

REFERAT Byplanudvalget (2005 - 2017) d. 07-01-2016

Mødedato Torsdag d. 07. januar 2016 kl. 00:00

Mødested

Indholdsfortegnelse

Dagsorden.....	3
Referat.....	9

Punkt 1: Dagsorden



Dagsorden til møde i Byplanudvalget

Mødetidspunkt 07-01-2016 17:00
Mødeafholdelse Mødested: Tuborg Boulevard 2 (parkeringspladsen). Derefter
Udvalgsværelse D

Indholdsfortegnelse

Byplanudvalget

07-01-2016 17:00

1 (Åben) Tuborg Havnevej 1, Strandvejen 56 og Tuborg Boulevard 2, matr. nr. 5al Hellerup.....	3
2 (Åben) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne.....	5
3 (Lukket) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne.....	5

1 (Åben) Tuborg Havnevej 1, Strandvejen 56 og Tuborg Boulevard 2, matr. nr. 5al Hellerup

Sags ID: EMN-2015-17655

Resumé

Retail Design har på vegne af bygningsejer ansøgt om etablering af 3 ekstra etager på den nordlige længe, Tuborg Boulevard 2. Den resterende ejendom, Strandvejen 56 og Tuborg Havnevej genopføres som oprindeligt.

Baggrund

Plan og Byg har den 10. juli 2015 modtaget ansøgning om en overbygning på ovennævnte ejendom, idet branden den 27. april forårsagede, at bygningen nedbrændte til etageadskillelsen mellem 1. og 2. sal. Ejendommen skal fortsat anvendes til liberalt erhverv.

Strandvejen 56 er opført i 1929 og er sammenbygget med Mineralvandsfabrikken, opført i 1901. Strandvejen 56 udgør forhuset til Eksperimentariet (oprindeligt opført i 1934). Ejendommen er omfattet af lokalplan 356 for Experimentarium.

Iht. tegningsbilaget er Strandvejen 56 beliggende inden for delområde A, mens Tuborg Boulevard 2 er beliggende inden for delområderne A og B.

Delområde B er udpeget som byggefelt.

Strandvejen 56 er udpeget som bevaringsværdig og er i kommuneplanen tildelt værdien 2.

Iht. lokalplanens § 6.1 er delområde A færdigudbygget. Jævnfør § 6.2 må det samlede etageareal inden for delområde B ikke overstige 25.500 m².

Der ansøges om at etablere 3 supplerende etager inden for både delområde A og B på den nordlige længe. Selve placeringen af udvidelsen begrundes med solorientering og lysforhold til de to lysgårde, der fungerer som udendørs opholdsarealer for de ansatte.

Bygningens etageareal før branden var omkring 4.490 m², med ca. 3.020 m² inden for delområde A og ca. 1.470 m² inden for delområde B.

Ved den ansøgte tilbygning vil etagearealet blive udvidet med i alt 485 m², henholdsvis 231 m² inden for delområde A og 254 m² inden for delområde B. Af det samlede areal vil der på 5. salen vil blive indrettet et areal på 180 m² til teknik/ventilationsanlæg. Der indrettes således 305 m² erhvervsareal til kontorer.

Det ansøgte erhvervsareal på 305 m² medfører et parkeringskrav på 6 p-pladser, svarende til 1 p-plads pr. 50 m². Det samlede parkeringskrav for den ansøgte udvidelse på 485 m², incl. 180 m² til teknik/ventilationsanlæg, medfører et parkeringskrav på i alt 9 p-pladser.

Der er anvist 9 nye parkeringspladser på skulpturpladsen, heraf 1 som handikapparkeringsplads.

Der etableres ny tagterrasse på 53 m² for at imødekomme lokalplanens krav om opholdsarealer. Kravet i forhold til erhvervsetagearealet er 30 m².

Experimentarium har i forbindelse med udvidelsen forøget etagearealet til 25.650 m² inden for delområde B. Det godkendte etageareal inden for delområde B er derfor 27.120 m², svarende til 2.120 m² mere end lokalplanens ramme.

Med det ansøgte vil den procentvise forøgelse af etagearealet inden for delområde A være ca. 8,4 % og forøgelsen inden for delområde B vil være ca. 0,7 %.

Ansøgning om etablering af 3 ekstra etager forudsætter dispensation for lokalplanens §§ 6.1 og 6.2. Der udover forudsætter facadebeklædning af tegl dispensation for § 8.2.

Det ansøgte er den 19. oktober 2015 sendt i naboorientering til ejer af Experimentarium samt Cebra arkitekter, som fuldmagtshavere.

Der er fremkommet bemærkninger fra både Experimentariet og Cebra Arkitekter. Der er ingen indvendinger til det ansøgte fra Eksperimentariet. Cebra Arkitekter ønsker, at bygningen afsluttes mindst 25 cm. lavere end Experimentariet, samt at det nye facadeelement fremstår let og med en sammenhæng med de eksisterende teglstens farvesætning. Der udover har de et ønske om at trække det nye facadeparti 20 cm. frem i forhold til underliggende base.

Det foreliggende projekt er fortsat på skitseplan, hvad angår den endelige facadeudformning.

Det er generelt kommunens indstilling, at bygninger, der er brændt, kan genopføres med samme omfang, placering og arkitektur.

Den del af nybyggeriet, der behandles i denne sag, vil være en udvidelse i forhold til det der brændte og blive udført med et nyt arkitektonisk udtryk. Imødekommen af det ansøgte vil således også indebære, at der bygges yderligere bebyggelse i det ellers i henhold til lokalplanen fuldt udbyggede delområde A og i delområde B, hvor lokalplanens ramme for etageareal er brugt.

Etablering af overbygningen på nordfløjen vil ikke svække oplevelsen af det bevaringsværdige byrum (skulpturpladsen) og den bevaringsværdige bygning, idet overbygningen vil være minimalt synlig fra pladsen, Strandvejen og Tuborg Havnevej.

Nordfacaden vil med det ansøgte få et nyt udtryk, som en "infill" mellem de oprindelige teglstensfacader og Experimentariets nye alu beklædning. Den eksisterende underfacade, stueetagen, 1. og delvis 2. sal, vil fortsat danne en sammenhængende base sammen med Eksperimentariet. I dag er Mineralvandsfabrikken afsluttet med ét vinduesfag på 4. sal ved tagskæringen med Tuborg Boulevard 2, hvilket svækker bygningens ellers stramme logik. Ved en renere overgang mellem bygningerne, vil dette rette op på Mineralvandsfabrikkens stramme nyklassicistiske formsprog.

Indretning af p-pladser på skulpturpladsen vil ændre denne plads karakter, idet der i dag kan køres på den, men ikke parkeres. Pladsen er i tråd med C. F. Møllers masterplan for Tuborg Nord indrettet som en offentlig tilgængelig pladسدannelse, som Peder Brandes skulptur blev skabt til og afsløret i 1994.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

1. At sagen drøftes, og der tages stilling til, om der skal meddeles dispensation til det ansøgte.

2. At Plan og Byg i givet fald får kompetencen til at godkende overbygningens endelige udformning/arkitektur.

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

1. Kortbilag, Tuborg Boulevard 2 (937108 - EMN-2015-17655)
2. Luftfoto 1 til 500 (937109 - EMN-2015-17655)
3. Skråfotos (937115 - EMN-2015-17655)
4. Fotos af oprindelig bygning før brand (937107 - EMN-2015-17655)
5. Nord facade langs Tuborg Boulevard (937110 - EMN-2015-17655)
6. Facade Nord (937102 - EMN-2015-17655)
7. Facade_ Syd (937105 - EMN-2015-17655)
8. Revideret forslag til nye p-pladser (937114 - EMN-2015-17655)
9. Eksempel på facadebeklædning (937099 - EMN-2015-17655)
10. Bemærkninger fra Eksperimentariet-Cebra til rev. forslag af 17.11 (937101 - EMN-2015-17655)

2 (Åben) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne

Sags ID: EMN-2015-16104

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

3 (Lukket) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne

Punkt 2: Referat



Referat af møde i Byplanudvalget

Mødetidspunkt 07-01-2016 17:00

Mødeafholdelse Mødested: Tuborg Boulevard 2 (parkeringspladsen). Derefter
Udvalgsværelse D

Protokollen blev læst
og mødet hævet kl.: 17.55

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

Fraværende:

Indholdsfortegnelse

Byplanudvalget

07-01-2016 17:00

1 (Åben) Tuborg Havnevej 1, Strandvejen 56 og Tuborg Boulevard 2, matr. nr. 5a1 Hellerup	3
2 (Åben) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne	5
3 (Lukket) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne.....	6

1 (Åben) Tuborg Havnevej 1, Strandvejen 56 og Tuborg Boulevard 2, matr. nr. 5al Hellerup

Sags ID: EMN-2015-17655

Resumé

Retail Design har på vegne af bygningsejer ansøgt om etablering af 3 ekstra etager på den nordlige længe, Tuborg Boulevard 2. Den resterende ejendom, Strandvejen 56 og Tuborg Havnevej genopføres som oprindeligt.

Baggrund

Plan og Byg har den 10. juli 2015 modtaget ansøgning om en overbygning på ovennævnte ejendom, idet branden den 27. april forårsagede, at bygningen nedbrændte til etageadskillelsen mellem 1. og 2. sal. Ejendommen skal fortsat anvendes til liberalt erhverv.

Strandvejen 56 er opført i 1929 og er sammenbygget med Mineralvandsfabrikken, opført i 1901. Strandvejen 56 udgør forhuset til Eksperimentariet (oprindeligt opført i 1934). Ejendommen er omfattet af lokalplan 356 for Experimentarium.

Iht. tegningsbilaget er Strandvejen 56 beliggende inden for delområde A, mens Tuborg Boulevard 2 er beliggende inden for delområderne A og B.

Delområde B er udpeget som byggefelt.

Strandvejen 56 er udpeget som bevaringsværdig og er i kommuneplanen tildelt værdien 2.

Iht. lokalplanens § 6.1 er delområde A færdigudbygget. Jævnfør § 6.2 må det samlede etageareal inden for delområde B ikke overstige 25.500 m².

Der ansøges om at etablere 3 supplerende etager inden for både delområde A og B på den nordlige længe. Selve placeringen af udvidelsen begrundes med solorientering og lysforhold til de to lysgårde, der fungerer som udendørs opholdsarealer for de ansatte.

Bygningens etageareal før branden var omkring 4.490 m², med ca. 3.020 m² inden for delområde A og ca. 1.470 m² inden for delområde B.

Ved den ansøgte tilbygning vil etagearealet blive udvidet med i alt 485 m², henholdsvis 231 m² inden for delområde A og 254 m² inden for delområde B. Af det samlede areal vil der på 5. salen vil blive indrettet et areal på 180 m² til teknik/ventilationsanlæg. Der indrettes således 305 m² erhvervsareal til kontorer.

Det ansøgte erhvervsareal på 305 m² medfører et parkeringskrav på 6 p-pladser, svarende til 1 p-plads pr. 50 m². Det samlede parkeringskrav for den ansøgte udvidelse på 485 m², incl. 180 m² til teknik/ventilationsanlæg, medfører et parkeringskrav på i alt 9 p-pladser.

Der er anvist 9 nye parkeringspladser på skulpturpladsen, heraf 1 som handikapparkeringsplads.

Der etableres ny tagterrasse på 53 m² for at imødekomme lokalplanens krav om opholdsarealer. Kravet i forhold til erhvervsetagearealet er 30 m².

Experimentarium har i forbindelse med udvidelsen forøget etagearealet til 25.650 m² inden for delområde B. Det godkendte etageareal inden for delområde B er derfor 27.120 m², svarende til 2.120 m² mere end lokalplanens ramme.

Med det ansøgte vil den procentvise forøgelse af etagearealet inden for delområde A være ca. 8,4 % og forøgelsen inden for delområde B vil være ca. 0,7 %.

Ansøgning om etablering af 3 ekstra etager forudsætter dispensation for lokalplanens §§ 6.1 og 6.2. Der udover forudsætter facadebeklædning af tegl dispensation for § 8.2.

Det ansøgte er den 19. oktober 2015 sendt i naboorientering til ejer af Experimentarium samt Cebra arkitekter, som fuldmagtshavere.

Der er fremkommet bemærkninger fra både Experimentariet og Cebra Arkitekter. Der er ingen indvendinger til det ansøgte fra Eksperimentariet. Cebra Arkitekter ønsker, at bygningen afsluttes mindst 25 cm. lavere end Experimentariet, samt at det nye facadeelement fremstår let og med en sammenhæng med de eksisterende teglstens farvesætning. Der udover har de et ønske om at trække det nye facadeparti 20 cm. frem i forhold til underliggende base.

Det foreliggende projekt er fortsat på skitseplan, hvad angår den endelige facadeudformning.

Det er generelt kommunens indstilling, at bygninger, der er brændt, kan genopføres med samme omfang, placering og arkitektur.

Den del af nybyggeriet, der behandles i denne sag, vil være en udvidelse i forhold til det der brændte og blive udført med et nyt arkitektonisk udtryk. Imødekommen af det ansøgte vil således også indebære, at der bygges yderligere bebyggelse i det ellers i henhold til lokalplanen fuldt udbyggede delområde A og i delområde B, hvor lokalplanens ramme for etageareal er brugt.

Etablering af overbygningen på nordfløjen vil ikke svække oplevelsen af det bevaringsværdige byrum (skulpturpladsen) og den bevaringsværdige bygning, idet overbygningen vil være minimalt synlig fra pladsen, Strandvejen og Tuborg Havnevej.

Nordfacaden vil med det ansøgte få et nyt udtryk, som en "infill" mellem de oprindelige teglstensfacader og Experimentariets nye alu beklædning. Den eksisterende underfacade, stueetagen, 1. og delvis 2. sal, vil fortsat danne en sammenhængende base sammen med Eksperimentariet. I dag er Mineralvandsfabrikken afsluttet med ét vinduesfag på 4. sal ved tagskæringen med Tuborg Boulevard 2, hvilket svækker bygningens ellers stramme logik. Ved en renere overgang mellem bygningerne, vil dette rette op på Mineralvandsfabrikkens stramme nyklassicistiske formsprog.

Indretning af p-pladser på skulpturpladsen vil ændre denne plads karakter, idet der i dag kan køres på den, men ikke parkeres. Pladsen er i tråd med C. F. Møllers masterplan for Tuborg Nord indrettet som en offentlig tilgængelig pladسدannelse, som Peder Brandes skulptur blev skabt til og afsløret i 1994.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

1. At sagen drøftes, og der tages stilling til, om der skal meddeles dispensation til det ansøgte.

2. At Plan og Byg i givet fald får kompetencen til at godkende overbygningens endelige udformning/arkitektur.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Vedtaget ikke at meddele dispensation til det ansøgte.

Bilag

1. Kortbilag, Tuborg Boulevard 2 (937108 - EMN-2015-17655)
2. luftfoto 1 til 500 (937109 - EMN-2015-17655)
3. Skråfotos (937115 - EMN-2015-17655)
4. Fotos af oprindelig bygning før brand (937107 - EMN-2015-17655)
5. Nord facade langs Tuborg Boulevard (937110 - EMN-2015-17655)
6. Facade Nord (937102 - EMN-2015-17655)
7. Facade_Syd (937105 - EMN-2015-17655)
8. Revideret forslag til nye p-pladser (937114 - EMN-2015-17655)
9. Eksempel på facadebeklædning (937099 - EMN-2015-17655)
10. Bemærkninger fra Eksperimentariet-Cebra til rev. forslag af 17.11 (937101 - EMN-2015-17655)

2 (Åben) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne

Sags ID: EMN-2015-16104

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Orientering om, at der i lighed med tilsvarende sager holdes indledende borgermøde om ønsket projekt fra ejer på ejendommen, beliggende på arealet ved Klampenborg Station.

Bilag

3 (Lukket) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne

Sags ID: EMN-2015-16104