



GENTOFTE KOMMUNE

Dagsorden til møde i Byplanudvalget

**Mødetidspunkt 04-06-2015 17:00
Mødeafholdelse Mødelokale D**

Indholdsfortegnelse

Byplanudvalget

04-06-2015 17:00

1 (Åben) Strategi for kommuneplanlægning	3
2 (Åben) Opslag om Greater Copenhagen.....	4
3 (Åben) Tillæg 1 til lokalplan 218 for Egebjerg Plejehjem. Endelig vedtagelse.....	6
4 (Åben) Lokalplan 362 for Vangede Kirke. Endelig vedtagelse.....	6
5 (Åben) Lokalplan 354 for Ordrupgaard. Offentlig høring	8
6 (Åben) Forslag til lokalplan 355, for et område i Charlottenlund Skov. (Det tidligere Danmarks Akvarium). Bemyndigelse	10
7 (Åben) Forslag til lokalplan 375 for Baunegårdsvej 73. Bemyndigelse	12
8 (Åben) Forslag til lokalplan 376 for Hellerupvej 49. Bemyndigelse	14
9 (Åben) Ordrupvej nr. 4, 2. tv. og nr. 6, 2. th. Sammenlægning af lejligheder.....	15
10 (Åben) Blidahpark 9, 2. th. og 11, 2. tv. Sammenlægning af lejligheder	17
11 (Åben) Skovbakkevej 18. Nedrivning af bevaringsværdig ejendom.....	18
12 (Åben) Frændevej 25A. Sammenlægning af 4 lejligheder til 2 lejligheder	19
13 (Åben) Vilvordevej 110. Ordrupgaard. Etablering af solpaneler på taget af den bevaringsværdige tilbygning til Ordrupgaard.....	21
14 (Åben) Strandvejen 187-189, Aurehøjvej 1-5, 5A og 5B, Margrethevej 4-6. Opførelse af ny tagetage og nedrivning af erhvervsareal.....	22
15 (Åben) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra forvaltningen.....	24
16 (Lukket) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne	25

1 (Åben) Strategi for kommuneplanlægning

Sags ID: EMN-2015-12081

Resumé

Kommunalbestyrelsen skal inden udgangen af den første halvdel af valgperioden, det vil sige inden udgangen af 2015, offentliggøre en strategi for kommuneplanlægningen. Strategien skal indeholde Kommunalbestyrelsens visioner, indsatsområder, mål og delmål for hele den kommunale virksomhed samt en oplysning om kommuneplanen på denne baggrund skal revideres helt, delvist eller som en temarevision. Strategien for kommuneplanlægningen vil være en del af Gentofte-Plan 2016.

Det skal drøftes og besluttes, hvilke emner, der skal have særlig fokus i strategi for kommuneplanlægningen.

Baggrund

Kommunalbestyrelsen skal efter planloven inden udgangen af den første halvdel af en valgperiode offentliggøre en strategi for kommuneplanlægningen. Den vedtagne strategi skal sendes i høring i minimum 8 uger, hvilket vil ske ved årsskiftet 2015 – 2016. Efter høringsfasen skal Kommunalbestyrelsen tage stilling til, om de modtagne henvendelser giver anledning til at foretage ændringer i den vedtagne strategi. Det er en forudsætning for en eventuel revision af kommuneplanen, at denne proces er gennemført.

Strategien for kommuneplanlægningen skal efter planloven indeholde:

1. Oplysninger om den planlægning, der er gennemført siden sidste revision af kommuneplanen.
2. En politisk vurdering af udviklingen, herunder en redegørelse for kommunens udviklingsmuligheder og planlægningsbehov som baggrund for opstillingen af visioner og mål for fremtiden.
3. Strategien i form af visioner og mål samt indsatsområder
4. Revisionsniveauet af kommuneplanen, idet der kan vælges mellem en fuldstændig revision, delvis revision eller en genvedtagelse af den nuværende kommuneplan for en fornyet 4-årig periode.

Kommuneplanlægningen er i Gentofte en integreret del af processen for Gentofte-Plan. Formålet hermed er at samordne kommunens visioner, strategier og økonomiske rammer. De ovennævnte 4 punkter indarbejdes således i den samlede Gentofte-Plan, og strategien for kommuneplanlægningen bliver en del af Gentofte-Plan 2016.

På Byplanudvalgets møde den 7. maj 2015, pkt. 1, drøftedes "Fremtidens Gentofte" med henblik på en efterfølgende drøftelse af strategi for kommuneplanlægningen.

Vurdering

Plan og Byg foreslår, at følgende emner får særlig fokus i den kommende kommuneplanlægning:

- Borgerinddragelse
- Grøn struktur
- Bydelsplaner

- Kulturarv
- Byens rum – bevægelse, æstetik og arkitekturpolitik
- Trafikale udfordringer
- Detailhandel
- Klimaforandringer og bæredygtig udvikling

Emnerne er overordnet beskrevet i det tilknyttede bilag. Borgerinddragelse er nyt som udpeget fokusemne, mens der for de øvrige er tale om opdatering i forhold til det, der allerede indgår i Kommuneplan 2013.

På baggrund af Byplanudvalgets drøftelse og beslutning udarbejdes det endelige forslag til strategi for kommuneplanlægningen med henblik på forelæggelse for udvalget på mødet i august.

Plan og Byg vil på mødet i august anbefale, at det med strategien for kommuneplanlægningen vedtages, at der foretages en fuld revision af kommuneplanen. Herved lægges der op til, at man i høringen kan komme med forslag og bemærkninger til hele kommuneplanen. Det betyder, at Kommunalbestyrelsen efterfølgende i et kommende forslag til Kommuneplan 2017 kan foretage de ændringer i kommuneplanen, som Kommunalbestyrelsen til den tid finder nødvendigt.

Planlægningsforudsætningerne er del af det, som efter planloven skal være en del af strategien for kommuneplanlægningen. De udgøres af en række fortegnelser og statistikker, som vil blive opdateret helt frem til vedtagelsen af Gentofte-Plan 2016. Det tilknyttede bilag er status pt. På Byplanudvalgets møde i august forelægges en opdateret udgave.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At drøfte og beslutte hvilke emner, der skal have særlig fokus i strategi for kommuneplanlægningen.

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

1. Planlægningsforudsætninger 2016 (430696 - EMN-2015-12081)
2. Kommuneplanstrategi 2015 (430682 - EMN-2015-12081)

2 (Åben) Opslag om Greater Copenhagen

Sags ID: EMN-2015-12290

Resumé

KKR Hovedstaden har besluttet at anbefale de enkelte kommunalbestyrelser at indarbejde et fælles opslag i kommuneplanen i forbindelse med den kommende kommuneplanrevision.

Der skal tages stilling til, om Gentofte Kommune vil følge denne anbefaling.

Baggrund

KKR Hovedstaden besluttede på deres møde den 23. februar 2015 at anbefale de enkelte kommunalbestyrelser at indarbejde et fælles opslag i kommuneplanen i forbindelse med den kommende kommuneplanrevision.

Formålet med det fælles opslag er at understøtte, at alle kommuner tænker sig ind i den fælles vækstdagsorden, herunder:

- At skabe et fælles udgangspunkt og en fælles referenceramme for det videre regionale samarbejde
- At øge bevidstheden om den lokale byudviklings betydning for den regionale udvikling og omvendt om den regionale udviklings betydning for den lokale udvikling
- At fremme fokus på den funktionelle region med udgangspunkt i den fælles vision for regionen, som kan sætte retningen for det videre arbejde med lokal og regional udvikling
- At danne udgangspunkt for en fælles markedsføring af regionen i international sammenhæng

Det fælles opslag er udarbejdet i regi af Greater Copenhagen. Greater Copenhagen er et erhvervspolitisk partnerskab mellem kommuner og regioner i Østdanmark. Formålet er at samarbejde om at fremme væksten i området.

Vurdering

Det er Plan og Bygs vurdering, at det fælles opslag om Greater Copenhagen passer fint til Gentofte Kommunes intentioner i forhold til det regionale samarbejde og derfor kan indarbejdes i den kommende kommuneplan.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At det fælles opslag om Greater Copenhagen indarbejdes i kommuneplanen ved den kommende kommuneplanrevision.

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

1. Fælles opslag om Greater Copenhagen (459450 - EMN-2015-12290)

3 (Åben) Tillæg 1 til lokalplan 218 for Egebjerg Plejehjem. Endelig vedtagelse

Sags ID: EMN-2015-11984

Resumé

Forslag til lokalplan 218.1 – tillæg 1 til lokalplan 218 for Egebjerg Plejehjem – har været udsendt i offentlig høring.

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

Baggrund

Kommunalbestyrelsen vedtog på sit møde den 23. februar 2015, pkt. 4, med 18 stemmer for og 1 stemme (Ø) imod, at sende forslag til lokalplan 218.1 i offentlig høring.

Jeanne Toxværd (Ø) stemte imod, idet: "etablering af klubværelser ikke er en tidssvarende boligform og der i forslaget, som sendes til høring, ikke tages højde for henholdsvis bebyggelsesprocenten og hvad Drosselbo i øvrigt anvendes til."

Lokalplanen har karakter af et tillæg til den gældende lokalplan og har til formål at udvide anvendelsesbestemmelsen, således at det er muligt at indrette et mindre antal boliger i den øverste etage af bygningen beliggende Stolpegårdsvej 24 "Drosselbo".

Lokalplanforslaget har været udsendt i offentlig høring i perioden 4. marts til den 29. april 2015. Der er ikke modtaget høringssvar.

Vurdering

På baggrund af høringens resultat foreslås det, at lokalplanen vedtages endeligt uden ændringer i forhold til det udsendte forslag.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At lokalplan 218.1 – tillæg 1 til lokalplan 218 for Egebjerg Plejehjem – vedtages endeligt.

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

1. Lokalplanforslag 218.1 (165064 - EMN-2015-02467)

4 (Åben) Lokalplan 362 for Vangede Kirke. Endelig vedtagelse

Sags ID: EMN-2015-01359

Resumé

Forslag til lokalplan 362 for Vangede Kirke har været udsendt i offentlig høring.

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

Baggrund

På møde den 16. juni 2014, pkt. 3, vedtog Kommunalbestyrelsen enstemmigt at udsende forslag til lokalplan 362 for Vangede Kirke i offentlig høring samt at afholde borgermøde i høringsperioden.

Lokalplanforslaget har til formål at sikre udvidelsesmulighed for kirkens administrative funktioner og mødelokaler. Samtidig fastlægges bevaringsbestemmelser på kirkeskibe og sognegård med det formål, at bevare kirken som opført - uden senere tilbygninger på kirkeskibene.

Lokalplanforslaget indeholder også en mulighed for et magelæg mellem kirken og naboen Vangede Bygade 139, som i givet fald vil kunne afgive areal, hvis kirken måtte få behov herfor.

Lokalplanforslaget har været udsendt i offentlig høring i perioden 25. juni – 27. august 2014 og der har været afholdt borgermøde den 12. august 2014.

I høringsperioden er modtaget 3 hørings svar.

Helsingør Stiftsøvrighed nedlagde veto mod lokalplanforslaget, som man finder i strid med den kirkelige lovgivning. Det er navnlig bevaringsbestemmelsen, der giver Kommunalbestyrelsens kompetence til at tillade/nægte ændringer i bebyggelsens ydre fremtræden, der giver anledning til betænkelighed.

Når en statslig myndighed har nedlagt veto kan lokalplanen ikke vedtages endeligt før der er opnået enighed mellem parterne om de nødvendige ændringer.

Ejerne af Vangede Bygade 139 har gjort indsigelse mod det i lokalplanforslaget muliggjorte magelæg. Denne indsigelse bakkes op af Vangede Kirkes Menighedsråd.

Vurdering

Plan og Byg og Jura finder, at den lovgivning som Stiftsøvrigheden henviser til i alt væsentligt regulerer ansvarsfordelingen indenfor kirkens egne institutioner i forbindelse med byggearbejder på folkekirkens bygninger. Forholdet til offentligheden reguleres af Kommunalbestyrelsen ved planloven og Plan og Byg henviser til en række lignende lokalplaner i andre dele af landet.

Menighedsrådet ved Vangede Kirke vil gerne videre med et byggeri indenfor lokalplanens rammer. Plan og Byg har derfor været i dialog med Stiftet om hvilke ændringer der i givet fald kan begrunde en ophævelse af vetoet.

Ved eventuelle fremtidige byggeønsker, eller ønsker om ændringer på kirkens ydre, skal Vangede Kirkes Menighedsråd, i henhold til lov om folkekirkens bygninger, indhente rådgivning fra eksperter herunder Den kongelige Bygningsinspektør.

På den baggrund finder Plan og Byg, at Stiftsøvrigheden vil kunne imødekommes ved at udtage bevaringsbestemmelserne for kirkebygninger og træer af lokalplanen. Det betyder, at Menighedsråd, Provsti og Stiftsøvrighed også fremover vil have ansvaret for kirkebygningernes ydre fremtræden, herunder tillige de bevaringsværdige træer.

Lokalplanen fastlægger forsat, at der kun kan bygges nyt indenfor det fastlagte byggefelt og ikke på kirkeskibene, som oprindeligt ansøgt.

Helsingør Stiftsøvrighed har oplyst, at man på det grundlag er sindet at ophæve det nedlagte veto. Lokalplanen vil først få retsvirkning når vetoet er ophævet.

Hverken ejerne af Vangede Bygade 139 eller Vangede Menighedsråd har behov for det i lokalplanforslaget muliggjorte magelæg. Det foreslås derfor, at de 2 hørings svar imødekommes ved at bestemmelserne tages ud af lokalplanen og kortbilaget samtidig rettes.

Der henvises i øvrigt til det bilagte høringsnotat med forslag til ændringer. Ændringerne er imødekommelse af indsigelser i høringsperioden og de ændrer ikke på planens fysiske konsekvenser i forhold til lokalplanområdet naboer. Lokalplanen kan derfor vedtages uden supplerende høringer.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At lokalplan 362 for Vangede Kirke vedtages endeligt med de af Plan og Byg foreslåede ændringer

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

1. Hørings svar (83870 - EMN-2015-01361)
2. Høringsnotat (449215 - EMN-2015-01359)

5 (Åben) Lokalplan 354 for Ordrupgaard. Offentlig høring

Sags ID: EMN-2015-12106

Resumé

Plan og Byg har udarbejdet forslag til lokalplan 354 for Ordrupgaard, som muliggør en udvidelse af Ordrupgaard i form af en nedsænket bygning på knap 1.700 m² placeret nord for det eksisterende bygningskompleks.

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

Baggrund

Byplanudvalget har på mødet den 19. november 2012, pkt. 4, ensstemmigt bemyndiget Plan og Byg til at udarbejde et lokalplanforslag for Ordrupgaard, som vil muliggøre udvidelse af museets udstillingsfaciliteter.

Ordrupgaard Museum har i sommeren 2012 gennemført en indbudt arkitektkonkurrence med henblik på at tilvejebringe magasiner og udstillingsrum til den franske samling. Det har været en forudsætning, at udbygningen finder sted under terræn. Museets besøgstal er ca. 65.000 besøgende om året. Det forventes, at udbygningen vil give anledning til en øget publikumtilstrømning det første år på ca. 40 pct. Herefter forventes forøgelsen at dale til ca. 10 pct. årligt.

Vinderprojektet, "Himmelhaven", er udført af Snøhetta arkitekter A/S, der placerer den knap 1.700 m² store udbygning nord for det eksisterende bygningskompleks.

Den foreslåede udbygning er placeret på et overvejende grusbeltet område og overlapper kun lidt fredskovsareal i sit nordvestlige hjørne. Beliggende mellem den nye og den gamle fløj vurderes udbygningen kun i meget begrænset omfang at berøre museets omgivelser.

Projektet er ikke i overensstemmelse med den gældende lokalplan 285 for Ordrupgaard og Kratvænget 15, vedtaget februar 2007.

Selvom bebyggelsesprocenten på 7 vil kunne respekteres efter opførelse af det vindende projekt vurderede Plan og Byg, at projektet ikke var i overensstemmelse med intentionen i lokalplan 285. Den lave bebyggelsesprocent indikerer at området i lokalplanen betragtes som udbygget, og at det samlede bygningskompleks er bevaringsværdigt.

Såfremt der bygges 1.700 m² etageareal under terræn, blev det derfor anbefalet, at tilvejebringe en ny lokalplan som erstatning for lokalplan 285. I den forbindelse skulle der redegøres for den nødvendige udvidelse af parkeringsmulighederne.

Der er blevet afholdt 2 indledende borgermøder - det første den 16. september 2014 og det andet den 17. marts 2015. Ved det første møde blev udvidelsesprojektet præsenteret, og i den forbindelse blev den nødvendige udvidelse af parkeringsmulighederne drøftet. Ved det andet møde blev en trafikredøgørelse udarbejdet af Ordrupgaard præsenteret. Redegørelsen beskrev en udvidelse og forbedring af parkeringsfaciliteter samt den fremtidige planlægningsproces for at virkeliggøre dette.

Antallet af parkeringspladser på egen grund øges med 60 og de eksisterende parkeringspladser reorganiseres således, at der bliver 54 primære og opmærkede parkeringspladser, 5 handicappladser samt 71 sekundære parkeringspladser. Ved realisering af lokalplanens bestemmelser vil der i alt være disponible 125 parkeringspladser på egen grund.

Ordrupgaard Museum har desuden underskrevet en ny aftale med Galopbanen vedr. anvendelse af parkeringspladser ved Galopbanen, således at der fra 1. maj 2015 er yderligere 275 ekstra disponible parkeringspladser for museets besøgende.

Vurdering

Udvidelsen af udstillingsfaciliteter ved realisering af "Himmelhaven" vurderes at have en begrænset effekt på områdets miljø. Den forventede trafikforøgelse til og fra museet er begrænset til få datoer på årsbasis. I trafikredegørelsen udarbejdet af museet anføres det, at det kun er forekommet 2-3 gang om året i forbindelse med fernisering af de særlige udstillinger. Udvidelse af parkeringsfaciliteterne vurderes at have en positiv påvirkning på trafik og parkering i området.

De miljømæssige konsekvenser af lokalplanen vurderes at have uvæsentlige konsekvenser for områdets miljø lokalt såvel som regionalt. Der er på denne baggrund ikke fundet anledning til at gennemføre en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen

1. At forslag til lokalplan 354 for Ordrupgaard vedtages og udsendes i offentlig høring.
2. At der afholdes borgermøde i høringsperioden.

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

1. Lokalplan 354 for Ordrupgaard. Forslag (434996 - EMN-2015-12106)

6 (Åben) Forslag til lokalplan 355, for et område i Charlottenlund Skov. (Det tidligere Danmarks Akvarium). Bemyndigelse

Sags ID: EMN-2015-11898

Resumé

Gentofte Kommune har modtaget et prospekt fra ejerne af Kavalergården 1, det tidligere Danmarks Akvarium. Ejerne, der repræsenteres af firmaet NPV, ønsker at anvende bygningen til en række forskellige funktioner, herunder kulturelle aktiviteter i form af et kulturhus, publikumsorienteret service i form af Fitnesscenter med wellnessafdeling, cafeer og restauranter. Derudover ønsker ejerne også at anvende bygningen til liberalt erhverv og serviceapartments.

Der skal tages stilling til, om der skal udarbejdes lokalplan, samt i givet fald hvilke rammer, der skal fastlægges for projektet.

Baggrund

Akvariebygningen ligger i Charlottenlund Skov, som er i kommuneplanen er udlagt til rekreativt område (3. F6).

Området er ejet af Styrelsen for Slotte og Kulturejendomme. Akvariebygningen er solgt efter offentligt udbud, og den nye ejer har lejet den del af grunden, hvorpå bygningen ligger.

En del af parken er omfattet af en arealfredning, og Akvariebygningen ligger inden for arealfredningen. En stor del af Charlottenlund Skov er fredskov.

Akvariebygningen er i Kommuneplan 2013 udpeget som bevaringsværdig, med værdien 3, og er en del af Bymiljø nr. 7 i atlas over bygninger og bymiljøer. Derudover er bygningen beliggende ud til et af de historiske vejforløb, der går i en akse fra Jægersborg Allé, gennem parken og ud til Charlottenlund Fort og kysten.

Den oprindelige Akvariebygning er opført i 1939 i funktionalistisk stil. Sidenhen er der sket en række udvidelser, efterhånden som der blev behov for yderligere plads, i henholdsvis 50'erne, 70'erne og i starten af 90'erne.

Den fremtidige anvendelse af bygningen samt prospektet blev præsenteret af NPV og deres arkitekt på et borgermøde i marts måned, hvor der blandt borgerne var en stor bevågenhed omkring bygningens anvendelse til kulturelle formål.

For at kunne udnytte bygningen til de nye funktioner, har ejer planer om en større ombygning og en udvidelse af etagearealet. I dag er det samlede etageareal på ca. 3.600 m², hvor det efter ombygningen vil være ca. 4.900 m².

Vurdering

Projektet forudsætter både en større ombygning, og derudover er de nye funktioner ikke alle en fortsættelse af den eksisterende lovlige anvendelse. Endelig har områdets anvendelse offentlighedens interesse. Samlet set er det Plan og Bygs vurdering, at det vil være hensigtsmæssigt at gennemføre en planproces, hvis projektet ønskes fremmet.

Efter Plan og Bygs vurdering vil en lokalplan, der muliggør den ønskede anvendelse, kunne udarbejdes inden for kommuneplanens rammer for områdets anvendelse.

Bygningen ligger dog i et rekreativt område, som har mange forskellige brugere, og det er Plan og Bygs vurdering, at ønsket om indretning af serviceapartments i Akvariebygningen ikke umiddelbart er foreneligt hermed, idet der kan opstå en interesse- og miljøkonflikt i forhold til brugerne af parken og lejerne i disse serviceapartments. Det er Plan og Bygs anbefaling, at en lokalplan ikke skal muliggøre serviceapartments.

Det anbefales, at der i lokalplanen fastlægges omfang og placering af de kulturelle funktioner.

Især tårnet og indgangspartiet på Akvariebygningen, har altid været bebyggelsens karakteristika, og er også der hvor de bærende bevaringsværdier findes. Det vurderes derfor, at der kun er plads til få

og mindre ændringer i de ydre forhold i det arkitektoniske formsprog lige netop der. Hvorimod den øvrige del af bebyggelsen bedre kan bære en ændring af facaderne.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

1. At Plan og Byg bemyndiges til at udarbejde et lokalplanforslag med en afgrænsning som illustreret på kortbilag 1.
2. At anvendelsen i forhold til Akvariebygningen fastlægges til kulturelle aktiviteter, publikumsorienteret service samt liberalt erhverv, hvor mindst 20 % af bygningsarealet skal anvendes til kulturelle aktiviteter, hvis placering skal fastlægges i lokalplanen.
3. At der ikke gives mulighed for at etablere serviceapartments i lokalplanområdet.
4. At der i lokalplanforslaget fastlægges rammer, i samarbejde med øvrige myndigheder, for en udvidelse og en ombygning af Akvariebygningen, med respekt for den eksisterende bygning og konteksten.

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

1. Bilag 1 afgrænsning (417720 - EMN-2015-11898)
2. Danmarks Akvarium nye tegninger_A4 2015-05-21 (460538 - EMN-2015-11898)
3. Prospekt tidligere Danmarks Akvarium, 1. version_A4 (460545 - EMN-2015-11898)

7 (Åben) Forslag til lokalplan 375 for Baunegårdsvej 73. Bemyndigelse

Sags ID: EMN-2015-11985

Resumé

Der ansøges om, at anvendelsen af ejendommen Baunegårdsvej 73 ændres fra erhvervsformål til boligformål.

Det skal drøftes og besluttes, om der skal igangsættes en planproces med henblik på ændret anvendelse af området.

Baggrund

Cura Capital har i samarbejde med Lærernes Pensionskasse udarbejdet et idéoplæg til indretning af 21 rækkehuse på en ejendom, 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 der indrettes 21 rækkehuse med et samlet etageareal på 2.651 m², hvilket vil give en bebyggelsesprocent stort set svarende til den nuværende.

Der regnes med et friareal på 3.664 m², svarende til 58.

Det anføres, at der etableres 29 parkeringspladser.

Ejendommen, der ikke er omfattet af lokalplan, er i Kommuneplan 2013 i rammerne for lokalplanlægning udlagt til erhvervsområde, kontor og serviceerhverv (1.E5) med en maksimal bebyggelsesprocent på 40, maksimalt etageantal på 2 og en maksimal bygningshøjde på 9 m.

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).

Vurdering

Ejendommen er til alle sider omkranset af boligområder og en ændring fra erhverv til boliger vil ikke have væsentlig strukturel betydning, da området blot udgøres af denne ene ejendom. En ændring vil dog betyde, at der ikke længere vil være denne lokalisering mulighed 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.

Efter Plan og Bygs vurderinger er den eksisterende bebyggelse med sine 1½ etager i rødt murværk og teglbeklædte tage i høj grad tilpasset det omgivende villakvarter, hvilket ændringen til boliger ikke vil ændre på.

De 29 parkeringspladser til de 21 rækkehuse svarer dog ikke til de 2 pladser pr. bolig, der er angivet i kommuneplanens ramme for tæt/lavt boligbyggeri. Der ses ikke at være en særlig begrundelse for at fravige parkeringsnormen i dette tilfælde, bortset fra at der med det samme antal boliger vil skulle etableres parkering på ejendommens parklignende grønne arealer.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At drøfte og beslutte om der skal igangsættes en planproces med henblik på ændret anvendelse af området.

Tidligere beslutninger:

Bilag

1. Ansøgning (449965 - EMN-2015-11985)

8 (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.

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 principiel 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 primo 2016.

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

Vurdering

Ændring af ejendommens anvendelse fra erhverv til boliger har ikke væsentlig strukturel betydning, da erhvervsområdet blot udgøres af denne ene ejendom. En ændring vil dog betyde, at der ikke længere vil være denne lokaliseringmulighed 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 have et mindre omfang end til erhverv.

Opholdsaltaner på bebyggelsens sydvestvendte facader vil kunne berøre 3 villaer beliggende syd for. Afstanden fra altanerne vil dog være 40 - 50 m og villaernes primære opholdsarealer er beliggende afskærmet fra eventuelt indblik.

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 skal igangsættes en planproces, der muliggør det foreslåede projekt.

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

1. Ansøgning - prospekt (423088 - EMN-2015-12089)
2. Underskrevet fuldmagt pr. d. 7.5.2015.pdf (423094 - EMN-2015-12089)

9 (Åben) Ordrupvej nr. 4, 2. tv. og nr. 6, 2. th. Sammenlægning af lejligheder

Sags ID: EMN-2015-11913

Resumé

Ejere af lejligheden Ordrupvej 4, 2. tv. har den 31. marts 2015 samt senere fremsendte fuldmagt fra Ordrupvej 6, 2. th., ansøgt om principiel tilladelse til at sammenlægge ovenstående beboelseslejligheder.

Baggrund

Lejlighederne har et areal på hhv. 82 og 76 m². Lejligheden vil få et samlet bruttoareal på 158 m² og er beliggende i etageboligbebyggelse med 3 etager og består af 4 bygninger.

Ansøgningen er begrundet i ønsket om at kunne blive boende i ejendommen samt et ønske om en større lejlighed.

Ejendommen har et matrikelareal på 7879 m², og indeholder i dag 83 beboelseslejligheder i størrelsesordenen 64 m² til 170 m². De fleste har et areal på ca. 80 m².

Det ansøgte kræver kommunens tilladelse i henhold til boligreguleringslovens § 46.

Den 9. oktober 2014, pkt. 5 vedtog Byplanudvalget at tillade sammenlægning af 2 lejligheder med et samlet areal på 208 m² på Ejgårds Tværvej 4, 4. tv. og th. Irene Lütken (A) stemte imod.

D. 7. marts 2013, pkt. 6, vedtog Byplanudvalget at tillade sammenlægning af 2 lejligheder med et samlet areal på i alt 175 m² på Tranegårdsvej 72. Irene Lütken (A) og Marie Louise Gjærn Bistrup (uden for parti) stemte imod.

D. 4. april 2013, pkt. 8, vedtog Byplanudvalget at tillade sammenlægning af 2 beboelseslejligheder på Jensløvsvej 1A, 2. th. og 2. tv. med et samlet areal på 170 m². Irene Lütken (A) stemte imod. Marie Louise Gjærn Bistrup (uden for parti) undlod at stemme.

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

Vurdering

Det vurderes at de 2 lejligheder, der ønskes sammenlagt, hver især er af en tidssvarende størrelse, men at en sammenlægning vil kunne medføre en (beskeden) lettelse i tætheden i området.

Plan og Byg har medtaget i vurderingen, at den sammenlagte lejlighed ikke vil være usædvanlig stor for bebyggelsen i øvrigt.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At den ansøgte sammenlægning tillades.

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

1. Ordrupvej 4. Bilag (414742 - EMN-2015-11913)

10 (Åben) Blidahpark 9, 2. th. og 11, 2. tv. Sammenlægning af lejligheder

Sags ID: EMN-2015-12382

Resumé

Thomas Fleron søger som ejer af Blidahpark 9, 2. th. og 11, 2. tv. om tilladelse til at lægge lejlighederne sammen.

Baggrund

Thomas Fleron har med ansøgning af 30. april 2015 søgt om sammenlægning af lejlighederne til ét lejemål.

I henhold til BBR er de to lejligheder på henholdsvis 78 m² og 76 m², og vil i forbindelse med en sammenlægning få et samlet areal på 154 m².

Boligblokken Blidahpark 7-11 har, ifølge BBR, 1.424 m² bolig fordelt på 18 boliger, et bebygget areal på 474 m² og et grundareal på 2.014 m².

Blidahpark bebyggelsen består af 20 boligblokke i 3 etager udlagt på et parklignende areal. Lejlighederne har en størrelse på mellem 70 m² og 142 m².

Den 7. marts 2013, pkt. 6, vedtog Byplanudvalget at tillade sammenlægning af 2 lejligheder med et samlet areal på i alt 175 m² på Tranegårdsvej 72. Irene Lütken (A) og Marie Louise Gjærn Bistrup (uden for parti) stemte imod.

Den 4. april 2013, pkt. 8, vedtog Byplanudvalget at tillade sammenlægning af 2 beboelseslejligheder på Jensløvsvej 1A, 2. th. og 2. tv. med et samlet areal på 170 m². Irene Lütken (A) stemte imod. Marie Louise Gjærn Bistrup (udenfor parti) undlod at stemme.

Den 9. oktober 2014, pkt. 5, vedtog Byplanudvalget at tillade sammenlægning af 2 beboelseslejligheder på Ejgård Tværvej 4, 4. th. og tv. med et samlet areal på 208 m². Irene Lütken (A) stemte imod.

Den 6. januar 2015, pkt. 4, vedtog et Byplanudvalget enstemmigt at tillade sammenlægning af 2 beboelseslejligheder på Gentoftegade 32, 1. th. og 1. tv. med et samlet areal på 205 m².

Forvaltningen har i 2008 meddelt tilladelse til at sammenlægge Blidahpark 22, st. th. og 1. th. til én lejlighed med et samlet areal på 110 m², og i 2010 meddelt tilladelse til at sammenlægge lejlighederne Blidahpark 15, 2. th. og 2. tv. til én lejlighed med et samlet areal på 142 m². En sammenlægning vil kunne medføre en (beskeden) lettelse i tætheden i området.

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

Vurdering

Blidahpark var på opførelsestidspunktet banebrydende i dansk etageboligbyggeri. Boligblokkene beliggende i parklandskabet gav lys og luft til lejlighederne, og lejlighedsindretningerne var moderne og velindrettede, designet til den moderne familie anno 1930-erne. Som kulturhistorisk dokumentation er de oprindelige lejlighedsplaner en del af bevaringsværdien for Blidahpark.

Der har ikke været praksis for at tillægge lejlighedsindretningen vægt i forbindelse med tidligere byggesager i bebyggelsen.

Bygning 7-11 er i dag indrettet med boliger på mellem 76 m² og 82 m², og en sammenlægning vil gøre boligen til den største af sin slags. Det vurderes, at de 2 lejligheder, der ønskes sammenlagt, hver især er anvendelige boliger af en tidssvarende størrelse. Samtidig vurderes det, at en sammenlægning vil kunne medføre en (beskeden) lettelse i tætheden i området.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At den ansøgte sammenlægning tillades.

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

1. Blidah Park Hoveddokument for ansøgningen (452022 - EMN-2015-12382)
2. Blidah Park Skråfoto (452028 - EMN-2015-12382)
3. Blidah Park Plantegning (452026 - EMN-2015-12382)
4. Blidah park Kortbilag (452023 - EMN-2015-12382)

11 (Åben) Skovbakkevej 18. Nedrivning af bevaringsværdig ejendom

Sags ID: EMN-2015-11895

Resumé

Advokat Grit Naqvi ansøger, på vegne af ejer, om tilladelse til at nedrive enfamiliehuset beliggende Skovbakkevej 18.

Baggrund

Huset beliggende på ovenstående adresse er udpeget i lokalplan 229 som bevaringsværdig, og er i SAVE-registranten tildelt en bevaringsværdi på 4.

Ansøger begrundet nedrivningen med at bebyggelsen er utidssvarende som bolig på grund af størrelsen på 81 m² og ringe rumhøjde, samt en dårlig vedligeholdsmæssig stand. Der er fremsendt en tilstandsrapport med flere K3-mangler.

Rumhøjden er over 2,3 m og svarer derfor til mindstekravet i Bygningsreglementet.

Byplanudvalget har indenfor de senere år behandlet følgende bevaringsværdige huse i kategori 4:

Niels Steensens Vej 8. På Byplanudvalgets møde den 6. januar 2015 (punkt 5) blev det vedtaget at give afslag på nedrivning. Louise Feilberg Levy (V) undlod at stemme. Poul V. Jensen (I) stemte imod og begærede sagen i Kommunalbestyrelsen.

I Kommunalbestyrelsen blev det den 26. januar 2015 (punkt 12) vedtaget at give afslag på nedrivning. 2 stemte imod (I og Ø).

Jægersvinget 15. På Byplanudvalgets møde den 1. marts 2012 (punkt 8) blev det enstemmigt vedtaget at give afslag på nedrivning.

Skovvej 49. På Byplanudvalgets møde den 15. august 2013 (punkt 18) blev det enstemmigt vedtaget at give afslag på nedrivning.

Bindesebøllevej 15. På Byplanudvalgets møde den 6. oktober 2009 (punkt 6) blev det enstemmigt vedtaget at meddele tilladelse til at nedrive bygningen på betingelse af, at *"bygningskroppen, proportionerne og placeringen på grunden af det nye hus skal være identisk med det eksisterende hus"*.

Strandvejen 307A. På Bygningsudvalgets møde den 26. januar 2015 (punkt 5) blev det enstemmigt vedtaget, at give tilladelse til nedrivning af beboelsesbygningen på grund af dårlig vedligeholdelsesstand under forudsætning af, at der opføres en identisk ny beboelsesbygning med samme placering og udformning.

Dyrehavevej 30. Sagen var på Byplanudvalgets møde den 9. april 2015, samt efterfølgende kommunalbestyrelsesmøde den 27. april 2015 (punkt 16) hvor det blev det enstemmigt vedtaget at meddele tilladelse til at nedrive bygningen. Bygningen var tildelt en høj bevaringsværdi i SAVE-registranten, og blev i forbindelse med sagsbehandlingen vurderet til at have bevaringsværdien 6.

Vurdering

Det er Plan og Bygs vurdering at boligens størrelse ikke kan begrunde en nedrivning, da udpegningen som bevaringsværdig ikke umuliggør en tilbygning. Ligeledes er det vurderet, at rumhøjden vil kunne godkendes i beboelsesrum i henhold til eksisterende krav i bygningsreglementet. Plan og Byg vurderer desuden, at bygningen trænger til vedligeholdelse, men at tilstanden kan sikres gennem en normal renovering af de aktuelle bygningsdele.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At der meddeles afslag på ansøgning om nedrivning af bygningen.

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

1. Skovbakkevej 18 (415268 - EMN-2015-11895)
2. Skovbakkevej - Ansøgningen om nedrivningstilladelse (452289 - EMN-2015-11895)
3. Skovbakkevej - Vedr forsikringsforhold (452286 - EMN-2015-11895)
4. Skovbakkevej - Tilstandsrapport (452287 - EMN-2015-11895)
5. Skovbakken - Kortbilag (452292 - EMN-2015-11895)
6. Skovbakkevej - Skråfoto (452288 - EMN-2015-11895)

12 (Åben) Frøndevej 25A. Sammenlægning af 4 lejligheder til 2 lejligheder

Sags ID: EMN-2015-12443

Resumé

Michael Lichtenberg fra Lichtenberg Living, søger på vegne af ejer Olsen Ejendomme A/S om sammenlægning af 4 lejligheder til 2 lejligheder.

Baggrund

Ansøger har med ansøgning 17. april 2015 søgt om ombygning af ejendommen, således at de nuværende 4 lejligheder vil blive til 2 lejligheder på henholdsvis 161m² og 171m².

Ejendommen ændrer ikke udseende, og adgang til de nye lejligheder vil blive via det eksisterende indgangsparti. Begge lejligheder vil få adgang i stuetagen, og blive i 2 etager med intern trappe.

Ejendommen, som har et grundareal på 1.787m², har en bebyggelsesprocent på 18,6.

Den 7. marts 2013, pkt. 6, vedtog Byplanudvalget at tillade sammenlægning af 2 lejligheder med et samlet areal på ialt 175 m² på Tranegårdsvej 72. Irene Lütken (A) og Marie Louise Gjærn Bistrup (uden for parti) stemte imod.

Den 4. april 2013, pkt. 8, vedtog Byplanudvalget at tillade sammenlægning af 2 beboelseslejligheder på Jensløvsvej 1A, 2. th. og 2. tv., med et samlet areal på 170 m². Irene Lütken (A) stemte imod. Marie Louise Gjærn Bistrup (udenfor parti) undlod at stemme.

Den 9. oktober 2014, pkt. 5, vedtog Byplanudvalget at tillade sammenlægning af 2 beboelseslejligheder på Ejgårds Tvæervej 4, 4. th. og tv., med et samlet areal på 208 m². Irene Lütken (A) stemte imod.

Den 6. januar 2015, pkt. 4, vedtog Byplanudvalget enstemmigt at tillade sammenlægning af 2 beboelseslejligheder på Gentoftegade 32, 1. th. og 1. tv., med et samlet areal på 205 m².

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

Vurdering

Ejendommen er placeret midt i et kvarter med villamæssig bebyggelse, og boligstørrelsen vil ikke udskille sig væsentligt. Samtidig vil en reduktion af boligantal begrænse behovet for parkeringspladser, som fremadrettet vil kunne ske på egen grund, og en sammenlægning vil kunne medføre en (beskeden) lettelse i tætheden i området.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At der meddeles tilladelse til det ansøgte.

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

1. Frændevej bilag (457176 - EMN-2015-12443)

13 (Åben) Vilvordevej 110. Ordrupgaard. Etablering af solpaneler på taget af den bevaringsværdige tilbygning til Ordrupgaard

Sags ID: EMN-2015-11911

Resumé

Plan og Byg har den 20. april 2015 og 20. maj 2015 modtaget ansøgning om etablering af solpaneler på tilbygningen til Ordrupgaard, tegnet af Zaha Hadid. Byplanudvalgets møde indledes med en besigtigelse.

Baggrund

Plan og Byg har den 20. april 2015 modtaget ansøgning om principiel tilladelse vedr. etablering af solceller på tilbygningen til Ordrupgaard. Der er den 20. maj 2015 fremsendt et revideret forslag, hvor der angives to scenarier for placering af solpaneler.

Ansøger ønsker at skabe en grønnere profil for kunstmuseet, og ønsker ved etablering af solceller at bidrage til strømforsyningen til nyt jordvarmeanlæg. Det ønskes derfor klarlagt, om der er mulighed for at etablere solpaneler på tilbygningen.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 285 for Ordrupgaard og Krathusvænget 15, vedtaget 29. januar 2007.

Tilbygningen blev opført i 2005, og Kommunalbestyrelsen besluttede at udpege den som bevaringsværdig i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplan 285.

I henhold til tegningsbilaget er tilbygningen udpeget som bevaringsværdig, og må, jævnfør § 7, ikke ombygges eller på anden måde ændres uden kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

Der er en ny lokalplan under udarbejdelse, jf. pkt. 5 på denne dagsorden.

Vurdering

Det er Plan og Bygs vurdering, at etablering af solceller kan tillades, såfremt de forholder sig til eksisterende tag-vinduesbånd samt friholdes fra tagkant, så solceller og montering ikke er umiddelbart er synlige fra gård- og haveanlægget. I det reviderede forslag ligger en mindre del af selve solpanelet over murkrone. Det vurderes at solpanelerne er trukket så langt tilbage, at de ikke er synlige fra omgivende, naturligt terræn. Plan og Byg skønner, at begge de fremsendte reviderede, principielle forslag, 1 og 2, vil kunne tilpasses bygningens arkitektur, og i sit udtryk passer sammen med de eksisterende tagvinduer. Tilbygningen fremstår moderne, og solpaneler kan derfor apterers på bygningens tagflade, uden at fremstå som et påsat fremmedelement. Det kan dog overvejes hvorvidt solpanelerne vil være ødelæggende for bygningen som arkitektonisk værk. Der er lagt vægt på at solpanelerne er så lidt synlige for publikum som muligt. Der vil være et mindre udsyn til tagfladen fra nabobygningernes tagetager (Kratvænget 11 og 13). Afstanden mellem villaerne og tilbygningen er ca. 50 - 60 m. Der udover er der tæt bevoksning og træer i skellet mellem Kratvænget 13 og museet. Terræn og bygning mødes i samme niveau mod nord. Herfra vil solpanelerne kunne ses, og det er derfor væsentligt, hvorledes placering, montering og rammer designes præcist.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At det drøftes og besluttes hvorvidt der skal meddeles principiel tilladelse til opsætning af solceller.

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

1. Ordrupgaard skråfoto (2) (452227 - EMN-2015-11911)
2. Ordrupgaard Rev forslag til placering af solceller Forslag 1 og 2 (452211 - EMN-2015-11911)
3. Ordrupgaard 20150417 Solceller skitse Synsvinkler - opdateret (452221 - EMN-2015-11911)
4. Ordrupgaard Redegørelse for valg af solceller (452223 - EMN-2015-11911)
5. Ordrupgaard Luftfoto (452208 - EMN-2015-11911)
6. Ordrupgaard kortbilag (2) (452222 - EMN-2015-11911)
7. Ordrupgaard Ansøgning om mulighed for solceller (452197 - EMN-2015-11911)
8. Ordrupgaard Skråfotos fra vest nord og øst (452215 - EMN-2015-11911)
9. Ordrupgaard 20150417 Solcellenotat ordrupgaard (452195 - EMN-2015-11911)

14 (Åben) Strandvejen 187-189, Aurehøjvej 1-5, 5A og 5B, Margrethevej 4-6. Opførelse af ny tagetage og nedrivning af erhvervsareal

Sags ID: EMN-2015-12470

Resumé

Lars Gitz Architects ansøger på vegne af ejer, Onsgaarden ApS, om principiel tilladelse til opførelse af 6 boliger i ny tagetage, samt nedrivning af erhvervsareal i gård.

Baggrund

På Byplanudvalg mødet den 1. december 2011, punkt 5, blev det enstemmigt vedtaget, at meddele afslag på ansøgning om tilladelse til om- og tilbygning af Onsgården, herunder udvidelse af butiksarealer i stueetagen, 6 boliger i ny tagetage, samt nedlæggelse af boliger på 1. sal. Det er bemærket i dagsordenspunktet, at et reduceret projekt, udelukkende med nye boliger i tagetagen, kan overvejes, såfremt erhvervsbygningen i gården nedrives, at ejendommens opholdsarealer forbedres væsentligt, og at der kun indrettes nye boliger i tagetagen.

I et reduceret projekt har Lars Gitz Architects den 27. juni 2014, på vegne af ejeren af ejendommen Onsgaarden ApS v/ Thylander Gruppen, søgt om tilladelse til opførelse af 6 boliger i ny tagetage, Strandvejen 187-189 og Aurehøjvej 1, samt nedrivning af erhvervsareal i gården, Aurehøjvej 5A.

Ejendommens samlede etageareal udvides med 421 m² (nye tagboliger: 997 m², nedrivning af 576 m² erhvervsareal) fra 15.102 m² til 15.523 m² ved opførelse af ny tagetage. Bebyggelsesprocenten vil stige med 6 fra 199 til 205.

I forbindelse med etablering af boliger i tagetagen vil eksisterende pulterrum, tørrelofter og vaskerum blive nedlagt. Der etableres erstatningspulterrum og vaskerum i kælderen, Aurehøjvej 3-5.

Gårdrummet indrettes med erstatningsparkeringspladser, for de garager der nedrives, samt 12 nye parkeringspladser. Det eksisterende udendørs opholdsareal udvides.

Høring:

Projektet har været sendt i høring 2 gange hos ejendommens beboere, bruger og naboer, der vurderes at være parter i sagen. Efter 1. høringsrunde er projektet er blevet revideret for at imødekomme indsigelser, og er herefter blevet sendt ud i 2. høringsrunde.

Der er kommet indsigelser fra beboerne og brugerne af Onsgården, både individuelle og på alle beboeres vegne fra Beboerrepræsenteranten, samt naboer.

Indsigelserne går på:

- At projektet ikke stemmer overens med lokalplanbestemmelserne.
- Indretningen af parkering og opholdsareal.
- Skygge- og indbliksgener.
- At en tilladelse må medføre præcedens for andre ejendomme
- Gener fra bygge- og anlægsaktiviteter.
- Om projektet overholder krav jf. BR10, kap. 3-8
- Placering og størrelse af pulterrum.

Planforhold:

Onsgården er omfattet af Lokalplan 209 for Hellerup bydelscenter og Lokalplan 364 tema om butiksstørrelser, anvendelse og bevaring i bydelscentrene.

Dele af Onsgården, Strandvejen 189/Aurehøjvej 1 er udpeget som bevaringsværdige jf. kortbilag 1 i Lokalplan 364, og tildelt bevaringsværdien 4 i Gentofte Kommunens Atlas for bygninger og bymiljøer.

Bygningsreglementet 2010 (BR10):

Lokalplan 209 indeholder ikke bestemmelser om bebyggelsens omfang, herunder bygningshøjde, etageantal og bebyggelsesprocent. Såfremt det vurderes at projektet er af sådant omfang og karakter, at der ikke skal udarbejdes en supplerende lokalplan, er projektet omfattet af bestemmelserne i BR10, kap. 2, bebyggelsesregulerende bestemmelser.

Vurdering

Plan og Byg vurderer, at projektet er i overensstemmelse med lokalplanbestemmelserne. Den nye tagetage vurderes at være en mindre tilbygning, idet bebyggelsesprocenten for hele ejendommen kun stiger ca. 6 %. Jf. Lokalplan 209 § 5.1 kræver mindre tilbygninger ikke udarbejdelse af supplerende lokalplan.

I det konkrete tilfælde er det Plan & Bygs vurdering, at bebyggelsens omfang svarer til det sædvanlige for området, idet nabobebyggelsen på begge sider af Onsgården, ud til Strandvejen, ligeledes har 6 etager og en tagetage, der er udnyttet til selvstændige boliger. Bebyggelsesprocenten for ejendommene er henholdsvis 279 og 305 for Strandvejen 183/Margrethevej 1 og Strandvejen 191.

Udformningen af den nye tagetage vurderes ikke at skabe væsentlige skygge- eller indbliksgener for nabobebyggelsen, idet tagkonstruktionen udformes med forskellig taghøjde, samt at kvistene er trukket tilbage fra facaden. Vurderingen er baseret på de vedlagte skyggediagrammer, samt på at ejendommen er placeret i en tæt bymæssig sammenhæng, hvor indblik mellem ejendommene er sædvanligt.

Krav til parkering og udendørs opholdsarealer iagttages for de nye boliger jf. Lokalplan 209, § 4.2 og § 8.3.

Det ansøgte vurderes ikke at reducere ejendommens bevaringsværdi. Facaden langs Strandvejen vil få et mere harmonisk udtryk, da den fremtidige tagkonstruktion vil få samme højde og tagbeklædning, som den eksisterende del af Onsgården, der har udnyttet tagetage (Strandvejen 185).

Godkendelse af projektforslaget med etablering af boliger i tagetagen, kan have en afsmittende effekt på øvrige lignende bebyggelser med tomme tagetager i kommunen. Således har flere etageejendommene på Strandvejen, Ordrupvej og lign. i dag uudnyttede og udnyttelige tagetager, og ved en godkendelse af projektet vil der kunne skabes en forventning om, at disse ejendomme vil få samme mulighed for at udnytte tagetagen til selvstændig beboelse. Dog skal sådanne lignende projekter vurderes individuelt, og en godkendelse af projektet skaber derfor ikke præcedens. På Strandvejen mellem Carolinevej og Duntzfelts Alle er hovedparten af ejendommene allerede nu indrettet med beboelse i tagetagen.

Ved en eventuel tilladelse skal opførelsen af ny tagetage og nedrivningen af erhvervsareal følge *"Forskrift for udførelse af erhvervsmæssige bygge- og anlægsaktiviteter"*. Formålet med forskriften er at begrænse gener i form af støj, støv og vibrationer.

Der skal ligeledes godkendes en byggepladsindretning, inden byggearbejdet påbegyndes.

Projektet er på nuværende tidspunkt ikke behandlet i forhold til BR10, kap. 3-8. Inden en eventuel tilladelse skal der redegøres for, at byggeriet kan overholde kravene.

Placering og størrelse af pulterummene ville kunne godkendes, idet det vurderes, at 3 m² er tilstrækkelig opbevaringsplads jf. BR10, kap. 3.3.1, stk. 4.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At der meddeles tilladelse til det ansøgte.

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

1. Strandvejen 187-189, aurehøjvej 1-5, 5A og 5B, Margrethevej 4-6 (462150 - EMN-2015-12470)

15 (Åben) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra forvaltningen

Sags ID: EMN-2015-01555

Tidligere beslutninger:

Byplanudvalget den 4. juni 2015
Ingen meddelelser

Bilag

16 (**Lukket**) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne