



Dagsorden til møde i Byplanudvalget

Mødetidspunkt 05-01-2017 17:00
Mødeafholdelse Udvalgsværelse D

Indholdsfortegnelse

Byplanudvalget

05-01-2017 17:00

1 (Åben) Klampenborgvej 52, Klampenborg Galopbane. Afvigelse fra helhedsplan, samt dispensation fra beskyttelseslinjer.....	3
2 (Åben) Sigridsvej 25. Håndhævelse af bebyggelsesregulerende servitut	6
3 (Åben) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne	8
4 (Lukket) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne	8

1 (Åben) Klampenborgvej 52, Klampenborg Galopbane. Afbigelse fra helhedsplan, samt dispensation fra beskyttelseslinjer

Sags ID: EMN-2016-06868

Resumé

Der skal tages stilling til afvigelse fra den tinglyste helhedsplan af 12. juni 1989 – allerede udførte forhold og fremtidige forhold - og til dispensation fra fortidsmindebeskyttelseslinjer.

Baggrund

Klampenborg Galopbane ønsker en opgradering af sine bygninger, bl.a. for at kunne imødekomme den nye hestelovs krav. Matriklen ejes af Naturstyrelsen, som har givet fuldmagt til de ansøgte og udførte ændringer. Området er omfattet af Skovloven, og det er udlagt som fredskov. Endvidere er det omfattet af Naturbeskyttelsesloven og Museumsloven, hvad angår fortidsminder og deres beskyttelseslinjer.

Området ligger i kommuneplanen i et område, som under "generel anvendelse" er udlagt som rekreativt område og under "specifik anvendelse" som idrætsanlæg.

Området er ikke omfattet af lokalplan, men er omfattet af en helhedsplan, der er godkendt af Gentofte Kommune den 7. april 1988, og efterfølgende tinglyst den 12. juni 1989 som retningsgivende plan for fremtidig anvendelse og bebyggelse på vilkår af, at alle anlægs- og byggeprojekter forelægges som detailprojekter for bygningsmyndigheden og anden påkrævet myndighed.

Gefion byggerådgivning har på vegne af Galopbanen søgt om tilladelse til at afvige fra ved bl.a. at nedrive 6 bygninger, bygge 6 nye stalde og en horse-walker samt søgt om lovliggørelse af 2 allerede opførte horse-walkers. Det skal bemærkes, at to af de 6 bygninger, der ønskes nedrevet, ikke indgår i helhedsplanen.

Herudover er det konstateret, at et eksisterende maskinhus er tilbygget og ombygget til stald, og at der gennem årene endvidere er opført et par mindre stalde ca. midt i området (på i alt ca. 160m²), som skal behandles i forhold til lovliggørelse.

De fleste af de ansøgte ændringer er ikke i overensstemmelse med helhedsplanen, som i sin udformning minder om en lokalplan, bl.a. med udlagte byggefelter og med rammer for, hvordan Galopbanen kan udvikle sig. Den Danske Stat og Gentofte Kommunalbestyrelse er påtaleberettigede.

Samlet udgør de ansøgte staldbygninger et areal på i alt 2332 m². De 3 horse-walkers, hvoraf to er nye, udgør et areal på i alt 525 m². I alt ønskes nedrevet 946 m² stald. En oversigt over ansøgte arbejder er vedhæftet som bilag.

De nye stalde vil komme til at fremstå som modulopbygning med yderbeklædning af grå plastplank, nogle af dem kombineret med murværkskonstruktion. Tagdækning af gråsorte fibercementplader. Som bilag er vedhæftet Princip for farve på stalde og Princip for modulopbygning af stalde.

Der er i 2013-2014 foretaget terrænændringer og ryddet skov indenfor fortidsmindebeskyttelseslinjer uden sagsbehandling i kommunen og uden forskreven høring af Kulturstyrelsen iht. Naturbeskyttelseslovens § 18, jf. hvilken det bl.a. gælder:

"Der må ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet inden for 100 m fra fortidsminder, der er beskyttet efter bestemmelserne i museumsloven."

De omhandlede fortidsminder er en del af Københavns Befæstning – Oversvømmelsen. Området med den store koncentration af fortidsminder er beliggende i Galopbanens vestligste del, syd for Galopbanens vartegn, den store tribune fra 1909. På dette sted består Københavns Befæstning af et lille fort kaldet Østre Ordrup Krat Batteri, hvorfra man har kunnet overvåge Spærredæmning III/omløbskanal, der skulle oversvømme området. Endvidere kunne spærredæmningen overvåges fra Mitrailløsebatteriet, der ligger lidt længere mod vest, gemt i skoven. Ændringer nær fortidsminderne vil som nævnt kræve dispensation fra Naturbeskyttelseslovens § 18. Det gælder både de udførte terrænændringer, nedrivning af 3 gamle stalde samt opførelse af 3 de nye stalde, der søges om (Stald IV, V og VI).

Beskrivelse af høringsproces og indhold og vurdering af hørings svar:

Sagen har været sendt i høring hos Kulturstyrelsen (SLKS) og Kroppedal Museum. Første gang den 8. august 2016, hvor materiale modtaget fra Gefion den 30. juni 2016 blev sendt i høring med lovning fra kommunen på, at supplerende materiale ville blive sendt, når kommunen modtog det fra ansøger. SLKS udbad sig i den forbindelse forlængelse af høringsfrist, indtil kommunen havde modtaget og videresendt de supplerende oplysninger.

I forbindelse med anden høring anfører SLKS i hørings svaret, at noget af den i 2013-14 foretagne terrænændring er udført ovenpå selve de fredede arealer/fortidsminder. Også de påtænkte nye stalde IV, V og VI ligger delvist ovenpå selve de fredede arealer, ligesom de gamle staldbygninger 7, 8 og 9, der søges nedrevet, gør. Den næsten kvadratiske bygning 7 har resterne af stemmeværket til spærredæmningen integreret i bygningen. Derfor vil både de 3 stalde, der nedrives, og de 3 nye stalde ifølge SLKS kræve dispensation fra Museumslovens § 29 e. SLKS er myndighed på Museumsloven.

I SLKS's hørings svar er det tilkendegivet, at man ikke vil modsætte sig en dispensation iht. Museumslovens § 29 e, og at styrelsen er indstillet på at tillade nedrivning af de 3 gamle staldbygninger nr. 7, 8 og 9 på visse betingelser.

Styrelsen vurderer endvidere, at der ikke kan gives dispensation til at opføre staldbygningerne IV og V på det ansøgte sted, idet der er tale om nybyggeri, der ikke har nogen relation til fortællingen om Københavns Befæstning. Man opfordrer til at stald IV og V opføres længere mod vest.

Hvad angår den ansøgte staldbygning VI, vil denne erstatte de nedrevne bygninger 8 og 9, som ligger inden for det fortidsmindebeskyttede areal. Opførelse af den nye stald VI vil derfor også kræve dispensation fra Museumslovens § 29 e. Da der allerede ligger bygninger på stedet, og da den nye bygning ikke vil berøre de bevarede, synlige dele af stemmeværk eller afskære den visuelle kontakt mellem stemmeværk/omløbskanal og Østre Ordrup Krat Batteri nord for, er det SLKS's umiddelbare vurdering, at der formentlig vil kunne gives dispensation til bygningen.

I den østligste ende af Galopbanen søges en horse-walker fra 2014 på 200 m² lovliggjort. Horse-walkeren, som i ansøgningsmaterialet er betegnet bygning IX, er beliggende delvist inden for 100 meter linjen af vestsiden af Spærredæmning IV. Men da anlægget er opført helt i periferien af beskyttelseslinjen og på et sted, hvor der pga. eksisterende byggeri ikke er visuel kontakt mellem horse-walker og dæmning, agter SLKS ikke at påklage en eventuel lovliggørende dispensation fra Naturbeskyttelseslovens § 18.

SLKS slutter hørings svaret af med at bemærke, at styrelsen finder det beklageligt, at der er foretaget terrænregulering i form af befæstning/jordtilførsel til arealet nord for Spærredæmning III og mod vest hen til Mitrailløsebatteriet, idet de foretagne ændringer slører hele fortællingen om denne del af Københavns Befæstning.

Kroppedal Museum har svaret følgende på høringen: *"Til orientering lægger vi os op af Slots- og Kulturstyrelsens afgørelser i denne sag."*

I forbindelse med 2. høringsrunde, er 3 naboer blevet hørt, hvoraf 2 har svaret:

- Poul Utzon-Rødbrø, Klampenborgvej 36, svarer, at det generelt krænker hans retsfølelse, at Galopbanen bygger bygninger og foretager ændringer uden de fornødne tilladelser, og han opsummerer at 8 bygninger, der ifølge Naturstyrelsens tilladelse af 2. december 2014 er blevet opført/ombygget, er opført uden skovlovstilladelse og uden tilladelse fra kommunen. Han er især ked af de aktiviteter, der i de senere år er foregået på Galopbanens østligste arealer, nær hans bolig: Store træer er gået ud og fældet som følge af terrænændringer og byggeri, og der er larm fra den opførte horse-walker fra 2014 (bygning IX).

Anvendelsesændringen af maskinhuset til stald medfører gener i form af støj og lugt. Det samme vurderer han, at opførelse af den nye permanente staldbygning III vil gøre. Ifølge ham var den gamle stald med denne placering i helhedsplanen kun godkendt som rejsestald til brug 22 dage om året.

- Ole Bjørn Jensen, Klampenborgvej 50, svarer, at det fremsendte høringsmateriale er utilstrækkeligt til at kunne danne grundlag for fagligt funderede beslutninger, og han foreslår, at sagen deles i to, således, at man først behandler forhold om lovliggørelse af bygninger uden tilladelse og derefter afhængig af udfaldet nedrivninger og opførelse af nye bygninger. Endvidere mener han ikke, at kommunen bør dispensere fra helhedsplanen, idet intensivering af aktiviteterne på galopbanen, vil have negative følger for lokalmiljøet og hans ejendom.

Plan og Byg kan anbefale, at der gives overordnet og principiel tilladelse til de ansøgte ændringer i forhold til den tinglyste helhedsplan og fortidsmindebeskyttelseslinjer.

Det skal bemærkes, at de konkrete tilladelser til placering af og benyttelse af bygningerne ikke kan gives, før placeringerne er vurderet forhold til afstandskrav, jf. husdyrgodkendelsesloven. Når de præcise placeringer er fundet, vil der i forbindelse med sagsbehandlingen om fornødent kunne blive foretaget nabohearing vedrørende eventuelle dispensationer i forhold til denne lov.

De modtagne høringssvar giver dog allerede anledning til følgende overvejelser og anbefalinger.

På baggrund SKLS's svar vedrørende ønsket om opførelse af de nye staldbygninger IV og V anbefales det, at der inviteres til forhandlinger med Galopbanen og styrelsen med henblik på at finde en mere optimal placering i forhold til fortidsminderne.

Hvad angår ændringerne i den østlige del af området giver de foreslåede placeringer af nye bygninger ikke umiddelbart anledning til bemærkninger i forhold til dispensation fra helhedsplanen. Det er her primært de miljømæssige påvirkninger i forhold til boligejendommen Klampenborgvej 36, der bør overvejes nøjere. De af naboen anførte problemer med afvanding mm. tages særskilt op over for Galopbanen.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

1. At de ansøgte ændringer i forhold til den tinglyste helhedsplan godkendes i princippet
2. At der gives de fornødne dispensationer i forhold til beskyttelseslinjer
3. At forvaltningen bemyndiges til i samarbejde med Galopbanen at finde en anden placering af staldene IV og V
4. At det tidligere maskinhus tillades anvendt til stald under forudsætning af, at det opfylder lovgivning vedrørende byggeri, husdyrhold og dyrevelfærd, idet der i fornødent omfang kan gives dispensation.

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

1. Galopbanen, Kort og luftfotos, ialt 7 sider (1502328 - EMN-2016-06868)
2. Oversigt over ansøgte arbejder på galopbanen (1502327 - EMN-2016-06868)
3. Tinglyst Helhedsplan fra 1989 (1502326 - EMN-2016-06868)
4. Helhedsplanens kortbilag (1502325 - EMN-2016-06868)
5. B-16-050-M-0-0-2A Nuværende forhold (1502324 - EMN-2016-06868)
6. B-16-050-M-0-0-3A Nedrivningsplan (1502323 - EMN-2016-06868)
7. B-16-050-M-0-0-4A Fremtidig plan (1502322 - EMN-2016-06868)
8. Overordnet ansøgningsbrev af 28-6 fra Gefion (1502321 - EMN-2016-06868)
9. Ansøgningsbrev. Nedrivn af 3 stalde syd for fort (1502320 - EMN-2016-06868)
10. Kortbilag nedrivn af 3 stalde (1502319 - EMN-2016-06868)
11. Dispensationsansøgning stald IV (1502318 - EMN-2016-06868)
12. Dispensationsansøgning stald V (1502317 - EMN-2016-06868)
13. Dispensationsansøgning stald VI (1502316 - EMN-2016-06868)
14. Situationsplan stald IV, B-16-050-M-4-0-1 (1502315 - EMN-2016-06868)
15. Situationsplan stald V, B-16-050-M-5-0-1 (1502314 - EMN-2016-06868)
16. Situationsplan stald VI, B-16-050-M-6-0-1 (1502313 - EMN-2016-06868)
17. Opstalter stald IV (1502312 - EMN-2016-06868)
18. Opstalter stald V (1502311 - EMN-2016-06868)
19. Opstalter stald VI (1502310 - EMN-2016-06868)
20. Snit mod fremt. stald IV, gennem fort. B-16-050-M-0-0-9 (1502309 - EMN-2016-06868)
21. Snit mod fremtidig stald VI. B-16-050-M-0-0-8 (1502308 - EMN-2016-06868)
22. Princip for farver på stalde (Bilag 4) (1502307 - EMN-2016-06868)
23. Princip for modulopbygning af nye stalde (Bilag 3) (1502306 - EMN-2016-06868)
24. Dispensationsansøgning horse-walker IX (1502305 - EMN-2016-06868)
25. Situationsplan horse-walker IX (1502304 - EMN-2016-06868)
26. Plan, snit og opstalt horse-walker IX (1502303 - EMN-2016-06868)
27. Foto, horse-walker IX (1502302 - EMN-2016-06868)
28. Snit mod horse-walker IX og nye stalde I og II. B-16-050-M-0-0-7 (1502300 - EMN-2016-06868)
29. Naturstyrelsen till. af 2-12-2014 til opr. af en række bygn (1502301 - EMN-2016-06868)
30. Høringssvar fra Kulturstyrelsen af 20-12-2016 (1502299 - EMN-2016-06868)
31. Høringssvar fra Klampenborgvej 36 af 20-12-2016 (1502298 - EMN-2016-06868)
32. Høringssvar fra Klampenborgvej 50 af 20-12-2016 (1502297 - EMN-2016-06868)

2 (Åben) Sigridsvej 25. Håndhævelse af bebyggelsesregulerende servitut

Sags ID: EMN-2016-06888

Resumé

Gentofte Kommune har modtaget en henvendelse om opførelse af villa på Sigridsvej 25. Ejendommen er omfattet af servitut, der bl.a. regulerer afstand til vej for bebyggelse mod Sigridsvej.

Det skal drøftes og besluttes, i hvilket omfang servituten skal iagttages ved opførelse af ny bebyggelse.

Baggrund

Gentofte Kommune har modtaget en henvendelse om opførelse af villa på Sigridsvej 25.

Ejendommen er dels omfattet af Lokalplan 148, der er vedtaget i 2000 og fastlægger, at beboelsesbygninger skal holdes i en afstand af 5 m fra vejskel, dels af servitut, der bl.a. regulerer en større afstand fra vej for bebyggelse mod Sigridsvej.

Servituten af 13. januar 1897 indeholder en bestemmelse om, at enhver bygning, som er højere end 3 alen (1,88 m) til tagryggen med sin sydlige murlinje, mindst skal ligge 12 alen (7,55 m) fra Sigridsvej. Dog kan karnapper og verandaer springe indtil 2 alen (1,25 m) længere frem, tagfremspring og gesimser medregnet.

I medfør af lov om planlægning § 43 kan kommunalbestyrelsen ved påbud eller forbud sikre overholdelsen af servitutbestemmelser om forhold, hvorom der kan optages bestemmelser i en lokalplan.

Gentofte Kommune vurderer, at førnævnte bestemmelse i servituten om afstand til vej ikke er uforenelig med den for ejendommen gældende lokalplan nr. 148, og at denne kan håndhæves i medfør af planlovens § 43.

Der er endnu ikke indsendt byggeansøgning, og bygherren har oplyst, at der aktuelt arbejdes på udkastet til ny villa. Der afholdes nabomøde med de umiddelbare naboer til ejendommen den 4. januar 2017, hvor ejendommens ejer og dennes rådgiver præsenterer udkast til ny bebyggelse.

Byplanudvalget vil på mødet blive orienteret om udkast til ny bebyggelse og det afholdte nabomøde.

Byplanudvalget skal drøfte og beslutte, i hvilket omfang servituten skal iagttages ved opførelse af ny bebyggelse.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At drøfte og beslutte i hvilket omfang den bebyggelsesregulerende servitut skal iagttages ved opførelse af ny bebyggelse.

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

3 (Åben) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne

Sags ID: EMN-2016-05690

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

4 (Lukket) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne