



Gentofte Kommune

Referat af møde i Byplanudvalget

Referat åben

Mødedato 19. november 2012

Mødetidspunkt 16.00

Mødelokale Udvalgsværelse 2

**Protokollen blev
læst og mødet
hævet kl.:**

16.40

Tilstede:

**Karen Riis Kjølbye (Deltog i behandling af punkt 4),
Marianne Zangenberg, Marie Louise Gjærn Bistrup,
Andreas Just Karberg, Louisa Schønnemann
Bøttkjær**

Fraværende:

Irene Lütken, Peter Michael Fenger

Indholdsfortegnelse

Byplanudvalget

den 19. november 2012

Åben dagsorden

- 1 Lokalplan 341 for Ordrupvej 114. Endelig vedtagelse**
- 2 Lokalplan 352 for Gentofte Sportspark Nord. Offentlig høring**
- 3 Lokalplan 353 for Jægersborg Allé 170 A-C og 172. Bemyndigelse**
- 4 Lokalplan 354 for Ordrupgaard. Bemyndigelse**
- 5 Hyldegårds Tværvej 13. Etablering af udvendig elevator m.v.**
- 6 Helleruplund Alle 20. Ansøgning om dispensation fra bebyggelsesprocenten.**
- 7 Dyrehavevej 5A-E. Udstykning**
- 8 Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne**

Lukket dagsorden

- 9 Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne**

Møde i Byplanudvalget den 19. november 2012

1 Åbent Lokalplan 341 for Ordrupvej 114. Endelig vedtagelse

[042809-2012](#)

Resumé

Forslaget til lokalplan 341 for Ordrupvej 114 har været udsendt i offentlig høring.

Der skal tages stilling, om forslag til lokalplanen skal vedtages endeligt med de af Plan og Byg foreslåede ændringer. Punktet blev udsat på Byplanudvalgets møde 1. november 2012.

Baggrund

På Kommunalbestyrelsens møde den 25. juni 2012, punkt. 8, blev det enstemmigt besluttet at udsende lokalplanforslag 341 i offentlig høring samt at der afholdes borgermøde i høringsperioden. Formålet med lokalplanen er at fastlægge anvendelsen til boligformål samt mulighed for udvalgswarebutikker i stueetagen mod Ordrupvej.

Lokalplanforslaget er blevet sendt i høring fra den 4. juli til den 7. september 2012.

Den 30. august 2012 blev der afholdt et borgermøde hvor lokalplanforslaget blev præsenteret. På mødet drøftedes bevarings forhold for den eksisterende bebyggelse på ejendommen, fremtidige anvendelse af disse bygninger samt omfang og placering af fremtidige bebyggelse på ejendommen.

Ved høringsfristens udløb havde Plan og Byg modtaget 7 høringssvar. Naturstyrelsen Roskilde gør opmærksom på at lokalplaner i centerområder skal indeholde bestemmelser om den maksimale butiksstørrelse. Kroppedal Museum anmoder om at der gøres opmærksom på museumslovens bestemmelser om standsning af byggearbejder hvis man støder på fortidsminder.

Flere høringssvar udtrykker tilfredshed med lokalplanens formål og indhold, men ønsker dog en udvidelse af lokalplanens bestemmelse § 7 vedrørende bevaring af bebyggelse og beplantning, således at teaterbygningen revurderes og gøres bevaringsværdig.

Vurdering

Som resultat af den offentlige høring foreslår Plan og Byg, at der indsættes to nye bestemmelser, som præciserer omfanget af fremtidig bebyggelse på ejendommen og en tilføjelse, som præciserer det maksimale etageareal for de enkelte butikker.

Desuden foreslår Plan og Byg, at der tilføjes et afsnit i redegørelsen der handler om fund af fortidsminder.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At lokalplan 341 vedtages endeligt med de af Plan og Byg foreslåede ændringer.

Tidligere beslutninger

Byplanudvalget den 1. november 2012 kl. 17.00

Byplanudvalget møde 1. november 2012

Udsat til behandling på ekstraordinært møde i Byplanudvalget den 19. november 2012 kl. 16.00.

Beslutninger

Byplanudvalget møde 19. november 2012

Anbefales til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen.

Beslutningsstatus: Behandlet, indstillet til: Økonomiudvalget

Bilag

 [Høringsnotat](#)

 [Høringssvar](#)

Møde i Byplanudvalget den 19. november 2012

2 Åbent Lokalplan 352 for Gentofte Sportspark Nord. Offentlig høring

[041565-2012](#)

Resumé

Som led i den fortsatte udvikling af Gentofte Sportspark ønsker Kultur- og fritidsudvalget at opføre 2 lethaller for henholdsvis skatere og rulleskøjteløbere i den nordlige del af sportsparken.

Da den gældende lokalplan 263 for Gentofte Sportspark ikke giver mulighed for dette er der udarbejdet forslag til en ny lokalplan for den nordlige del af Gentofte Sportspark.

Byplanudvalget skal på møde tage stilling til om forslag til lokalplan 352 for Gentofte Sportspark Nord skal udsendes i offentlig høring. Punktet er udsat fra Byplanudvalgets møde den 1. november 2012.

Baggrund

Kultur og fritidsudvalget vedtog (enstemmigt) på sit møde den 3. oktober 2012, pkt. 5, den reviderede plan for Gentofte Sportspark (fase 3) med etablering af lethaller til rullehockey og skatere. Samtidig anmodede udvalget om at det nødvendige plangrundlag snarest mulig tilvejebringes.

Rulleskøjte lethallen bliver placeret på et området kaldet "Det Mellemhøje" og vil have et grundareal på max 1500 m², samt en max højde på 15 meter.

Lethallen til skaterne vil blive placeret på Helligdommen og vil ligeledes have et grundareal på max 1500 m², samt en max højde på 15 meter. Hallen vil være en åben konstruktion, bestående af et stort og fleksibelt centralt rum. Der vil være mulighed for at lukke siderne til i kolde og våde perioder.

Sportsparken er omfattet af lokalplan 263 for Gentofte Sportspark. Lokalplanen har ligget til grund for udbygningen af fase 1 og 2 herunder givet mulighed for opførelse af ishallen. De ønskede lethaller er imidlertid ikke i overensstemmelse lokalplan 263. Derfor har Plan og Byg udarbejdet forslag til lokalplan 352 for Gentofte Sportspark Nord. Forslaget giver mulighed for at opføre de ønskede lethaller.

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med rammerne for område 5. F1 i Kommuneplan 2009.

Vurdering

Lokalplanforslaget er screenet for mulige miljøkonsekvenser. Det vurderes, at den ændring i støj og trafikmønstre anlæggelsen af de to lethaller eventuelt vil medføre, er af et sådan omfang, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurderingsrapport af lokalplanforslaget.

Plan og Byg foreslår, at forslaget udsendes i minimum 8 ugers offentlig høring.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

1. At forslag til lokalplan 352 for Gentofte Sportspark Nord vedtages og sendes i offentlig høring.
2. At der holdes borgermøde i høringsperioden.

Tidligere beslutninger

Byplanudvalget den 1. november 2012 kl. 17.00

Byplanudvalget møde 1. november 2012

Udsat til behandling på ekstraordinært møde i Byplanudvalget den 19. november 2012 kl. 16.00.

Beslutninger

Byplanudvalget møde 19. november 2012

Anbefales til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen, idet det med gult markerede i lokalplanforslaget udgår.

Beslutningsstatus: Behandlet, indstillet til: Økonomiudvalget

Bilag

 [Gentofte Sportspark](#)

Møde i Byplanudvalget den 19. november 2012

3 Åbent Lokalplan 353 for Jægersborg Allé 170 A-C og 172. Bemyndigelse

[040773-2012](#)

Resumé

Havecenteret "Plantekassen" har søgt om byggetilladelse til opførelse af et ca. 1.700 m² stort havecenter på ejendommen Jægersborg Allé 175.

Det ansøgte er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens centerstruktur og den for ejendommen gældende lokalplan. Der skal tages stilling til, hvorvidt plangrundlaget skal ændres således, at det ansøgte kan imødekommes. Punktet er udsat fra Byplanudvalgets møde den 1. november 2012.

Baggrund

Ejendommen matr. nr. 3a og 3 h, Jægersborg, Jægersborg Allé 172, er ejet af Gentofte Kommune. Det er udlejet til havecenteret "Plantekassen", hvis projekt omhandler nedrivning af de eksisterende drivhuse/skure og nyopførelse af en samlet drivhushal på ca. 1.700 m² etageareal. Desuden ændres ejendommens ubebyggede arealer, herunder udvidelse af parkeringen fra ca. 20 p-pladser til 44.

Ejendommen er omfattet af gældende lokalplan nr. 50 for et område ved Ermelundsvej og Jægersborg Allé, endeligt vedtaget den 24. september 1985. Ejendommen er beliggende i lokalplanens delområde D2, som kun må anvendes til offentlige formål såsom offentlige og private institutioner af almennyttig karakter som for eksempel rideskole, planteskole, specielle boliger for unge og ældre samt funktionærboliger.

I Kommuneplan 2009, er ejendommen beliggende i delområde 4.D2, hvor rammerne for lokalplanlægning fastlægger en anvendelse til offentlige formål. Den 1,2 ha store ejendom er i kommuneplanens hovedstruktur fastlagt som en fremtidig arealreservation. Det fremgår af bemærkningsfeltet i rammerne for lokalplanlægning, at ny bebyggelse skal være i harmoni med fredede bygninger og omgivende bebyggelse.

Vurdering

Et havecenter som ansøgt betragtes som detailhandel, hvilket ikke er i overensstemmelse med lokalplan 50, der fastlægger anvendelsen til offentlige formål.

Etablering af et butiksareal af denne størrelsesorden vil endvidere ikke være i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur (centerstruktur), idet det her forudsættes, at etablering af butikker skal ske indenfor de udpegede bydels- og lokalcentre.

Gennemførelse af det ansøgte forudsætter i givet fald udarbejdelse af en ny lokalplan til erstatning for den gældende lokalplan 50 samt ændring af kommuneplanen. Det anbefales, at de nødvendige ændringer i hovedstruktur og rammer indarbejdes i det forslag til Kommuneplan 2013, der forventes udsendt i offentlig høring først i det nye år.

Det foreslås, at den specifikke ramme for lokalplanlægningen i området suppleres med "mulighed for butikker, der alene forhandler planter og havebrugsvarer", idet planloven giver mulighed for at udlægge arealer til butikker der forhandler særligt pladskrævende varer som bl.a. disse uden for bydelscentrene.

Lokalplanprocessen kan foregå sideløbende, således at lokalplanen kan vedtages endeligt samtidigt med den endelige vedtagelse af Kommuneplan 2013.

Lejeren er indstillet på, at projektet må afvente den skitserede planproces.

Plan og Byg finder, at den skitserede fremtidige bebyggelse, herunder nedrivning af den eksisterende bebyggelse fra planteskolen, vil kunne fremtræde i et arkitektonisk tilfredsstillende samspil med resten af området, ikke mindst den hosliggende fredede bygning, Ibstrupgård.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

1. At der udarbejdes lokalplan for ejendommen matr. nr. 3a og 3 h, Jægersborg, Jægersborg Allé 172 "Plantekassen".
2. At der indarbejdes de nødvendige ændringer i hovedstruktur og rammer i det forslag til Kommuneplan 2013, der forventes udsendt i offentlig høring først i det nye år.
3. At der afholdes borgermøde om projektet inden et lokalplanforslag forelægges til udsendelse i offentlig høring.

Tidligere beslutninger

Byplanudvalget den 1. november 2012 kl. 17.00

Byplanudvalget møde 1. november 2012

Udsat til behandling på ekstraordinært møde i Byplanudvalget den 19. november 2012 kl. 16.00.

Beslutninger

Byplanudvalget møde 19. november 2012

Vedtaget, idet der samtidig tages højde for Kommunalbestyrelsens beslutning på mødet den 29. oktober 2012, punkt 19, om at arbejde videre med at udvide ridefaciliteterne på Ibstrup, herunder via inddragelse af op til 1.300 m² areal fra Plantekassen og således, at der evt. kan etableres parkeringsareal til Plantekassen ud mod Jægersborg Allé foran hovedbygningen på Ibstrup

Beslutningsstatus: Behandlet, *indstillet til:* Ingen videre behandling

Bilag

 [Kort - Bemyndigelse](#)

Møde i Byplanudvalget den 19. november 2012

4 Åbent Lokalplan 354 for Ordrupgaard. Bemyndigelse

[043067-2012](#)

Resumé

Ordrupgaard Museum har behov for at tilvejebringe nye og bedre fysiske rammer for udstilling og opbevaring af den franske samling. Der har været afholdt arkitektkonkurrence og et vinderprojekt er udpeget.

Projektet er ikke i overensstemmelse med den gældende lokalplan.

Der skal tages stilling til om vinderprojektet kan danne grundlag for udarbejdelse af en ny lokalplan. Punktet er udsat fra Byplanudvalgets møde den 1. november 2012.

Baggrund

Ordrupgaard Museum har hen over sommeren gennemført en indbudt arkitektkonkurrence med henblik på at tilvejebringe magasiner og udstillingsrum til den franske samling. Det har i konkurrencen 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 publikumstilstrømning de første år på ca. 40 pct. Herefter forventes forøgelsen at dale til ca. 10 pct.

Vinderprojektet er udført af Snøhetta Arkitekter A/S, der placerer den knap 1.700 m² store udbygning nord for det eksisterende bygningskompleks. Bygningen vil kun være synlig i 1½ meters højde og vil fungere som et adgangsareal der fører hen til det eksisterende indgangsparti.

Museet er omfattet af lokalplan 285 for Ordrupgaard og Kratvænget 15 vedtaget februar 2007. Det fremgår af lokalplanen, at bebyggelsesprocenten ikke må overstige 7, hvilket stort set svarer til den eksisterende bebyggelse. Den nye bebyggelse skal ikke medregnes i bebyggelsesprocenten da loftet vil være beliggende mindre end 1.25 m over terræn.

Vurdering

Selvom bebyggelsesprocenten på 7 vil kunne respekteres efter opførelse af det vindende projekt vurderer Plan og Byg, at projektet ikke er 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 anbefales det derfor, at tilvejebringe en ny lokalplan til erstatning for lokalplan 285. I den forbindelse skal der redegøres for den nødvendige udvidelse af parkeringsmulighederne.

Den foreslåede udbygning er placeret på et overvejende grusbelagt område og involverer hverken park eller fredsskov. Beliggende mellem den nye og den gamle fløj vurderes udbygningen kun i meget ringe omfang at berøre museets omgivelser.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

1. At der udarbejdes ny lokalplan på grundlag af det af Snøhetta udarbejdede vinderprojekt.
2. At der afholdes borgermøde inden et lokalplanforslag forelægges for Byplanudvalget.

Tidligere beslutninger

Byplanudvalget den 1. november 2012 kl. 17.00

Byplanudvalget møde 1. november 2012

Udsat til behandling på ekstraordinært møde i Byplanudvalget den 19. november 2012 kl. 16.00.

Beslutninger

Byplanudvalget møde 19. november 2012

Vedtaget. Andreas Karberg (C) deltog p.g.a. inhabilitet ikke i sagens behandling og afgørelse.

Beslutningsstatus: Behandlet, *indstillet til:* Ingen videre behandling

Bilag

-  [Anmodning](#)
-  [projektskitse](#)
-  [Kort - Bemyndigelse](#)

Møde i Byplanudvalget den 19. november 2012

5 Åbent **Hyldegårds Tværvej 13. Etablering af udvendig elevator m.v.**

[060373-2011](#)

Resumé

Ejendomsselskabet HGTV 13 ApS har den 19. december 2011, anmodet om dispensation til opførelse af et elevatorårn med adgangsaltaner på ovennævnte ejendom.

Elevatortårnet ligger nærmere naboskel end 2,5 meter.
Punktet er udsat på Byplanudvalget møde 1. november 2012.

Baggrund

I forbindelse med en renovering af tagboligen, ønskes tilgængeligheden og adgangsforholdene i ejendommen forbedret. Til det formål ønskes et elevatorårn på i alt 24 kvm og adgangsaltaner på i alt 39 m2 etableret. Den samlede udvidelse af etagearealet vil udgøre 63 m2.

Eksisterende bebyggelsesprocent: 140

Fremtidig bebyggelsesprocent: 154

Det fremgår af kommuneplanen (rammeområde 6. B46), at bebyggelsesprocenten maksimalt må være 25.

Sagen er sendt i nabohearing til omkringliggende naboejendomme, Hyldegårds Tværvej 11-19. De fleste af naboerne har indsendt indsigelser til projektet. Indsigelser er sendt til udtalelse hos Ejendomsselskabet HGTV 13 ApS. Indsigelserne går primært på ejendommens yderligere forøgelse af bebyggelsesprocenten og indbliksgener til naboernes ejendomme.

Vurdering

Det fremgår af kommuneplanen må den enkelte ejendoms bebyggelsesprocent ikke overstige 25.

Der ansøges om et elevatorårn med adgangsaltaner, hvormed bebyggelsesprocenten stiger fra 140 til 154.

Plan og Byg vurderer, at en forøgelse af bebyggelsesprocenten fra 140 til 154 % er en væsentlig udvidelse af bebyggelsesprocenten.

Gentofte Kommune tillader normalt ikke overskridelser af kommuneplanens rammer for bebyggelsesprocenten, da sådanne overskridelser kan føre til en uønsket fortætning. Det er Plan og Bygs vurdering, at ejendommens placering i yderområdet af villarammen bør tages i betragtning. Længs Hyldegårds Tværvej ligger der ejendomme med bebyggelsesprocenter på op til 105.

Den ønskede udvidelse skal vurderes i henhold til Bygningsreglement 2010, kapitel 2.2 - 2.6. Plan og Byg vurderer, at forbedringen af ejendommens adgangs- og tilgængelighedsforhold vil gøre ejendommens boliger mere tidssvarende i tilgængelighed, og at en udvidelse af etagearealet, med henvisning hertil, vil kunne begrunde en tilladelse.

Det skal bemærkes, at den eksisterende bebyggelsesprocent er usædvanlig høj for området.

Håndhævelsen af Kommuneplanens rammebestemmelser kan foretages ved, at der nedlægges et forbud mod det ansøgte i henhold til Planlovens § 12, stk. 3.

Indstilling

Plan og Byg indstiller.

Til Byplanudvalget:

At sagen drøftes.

Vedrørende de indkomne høringssvar med indsigelser er det Plan og Bygs vurdering, at kommunalbestyrelsen bør lægge vægt på, at der tilvejebringes opdaterede boliger og at indbliksgener fra på elevatortårnet.

Beslutninger

Byplanudvalget møde 19. november 2012

Udsat, idet ejer anmodes om at udarbejde et projekt med mindre altaner og en udformning, der minimerer generne for de omkringboende.

Beslutningsstatus: Behandlet, indstillet til: Ingen videre behandling

Bilag

 [kortbilag m.v.](#)

Møde i Byplanudvalget den 19. november 2012

6 Åbent Helleruplund Alle 20. Ansøgning om dispensation fra bebyggelsesprocenten.

[035497-2012](#)

Resumé

Ejeren af ejendommen Ulla Steffens, Helleruplund Allé 20, ansøger om nedrivning af eksisterende hus og opførelse af et nyt med samme bebyggelsesprocent.

Det ansøgte kræver dispensation fra den i lokalplanen fastsatte bebyggelsesprocent på maksimalt 20. Punktet er udsat fra Byplanudvalgets møde 1. november 2012.

Baggrund

Ejendommen Helleruplund Alle 20, 2900 Hellerup er olieforurenet og skal oprensnes af hensyn til mennesker og miljø.

Grunden er forurenet som følge af en utæt AJVA- oiletank, hvorfra fyringsolie er løbet ud i jorden. Forureningen ligger i jorden omkring oiletanken og under bygningerne på ejendommen.

Forsikringsordningens tekniske rådgivere er fremkommet med et projekt som omfatter delvis nedbrydning af huset samt opgravning af den forurenede jord og genetablering af hus og have. Kommunens tekniske rådgiver har vurderet projektet, og finder at projektet er nødvendigt og

tilstrækkeligt til at sikre mennesker og miljø mod risiko. Projektet kan medføre, at der vil blive efterladt en mindre mængde forurenede jord, men ikke i et omfang, som vil udgøre en miljø- og sundhedsmæssig risiko.

Grundejer ønsker at gennemføre en oprensning, der kan sikre en fuldkommen forureningsfri ejendom, og vil derfor gerne gennemføre et mere vidtgående projekt, som omfatter nedrivning af det eksisterende hus på ejendommen, bortgravning af al forurenede jord samt opførelse af et nyt hus på grunden. Ejer oplyser, at familien har pladskrævende aktiviteter, og at det er vigtigt, at det fremtidige hus kan opføres med det samme antal m² som det nuværende hus.

Ejendommens grundareal: 1000 m²

Nuværende/fremtidige etageareal: 232 m²

Nuværende bebyggelsesprocent/fremtidige: 23,2

På den aktuelle grund kan der bygges 200 m² ved en bebyggelsesprocent på 20.

Lokalplan 34 er gældende for området, og lokalplanens § 6, stk. 1, foreskriver:

"Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 20. Hvor særlige forhold taler herfor, kan kommunalbestyrelsen give tilladelse til, at bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom hæves til 25."

Det ansøgte projekt har en bebyggelsesprocent på 23,2. Ansøger anmoder om kommunalbestyrelsens tilladelse til at bygge med over 20% med henvisning til, at der i lokalplan 34 er en generel mulighed for at tillade en bebyggelsesprocent på 25. Da ejer vil overholde lokalplan 34s bestemmelser i alle andre henseender bortset fra bebyggelsesprocenten, vil et evt. nyt byggeri, efter ejers opfattelse, bedre harmonere med Gentofte Kommunes ønsker for ejendommen, således som disse er kommet til udtryk i lokalplan 34.

Vurdering

Gentofte Kommune har ikke praksis for at tillade overskridelser af bebyggelsesprocenten, da sådanne overskridelser kan føre til en uønsket fortætning i kommune. Desuden er det Plan og Bygs vurdering, at en sådan overskridelse vil kunne skabe præcedens.

Området er kendetegnet ved store parklignende grunde med rigeligt med plads omkring villaerne, og det skal bemærkes, at man tidligere har håndhævet af lokalplanens bestemmelse om maksimal bebyggelsesprocent.

Det er Plan og Bygs vurdering, at en fastholdelse af ejendommens nuværende bebyggelsesprocent, ved nedrivning af det eksisterende hus og opførelse af et nyt, ikke i sig selv

vil ændre områdets nuværende karakter.

Der skal i den konkrete sag tages stilling til, om der er særlige forhold, der kan begrunde en tilladelse til, at der opføres et nyt hus med en bebyggelsesprocent på 23,2.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At sagen drøftes.

Tidligere beslutninger

Byplanudvalget den 1. november 2012 kl. 17.00

Byplanudvalget møde 1. november 2012

Udsat til behandling på ekstraordinært møde i Byplanudvalget den 19. november 2012 kl. 16.00.

Beslutninger

Byplanudvalget møde 19. november 2012

Vedtaget at meddele tilladelse til, at der opføres et nyt hus med en bebyggelsesprocent på 23,2.

Beslutningsstatus: Behandlet, *indstillet til:* Ingen videre behandling

Bilag

 [kortbilag, ansøgning, facadetegning og plantegning](#)

Møde i Byplanudvalget den 19. november 2012

7 Åbent Dyrehavevej 5A-E. Udstykning

[018892-2012](#)

Resumé

Der søges om tilladelse til at udstykke tre dobbelthuse i seks ejendomme beliggende mellem banearealet ved Klampenborg Station og Vitus Berings Allé. Endvidere søges om mulighed for senere at opføre en rækkehusbebyggelse mellem banen og de eksisterende dobbelthuse. Punktet er udsat på Byplanudvalget møde 1. november 2012.

Baggrund

Landinspektør Robert Jakobsen søger på vegne af DSB om principiel tilladelse til at udstykke tre dobbelthuse, der i sin tid eropført og udlejet som tjenesteboliger for personale ved banen. De i alt seks boliger ønskes udstykket og solgt med hver sit grundstykke på mellem 400 og 550 m². Endvidere ønskes en del af restarealet nærmest jernbanen udstykket med henblik på senere opførelse af en rækkehusbebyggelse. Resten af arealet mod syd forbliver ubebygget og beplantet som grønt område.

Ejendommen hører i dag under den samlede ejendom matr. nr. 18d, 18g og 18h Kristiansholm, men de tre matrikelnumre ligger hver for sig, og ansøgningen vedrører kun matr. nr. 18d Kristiansholm, der ligger mellem banen og villaerne langs Vitus Berings Allé. Matr. nr. 18d udgør 16.363 m².

I Kommuneplan 2009 er husene udpeget med høj bevaringsværdi med karakteren 3.

Plangrundlaget er delt mellem kommuneplanens delområde 2.F6 og 2.B41. De eksisterende dobbelthuse ligger i boligområde 2.B41 (villaer), og resten ligger i rekreativt grønt område 2.F6.

Den del af ejendommen, der er bebygget med de tre dobbelthuse, og som ligger i delområde 2.B41, blev ikke medtaget i lokalplan 289, der gælder for villaerne langs østsiden af Vitus Berings Alle, samt hele det bagved liggende villakvarter (Dyrehavevej, Hvidørevej m.m.). Baggrunden er, at banehusene skiller sig væsentligt ud fra villakvarterets karakter. Kommuneplanrammen gælder dog stadig, og giver banehusene status af boligområde, villaer.

Kommuneplanramme 2.B41 muliggør udstykning af dobbelthuse såfremt grundstørrelsen tilsammen for de to huse bliver mindst 1200 m².

Vejadgang ønskes fortsat som i dag at være privat fælles vej vest om dobbelthusene op til Dyrehavevej. Det vil også gælde den ønskede fremtidige rækkehusbebyggelse. Teknik og Miljø's Vejafdeling har udtalt til sagen, at kommunen som vejmyndighed i henhold til lov om private fællesveje bør kræve, at vejen opgraderes til 5 m kørebane (idag ca. 3 m) og 1 m fortov samt 1 m rabat mod Vitus Berings Alle (som i dag), samt vendeplads for enden mod syd.

Den ønskede fremtidige rækkehusbebyggelse mellem dobbelthusene og banen er ikke defineret nærmere.

Vurdering

Det ansøgte er efter forvaltningens vurdering samlet set lokalplanpligtigt i henhold til planlovens § 13, stk. 2, men hvis man alene ser på udstykningen af de seks boliger i de eksisterende dobbelthuse, er der efter forvaltningens vurdering ikke lokalplanpligt. Der er således ikke noget

lovgivningsmæssigt i vejen for, at denne udstykning kunne gennemføres.

Udstykningen af de eksisterende dobbelthuse til fortsat beboelse er i overensstemmelse med kommuneplanrammen for så vidt angår anvendelsen, men de mulige grundstørrelser på 400 - 550 m² lever ikke op til kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen, der fastlægger, at der skal være mindst 1200 m² ialt til hvert dobbelthus. Hvis der skal udstykkes med større grundstørrelser end det ansøgte, vil der skulle inddrages grundareal, der ligger i kommuneplanens område til rekreative formål (2. F6).

Der ansøges endvidere om, at restarealet udstykkes i en selvstændig matrikel med henblik på senere opførelse af en rækkehusbebyggelse. Anvendelse af dette areal til boligformål er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen.

Det er forvaltningens vurdering, at det vil være mest hensigtsmæssigt at se udstykningsmulighederne i området under ét og i sammenhæng med den påtænkte fremtidige anvendelse. Dette vil forudsætte, at der ansøges om udstykning på baggrund af et konkret projekt, der omhandler hele området.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At sagen drøftes.

Beslutninger

Byplanudvalget møde 19. november 2012

Udsat til Byplanudvalgets møde den 29. november 2012 på besigtigelse af ejendommen.

Beslutningsstatus: Udsat, indstillet til: Byplanudvalget

Bilag

 [Kortbilag og ansøgning](#)

Møde i Byplanudvalget den 19. november 2012

8 Åbent Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne

[036305-2011](#)

Beslutninger

Byplanudvalget møde 19. november 2012

Mødet den 29. november 2012 indledes med en besigtigelse kl. 16.00 af punkt 7 (Dyrehavevej 5A-E). Udvalgmødet påbegyndes kl. 16.30, såfremt alle medlemmer har mulighed herfor.

Beslutningsstatus: Behandlet, *indstillet til:* Ingen videre behandling

Møde i Byplanudvalget den 19. november 2012

9 Lukket Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne

036305-2011

Beslutninger

Ingen meddelelser

Beslutningsstatus: Behandlet, *indstillet til:* Ingen videre behandling
