



GENTOFTE KOMMUNE

Dagsorden til møde i Byplanudvalget

Mødetidspunkt 05-03-2015 17:00
Mødeafholdelse Mødelokale d

Indholdsfortegnelse

Byplanudvalget

05-03-2015 17:00

1 (Åben) Forslag til lokalplan 367 Gyldenlundsvej 43-57. Offentlig høring	3
2 (Åben) Maltegårdsvej 18. Principiel ansøgning om yderligere beboelse/ anvendelsesændring	4
3 (Offentlig) Stolpegårdsvej 24. Drosselbo. Ændret anvendelse af ejendommen	5
4 (Åben) Dyrehavevej 30. Nedrivning af bevaringsværdig ejendom	7
5 (Åben) Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne	8
6 (Lukket) Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne	9

1 (Åben) Forslag til lokalplan 367 Gyldenlundsvej 43-57. Offentlig høring

Sags ID: EMN-2015-01998

Resumé

Der er udarbejdet forslag til lokalplan 367 for Gyldenlundsvej 43 - 57. Der skal tages stilling til om planforslaget skal udsendes i høring.

Baggrund

På mødet den 14. august 2014, punkt 4, vedtog Byplanudvalget enstemmigt, at udarbejde lokalplanforslag 367 for Gyldenlundsvej 43 – 57. Plan og Byg har udarbejdet forslag til lokalplan 367 for Gyldenlundsvej 43 – 57, med det formål at sikre bebyggelsens bevaringsværdier, da bebyggelsen er udpeget som bevaringsværdig i Kommuneplan 2013. Planforslaget giver også mulighed for nye tiltag, dog udført med respekt for bebyggelsens arkitektur.

Et forslag til lokalplan 367 blev på Byplanudvalgets møde den 26. januar 2015, punkt 2, enstemmigt anbefalet vedtaget til offentlig høring. Efterfølgende blev Plan og Byg opmærksomme på, at det ved en fejl, var en forkert udgave af lokalplanforslaget, der var udsendt med dagsordenen. Sagen forelægges på ny for Byplanudvalget med den rigtige udgave tilknyttet som bilag.

Lokalplanområdet omfatter i alt 8 boliger, opført som rækkehuse af De Danske Statsbaner i henholdsvis 1922 og 1944. Boligerne fungerede som tjenesteboliger for de ansatte. DSB ønsker at frasælge ejendommene, og fra at have været en ejer, vil der fremtidigt være flere forskellige ejere. For også fremtidigt at sikre helheden og sammenhængen i området indeholder lokalplanen bestemmelser der stiller krav om ensartethed vedrørende bl.a. farver og materialer. Derudover er der også bestemmelser om at hegn i skel visse steder skal fastholdes som levende hegn, da den grønne struktur er et væsentligt element i områdets fremtoning.

Ejerne er orienteret om at der udarbejdes et lokalplanforslag. I forbindelse med udarbejdelsen har der været en dialog med DSB ejendomsudvikling, som støtter op om lokalplanforslaget.

De miljømæssige konsekvenser ved en realisering af lokalplanens bestemmelser vurderes at være status quo for områdets miljø lokalt såvel som regionalt. Der er derfor ikke fundet anledning til gennemførelse af en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Vurdering

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

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At forslag til lokalplan 367 Gyldenlundsvej 43 – 57 vedtages og udsendes i offentlig høring.

Tidligere beslutninger:

Bilag

Forslag til lokalplan 367 (197052 - EMN-2015-01998)

2 (Åben) Maltegårdsvej 18. Principiel ansøgning om yderligere beboelse/ anvendelsesændring

Sags ID: EMN-2015-04205

Resumé

Mikkelsen Arkitekter har den 5. januar 2015, på vegne af ejerne, Torben Brobjerg og CBK, ansøgt om principiel tilladelse til at ændre anvendelse af den tidligere erhvervs- og beboelsesbygning efter brand.

Baggrund

Badmintonhal og øvrige bygninger, tegnet af Arne Jacobsen, nedbrændte den 26. marts 2014 og der blev givet tilladelse til nedrivning af de bevaringsværdige bygninger den 4. juni 2014.

Mikkelsen Arkitekter har ansøgt om at ændre anvendelsen af erhvervs- og boligejendommen til nu udelukkende beboelse i form af 6 boliger i 2 etager på i alt 700 m².

Badmintonhallen forudsættes genopført, men ansøgning om dette indgår ikke i den her behandlede ansøgning. Maltegårdsvej 18 er omfattet af kommuneplanramme 5.F3, Maltegårdsvej – Rekreativt område:

Specifik anvendelse:	Idrætsanlæg
Maksimal bebyggelsesprocent:	60 %
Maksimalt antal etager:	2 etager
Maksimal bygningshøjde:	12 m

Etagearealer	Før brand	Genopførelse
Badmintonhal inkl. omklædning:	882 m ²	882 m ²
Liberalt erhverv inkl. klublokale:	705 m ²	100 m ² (klublokale)
Bolig:	95 m ²	700 m ²
I alt:	1.682 m ²	1.682 m ²
Bebyggelsesprocent:	67 %	67 %

Vurdering

Den ansøgte anvendelse til boligformål er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens ramme, der udlægger området til rekreativt område i form af idrætsformål. Den lovlige anvendelse i det nu nedbrændte bygningsafsnit var primært liberalt erhverv. Den ansøgte anvendelse til udelukkende boligformål er således en væsentlig ændring.

Bebyggelsesprocenten for hele ejendommen er 67, og er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens ramme.

Det er Plan og Bygs vurdering, at tilladelse til udvidelse af beboelsesandelen på ejendommen vil kræve udarbejdelse af kommuneplantillæg samt lokalplan. Arkitektonisk virker det samlede bygningskompleks med boliger og badmintonhal velargumenteret, men anvendelsen til nye boliger på dette sted, umiddelbart ud til et areal, der benyttes til rideskole, hvortil det vurderes, at støj-, lugt- og støvforhold kan være en udfordring for naboejendomme, der er indrettet til boligformål, er efter Plan og Bygs vurdering ikke hensigtsmæssig. Plan og Byg har erfaring for, at der kan opstå interessemodsatninger ved sådant et naboskab.

Tilladelse til genopførelse af badmintonhallen vil kunne ske indenfor de eksisterende regler og i overensstemmelse med kommuneplanens ramme for beboelsesområder.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At det drøftes og beslutes, hvorvidt det ansøgte skal imødekommes, idet der i givet fald skal udarbejdes lokalplanforslag.

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

3 (Offentlig) Stolpegårdsvej 24. Drosselbo. Ændret anvendelse af ejendommen

Sags ID: EMN-2015-03051

Resumé

Bundgaard Arkitekter ApS har på vegne af Gentofte ejendomme ansøgt om tilladelse til at nedlægge de tidligere plejeboliger i Drosselbo med henblik på, at ejendommens stue og 1. sal fremover benyttes til administrative formål for Gentofte Kommunes Social og Sundhed.

Baggrund

Peter Bundgaard, Bundgaard Arkitekter ApS, har den 3. februar 2015, på vegne af Gentofte Ejendomme, ansøgt om tilladelse til at nedlægge de tidligere plejeboliger i Drosselbo.

Nedlæggelse af boligerne begrundes med ønsket om at benytte ejendommen til Gentofte Kommune – Social og Sundhed, herunder Hjemmevejlederteamet og Socialpsykiatrisk Team – administration og borgerrettede aktiviteter – samt at Dueslaget (tilbygning til Drosselbo) ønskes benyttet til Job- og Aktivitetscenterets værkstedsprojekt "Genbrug".

Ejendommen, matr. nr. 8a Vangede, er registreret med grundareal på 18.038 m². Den ansøgte bygning har et etageareal på 1.798 m², samt kælder på 510 m². Der er registreret 18 plejeboliger samt 1 forstanderbolig i ejendommen, stueetagen og 1. sal, med boligarealer mellem 18-31 m² nettoareal/ 53-70 m² bruttoareal for plejeboligerne. Toilet og baderum er fælles faciliteter. Forstanderboligen berøres ikke i denne sag.

Lokalplan 218, lyst den 2. maj 2003, regulerer ejendommen med plejehjemmet Egebjerg. Det er lokalplanens formål, at ejendommen anvendes til offentligt formål, herunder til offentlige og private institutioner af almennyttig karakter samt til funktionærboliger.

Nedlæggelse af boligerne kræver kommunens tilladelse i henhold til Boligregulerings-lovens § 46.

Vurdering

De tidligere plejeboliger er ikke i brug og påtænkes ikke benyttet igen. Bygningen står således tom, og det kan anbefales, at ansøgningen imødekommes

Plan og Byg vurderer, at det ansøgte ikke strider mod lokalplanens bestemmelser, da området er udlagt til offentligt formål.

Det vurderes ligeledes, at bygningen er velegnet til det ansøgte formål.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At der meddeles tilladelse til det ansøgte i henhold til Boligreguleringslovens § 46.

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

4 (Åben) Dyrehavevej 30. Nedrivning af bevaringsværdig ejendom

Sags ID: EMN-2015-02674

Resumé

Ejer søger om tilladelse til at nedrive ejendommen, beliggende Dyrehavevej 30.

Baggrund

Huset, beliggende på Dyrehavevej 30, er udpeget i lokalplan 289 som bevaringsværdigt, og er i Kommuneplan 2013 angivet med en bevaringsværdi på 4.

Opførelsestidspunktet er 1935, og huset er tegnet af arkitekt Holger Blytman, der ikke er kendt for yderligere byggeri.

Det er oplyst, at huset i forbindelse med en bodeling i 1983 blev beskrevet som værende i dårlig stand, og at det ikke er vedligeholdt siden. Huset har efter det oplyste været brugt til pasning af hunde og katte. Tag og tagkonstruktion skal formentlig udskiftes, ligeledes skal vinduer og døre samt etageadskillelser udskiftes. Det oplyses, at gulvene er nedbrudte af urin og afføring fra hunde og katte, og at de indvendige trapper er nedbrudte af råd og skimmelsvamp.

Centralvarmeanlægget har ikke været i drift i mange år, og der er ingen varmtvands-beholder.

Den byggesagkyndige, der har gennemført huseftersyn på bygningen oplyser at "Det anbefales ikke, at der tegnes ejerskifteforsikring grundet den ringe stand" og "Der udfyldes derfor ikke materialeoplysninger og oplysninger om fejl og mangler".

Den nye ejer oplyser, at han forventede at kunne renovere huset, hvilket dog har vist sig at være uforholdsmæssigt bekostningstungt i forhold til, hvad der kan bevares. Ejers rådgivere vurderer, at kun sokler og udvendige mure vil kunne bevares.

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 321. På Bygningsudvalgets møde den 23. februar 2006 (punkt 10) blev det enstemmigt vedtaget at give tilladelse til nedrivning af erhvervsbygning samt opførelse af ny bebyggelse indeholdende én bolig på adressen Strandvejen 321.

Strandvejen 307A. På Byplanudvalgets møde den 26. januar 2015 (punkt 5) blev det enstemmigt vedtaget at meddele tilladelse til nedrivning af enfamiliehus i Skovshoved på betingelse af, at bygningskroppen, proportionerne og placeringen af det nye hus på grunden, er identisk med det eksisterende hus.

Vurdering

Plan og Byg vurderer, at huset er i en så ringe stand, at kun ydermure vil kunne bevares.

Huset fremstår ikke umisteligt, historisk såvel som arkitektonisk, og er ikke en del af et bevaringsværdigt miljø.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At det ansøgte drøftes med henblik på beslutning om, hvorvidt det ansøgte skal imødekommes.

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

5 (Åben) Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne

Sags ID: EMN-2015-01555

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

6 (**Lukket**) Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne