



# **Dagsorden til møde i Byplanudvalget**

**Mødetidspunkt 29-11-2016 17:00  
Mødeafholdelse Udvalgsværelse D**

# Indholdsfortegnelse

Byplanudvalget

29-11-2016 17:00

<b>1 (Åben) Lokalplan 355 for Kavalergården. Bemyndigelse .....</b>	<b>3</b>
<b>2 (Åben) Forslag til Lokalplan 378 for et område ved Dyrehavevej. Bemyndigelse.....</b>	<b>5</b>
<b>3 (Åben) Kystvejen 26. Nedrivning af bevaringsværdig bygning. ....</b>	<b>6</b>
<b>4 (Åben) Hellerupvej 52D, st. 1 og st. 2. Sammenlægning af lejligheder .....</b>	<b>7</b>
<b>5 (Åben) Bloksbjerg 12. Tilbygning til bevaringsværdig ejendom .....</b>	<b>9</b>
<b>6 (Åben) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne .....</b>	<b>11</b>
<b>7 (Lukket) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne .....</b>	<b>11</b>

## 1 (Åben) Lokalplan 355 for Kavalergården. Bemyndigelse

Sags ID: EMN-2016-06237

### Resumé

Byplanudvalget har den 4. juni 2015 givet bemyndigelse til, at der udarbejdes en lokalplan for Kavalergården 1, det tidligere Danmarks Akvarium.

Ejer har revurderet anvendelsen af bebyggelsen og fremsendt et nyt prospekt samt en projektbeskrivelse med en række ændringer i forhold til det tidligere fremsendte materiale.

Der skal tages stilling til, om der skal udarbejdes et forslag til lokalplan samt et forslag til tillæg til kommuneplan 2013, som muliggør det nu ansøgte projekt.

### Baggrund

Byplanudvalget besluttede den 4. juni 2015, pkt. 6, enstemmigt:

1. At Plan og Byg bemyndiges til at udarbejde et lokalplanforslag.
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.

I sommeren 2016 modtog Gentofte Kommune en byggeansøgning fra ejeren af det tidligere Danmarks Akvarium om indretning af akvariebygningens vestfløj til firmadomicil for sig selv samt nedlæggelse af to boliger og en principiel forespørgsel om ibrugtagning af de tidligere lokaler med akvarier samt cafeen til udstillingsvirksomhed og restaurant, samt crossfit i en del af kælderen.

Den 4. november 2015, pkt. 1, behandlede Byplanudvalget både byggeansøgningen og den principielle forespørgsel og besluttede enstemmigt:

1. At der i henhold til Boligreguleringslovens § 46 gives tilladelse til nedlæggelse af to boliger, betinget af at de enten er tomme, eller der foreligger dokumentation for frivillig fraflytning.
2. At der gives tilladelse til indretning af kontor erhverv i den del af det tidligere Danmarks Akvarium, som er beliggende umiddelbart vest for tårnet, hvor der er boliger og tidligere har været administration.
3. At eksisterende lovlig anvendelse i form af eksisterende café og udstillingsvirksomhed kan fortsætte i et omfang og af en karakter, der ligger inden for rammerne af det, der kan betegnes som fortsat lovlig anvendelse og som kan ske uden bygningsmæssige ændringer.
4. At den ønskede anvendelsesændring af kælderen til crossfit-aktiviteter ikke imødekommes.

Ejer af Kavalergården 1, det tidligere Danmarks Akvarium, har den 26. oktober 2016 fremsendt en anmodning om, at der udarbejdes en lokalplan som muliggør hotel, spa/fitness, restauranter og udstillingsbygning.

- Ejer ønsker at udstillingsbygningen udover udstilling af kunst suppleres med aktiviteter i form af, teater, performances, koncerter, konferencer m.m. Udstillingsbygningen ønskes

indrettet i det tidligere hajbassin i sydfløjen med egen indgang fra skoven og forventes at udgøre ca. 560 m<sup>2</sup> ifølge projektbeskrivelsen.

- Der ønskes etableret et hotel, som tilbyder en helhedsoplevelse, og derfor er der udover overnatningsfaciliteterne også spa/fitness og restauranter, hvortil der er offentlig adgang.
- Den vestlige bygningsfløj ønskes nu revet ned med henblik på at opføre en fløj med hotelværelser i stedet for kontorhverv.
- Ejer ønsker at Bilharziosebygningen indgår i lokalplanen, da de i øjeblikket forhandler med Slots- og Kulturstyrelsen om en overtagelse af denne. Bilharziosebygningen ønskes indrettet til hotelværelser.

Bilharziosebygningen er omfattet af forslag til lokalplan 382 for Charlottenlund Slotshave, og en del af Charlottenlund Skov, som blev vedtaget til offentlig høring af Kommunalbestyrelsen den 30. maj 2016, pkt. 4, med 16 stemmer for (C, A, V (Louise Feilberg Levy) og B) for og 2 stemmer (Ø og Poul V. Jensen, Nye Borgerlige) imod, medens Mogens Vad (V) undlod at stemme. Det tidligere Danmarks Akvarium var ikke omfattet af forslag til lokalplan 382, da det var hensigten at udarbejde en lokalplan, som kun omfattede denne bygning.

Den ansøgte anvendelse er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer for lokalplanlægning. Men det ønskes, at bygningen udstykkes til en selvstændig ejendom, hvorved bebyggelsesprocenten vil overstige 10, og bebyggelsen vil endvidere blive i 3 etager. En lokalplan, der muliggør det ansøgte, vil derfor forudsætte, at der vedtages et tillæg til kommuneplanen, som tager højde for disse forhold.

Efter kommuneplanens generelle rammer for rekreative grønne områder skal der inden for den enkelte ejendom være dækning af eget parkeringsbehov. Ejer gør opmærksom på at parkering til Kavalergården dækkes af de eksisterende p-pladser foran det tidligere Danmarks Akvarium, som ejer har råderetten over i forhold til den kontrakt der er indgået med Styrelsen for Slotte og Kulturejendomme. Ejer er i en dialog om tilvejebringelse af yderligere parkeringspladser.

I Charlottenlund Slotshave er der udover parkeringsarealet foran det tidligere Danmarks Akvarium, også et mindre parkeringsareal i nærheden af slottet, samt langs med alléen ned mod Strandvejen.

Det bemærkes at området er omfattet af flere beskyttelsesforhold efter Naturbeskyttelsesloven og Museumsloven, hvorfra der kræves dispensation. Hvorvidt der kan opnås dispensation fra disse beskyttelsesforhold, afklares under lokalplanprocessen, dog vil der for nogle af forholdenes vedkommende først kunne ske en endelig afklaring i forbindelse med behandlingen af en byggetilladelse.

## **Indstilling**

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At drøfte og beslutte, om der skal gives bemyndigelse til at udarbejde et forslag til lokalplan samt et forslag til tillæg til kommuneplan 2013, som muliggør det ansøgte.

## **Tidligere beslutninger:**

## Bilag

1. 20161026 Anmodning om igangsætning af lokalplan.pdf (1427303 - EMN-2016-06237)
2. 20161006\_Charlottenlund\_Strandhotel.pdf (1427301 - EMN-2016-06237)
3. Afgrænsning af forslag til LP 355 og forslag til LP 382 (1451043 - EMN-2016-06237)

## 2 (Åben) Forslag til Lokalplan 378 for et område ved Dyrehavevej. Bemyndigelse

Sags ID: EMN-2016-03440

### Resumé

Gentofte Kommune har modtaget en ansøgning fra KPC København A/S om igangsætning af en planproces, der vil gøre det muligt at udvikle den ubebyggede del af ejendommen Dyrehavevej 5 A-F med en rækkehusbebyggelse og således, at de eksisterende 3 dobbelthuse indgår i en helhedsplan.

Der er blevet gennemført en for-høring i henhold til planlovens § 23c.

Der skal tages stilling til, om der skal udarbejdes et lokalplansforslag med tilhørende kommuneplantillæg, der muliggør det ansøgte projekt.

### Baggrund

Gentofte Kommune har modtaget en ansøgning fra KPC København A/S om igangsætning af en planproces, der vil gøre det muligt at udvikle den ubebyggede del af ejendommen Dyrehavevej 5 A-F med en rækkehusbebyggelse og således, at de eksisterende 3 dobbelthuse indgår i en helhedsplan.

Ejendommen Dyrehavevej 5 A-F, som omfatter matrikel 18d, Kristiansholm, har et grundareal på 16.363 m<sup>2</sup>. De ansøgte 23 boliger i form af rækkehuse vil have et samlet etageareal på 3.150 m<sup>2</sup>.

Der er blevet afholdt 3 indledende borgermøder på Gentofte Rådhus med henblik på at tilpasse projektet i dialog med borgere og andre interesserede.

I kommuneplan 2013 er en del af området udlagt til rekreativt grønt område, og en del er udlagt til boligformål.

Byplanudvalg besluttede enstemmigt den 6. oktober 2016, pkt. 2, at igangsætte en planproces med henblik på at ændre områdets planlægningsgrundlag, herunder gennemføre en høring efter planlovens § 23c, således at der kan opføres en rækkehusbebyggelse på ejendommen Dyrehavevej 5 A-F, og således at de 3 eksisterende rækkehuse indgår i en helhedsplan.

Denne høring er gennemført med frist til den 7. november 2016 for at fremsende bemærkninger. Der er modtaget 4 høringssvar.

- Et høringssvar indeholder forslag til en anden form for bebyggelse end rækkehuse og forslag om udskrivning af arkitektkonkurrence.

- Et høringssvar indeholder forslag om at området anvendes til rekreative formål. Hvis dette ikke bliver besluttet, foreslås det, at den fremtidige bebyggelse bliver mindre i omfang, med luft mellem bygningerne og i form af lejeboliger.
- Et høringssvar indeholder betragtninger om områdets fremtidige bebyggelsesprocent og tilkørsels- og parkeringsforhold i nærområdet. Herudover indeholder høringssvaret et forslag om, at arealet bebygges med 3-4 enkeltstående huse.
- Et høringssvar indeholder anbefaling af, at der ikke ændres i det gældende plangrundlag. Hvis dette ikke bliver tilfældet, foreslås det, at der skal fremlægges en helhedsplan for hele arealet, og at grundarealer ved udstykning til brug for dobbelthuse skal udgøre 1200 m<sup>2</sup>. Eventuel ny bebyggelse foreslås opført i stil med eller passende til de eksisterende funktionærboliger eller som en mindre rækkehusbebyggelse med omkring 12 boliger. Det foreslås, at Gentofte Kommune efter fastlæggelse af den overordnede anvendelse inviterer alternative projekter, som der kan vælges mellem.

Der er udarbejdet et notat med resumé af de indkomne henvendelser og Plan og Bygs bemærkninger til disse.

## Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At drøfte og beslutte, om der skal udarbejdes et lokalplansforslag med tilhørende kommuneplantillæg, der muliggør det ansøgte projekt.

## Tidligere beslutninger:

.

## Bilag

1. Høringssvar §23 C Dyrehavevej 5 A-F (1436844 - EMN-2016-03440)
2. Høringsnotat (1444506 - EMN-2016-03440)

## 3 (Åben) Kystvejen 26. Nedrivning af bevaringsværdig bygning.

**Sags ID:** EMN-2016-06332

### Resumé

Der skal tages stilling til dispensation til nedrivning af bevaringsværdig bygning, samt til opførelse af tilsvarende større bygning udenfor byggefelt.

### Baggrund

Rambøll har på vegne af Nordvand A/S den 15. november 2016 ansøgt om nedrivning af bevaringsværdig ristebygning beliggende Kystvejen 26, samt tilladelse til at erstatte den med en ny tilsvarende større bygning.

Skovshoved Pumpestation, bestående af ristebygningen, Kystvejen 26 og pumpebygningen, Kystvejen 26A, er etableret i 1930'erne og tegnet af arkitekt professor Edvard Thomsen.

Pumpestationen modtager regn- og spildevand fra hovedparten af Gentofte Kommune, og pumper vandet videre til rensning på Renseanlæg Lynetten.

Der er miljøkrav, som indebærer, at vandet, der ledes til Øresund, skal passere gennem rist inden udledning.

Den eksisterende ristebygning kan ikke rumme de fremtidige installationer, der er nødvendige for at overholde arbejdsmiljø- og sikkerhedskrav. Der er behov for yderligere plads, og for at genetablere ristefunktionen skal der opsættes nyt udstyr.

Ristebygningen er udpeget som bevaringsværdig i lokalplan 340 og har i SAVE-registreringen fået tildelt bevaringsværdien 4.

Det ansøgte kræver dispensation fra lokalplanens § 6.1: *"Ny bebyggelse må kun opføres indenfor de på kortbilag 2 viste byggefelter"*, og § 7.1: *"Bygninger, der på kortbilag 2 er markeret som værende bevaringsværdige, må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde..."*.

Ansøgningen er sendt i høring ved formandsskabet for Skovshoved Havnebestyrelse.

Formandsskabet har ingen bemærkninger, så længe den nye bygning opføres som anført, dvs. med samme udtryk som eksisterende bygning, der skal erstattes.

Plan og Byg vurderer at ristebygningen ikke har unikke træk, men den enkle form, og de hvide facader og mørke vinduespartier passer godt i miljøet sammen med pumpestationen og ikke mindst "genboen" Arne Jacobsens tankstation.

Forslaget vurderes at være en god løsning, hvor de eksisterende værdier opretholdes. Den mest væsentlige forandring i formsproget er, at ristebygningen bliver "dybere" og får et asymmetrisk saddeltag. Taget vil understrege karakteren i et miljø, hvor der ikke hersker en tag-symmetri. Den nye ristebygning får et tilsvarende neutralt formsprog som eksisterende; hvidpudset med gennemgående vinduesbånd, samt paptag, vindskeder og stern som eksisterende.

Der opretholdes et fornuftigt friholdt areal mellem ristebygningen og pumpestationen, således at oplevelsen af pumpestationen, med dens unikke formsprog, materialer, konstruktion og detaljer, fortsat vil være intakt.

## **Indstilling**

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At der meddeles dispensation til nedrivning af den bevaringsværdige ristebygning og dispensation til opførelse af en tilsvarende større bygning udenfor byggefelt.

## **Tidligere beslutninger:**

.

## **Bilag**

1. Kortbilag (1444080 - EMN-2016-06332)
2. Skråfoto (1444081 - EMN-2016-06332)
3. Andragende (1444078 - EMN-2016-06332)
4. Tegninger (1444082 - EMN-2016-06332)
5. Høringssvar (1444079 - EMN-2016-06332)

## **4 (Åben) Hellerupvej 52D, st. 1 og st. 2. Sammenlægning af lejligheder**

**Sags ID:** EMN-2016-06333

## Resumé

Der skal tages stilling til ansøgning om tilladelse til at lægge lejlighederne Hellerupvej 52D, st. 1 og st. 2 sammen.

## Baggrund

Jørgen Stæhr Johansen har med ansøgning af 16. oktober 2016 søgt om sammenlægning af beboelseslejlighederne Hellerupvej 52D, st. 1 og st. 2 til én bolig.

I henhold til BBR er de to lejligheder på henholdsvis 64 m<sup>2</sup> og 142 m<sup>2</sup>, og vil i forbindelse med en sammenlægning få et samlet areal på 206 m<sup>2</sup>.

Hellerupvej 52D har, ifølge BBR, 298 m<sup>2</sup> bolig fordelt på 3 boliger og et bebygget areal på 206 m<sup>2</sup>.

Den 7. marts 2013, pkt. 6, vedtog byplanudvalget at tillade sammenlægning af 2 lejligheder med et samlet areal på ialt 175 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. 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 Ejjgårds Tværvej 4, 4. th. og tv. med et samlet areal på 208 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>.

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

Det vurderes, 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. Kortbilag (1433845 - EMN-2016-06333)
2. Skråfoto (1433846 - EMN-2016-06333)
3. Hoveddokument for ansøgningen (1433844 - EMN-2016-06333)



## 5 (Åben) Bloksbjerget 12. Tilbygning til bevaringsværdig ejendom

Sags ID: EMN-2016-06441

### Resumé

Der skal tages stilling til dispensation fra lokalplanen til at opføre en ekstra etage på det eksisterende hus.

### Baggrund

Ejer, Thomas Malling, søger om tilladelse til at opføre en ny overetage oven på husets eksisterende tag på Bloksbjerget 12. Den ansøgte tilbygning andrager et areal på ca. 70 m<sup>2</sup>.

Huset vil efter tilbygning fremstå i 3 etager set fra havesiden og i 2 etager set fra vejen.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 289.

Den ansøgte tilbygning kræver dispensation fra § 6.3 i lokalplanen. Heraf fremgår, at bebyggelse maksimalt må opføres i 2 etager. Bygningen, set fra havesiden, vil efter ombygning vil fremstå i 3 etager, og kræver dermed dispensation.

Tilbygningen kræver desuden dispensation fra lokalplanens § 7.1. Heraf fremgår, at bygninger, der er udpeget som bevaringsværdige, ikke må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden Kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde. Bygningen er i SAVE-registreringen tildelt værdien 4.

Der er fremsendt 2 forslag til en ny overetage. Det ene forslag overholder byggeretten/det skrå højdegrænseplan. Her er den nye etage tilpasset det skrå højdeplan, så den får en skrå afslutning mod den nordligt beliggende nabo.

I det andet forslag udføres den nye overetage uden tilpasning til det skrå højdegrænseplan. Overetagen får i dette forslag en afslutning mod nord, hvor den nuværende facadeflugt fra stueetagen føres helt op til fuld højde på den nye overetage. Det skrå højdegrænseplan overskrides med 2 m i hele facadelængden mod den nordligt beliggende nabo.

Huset er opført i 1935 og er tegnet af arkitekt Frits Schlegel, der er kendt for en række markante byggerier i samtiden. Ejendommen har gennem tiden gennemgået flere om- og tilbygninger, hvilket har forringet husets oprindelige volumener og overordnede arkitektoniske udtryk.

Ansøgningen blev den 9. november 2016 sendt i naboorientering med svarfrist den 24. november. Kommunen har modtaget høringssvar fra ejer af Bloksbjerget 14 (den nordligt beliggende nabo). Det anføres i svaret, at deres terrasse vil komme til at ligge i skygge, hvis der gives tilladelse til at opføre den ansøgte etage.

Skulle der komme yderligere indsigelser, vil disse blive forelagt på mødet.

Plan og Byg vurderer, at det sædvanlige for området er, at husene er opført i 2 etager mod vejen, og i flere tilfælde med en høj kælder.

På østsiden af Bloksbjerget er det sædvanligt at husene på havesiden er opført i 2 etager med høj kælder. Det er ikke sædvanligt for området, at bygningerne på østsiden af Bloksbjerget er opført i 3 etager på havesiden.

Det eksisterende hus på Bloksbjerget 12 har, på grund af ombygninger, mistet sit oprindelige udtryk med en markant hovedbygning og en underordnet sidebygning.

Med begge forslag vil ovenstående udtryk blive genskabt. Ikke i sin oprindelige form, men i en tilpasset form, med respekt for den tidstypiske, hvide funktionalisme, huset er opført i. Huset vil komme til at fremstå mere forståeligt/mere udtryksfuldt i forhold til den oprindelige ide.

Forslag A vil betyde, at huset samlet vil fremstå mere enkelt og helstøbt i overensstemmelse med funktionalismens enkle formsprog, og vil med 2 etager mod vejen svare til det sædvanlige på vejsiden af Bloksbjerget.

Forslag B vil betyde, at huset, overordnet vil fremstå mere enkelt og helstøbt i overensstemmelse med funktionalismens enkle formsprog, dog med en tilpasning mod nord, som ikke er arkitektonisk velbegrunderet, hvilket er synligt, når huset ses fra nord mod syd. Fra andre retninger vil forslagene A og B fremstå identiske.

Forslag A og B vil med 2 etager mod vejen svare til det sædvanlige på vejsiden af Bloksbjerget. Begge forslag vil med sine 3 **etager** mod havesiden ikke svare til det sædvanlige for ejendommene på østsiden af Bloksbjerget. Dog vurderes det, at den samlede **højde** på begge forslag, vil svare til det sædvanlige for ejendommene på østsiden af Bloksbjerget, også på havesiden.

Det vurderes, at tilførslen af en ekstra etage på bygningen vil medføre væsentlige skyggegener for nabobebyggelsen mod nord. Naboen har en terrasse placeret ind mod skel til nr. 12, og ca. 70 % af terrassen har i sommerhalvåret mulighed for solindfald 3-4 timer om formiddagen. Efter tilbygningen vil ingen del af terrassen ud for tilbygningen få mulighed for solindfald på de samme tidspunkter.

Meddeles der dispensation til den ansøgte ekstra etage, er det Plan og Bygs vurdering, at forslag A (overskrider det skrå højdegrænseplan) vil medføre væsentlige større skyggegener end forslag B, idet facadehøjden tættest på skel, er 2 m højere i forslag A end i forslag B. Højdeforskellen medfører en forøgelse af **skyggehøjden** på ca. 60, hvilket er væsentligt.

Desuden vil det være i strid med lovgivningen og kommunens praksis at tillade overskridelse af byggeretten, når det vil medføre væsentlige skyggegener for naboejendommen.

## Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At det drøftes og besluttes hvorvidt der kan meddeles tilladelse til forslag A (respekterer det skrå højdegrænseplan) eller forslag B (overskrider det skråhøjdegrænseplan).

## Tidligere beslutninger:

.

## Bilag

1. Kortbilag (1441338 - EMN-2016-06441)
2. Skråfoto (1441339 - EMN-2016-06441)
3. Ansøgningmateriale (1441337 - EMN-2016-06441)
4. Bemærkninger fra nabo til projektet (1452817 - EMN-2016-06441)
5. Fotos, Bloksbjerget (1452809 - EMN-2016-06441)

## **6 (Åben) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne**

**Sags ID:** EMN-2015-16104

### **Tidligere beslutninger:**

.

### **Bilag**

## **7 (Lukket) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne**