



Dagsorden til møde i Byplanudvalget

Mødetidspunkt 03-05-2016 17:00
Mødeafholdelse Udvalgsværelse D

Indholdsfortegnelse

Byplanudvalget

03-05-2016 17:00

1 (Åben) Lokalplan for Ermelundsvej 92-94. Bemyndigelse	3
2 (Åben) Lokalplan 362 for Vangede Kirke. Igangsætning af ny lokalplan	4
3 (Åben) Lokalplan 382 for Charlottenlund Slotshave, og en del af Charlottenlund Skov. Offentlig høring	5
4 (Åben) Dahlensstræde 5, Gentofte HF. Overskridelse af byggefelt i forbindelse med opførelse af multihal	7
5 (Åben) Gyldenlundsvej 15. Sammenlægning af to villalejligheder til et enfamiliehus	8
6 (Åben) Stigaardsvej 1D. Dispensation til erhvervsmæssig anvendelse af arealer udlagt til boligformål	9
7 (Åben) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne	11
8 (Lukket) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne	11

1 (Åben) Lokalplan for Ermelundsvej 92-94. Bemyndigelse

Sags ID: EMN-2016-02378

Resumé

Direktør i Ermelundsgruppen Aps Bolette Christophersen har den 4. april 2016 som ejer indsendt ansøgning om ændret anvendelse af ejendommen matr. nr. 7a, Gentofte, Ermelundsvej 92-94 med henblik på indretning af hotellejligheder og forskønnelse af udenomsarealer.

Der skal tages stilling til, om der skal igangsættes en planproces, der kan muliggøre indretning af hotellejligheder.

Baggrund

Direktør i Ermelundsgruppen Aps Bolette Christophersen har den 4. april 2016 som ejer indsendt ansøgning om ændret anvendelse af ejendommen matr. nr. 7a, Gentofte, Ermelundsvej 92-94.

Ansøgningen er indsendt i samarbejde med administrerende direktør Mark Flint, Schæffergården, Fondet for Dansk-Norsk Samarbejde.

Den nuværende anvendelse af ejendommen er blandet bolig og erhverv, idet 385 m² benyttes til boligformål i huset Ermelundsvej 94, mens 113 m² i en 1-etages pavillonbygning, Ermelundsvej 94, benyttes til erhverv.

Ejendommens etagearealer ønskes nyindrettet til 2 boliger på i alt 95 m² og 403 m² serviceerhverv i form af 6-8 hotellejligheder.

I ansøgningen er en hotellejlighed beskrevet som en fuldt møbleret og udrustet lejlighed til kortere tidsbegrænset udlejning med hotelservice, dvs. rengøring, rent linned, mulighed for roomservice, bespisning i hotellets restaurant og udnyttelse af andre faste services fra hotellet, i dette tilfælde Schæffergården. De lejes typisk for 1, 6, 12 og 24 måneder af fx udenlandsk arbejdskraft i forbindelse med relocationprocessen til arbejde i internationalt orienterede danske virksomheder.

Hvis projektet fremmes, er det tanken, at Schæffergården kan benytte hotellejlighederne i kortere eller længere perioder og derved supplere Schæffergårdens kapacitet.

Den private gårdhave der ligger mellem hovedhuset og erhvervslokalerne på Ermelundsvej 92-94 tænkes åbnet op som offentligt tilgængeligt parklignende område.

Den lave erhvervsbygning tænkes istandsat og indrettet til hotellejligheder.

Hovedbygningen er fredet.

I 2000 gav Gentofte Kommune tilladelse til, at villaen på Ermelundsvej 94 A blev udstykket som selvstændig matrikel bl.a. på følgende vilkår:

- at der ikke uden kommunens godkendelse foretages ændringer i de bestående fysiske forhold, som vil medføre, at de to parceller ikke fremtræder som en fælles helhed
- at der ikke senere kan gives tilladelse til bebyggelsesforøgende bebyggelse på parcellerne
- at parcellerne med de derpå værende bygninger, indretninger og beplantninger mv. skal fremstå i god vedligeholdet stand

Ejendommen Ermelundsvej 92-94 er ikke omfattet af lokalplan eller byplanvedtægt. I Kommuneplan 2013 ligger den i et område (4 B.46), der i rammerne for lokalplanlægning er fastlagt til villaområde med en maksimal bebyggelsesprocent på 25.

Hvis det ansøgte byudviklingsprojekt skal fremmes vil det forudsætte, at der vedtages et tillæg til kommuneplanen, der muliggør indretning af serviceerhverv i form af hotellejligheder.

Det fremsendte idéoplæg vil ved en realisering betyde, at det historisk og bymæssige vigtige område i Gentofte får en opgradering både bygningsmæssigt og funktionelt.

Anvendelsen til hotellejligheder og indretning af en offentlig tilgængelig plads i nærheden af almindelige boliger kan betyde, at boligerne påføres gener.

Indstilling

Plan og Byg indstiller:

Til Byplanudvalget:

At drøfte og beslutte, om der skal igangsættes en planproces, der kan muliggøre indretning af hotellejligheder.

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

1. Ansøgning 4 april plan og byg-signed.pdf (1136797 - EMN-2016-02378)
2. Projektbeskrivelse Ermelundsvej 92-94.pdf (1136800 - EMN-2016-02378)

2 (Åben) Lokalplan 362 for Vangede Kirke. Igangsætning af ny lokalplan

Sags ID: EMN-2015-13992

Resumé

Helsingør Stiftsøvrighed har ophævet et nedlagt veto mod lokalplan 362 for Vangede Kirke. Det betyder, at lokalplanen nu har retsvirkning, og at byggetilladelse til Vangede Kirkes Menighedsråd herefter kan gives. Stiftsøvrigheden har dog betinget sig, at der, når byggetilladelsen er meddelt, udarbejdes en supplerende lokalplan, der fjerner en uønsket sætning i lokalplanens formålsbestemmelse.

Der skal tages stilling til, hvorvidt der skal igangsættes en lokalplanproces med det formål.

Baggrund

På møde den 15. juni 2015, pkt. 3, vedtog Kommunalbestyrelsen lokalplan 362 for Vangede Kirke med 17 stemmer (C, A, V og B) for, medens 2 (I og Ø) undlod at stemme. Lokalplanen giver mulighed for en tiltrængt udvidelse af kirkens administrative lokaler.

Helsingør Stiftsøvrighed havde under høringen af lokplanforslaget nedlagt veto, idet man fandt, at lokalplanforslagets bevaringsbestemmelser var i strid med den kirkelige lovgivning.

Stiftsøvrigheden tilkendegav i den forbindelse, at man var indstillet på at ophæve vetoet, i det omfang bevaringsbestemmelserne udgik af lokalplanen.

Umiddelbart efter vedtagelsen anmodede Plan og Byg således Stiftsøvrigheden om at ophæve det nedlagte veto, idet samtlige bevaringsbestemmelser nu var fjernet.

Med brev af 3. juli 2015 svarede Stiftsøvrigheden, at man efterfølgende havde konstateret en "pind" i lokalplanens formålsbestemmelse: "Vangede kirke bevares som opført, uden tilbygninger på kirkeskibet". Fjernelse af denne sætning ville være en betingelse for vetoets ophævelse.

Dermed har lokalplanens retsvirkninger ikke kunnet træde i kraft. Der har heller ikke kunnet meddeles byggetilladelse til det byggeandragende, Vangede Kirkes Menighedsråd har fremsendt i overensstemmelse med den vedtagne lokalplan.

Plan og Byg har meddelt Stiftsøvrigheden, at der ikke kan ændres i en endeligt vedtaget lokalplan, og at en justering af formålsbestemmelsen som foreslået vil forudsætte en ny lokalplanproces med de tidsmæssige rammer, der er knyttet hertil.

I et forsøg på at løse op for den fastlåste position, har Gentofte Kommune derfor anmodet Stiftsøvrigheden om en ophævelse af vetoet, idet kommunen er indstillet på at udarbejde en ny lokalplan med det aftalte indhold, men uden den omhandlede "pind" i formålsbestemmelsen.

Helsingør Stiftsøvrighed har herefter i brev af 12. april 2016 ophævet det nedlagte veto. Forudsætningen er, at der efter udstedelse af byggetilladelse til Menighedsrådets byggeprojekt iværksættes en ny lokalplanproces, som beskrevet af Gentofte Kommune.

Den med Stiftsøvrigheden aftalte proces har muliggjort, at Stiftsøvrigheden har hævet sit veto og at Vangede Kirkes Menighedsråd kan få byggetilladelse. Det nye lokalplanforslag vil alene have til formål at imødekomme Stiftsøvrighedens krav om, at der ikke i formålsbestemmelsen i en gældende lokalplan for Vangede Kirke står: "Vangede Kirke bevares som opført, uden tilbygninger på kirkeskibet".

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At der igangsættes en lokalplanproces, når byggetilladelse til Vangede Kirkes Menighedsråds byggeprojekt er udstedt.

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

3 (Åben) Lokalplan 382 for Charlottenlund Slotshave, og en del af Charlottenlund Skov. Offentlig høring

Sags ID: EMN-2016-02579

Resumé

Der er udarbejdet forslag til lokalplan 382 for Charlottenlund Slotshave, og en del af Charlottenlund Skov.

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

Baggrund

DTU Aqua og øvrige lejere fraflytter i 2017 efter det oplyste Charlottenlund Slot og omkringliggende bygninger i Charlottenlund Slotshave, og Slots- og Kulturstyrelsen har udbudt bygningerne til leje.

Området er udlagt som rekreativt grønt område i Kommuneplan 2013, men er ikke omfattet af en lokalplan.

Da der ikke er lokalplan for området, og da kommuneplanen ikke har retsvirkning over for ejere og lejere, kan der uden tilladelse fra kommunen ske en ændret anvendelse af areal og bygninger. Kommunen kan derfor kun forhindre, at areal og bygninger i Charlottenlund Skov anvendes til andet end den eksisterende anvendelse, hvis der vedtages en lokalplan for området.

På den baggrund er der udarbejdet forslag til Lokalplan 382 for Charlottenlund Slotshave, og en del af Charlottenlund Skov.

Lokalplanområdet omfatter matr. nr.1a og 1am, begge Charlottenlund, dog ikke den bygning, der tidligere rummede Danmarks Akvarium.

Lokalplanen fastlægger anvendelsen som rekreativt grønt område, hvor bebyggelsen skal anvendes i tilknytning til områdets funktion som rekreativt grønt område. Lokalplanen vil således sikre en fastholdelse af den nuværende anvendelse af areal og bygninger, indtil kommunen har haft lejlighed til at vurdere og ved evt. ny lokalplanlægning at fastlægge, hvilke eventuelle andre formål og anvendelser, området og bygningerne fremadrettet skal kunne anvendes til.

Planforslaget giver ikke anledning til ledsagende miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering.

Den eksisterende lovlige anvendelse af bygningerne og arealerne kan fortsætte som hidtil.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At drøfte og beslutte, hvorvidt forslag til Lokalplan 382 for Charlottenlund Slotshave, og en del af Charlottenlund Skov, skal udsendes i offentlig høring.

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

1. LP 382 for Charlottenlund Slotshave, og en del af Charlottenlund Skov. Forslag (1151671 - EMN-2016-02579)

4 (Åben) Dahlensstræde 5, Gentofte HF. Overskridelse af byggefelt i forbindelse med opførelse af multihal

Sags ID: EMN-2016-02316

Resumé

På vegne af Gentofte HF ansøges om tilladelse til at opføre en ny multihal.

Det ansøgte projekt forudsætter dispensation fra byggefelt i Lokalplan 361.

Baggrund

Der søges om at opføre en ny multihal som tilbygning til det eksisterende studiecenter fra 2004. Den nye hal bygges sammen med en eksisterende bygning, og i den forbindelse overskrides byggefeltet forskellige steder, herunder i taget mod nord og ved udhæng mod syd og vest. Byggefeltet overskrides i taget med ca. 3,9 m (dybde)x 1,5 m (højde) x 25 m (længde).

Ansøger oplyser, at man i forbindelse med udarbejdelsen af det projekt, der dannede grundlag for lokalplanen, ikke var opmærksom på, at den nye multihal skulle overholde nogle nærmere specificerede, internationale mål, for at kunne bruges til volleyball på det ønskede niveau. Der blev i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen derfor ikke taget stilling til disse krav. Havde ansøger oplyst om de internationale funktionskrav i forbindelse med lokalplanarbejdet, vurderes det, at de ville være blevet indarbejdet i lokalplanen.

Skal multihallen overholde lokalplanens byggefelt og samtidig opfylde de nærmere specificerede, internationale mål, skal hele hallen delvist nedsænkes i forhold til terræn med omfattende projekteringsændringer til følge. Alternativt betyder det, at hallen kun kan anvendes til volleyball i reduceret omfang.

Tilbygningen er muliggjort med lokalplan 361, som udlægger et byggefelt på 18 x 28 m.

Det ansøgte kræver dispensation fra lokalplan 361 § 5.2, som foreskriver: *"Ny bebyggelse må kun opføres indenfor det på kortbilaget viste byggefelt, med målene 18 meter gange 28 meter"*, og fra § 5.3 som foreskriver: *"Den maksimale bygningshøjde må ikke overstige 7,5 meter over terræn"*.

Sagen har været sendt i høring hos naboer Gentoftegade 50-52 og 54-54A. Der er kommet en indsigelse fra en beboer på Gentoftegade 50-52 som er imod dispensation, idet han påpeger at Gentoftegade 50-52 i forvejen ligger 85 cm under det område hvor multihallen bygges, og derfor vil en dispensation til at hæve taget udenfor byggefeltet reelt betyde at taget bliver 8,35 m højt og ikke 7,5 m. Endvidere mener indsigler at en dispensation strider mod planens principper.

Plan og Byg vurderer, at den ansøgte overskridelse både hvad angår beklædning, udhæng og udbygning i taget mod nord er minimal, og at en forøgelse af byggefeltet i taget ikke vil give væsentlige gener i forhold til naboejendommene. Som det fremgår af soldigram for de sene

eftermiddagstimer, er forskellen mellem den skygge der kastes på nabogrunden ved det byggeri som lokalplan 361 tillader, minimal i forhold til den skygge som de 3,9 m overlap i taget giver.

Det vurderes desuden, at bestemmelserne om byggefelt ikke er omfattet af lokalplanens principper, og at der lovligt kan dispenseres fra bestemmelsen.

Højden på byggeriet måles fra det terræn, der ligger omkring hallen, ikke fra niveauet på neboejendommen, og det ansøgte er derfor ikke højere end det, lokalplanen tillader.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At der meddeles dispensation til det ansøgte.

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

1. Dahlensstræde 5, kortbilag (1131538 - EMN-2016-02316)
2. Dahlensstræde 5, skråfoto, set mod Gentoftegade 50-52 (1131540 - EMN-2016-02316)
3. Gentofte HF - redegørelse af plan og højder i forhold til byggefelt (1131543 - EMN-2016-02316)
4. Gentoft HF, ny multihal - udvalgte solstudier (1131542 - EMN-2016-02316)
5. Illustration af ny multihal set fra skolegården (1131546 - EMN-2016-02316)
6. Indsigelse fra Søren Brandt Gentoftegade 50-52 (1151850 - EMN-2016-02316)

5 (Åben) Gyldenlundsvej 15. Sammenlægning af to villalejligheder til et enfamiliehus

Sags ID: EMN-2016-02318

Resumé

Der søges om tilladelse til at sammenlægge de to beboelseslejligheder i tofamiliehuset på ovennævnte ejendom.

Baggrund

Heidi Søsted og Jacob Frost søger med fuldmagt fra ejer af 1. sals-lejlighed om tilladelse til at sammenlægge stuelejlighed og 1. sals-lejlighed i den eksisterende beboelsesbygning på ejendommen Gyldenlundsvej 15.

Grundens areal er på 1260 m².

Stuelejlighed: 156 m², 5 værelser, eget køkken, 2 wc, 1 bad.

1. sals-lejlighed: 104 m², 4 værelser, eget køkken, 1 wc, 1 bad.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 291, der i § 3.3 fastsætter, at der på grunde over 1200 m² kan opføres eller indrettes et tofamiliehus.

Beboelsesbygningen på Gyldenlundsvej 15 var oprindeligt et enfamiliehus. Det blev tilladt opdelt i to ejerlejligheder i 1969. Kvarteret er ikke præget af høj tæthed.

Det er Plan og Bygs vurdering, at den sammenlagte bolig ikke vil være usædvanlig stor for kvarteret, samt at det ansøgte medfører en lettelse i tætheden for området, idet antallet af boliger på ejendommen reduceres.

Byplanudvalget har tidligere behandlet tilsvarende sager som følger:

Den 6. januar 2011, pkt. 6, vedtog Byplanudvalget enstemmigt at afslå sammenlægning af tofamiliehus til enfamiliehus på ejendommen Strandvejen 249B bestående af en stuelejlighed på 205 m² og en 1. sals lejlighed på 364 m², i alt 569 m², på en grund på 1967 m². Den 7. maj 2015 vedtog Byplanudvalget enstemmigt at tillade sammenlægning af tofamiliehuset på Strandvejen 249B.

Den 4. april 2013, pkt. 9, vedtog byplanudvalget enstemmigt at tillade sammenlægning af tofamiliehus til enfamiliehus til en bolig på 298 m² på en 1.079 m² stor grund, på adressen Exnersvej 48.

Den 5. september 2013, pkt. 8, vedtog byplanudvalget enstemmigt at tillade sammenlægning af tofamiliehus til enfamiliehus til en bolig på 296 m² på en 1.143 m² stor grund, på adressen Enighedsvej 36.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At den ansøgte sammenlægning tillades.

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

1. Gyldenlundsvej 15 - kortbilag (1143896 - EMN-2016-02318)
2. Skråfoto Gyldenlundsvej 15 (1143898 - EMN-2016-02318)
3. AnsøgningOmDispensationTilSammenlægning.pages.pdf (1143895 - EMN-2016-02318)

6 (Åben) Stigaardsvej 1D. Dispensation til erhvervsmæssig anvendelse af arealer udlagt til boligformål

Sags ID: EMN-2016-01016

Resumé

Der ansøges om, at autoværkstedet, beliggende i Blidahgaragerne, kan få tilladelse til at anvende ubebyggede fællesarealer til parkering af biler til autoværkstedet.

Baggrund

Bjørn Quistorff og Verner Daugaard har på vegne af bestyrelsen af Blidahgaragerne A/S, ejer af ejendommen, ansøgt om lovliggørelse/tilladelse til indretning af i alt 33 P-plader på ejendommen Stigaardsvej 1D. Hensigten er at leje 20 P-pladser til et eksisterende autoværksted på adressen. Det betyder, at disse vil blive anvendt erhvervsmæssigt.

Philip Lönborg, genbo til ejendommen Stigaardsvej 1D, har den 3. marts 2014 indsendt mail med bilag om indretning af parkering til anvendelse for autoværkstedets kunder på ejendommen Stigaardsvej 1D.

Arealet, hvorpå der indrettes P-pladser, var tidligere indrettet som grønt opholdsareal med legeredskaber.

Ved tilsyn den 27. januar 2015 konstateredes det, at autoværkstedet har indrettet p-pladserne til brug for virksomheden på et indhegnet areal, som er en del af det areal, der i lokalplanen er udlagt til boligformål, herunder parkering og opholdsareal til beboelsesområdet Blidahpark. Arealet er opdelt i 3 områder, hvorpå der er indrettet P-pladser.

Ved partshøring i forbindelse med klagen anførte Bjørn Quistorff, formand for Blidahgaragerne A/S, at indretningen tidligere var godkendt af kommunen. Tilladelse blev meddelt den 5. november 2004 efter behandling i Bygningsudvalget. De tilladte carporte skulle anvendes til boligbebyggelsen i overensstemmelse med lokalplanen. Projektet blev ikke udført, og tilladelsen er bortfaldet.

Der er senere den 11. februar 2011 givet tilladelse til etablering af 18 parkeringspladser på ejendommen med indkørsel fra Maglemosevej (Angivet med "C" på bilaget "tre tegninger"). Projektet er udført.

Det senest indrettede P-pladsområde (Angivet med "A" på bilaget "tre tegninger") er der ikke ansøgt om.

Ansøgningen har været i høring hos kommunens Natur og Miljø som vurderer, at såfremt en tilladelse skal meddeles;

- skal p-pladsen anlægges med fast belægning således, at der ikke sker nedsvivning,
- skal p-anlægget anmeldes til Natur og Miljø, idet det er omfattet af VVM-bekendtgørelsen.

Ejendommen er omfattet af 73, hvoraf det fremgår:

- § 3: Anvendelse. Boligformål og dertil knyttede fællesanlæg m.v. herunder parkerings- og/eller garageanlæg, legeareal m.m. (stk. 1).
- § 5: Vej- og parkeringsforhold. Arealet udlægges til legeplads og garage- og parkeringsanlæg (stk. 1), og må kun anlægges efter en plan, der er godkendt af Gentofte kommunalbestyrelse (stk. 3).

Plan og Byg vurderer, at anvendelsen af P-pladserne i tilknytning til autoværkstedet (erhvervsmæssig parkering) strider mod lokalplanens bestemmelse i § 3, stk. 1. Lokalplanens anvendelsesbestemmelse er en del af lokalplanens principper, hvorfra der ikke kan dispenseres.

Lovliggørelse kan ske enten ved, at forholdene etableres i overensstemmelse med lokalplanen, og at den erhvervsmæssige udnyttelse af arealet ophører, eller ved at der udarbejdes en ny lokalplan, der muliggør den nuværende anvendelse.

Den 30. september 2015 har Plan og Byg afsendt påbud om fysisk lovliggørelse med frist til den 9. december 2015.

Ejeren har indsendt ansøgning til retlig lovliggørelse den 6. december 2015, en revideret ansøgning den 23. december 2015, og et supplement til ansøgningen den 3. januar 2016.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At der meddeles afslag på det ansøgte med krav om at arealet anvendes i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser (fysisk lovliggørelse).

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

1. Stigaardsvej 1D, kort (1092532 - EMN-2016-01016)
2. Luftfoto (1092534 - EMN-2016-01016)
3. Ansøgningen (1092529 - EMN-2016-01016)
4. ANSØGNINGEN AF 03-01-2016 (1092530 - EMN-2016-01016)
5. 3 tegninger (1092531 - EMN-2016-01016)
6. Afgørelse af 5. november 2004-253937 (1092542 - EMN-2016-01016)
7. Tegningsbilag afgørelsen af 5. november 2004 (1092543 - EMN-2016-01016)
8. Luftfoto 2007 (1092545 - EMN-2016-01016)
9. Luftfoto 2008 (1092547 - EMN-2016-01016)

7 (Åben) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne

Sags ID: EMN-2015-16104

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

8 (Lukket) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne