøgte udstykning.

Baggrund

På vegne af Den Katolske Kirke i Danmark – Ansgarstiftelsen og CET Ejendomme Aps søger landinspektør Peter Busk om principgodkendelse af en udstykning af ejendommen matr.nr. 9p, Ordrup, Kollegievej 2, i to ejendomme.

Ejendommen er på 4.186 m². Der ønskes udskilt 1.740 m², hvorved restejendommen bliver 2.428 m².

Ejendommen er i kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen omfattet af rammeområdet 3. D6, Offentlige formål, Kirker og Kirkegårde, hvor bebyggelsesprocenten er maksimal 40 % for den enkelte ejendom.

Ejendommen er ikke omfattet af byplanvedtægt eller lokalplan.

Ansøger oplyser, at bebyggelsen på den del af ejendommen, som ønskes udskilt, udgør 754 m². Derved vil bebyggelsesprocenten for denne del blive 43,3 %. Bebyggelsesprocenten på den resterende del vil blive 27,7 %.

Det oplyses, at der i bebyggelsen på den del af ejendommen, som ønskes udskilt, er to boliger, som er tomme, og at bygningen vil blive renoveret og ansøgt indrettet til 4-6 boliger.

Kommuneplanens rammer for lokalplanlægning er ikke til hinder for, at der kan gives principgodkendelse af den ansøgte udstykning. Udstykningen er ikke i sig selv lokalplanpligtig, og den udstykkede bebyggelse vil blive indrettet til boligformål, som for den overvejende del er en fortsættelse af eksisterende anvendelse. En mindre del har været benyttet til mødelokale for kirken.

Der er til ansøgningen vedlagt skitse, der viser, at der på den nye ejendom kan anlægges de nødvendige parkeringspladser. Den viste løsning med parkering langs Kollegievej kan ikke anbefales, men det vil være muligt at anlægge de nødvendige parkeringspladser andet sted på grunden.

Det anbefales, at der gives principiel tilladelse, idet det oplyses, at der ikke herved er taget stilling til indretning af boliger på den del af ejendommen, som ønskes udskilt, samt at tilladelsen gives

under forudsætning af, at den grund, der ønskes udskilt, iagttager en bebyggelsesprocent på højst 40, at der ikke tillades nedlagt boliger, at der ved nyindretning af ejendommen vil skulle indrettes mindst 2 boliger, og at der skal etableres mindst 2 parkeringspladser per bolig på egen grund.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At der meddeles principgodkendelse til den ansøgte udstykning, idet det oplyses, at der ikke herved er taget stilling til indretning af boliger på den del af ejendommen, som ønskes udskilt, samt at tilladelsen gives under forudsætning af, at den grund, der ønskes udskilt, iagttager en bebyggelsesprocent på højst 40 %, at der ikke tillades nedlagt boliger, at der ved nyindretning af ejendommen vil skulle indrettes mindst 2 boliger, og at der skal etableres mindst 2 parkeringspladser per bolig på egen grund.

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

1. Kollegievej 2-4, følgemail (1973298 - EMN-2017-03791)
2. Underskrevet_Gentofte Kommune_ansøgning principgodkendelse (1966884 - EMN-2017-03791)
3. Bilag til notat_27.03.2017_plt (1930200 - EMN-2017-03791)
4. Bilag 2 - Anvisning af p-pladser 25 08 2017 (1966883 - EMN-2017-03791)

7 (Åben) Strandvejen 104 A. Helleruphus. Skitseforslag til boligbebyggelse

Sags ID: EMN-2017-05644

Resumé

Plan og Byg har den 2. oktober 2017 modtaget et skitseforslag til en etageboligbebyggelse i 3-4 etager på ejendommen Strandvejen 104 A (Helleruphus) fra DATEA AS med supplerende projektforslag af 23. oktober 2017 fra DesignGroup Architects A/S.

Der skal tages stilling til, om der skal holdes nabodialogmøde om det indsendte skitseforslag til boligbebyggelse.

Baggrund

Plan og Byg har den 2. oktober 2017 modtaget et skitseforslag til en etageboligbebyggelse i 3-4 etager på ejendommen Strandvejen 104 A (Helleruphus) fra ejendommens administrator DATEA AS på vegne af ejeren DADES AS med supplerende projektforslag af 23. oktober 2017 fra DesignGroup Architects A/S.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 48, der i 1985 blev udarbejdet bl.a. med det formål at åbne mulighed for en udvidelse i form af en afrunding af eksisterende administrationsbygning, tilhørende

elselskabet NESA A/S. Lokalplanen muliggør bl.a. tilføjelse af et byggeri i 4 etager inden for et delområde benævnt C1.

I 2003 vedtog Kommunalbestyrelsen Lokalplan 48.1, der som eneste formål har at supplere anvendelsesbestemmelserne i lokalplan 48 således, at der tillige gives mulighed for at opføre boligbebyggelse inden for delområdet C1.

Ejendommen er endvidere omfattet af Lokalplan 209 fra 2003 og Lokalplan 364 fra 2014, der har som primært formål at fastlægge anvendelsen af bebyggelsen langs Strandvejen.

Lokalplan 209 fastlægger her ud over, at den her omhandlede ejendom kun må anvendes til centerformål, dvs. detailhandel, publikumsorienteret service, liberale erhverv, offentlige formål og boligformål (helårsboliger), at ny bebyggelse kun må opføres som etagehuse i maksimalt 4 etager og 15 meters højde, at bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke må overstige 100, og at matr.nr. 16 cg og del af matr. nr. 16aa, begge Gentofte, udlægges til parkering i overensstemmelse med de udlagte arealer i lokalplan 48.

Ansøger oplyser, at den ansøgte bebyggelse med omkring 20 boliger vil holde sig inden for lokalplanens bebyggelsesprocent, og at kravet til friareal og parkering vil være iagttaget.

Den nye boligbebyggelse ligger i tæt forbindelse med de eksisterende bygninger på ejendommen, således at disse til sammen udgør en bygningsmasse, men det ønskes, at boligbebyggelsen skal holde en vis afstand til erhvervsbygningerne for at skabe et indre gårdrum for beboerne og for at skabe lys og luft til lejlighederne.

Med den ansøgte placering vil den nye bebyggelse overskride det i lokalplanen fastlagte byggefelt med et areal på ca. 137 m² (5,5 m x 24,9 m).

Plan og Byg har modtaget indsigelser mod en evt. fremtidig bebyggelse. Disse indsigelser vedlægges.

Plan og Byg har den 27. oktober 2017 oplyst til indsigerne, at sagen vil blive forelagt Byplanudvalget til en indledende drøftelse, og at hvis Byplanudvalget finder, at der kan arbejdes videre med sagen, vil der blive inviteret til et nabodialogmøde, hvor ansøger kan præsentere sit byggeønske, og naboer i området få lejlighed til at komme med kommentarer.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At drøfte og beslutte, om der skal holdes et nabodialogmøde om det indsendte skitseforslag til boligbebyggelse.

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

1. Projektforslag. Overskridelse af byggefelt Strandvejen 104A (2089765 - EMN-2017-05644)
2. Strandvejen 102-104 A, borgerhenvendelser, svar (2089763 - EMN-2017-05644)

3. Strandvejen 102-104A, borgerhenvendelser (2090856 - EMN-2017-05644)

8 (Åben) Sigridsvej 25. Opførelse af villa

Sags ID: EMN-2017-02684

Resumé

BIG, Bjarke Ingels Group A/S, har den 24. oktober 2017 på vegne af ejendommens ejer indsendt en revideret ansøgning om opførelse af et nyt enfamiliehus på ejendommen Sigridsvej 25.

Baggrund

Ejendommen er omfattet af lokalplan 148 for et område mellem Sigridsvej, Richelieus Alle og Gardes Alle. Det ansøgte projekt er i overensstemmelse med lokalplanen for området, bortset fra bestemmelse om taghældning.

Der skal tages stilling til projektet, og den i forbindelse den ansøgte dispensation fra lokalplanens bestemmelse om taghældning.

Sagen har tidligere været forelagt byplanudvalget på møder den 5. januar 2017, den 10. august 2017 og den 20. september 2017.

På mødet den 20. september 2017, pkt. 1, blev det vedtaget, at der nedlægges et endeligt forbud efter planlovens § 14 mod den i byggeansøgningen af 5. juli 2017 viste udestue/vinterhave på 54 m², for så vidt den ikke indgår i beregningen af bebyggelsesprocenten for ejendommen. Poul V. Jensen (D) stemte imod og ønskede sagen indbragt til afgørelse i Kommunalbestyrelsen. Kommunalbestyrelsen vedtog på mødet den 25. september 2017 at fastholde Byplanudvalgets beslutning med 17 stemmer (C, A, V, B og Ann-Kathrine Karoff (D)) for, og 1 stemme (Poul V. Jensen (D) imod, medens 1 (Ø) undlod at stemme.

Ejer har den 24. oktober 2017 påklaget forbuddet af den 27. september 2017 til Planklagenævnet.

BIG A/S har nu udarbejdet et revideret projekt af den 24. oktober 2017, hvori enfamiliehuset er reduceret, idet vinterhaven er udgået.

Det aktuelle projekt iagttager lokalplanens bestemmelser bortset fra § 7, stk. 6, om, at tagets vinkel med det vandrette plan skal være mellem 40^o og 50^o for bygninger med synlig tag. Huset har synlige tagflader med hældninger på 25^o, 34^o og 36^o. Projektet forudsætter derfor fortsat en dispensation fra bestemmelsen i lokalplanen om taghældning

Det reviderede projekt er sendt i naboorientering og partshøring den 7. november 2017 med frist til den 26. november 2017. Høringssvar vil blive eftersendt til udvalget.

I høringssvaret er det anført, at "en korrekt beregning af bebyggelsesprocenten må medinddrage i hvert fald den del af kælderen, der ikke ligger under villaen – plinten".

Plan og Byg bemærker hertil, at kældre i henhold til bygningsreglementet, uanset beliggenhed ikke skal medregnes i bebyggelsesprocenten, hvis loftet ligger mindre end 1,25 m over det omgivende terræn.

Lokalplanbestemmelsen om taghældning har til hensigt at huse i området opføres med tage med hældninger, der svarer taghældningerne på de ældre huse i området. Det vurderes, at udførelse af

huset med en afvigende taghældning ikke vil medføre en væsentlig ændring af området som helhed. Der er herved lagt vægt på, at projektets tage er synlige/markante, og at der indenfor lokalplanområdet i forvejen findes en række ejendomme, hvis taghældning er afvigende, herunder Sigridsvej nr. 17 B, 19 og 21, som er beliggende i umiddelbar nærhed af ejendommen.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At det drøftes og besluttet, hvorvidt der skal meddeles tilladelse det ansøgte projekt og den i den forbindelse ansøgte dispensation fra § 7, stk. 6, i Lokalplan 148, om at tagets vinkel med det vandrette plan skal være mellem 40^o og 50^o for bygninger med synlig taghældning.

Tidligere beslutninger:

Bilag

1. 20171024 Ansøgning vedr. byggetilladelse Sigridsvej 25 2900 Hellerup Matr. 31g Myndighedsprojekt Rev. 03.pdf-1 (2074440 - EMN-2017-02684)
2. 20171024 Bilag 2 K01 HO DOO3 Villa Leth Myndighedsprojekt, revideret Præsentationsmappe.pdf (2074441 - EMN-2017-02684)

9 (Åben) Nedlæggelse af forbud i henhold til Planlovens § 14 mod anvendelse af Strandvejen 449, st., ejerlejlighedsnr. 15, matr. nr. 1my Kristiansholm, til beboelse

Sags ID: EMN-2017-05535

Resumé

Ejer har ansøgt om at anvende den eksisterende restaurant til beboelse på ovennævnte adresse.

Der skal tages stilling til, om der i medfør af planlovens § 14 skal meddeles endeligt forbud mod at ændre anvendelse fra restauration til beboelse.

Baggrund

Ejendommen, Strandvejen 435 - 451 blev opført i 1936, hvor stueetagen, nr. 435, 437, 439, 441, 443 og 449, blev indrettet til danserrestaurant og 1. salen til selskabslokaler. Den nordligste del af den oprindelige ejendom udgøres af Bellevueteatret.

I 1951 blev størstedelen af den oprindelige danserrestaurant med tilhørende selskabslokaler ombygget til lejligheder.

Den sydlige bygning og selve teatret udstykkes i to selvstændige matrikler i 1979/1980. Ejendommen fredes i 1986.

Ejendommen er omfattet af kommuneplanramme 2.B2, Bella Vista ved Bellevue. Den generelle anvendelse for området er boligområde med en specifik anvendelse til etageboliger.

Der er ikke vedtaget en lokalplan eller byplan for ejendommen.

Gentofte Kommune har over for ejer af Strandvejen 449 varslet et forbud efter planlovens § 14 mod den ansøgte anvendelsesændring fra restaurant til beboelse. Der er ikke modtaget bemærkninger fra ejeren hertil.

Der skal tages stilling til, om der skal nedlægges et endeligt forbud efter planlovens § 14 med henblik på, at der inden for et år vedtages et forslag til en lokalplan.

Det vurderes, at det er planlægningsmæssigt ønskeligt at fastholde en restaurationslignende benyttelse af netop Strandvejen nr. 449, st., ejerlejlighedsnr. 15, idet denne ligger i tilknytning til Bellevue-teatret og dermed er en del af den kulturhistorie, der er for teatret og bebyggelsen i øvrigt.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At der i medfør af planlovens § 14 meddeles endeligt forbud mod at ændre anvendelse fra restauration til beboelse, i nr. 449, st. ejerlejlighedsnr. 15, matr. nr. 1my Kistiansholm, med henblik på, at der efterfølgende vedtages et forslag til en lokalplan.

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

1. Kortbilag (2078079 - EMN-2017-05535)
2. Luftfoto (2078081 - EMN-2017-05535)
3. Skråfoto (2078083 - EMN-2017-05535)
4. Varsel af forbud (2078085 - EMN-2017-05535)
5. Ansøgning (2078075 - EMN-2017-05535)
6. Tidligere udtalelse fra Byg af 30. dec. 2016 (2078084 - EMN-2017-05535)
7. Plantegning af 30.09.2017 (2078082 - EMN-2017-05535)

10 (Åben) Strandvejen 170. Tilladelse til facadeændringer på bevaringsværdig bebyggelse

Sags ID: EMN-2017-05486

Resumé

Den ungarske ambassade ansøger om tilladelse til facadeændringer på bevaringsværdig bygning.

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

Baggrund

Den ungarske ambassade har den 3. juli 2017 indsendt en ansøgning om tilladelse til facadeændringer på bevaringsværdig bebyggelse.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 322 og er i §7.1 udpeget som bevaringsværdig. I Gentofte Kommune, Atlas over bygninger og bymiljøer, er bygningen tildelt bevaringsværdien 2.

Der søges om at udskifte alle vinduer og døre til nye, identiske vinduer og døre i overensstemmelse med lokalplanen. Samtidig ansøges om følgende ændringer:

- Nordlige tagflade: Etablering af 2 nye tagvinduer. Fjernelse af 4 større tagvinduer.
- Østfacade: Nyt vindue i kælderen, og de eksisterende vinduer forøges i størrelse.
- Sydlige tagflade: 2 stk. nye tagvinduer.
- Nordfacade: Udskiftning af dør til vindue. Fjernelse af mindre lagerbygning.

Plan og Byg vurderer, at fjernelsen af de 4 større vinduer i den nordlige tagflade vil få bygningen til at fremstå mere original, idet den ikke oprindeligt er opført med disse tagvinduer. De øvrige ansøgte ændringer vil ikke forringe ejendommens bevaringsværdi, og Plan og Byg vurderer samlet, at ændringerne vil være i overensstemmelse bygningens bevaringsværdi.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At der meddeles tilladelse til det ansøgte.

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

1. Kortbilag (2072964 - EMN-2017-05486)
2. Strandvejen 170, bilag_1 (2090875 - EMN-2017-05486)

11 (Åben) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne

Sags ID: EMN-2016-05690

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

12 (Lukket) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne

Punkt 2: Referat



Referat af møde i Byplanudvalget

Mødetidspunkt 30-11-2017 17:00
Mødeafholdelse Udvalgsværelse D

Protokollen blev læst
og mødet hævet kl.: 18.00

Tilstede: Marianne Zangenberg, Christian Buje Tingleff, Bente Frimodt-Møller, Ann-Kathrine Karoff, Irene Lütken, Louise Husted Feilberg (deltog fra og med punkt 4) og Poul Vagn Jensen.

Fraværende:

Indholdsfortegnelse

Byplanudvalget

30-11-2017 17:00

1 (Åben) Lokalplan 397 Det tidligere Danmarks Akvarium. Endelig vedtagelse	3
2 (Åben) Lokalplan 398 for et område ved Ørnegårdsvej 6 og tillæg 2 til Kommuneplan 2017. Endelig vedtagelse.....	4
3 (Åben) Lokalplan 384 Bernstorff Slotshave. Endelig vedtagelse	5
4 (Åben) Lokalplan 389 for et mindre område ved Ingeborgvej og Tonysvej samt tillæg 3 til Kommuneplan 2017. Endelig vedtagelse	6
5 (Åben) Lokalplan 399 og 400 for Kollegievej 6. Offentlig høring	8
6 (Åben) Kollegievej 2-4. Forespørgsel om udstykning i 2 ejendomme	9
7 (Åben) Strandvejen 104 A. Helleruphus. Skitseforslag til boligbebyggelse	11
8 (Åben) Sigridsvej 25. Opførelse af villa	12
9 (Åben) Nedlæggelse af forbud i henhold til Planlovens § 14 mod anvendelse af Strandvejen 449, st., ejerlejlighedsnr. 15, matr. nr. 1my Kristiansholm, til beboelse	14
10 (Åben) Strandvejen 170. Tilladelse til facadeændringer på bevaringsværdig bebyggelse	15
11 (Åben) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne	16
12 (Lukket) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne.....	17

1 (Åben) Lokalplan 397 Det tidligere Danmarks Akvarium. Endelig vedtagelse

Sags ID: EMN-2017-04850

Resumé

Byplanudvalget besluttede den 5. oktober 2017, pkt.1, at lokalplanbestemmelser om akvariebygningen indgår i en selvstændig lokalplan, som alene regulerer denne bygning.

Der skal tages stilling til, om lokalplanen for akvariebygningen skal vedtages endeligt.

Baggrund

Forslag til Lokalplan 397 har været i høring i perioden 2. juni til 29. august 2017.

De indkomne høringssvar og sagens videre proces blev drøftet på Byplanudvalgsmødet den 5. oktober 2017, pkt. 1, hvor det blev vedtaget, at der på et kommende møde i Byplanudvalget forelægges lokalplan til vedtagelse med samme regulering af akvariet, som fremgår af forslag til lokalplan 397, der således fastlægger, at akvariebygningen – udover ungdoms- og kollegieboliger – tillige kan anvendes til kulturelle formål, liberalt erhverv og publikumsorienteret service i form af fitness, wellness, restauranter og cafeer, hvor mindst 20% af bygningsarealet skal anvendes til kulturelle formål.

Poul V. Jensen (D) undlod at stemme.

Der forelægges lokalplan, der kun vedrører det tidligere Danmarks Akvarium. Lokalplanens titel er derfor ændret til "Lokalplan 397 Det tidligere Danmarks Akvarium".

De øvrige bygninger beliggende i Charlottenlund Slotshave, ejet af Slots- og Kulturstyrelsen, vil blive omfattet af et særskilt lokalplansforslag.

Der skal tages stilling til, om Lokalplan 397 Det tidligere Danmarks Akvarium skal vedtages endeligt.

Lokalplanen kan ses via dette link:

<http://gentofte.viewer.dkplan.niras.dk/dkplan/dkplan.aspx?lokalplanId=493>

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At drøfte og beslutte, om Lokalplan 397 Det tidligere Danmarks Akvarium skal vedtages endeligt.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Anbefales til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen, at forslaget sendes i fornyet høring, idet:

- §3, stk. 2 formuleres således: "Mindst 20% af det til enhver tid værende samlede bruttoetageareal, herunder kælderareal, i bygningen skal anvendes til kulturelle formål"

- Der indsættes en ny §4, stk. 2 om placering af kultur: "De 20% af bruttoetagearealet, herunder kælderareal, der er udlagt til kulturelle formål jf. §3, stk. 2, skal etableres med direkte adgang gennem bygningens hovedindgang fra parkeringspladsen mod nord"
- "Og der foretages de heraf afledte redaktionelle konsekvensrettelser"

Poul V. Jensen (D) undlod at stemme

Bilag

1. Høringssvar LP 397 (1990575 - EMN-2017-03965)
2. Lokalplan 397 Det tidligere Danmarks Akvarium (2090481 - EMN-2017-04850)

2 (Åben) Lokalplan 398 for et område ved Ørnegårdsvej 6 og tillæg 2 til Kommuneplan 2017. Endelig vedtagelse

Sags ID: EMN-2017-05286

Resumé

Forslag til tillæg 2 til Kommuneplan 2017 og forslag til Lokalplan 398 for et område ved Ørnegårdsvej 6 med tilhørende miljøvurdering, har været i offentlig høring.

Der skal tages stilling til, om planerne skal vedtages endeligt med de foreslåede ændringer.

Baggrund

Kommunalbestyrelsen vedtog den 28. august 2017, pkt. 7, med 16 stemmer (C, A, V og B) for og 3 stemmer (D og Ø) imod at, forslag til Lokalplanplan 398 for et område ved Ørnegårdsvej 6 (med tilhørende miljøvurdering) og forslag til tillæg 2 til Kommuneplan 2017 skulle sendes i offentlig høring.

Poul V. Jensen og Ann-Kathrine Karoff (D) stemte imod, idet: "Nye Borgerlige mangler fakta og analyse om behov ungdomsboliger samtidig med at Gentofte Kommune mangler en politik og vision for studie og ungdomsboliger. Et oplagt emne til et opgaveudvalg."

Jeanne Toxværd (Ø) stemte imod, idet: "Enhedslisten er selvfølgelig tilhænger af en offentlig høring, men lokalplansforslaget er uigennemtænkt i forhold til en i forvejen tæt bebyggelsesprocent og Socialdemokraterne, Radikale, Venstre og Konservative har undladt at indtænke behovet for udvidelse af den almene boligmasse i andre lokalplaner."

Lokalplan 398 giver mulighed for opførelse af 100 almene boliger, som henholdsvis ungdoms- og familieboliger.

Planerne har været i offentlig høring fra den 6. september til den 1. november 2017. Der har været afholdt borgermøde den 5. oktober.

Der er i høringsperioden modtaget 14 høringssvar. Flere høringssvar kobler høringen med høringerne for ungdomsboliger i Sportsparken og boliger ved Niels Steensens Vej. Der gives udtryk for, at der ikke bør bygges almene boliger i kommunens vestlige del.

ATP Ejendomme – der ejer naboejendommen – og Vejdirektoratet har ikke fundet lejlighed til at gøre indsigelse, men har enkelte forslag til tekniske ændringer.

Plan og Byg har udarbejdet et høringsnotat med resume af de indkomne hørings svar med forvaltningens bemærkninger og anbefalinger til ændringer.

Det udsendte lokalplanforslag kan ses via dette link:

<http://gentofte.viewer.dkplan.niras.dk/dkplan/dkplan.aspx?lokalplanId=472>

Indstilling

Plan & Byg indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

1. At tillæg 2 til Kommuneplan 2017 vedtages endeligt.
2. At Lokalplan 398 for et område ved Ørnegårdsvej 6 vedtages endeligt med Plan og Bygs foreslåede ændringer.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Anbefales til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen.
Poul V. Jensen (D) stemte imod.

Bilag

1. Høringsnotat (2054822 - EMN-2017-05286)
2. Hørings svar - samlet (2057211 - EMN-2017-05286)
3. Lokalplan 398 - forslag m miljøvurdering (2082577 - EMN-2017-05286)

3 (Åben) Lokalplan 384 Bernstorff Slotshave. Endelig vedtagelse

Sags ID: EMN-2017-05268

Resumé

Forslag til Lokalplan 384 om hegning i Bernstorff Slotshave har været sendt i offentlig høring.

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

Baggrund

Den 27. marts 2017, pkt. 2, besluttede Kommunalbestyrelsen enstemmigt at sende forslag til Lokalplan 384 Bernstorff Slotshave i offentlig høring.

Formålet med lokalplanen er at sikre, at der ikke uden tilladelse fra Gentofte Kommune kan foretages hegning i slotshaven ud over den hegning, der eksplicit er tilladt i lokalplanen.

Planen har været i høring i perioden 31. marts til 1. juni 2017.

Ved høringsperiodens udløb er der modtaget 2 henvendelser vedrørende forslaget.

Slots- og Kulturstyrelsen anfører, at forslaget er unødvendigt med henvisning til eksisterende regler mv. og Slots- og Kulturstyrelsen finder, at lokalplansforslagets bestemmelser vedr. bygningernes anvendelse savner klarhed og præcision jf. §§ 3.2, 3.3 og 10.1.

Bernstorff-Jægersborg Grundejerforening udtrykker tilslutning til forslaget.

Plan og Byg har udarbejdet et høringsnotat.

Forslaget til lokalplan 384 Bernstorff Slotshave kan ses via dette link:

<http://gentofte.viewer.dkplan.niras.dk/dkplan/dkplan.aspx?lokalplanId=449>

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At forslag til Lokalplan 384 Bernstorff Slotshave vedtages endeligt.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Anbefales til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen.

Bilag

1. Lokalplan 384 Bernstorff Slotshave, notat vedrørende hørings svar (2090953 - EMN-2017-02303)
2. Lokalplan 384 Bernstorffs Slotshave hørings svar (2090900 - EMN-2017-05268)
3. 384-2017-3-31-LP 384 forslag endelig m kort og forside (2083209 - EMN-2017-05268)

4 (Åben) Lokalplan 389 for et mindre område ved Ingeborgvej og Tonysvej samt tillæg 3 til Kommuneplan 2017. Endelig vedtagelse

Sags ID: EMN-2017-05414

Resumé

Forslag til tillæg 3 til Kommuneplan 2017 og forslag til Lokalplan 389 for et mindre område ved Ingeborgvej og Tonysvej har været i høring i perioden 6. september til og med 4. oktober 2017.

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

Baggrund

Kommunalbestyrelsen vedtog den 28. august 2017, pkt. 4, enstemmigt, at forslag til tillæg 3 til Kommuneplan 2017 og forslag til Lokalplan 389 for et mindre område ved Ingeborgvej og Tonysvej sendes i offentlig høring i minimum 4 uger.

I lokalplanforslaget er det fastlagt, hvor meget bebyggelse der kan opføres på den ubebyggede grund inden for lokalplanområdet.

Der er indkommet høringssvar fra 3 husstande i nærområdet, som tilkendegiver tilfredshed med lokalplanen, og et enkelt høringssvar, som ikke ønsker yderligere bebyggelse i området. Herudover er indkommet høringssvar fra ejerens advokat, der har bemærkninger til hjemmelen til at gøre bebyggelsesprocenten for de to ejendomme indbyrdes afhængige, bemærkninger omkring udsendelsen af planforslagene og bemærkninger om retsvirkningerne af det tidligere meddelte § 14 forbud.

Høringssvar er vedlagt.

Plan og Byg anbefaler, at planforslagene vedtages endeligt uden ændringer.

Planforslagene kan ses via disse link:

<http://gentofte.viewer.dkplan.niras.dk/plan/31#/lokalplanid/450>

<http://gentofte.viewer.dkplan.niras.dk/media/1542496/tillaeg-3-til-2017.pdf>

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

1. At tillæg 3 til Kommuneplan 2017 vedtages endeligt
2. At Lokalplan 389 for et mindre område ved Ingeborgvej og Tonysvej vedtages endeligt.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Vedtaget, at lokalplanforslaget bortfalder, idet der på baggrund af en juridisk vurdering af klagenævns afgørelser skal ske behandling af den ansøgte byggetilladelse på baggrund af gældende lokalplan.

Bilag

1. Høringssvar 2 LP 389 (2067240 - EMN-2017-04378)
2. Forslag til Lokalplan 389 (2078632 - EMN-2017-05414)
3. Tillæg 3 til Kommuneplan 2017 (1980542 - EMN-2017-03644)
4. Notat vedrørende høringssvar (2094369 - EMN-2017-05414)

5 (Åben) Lokalplan 399 og 400 for Kollegievej 6. Offentlig høring

Sags ID: EMN-2015-12644

Resumé

På baggrund af en ansøgning fra den daværende ejer af Kollegievej 6 blev der i 2014 igangsat en planproces med henblik på udarbejdelse af en lokalplan for ejendommen.

I løbet af denne proces har Byplanudvalget besluttet, at der skal udarbejdes en lokalplan, der muliggør opførelse af i størrelsesordenen 21 rækkehuse.

Der foreligger ikke aktuelt et projekt til ny rækkehusbebyggelse. Da en rækkehusbebyggelse på ejendommen kan opføres på flere måder, er der udarbejdet 2 lokalplanforslag med hver sin bebyggelsesplan og tilhørende bestemmelser.

Planforslagene kan sendes i høring parallelt, således at det ved den endelige vedtagelse kan besluttes, hvilken bebyggelsesplan, der skal være gældende.

Der skal tages stilling til, om planforslagene skal sendes i offentlig høring, og om der skal holdes borgermøde i høringsperioden.

Baggrund

På baggrund af en ansøgning fra den daværende ejer af Kollegievej 6 blev der i 2014 igangsat en planproces med henblik på udarbejdelse af en lokalplan for ejendommen.

I planprocessen har der været afholdt flere borgermøder, der har haft som formål at drøfte ejendommens udviklingsmuligheder med borgerne.

I løbet af denne proces besluttede Byplanudvalget enstemmigt den 7. maj 2015, pkt. 3, at et såkaldt "scenarie 4" skulle danne grundlag for den videre skitsering frem mod et nyt borgermøde. "Scenarie 4" udgjordes af en bebyggelsesplan med 21 rækkehuse med et samlet etageareal på ca. 3.000 m².

Den oprindelige ansøger trak sin ansøgning den 27. maj 2015.

Gentofte Kommune modtog i maj 2016 et idéforslag fra en ny ejer - CET Ejendomme A/S. Idéforslaget omhandlede en omdannelse af erhvervsbygningen inklusiv det såkaldte Drengeskolekollegie til etageboliger i en helhedsplan, hvor bygningen, der tidligere indeholdt Skt. Andreas Kirkes funktionærboliger, også indgik.

Den 20. december 2016 blev der afholdt et borgermøde, hvor idéforslaget blev præsenteret.

På mødet var der blandt borgerne overvejende tilslutning til, at der blev udarbejdet et lokalplanforslag med udgangspunkt i en bebyggelsesplan med rækkehuse og med en bebyggelsestæthed i tråd med "scenarie 4".

Der foreligger ikke aktuelt et projekt fra ejendommens ejer til ny rækkehusbebyggelse.

Da en rækkehusbebyggelse på ejendommen kan opføres på flere måder, har Plan og Byg udarbejdet 2 lokalplanforslag med hver sin bebyggelsesplan og tilhørende bestemmelser. Forskellen på de 2 planforslag er primært bebyggelsesplanernes fastlæggelse af husenes og dermed havernes orientering og den interne vejstruktur. De øvrige forskelle i lokalplanerne er

konsekvenser heraf, som fx kommer til udtryk i bestemmelserne om parkerings- og hegningsforhold.

Planforslagene kan sendes i høring parallelt, således at det ved den endelige vedtagelse kan besluttes, hvilken bebyggelsesplan, der skal være gældende.

Planernes formål er at fastlægge anvendelse af ejendommen Kollegievej 6 til boligformål, tæt/lav bebyggelse i form af rækkehuse.

Lokalplanerne giver mulighed for nedrivning af eksisterende erhvervsejendom og opførelse af 21 rækkehuse.

Lokalplanforslagene kan ses via disse links:

<http://gentofte.viewer.dkplan.niras.dk/dkplan/dkplan.aspx?lokalplanId=426>

<http://gentofte.viewer.dkplan.niras.dk/dkplan/dkplan.aspx?lokalplanId=475>

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

1. At forslagene til Lokalplan 399 og 400, begge for et område ved Kollegievej 6, sendes i offentlig høring i 8 uger.
2. At der holdes borgermøde i høringsperioden.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Anbefales til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen.

Bilag

6 (Åben) Kollegievej 2-4. Forespørgsel om udstykning i 2 ejendomme

Sags ID: EMN-2017-03791

Resumé

På vegne af Den Katolske Kirke i Danmark – Ansgarstiftelsen og CET Ejendomme Aps søger landinspektør Peter Busk om principgodkendelse af en udstykning af ejendommen matr,nr. 9p, Ordrup, Kollegievej 2, i to ejendomme.

Der skal tages stilling til, om der kan gives principgodkendelse til den ansøgte udstykning.

Baggrund

På vegne af Den Katolske Kirke i Danmark – Ansgarstiftelsen og CET Ejendomme Aps søger landinspektør Peter Busk om principgodkendelse af en udstykning af ejendommen matr.nr. 9p, Ordrup, Kollegievej 2, i to ejendomme.

Ejendommen er på 4.186 m². Der ønskes udskilt 1.740 m², hvorved restejeendommen bliver 2.428 m².

Ejendommen er i kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen omfattet af rammeområdet 3. D6, Offentlige formål, Kirker og Kirkegårde, hvor bebyggelsesprocenten er maksimal 40 % for den enkelte ejendom.

Ejendommen er ikke omfattet af byplanvedtægt eller lokalplan.

Ansøger oplyser, at bebyggelsen på den del af ejendommen, som ønskes udskilt, udgør 754 m². Derved vil bebyggelsesprocenten for denne del blive 43,3 %. Bebyggelsesprocenten på den resterende del vil blive 27,7 %.

Det oplyses, at der i bebyggelsen på den del af ejendommen, som ønskes udskilt, er to boliger, som er tomme, og at bygningen vil blive renoveret og ansøgt indrettet til 4-6 boliger.

Kommuneplanens rammer for lokalplanlægning er ikke til hinder for, at der kan gives principgodkendelse af den ansøgte udstykning. Udstykningen er ikke i sig selv lokalplanpligtig, og den udstykkede bebyggelse vil blive indrettet til boligformål, som for den overvejende del er en fortsættelse af eksisterende anvendelse. En mindre del har været benyttet til mødelokale for kirken.

Der er til ansøgningen vedlagt skitse, der viser, at der på den nye ejendom kan anlægges de nødvendige parkeringspladser. Den viste løsning med parkering langs Kollegievej kan ikke anbefales, men det vil være muligt at anlægge de nødvendige parkeringspladser andet sted på grunden.

Det anbefales, at der gives principiel tilladelse, idet det oplyses, at der ikke herved er taget stilling til indretning af boliger på den del af ejendommen, som ønskes udskilt, samt at tilladelsen gives under forudsætning af, at den grund, der ønskes udskilt, iagttager en bebyggelsesprocent på højst 40, at der ikke tillades nedlagt boliger, at der ved nyindretning af ejendommen vil skulle indrettes mindst 2 boliger, og at der skal etableres mindst 2 parkeringspladser per bolig på egen grund.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At der meddeles principgodkendelse til den ansøgte udstykning, idet det oplyses, at der ikke herved er taget stilling til indretning af boliger på den del af ejendommen, som ønskes udskilt, samt at tilladelsen gives under forudsætning af, at den grund, der ønskes udskilt, iagttager en bebyggelsesprocent på højst 40 %, at der ikke tillades nedlagt boliger, at der ved nyindretning af ejendommen vil skulle indrettes mindst 2 boliger, og at der skal etableres mindst 2 parkeringspladser per bolig på egen grund.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Vedtaget.

Bilag

1. Kollegievej 2-4, følgemail (1973298 - EMN-2017-03791)
2. Underskrevet_Gentofte Kommune_ansøgning principgodkendelse (1966884 - EMN-2017-03791)
3. Bilag til notat_27.03.2017_plt (1930200 - EMN-2017-03791)
4. Bilag 2 - Anvisning af p-pladser 25 08 2017 (1966883 - EMN-2017-03791)

7 (Åben) Strandvejen 104 A. Helleruphus. Skitseforslag til boligbebyggelse

Sags ID: EMN-2017-05644

Resumé

Plan og Byg har den 2. oktober 2017 modtaget et skitseforslag til en etageboligbebyggelse i 3-4 etager på ejendommen Strandvejen 104 A (Helleruphus) fra DATEA AS med supplerende projektforslag af 23. oktober 2017 fra DesignGroup Architects A/S.

Der skal tages stilling til, om der skal holdes nabodialogmøde om det indsendte skitseforslag til boligbebyggelse.

Baggrund

Plan og Byg har den 2. oktober 2017 modtaget et skitseforslag til en etageboligbebyggelse i 3-4 etager på ejendommen Strandvejen 104 A (Helleruphus) fra ejendommens administrator DATEA AS på vegne af ejeren DADES AS med supplerende projektforslag af 23. oktober 2017 fra DesignGroup Architects A/S.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 48, der i 1985 blev udarbejdet bl.a. med det formål at åbne mulighed for en udvidelse i form af en afrunding af eksisterende administrationsbygning, tilhørende elselskabet NES A/S. Lokalplanen muliggør bl.a. tilføjelse af et byggeri i 4 etager inden for et delområde benævnt C1.

I 2003 vedtog Kommunalbestyrelsen Lokalplan 48.1, der som eneste formål har at supplere anvendelsesbestemmelserne i lokalplan 48 således, at der tillige gives mulighed for at opføre boligbebyggelse inden for delområdet C1.

Ejendommen er endvidere omfattet af Lokalplan 209 fra 2003 og Lokalplan 364 fra 2014, der har som primært formål at fastlægge anvendelsen af bebyggelsen langs Strandvejen.

Lokalplan 209 fastlægger herudover, at den her omhandlede ejendom kun må anvendes til centerformål, dvs. detailhandel, publikumsorienteret service, liberale erhverv, offentlige formål og boligformål (helårsboliger), at ny bebyggelse kun må opføres som etagehuse i maksimalt 4 etager og 15 meters højde, at bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke må overstige 100, og at matr.nr. 16 cg og del af matr. nr. 16aa, begge Gentofte, udlægges til parkering i overensstemmelse med de udlagte arealer i lokalplan 48.

Ansøger oplyser, at den ansøgte bebyggelse med omkring 20 boliger vil holde sig inden for lokalplanens bebyggelsesprocent, og at kravet til friareal og parkering vil være iagttaget.

Den nye boligbebyggelse ligger i tæt forbindelse med de eksisterende bygninger på ejendommen, således at disse til sammen udgør en bygningsmasse, men det ønskes, at boligbebyggelsen skal holde en vis afstand til erhvervsbygningerne for at skabe et indre gårdrum for beboerne og for at skabe lys og luft til lejlighederne.

Med den ansøgte placering vil den nye bebyggelse overskride det i lokalplanen fastlagte byggefelt med et areal på ca. 137 m² (5,5 m x 24,9 m).

Plan og Byg har modtaget indsigelser mod en evt. fremtidig bebyggelse. Disse indsigelser vedlægges.

Plan og Byg har den 27. oktober 2017 oplyst til indsigerne, at sagen vil blive forelagt Byplanudvalget til en indledende drøftelse, og at hvis Byplanudvalget finder, at der kan arbejdes videre med sagen, vil der blive inviteret til et nabodialogmøde, hvor ansøger kan præsentere sit byggeønske, og naboer i området få lejlighed til at komme med kommentarer.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At drøfte og beslutte, om der skal holdes et nabodialogmøde om det indsendte skitseforslag til boligbebyggelse.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Vedtaget, at afholde et nabodialogmøde, om et projekt der holder sig indenfor lokalplanens bestemmelser.

Bilag

1. Projektforslag. Overskridelse af byggefelt Strandvejen 104A (2089765 - EMN-2017-05644)
2. Strandvejen 102-104 A, borgerhenvendelser, svar (2089763 - EMN-2017-05644)
3. Strandvejen 102-104A, borgerhenvendelser (2090856 - EMN-2017-05644)

8 (Åben) Sigridsvej 25. Opførelse af villa

Sags ID: EMN-2017-02684

Resumé

BIG, Bjarke Ingels Group A/S, har den 24. oktober 2017 på vegne af ejendommens ejer indsendt en revideret ansøgning om opførelse af et nyt enfamiliehus på ejendommen Sigridsvej 25.

Baggrund

Ejendommen er omfattet af lokalplan 148 for et område mellem Sigridsvej, Richelieus Alle og Gardes Alle. Det ansøgte projekt er i overensstemmelse med lokalplanen for området, bortset fra bestemmelse om taghældning.

Der skal tages stilling til projektet, og den i forbindelse den ansøgte dispensation fra lokalplanens bestemmelse om taghældning.

Sagen har tidligere været forelagt byplanudvalget på møder den 5. januar 2017, den 10. august 2017 og den 20. september 2017.

På mødet den 20. september 2017, pkt. 1, blev det vedtaget, at der nedlægges et endeligt forbud efter planlovens § 14 mod den i byggeansøgningen af 5. juli 2017 viste udestue/vinterhave på 54 m², for så vidt den ikke indgår i beregningen af bebyggelsesprocenten for ejendommen. Poul V. Jensen (D) stemte imod og ønskede sagen indbragt til afgørelse i Kommunalbestyrelsen. Kommunalbestyrelsen vedtog på mødet den 25. september 2017 at fastholde Byplanudvalgets beslutning med 17 stemmer (C, A, V, B og Ann-Kathrine Karoff (D)) for, og 1 stemme (Poul V. Jensen (D)) imod, medens 1 (Ø) undlod at stemme.

Ejer har den 24. oktober 2017 påklaget forbuddet af den 27. september 2017 til Planklagenævnet.

BIG A/S har nu udarbejdet et revideret projekt af den 24. oktober 2017, hvori enfamiliehuset er reduceret, idet vinterhaven er udgået.

Det aktuelle projekt iagttager lokalplanens bestemmelser bortset fra § 7, stk. 6, om, at tagets vinkel med det vandrette plan skal være mellem 40^o og 50^o for bygninger med synlig tag. Huset har synlige tagflader med hældninger på 25^o, 34^o og 36^o. Projektet forudsætter derfor fortsat en dispensation fra bestemmelsen i lokalplanen om taghældning

Det reviderede projekt er sendt i naboorientering og partshøring den 7. november 2017 med frist til den 26. november 2017. Høringssvar vil blive eftersendt til udvalget.

I høringssvaret er det anført, at "en korrekt beregning af bebyggelsesprocenten må medinddrage i hvert fald den del af kælderen, der ikke ligger under villaen – plinten".

Plan og Byg bemærker hertil, at kældre i henhold til bygningsreglementet, uanset beliggenhed ikke skal medregnes i bebyggelsesprocenten, hvis loftet ligger mindre end 1,25 m over det omgivende terræn.

Lokalplanbestemmelsen om taghældning har til hensigt at huse i området opføres med tage med hældninger, der svarer taghældningerne på de ældre huse i området. Det vurderes, at udførelse af huset med en afvigende taghældning ikke vil medføre en væsentlig ændring af området som helhed. Der er herved lagt vægt på, at projektets tage er synlige/markante, og at der indenfor lokalplanområdet i forvejen findes en række ejendomme, hvis taghældning er afvigende, herunder Sigridsvej nr. 17 B, 19 og 21, som er beliggende i umiddelbar nærhed af ejendommen.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At det drøftes og besluttes, hvorvidt der skal meddeles tilladelse det ansøgte projekt og den i den forbindelse ansøgte dispensation fra § 7, stk. 6, i Lokalplan 148, om at tagets vinkel med det vandrette plan skal være mellem 40° og 50° for bygninger med synlig taghældning.

Tidligere beslutninger:

Beslutninger:

Vedtaget.

Bilag

1. 20171024 Ansøgning vedr. byggetilladelse Sigridsvej 25 2900 Hellerup Matr. 31g Myndighedsprojekt Rev. 03.pdf-1 (2074440 - EMN-2017-02684)
2. 20171024 Bilag 2 K01 HO DOO3 Villa Leth Myndighedsprojekt, revideret Præsentationsmappe.pdf (2074441 - EMN-2017-02684)
3. Høringssvar (2094438 - EMN-2017-02684)
4. Notat vedrørende høringssvar (2094435 - EMN-2017-02684)
5. Grundejers kommentarer til supplerende høring (2095718 - EMN-2017-02684)
6. Høringssvar vedrørende tidligere projekt (2094437 - EMN-2017-02684)

9 (Åben) Nedlæggelse af forbud i henhold til Planlovens § 14 mod anvendelse af Strandvejen 449, st., ejerlejlighedsnr. 15, matr. nr. 1my Kristiansholm, til beboelse

Sags ID: EMN-2017-05535

Resumé

Ejer har ansøgt om at anvende den eksisterende restaurant til beboelse på ovennævnte adresse.

Der skal tages stilling til, om der i medfør af planlovens § 14 skal meddeles endeligt forbud mod at ændre anvendelse fra restauration til beboelse.

Baggrund

Ejendommen, Strandvejen 435 - 451 blev opført i 1936, hvor stueetagen, nr. 435, 437, 439, 441, 443 og 449, blev indrettet til danserrestaurant og 1. salen til selskabslokaler. Den nordligste del af den oprindelige ejendom udgøres af Bellevueteatret.

I 1951 blev størstedelen af den oprindelige danserrestaurant med tilhørende selskabslokaler ombygget til lejligheder.

Den sydlige bygning og selve teatret udstykkes i to selvstændige matrikler i 1979/1980. Ejendommen fredes i 1986.

Ejendommen er omfattet af kommuneplanramme 2.B2, Bella Vista ved Bellevue. Den generelle anvendelse for området er boligområde med en specifik anvendelse til etageboliger.

Der er ikke vedtaget en lokalplan eller byplan for ejendommen.

Gentofte Kommune har over for ejer af Strandvejen 449 varslet et forbud efter planlovens § 14 mod den ansøgte anvendelsesændring fra restaurant til beboelse. Der er ikke modtaget bemærkninger fra ejeren hertil.

Der skal tages stilling til, om der skal nedlægges et endeligt forbud efter planlovens § 14 med henblik på, at der inden for et år vedtages et forslag til en lokalplan.

Det vurderes, at det er planlægningsmæssigt ønskeligt at fastholde en restaurationslignende benyttelse af netop Strandvejen nr. 449, st., ejerlejlighedsnr. 15, idet denne ligger i tilknytning til Bellevue teatret og dermed er en del af den kulturhistorie, der er for teatret og bebyggelsen i øvrigt.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At der i medfør af planlovens § 14 meddeles endeligt forbud mod at ændre anvendelse fra restauration til beboelse, i nr. 449, st. ejerlejlighedsnr. 15, matr. nr. 1 my Kistiansholm, med henblik på, at der efterfølgende vedtages et forslag til en lokalplan.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Vedtaget.

Bilag

1. Kortbilag (2078079 - EMN-2017-05535)
2. Luftfoto (2078081 - EMN-2017-05535)
3. Skråfoto (2078083 - EMN-2017-05535)
4. Varsel af forbud (2078085 - EMN-2017-05535)
5. Ansøgning (2078075 - EMN-2017-05535)
6. Tidligere udtalelse fra Byg af 30. dec. 2016 (2078084 - EMN-2017-05535)
7. Plantegning af 30.09.2017 (2078082 - EMN-2017-05535)

10 (Åben) Strandvejen 170. Tilladelse til facadeændringer på bevaringsværdig bebyggelse

Sags ID: EMN-2017-05486

Resumé

Den ungarske ambassade ansøger om tilladelse til facadeændringer på bevaringsværdig bygning.

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

Baggrund

Den ungarske ambassade har den 3. juli 2017 indsendt en ansøgning om tilladelse til facadeændringer på bevaringsværdig bebyggelse.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 322 og er i §7.1 udpeget som bevaringsværdig. I Gentofte Kommune, Atlas over bygninger og bymiljøer, er bygningen tildelt bevaringsværdien 2.

Der søges om at udskifte alle vinduer og døre til nye, identiske vinduer og døre i overensstemmelse med lokalplanen. Samtidig ansøges om følgende ændringer:

- Nordlige tagflade: Etablering af 2 nye tagvinduer. Fjernelse af 4 større tagvinduer.
- Østfacade: Nyt vindue i kælderen, og de eksisterende vinduer forøges i størrelse.
- Sydlige tagflade: 2 stk. nye tagvinduer.
- Nordfacade: Udskiftning af dør til vindue. Fjernelse af mindre lagerbygning.

Plan og Byg vurderer, at fjernelsen af de 4 større vinduer i den nordlige tagflade vil få bygningen til at fremstå mere original, idet den ikke oprindeligt er opført med disse tagvinduer. De øvrige ansøgte ændringer vil ikke forringe ejendommens bevaringsværdi, og Plan og Byg vurderer samlet, at ændringerne vil være i overensstemmelse bygningens bevaringsværdi.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At der meddeles tilladelse til det ansøgte.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Vedtaget.

Bilag

1. Kortbilag (2072964 - EMN-2017-05486)
2. Strandvejen 170, bilag_1 (2090875 - EMN-2017-05486)

11 (Åben) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne

Sags ID: EMN-2016-05690

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Ingen meddelelser.

Bilag

12 (Lukket) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne

Sags ID: EMN-2016-05690