



Gentofte Kommune

Dagsorden til møde i Byplanudvalget

Dagsorden åben

Mødedato 07. januar 2010
Mødetidspunkt 17.00
Mødelokale Udvalgsværelse B

Indholdsfortegnelse

Byplanudvalget

den 07. januar 2010

Åben dagsorden

- 1 Valg af næstformand til Byplanudvalget**
- 2 Præsentation af Byplanudvalgets fagområder**
- 3 Lokalplan 323 Jægersborg Kaserne. Offentlig fremlæggelse**
- 4 Lokalplan 263. Gentofte Sportspark. Endelig vedtagelse**
- 5 Holmegårdsparken og Ordrup Vænge. Bebyggelsesprincipper**
- 6 Københavns Kommune - Forudgående høring - Vindmøller i Københavns Kommune**
- 7 Byfornyelse. Udgiftsramme 2010 til skimmelsvamp**
- 8 Rådhusvej 11. Principiel ansøgning**
- 9 Ibstrupvej 42. Opførelse af bolig nr. 2 på ejendommen**
- 10 Gentoftegade 9. Tilbygning af kviste på bevaringsværdig kat. 3 ejendom**
- 11 Søbredden 44. Opførelse af en tilbygning indenfor skovbyggelinien**
- 12 Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne**

Lukket dagsorden

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

Møde i Byplanudvalget den 07. januar 2010

1 Åbent Valg af næstformand til Byplanudvalget

[062488-2009](#)

Baggrund

Efter § 7 i Vedtægt for styrelsen af kommunale anliggender i Gentofte Kommune skal der i alle udvalg vælges en næstformand, der varetager mødeledelsen m.v. i tilfælde af formandens midlertidige forfald.

Indstilling

Det indstilles

Til Byplanudvalget:

At der vælges en næstformand for Byplanudvalget.

Møde i Byplanudvalget den 07. januar 2010

2 Åbent Præsentation af Byplanudvalgets fagområder

[067517-2009](#)

Resumé

Der gives på mødet en præsentation af Byplanudvalgets fagområder.

Indstilling

Plan og Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget:

at orienteringen tages til efterretning.

Møde i Byplanudvalget den 07. januar 2010

3 Åbent Lokalplan 323 Jægersborg Kaserne. Offentlig fremlæggelse

[041156-2009](#)

Resumé

Der er udarbejdet forslag til lokalplan 323 for Jægersborg Kaserne med tilhørende miljøvurderingsrapport.

Der skal tages stilling til, om lokalplanforslaget og miljøvurderingsrapporten skal udsendes i offentlig høring.

Baggrund

På mødet den 26. oktober 2009, pkt. 2, vedtog Kommunalbestyrelsen enstemmigt, at udsende forslag til tillæg 8 til Kommuneplan 2009 for det tidligere kaserneområde i Jægersborg (4. D6) i offentlig høring. Samtidig vedtoges det snarest at udarbejde forslag til lokalplan med tilhørende miljøvurdering af kulturarven.

Økonomiudvalget vedtog på mødet den 7. december 2009, pkt. 1, at tilbagesende sagen til Byplanudvalget til fornyet overvejelse af anvendelsesbestemmelser for område A (Jægergården).

Plan har udarbejdet forslag til lokalplan 323 for Jægersborg Kaserne. Planens formål er bl.a., at det tidligere kaserneområde udvikles til et attraktivt bykvarter med en hensigtsmæssig blanding af boliger, erhverv og offentlige formål.

Lokalplanområdet opdeles i 2 delområder, A og B.

Område A udgøres af den historiske og bygningsfredede Jægergård. Der kan ikke opføres yderligere bebyggelse bortset fra udhuse, cykelskure, transformerstationer og lignende bygninger nødvendige for områdets forsyning. De eksisterende bygninger kan anvendes til boliger eller indrettes til kontor- og serviceerhverv, dog således, at erhvervsandelen højst må udgøre halvdelen af det samlede etageareal. Lokalplanen giver med en bebyggelsesprocent på 40 mulighed for, at uudnyttet loftsareal vil kunne udnyttes. Det er fredningsmyndighederne (Kulturarvsstyrelsen), der i givet fald, udover Bygningsmyndigheden, skal give tilladelse hertil.

Område B er kasernens østlige del, som er erhvervet af Gentofte Kommune. Anvendelsen fastlægges til offentlige formål, herunder plejeboliger og boliger med kommunal anvisningsret. Bebyggelsesprocenten fastlægges til 40 og med et maksimalt etageantal på 3, svarende til den eksisterende bebyggelse. For område B fastlægges en række bindinger, som ny bebyggelse må indordne sig: Respektfuld afstand til Jægergården, fredet fortidsminde i form af resterne af Jægersborg Slot, bevaringsværdige træer, beplantede skråningsarealer mod den naturfredede Hundesøse, samt den historiske akse i forlængelse af Jægersborg Allé.

Lokalplanforslag 323 er omfattet af lov om miljøvurdering. Plan har vurderet, at kasernearealets historiske betydning og placering i et særligt værdifuldt bymiljø giver anledning til miljøvurdering af kulturarv, træer og beplantning. En række myndigheder er hørt om denne afgrænsning. Høringen har ikke givet anledning til, at miljøvurderingen udvides med øvrige forhold. Miljøvurderingsrapporten, som er udarbejdet af forvaltningen i oktober 2009, vedlægges.

Vurdering

Indenfor de ovenfor beskrevne væsentlige bindinger er lokalplanen udformet åben og rammepræget. Det giver en hensigtsmæssig fleksibilitet ved detailudformning af fremtidig bebyggelse.

Efter lokalplanens endelige vedtagelse er det hensigten at udskrive en arkitektkonkurrence, der dels vil kunne belyse, hvorledes der kan udformes en harmonisk bebyggelsesplan indenfor

lokalplanens rammer, dels give forslag til et fremtidssikret plejehjemsbyggeri med inddragelse af den nyeste viden om plejeforhold, ny teknologi og hensyn til klima og energi.

Miljøvurderingsrapporten konkluderer, at lokalplanforslag 323 giver mulighed for bebyggelse, der i højere grad end den nuværende (Sundhedstjenestens bygning) respekterer nærheden til Jægergården og den øvrige kulturarv, ligesom planen vurderes at have en positiv indvirkning i forhold til bevaring af markante træer og beplantning, især i forhold til Hundesømosen.

Indstilling

Plan indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

1. At forslag til lokalplan 323 for Jægersborg Kaserne vedtages til udsendelse i offentlig høring.
2. At miljøvurderingsrapporten vedtages og udsendes i offentlig høring sammen med lokalplanforslaget.
3. At der afholdes et offentligt møde under planforslagets høringsperiode.

Tidligere beslutninger

Byplanudvalget den 25-11-2009

Byplanudvalget, møde 25. november 2009

Pkt. 1-3 anbefales til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen.

Økonomiudvalget den 07-12-2009

Økonomiudvalget, den 7. december 2009

Pkt. 1-3: Tilbagesendes til Byplanudvalget til fornyet overvejelse af anvendelsesbestemmelser for område A.

Beslutning foreligger endnu ikke

Bilag

 [Miljøvurdering](#)

 [Forslag til lokalplan 323 Jægersborg Kaserne](#)

Møde i Byplanudvalget den 07. januar 2010

4 Åbent Lokalplan 263. Gentofte Sportspark. Endelig vedtagelse

[053354-2009](#)

Resumé

Forslag til lokalplan 263 for Gentofte Sportspark har været udsendt i offentlig høring. Der er modtaget 12 henvendelser i høringsperioden.

Skole og Fritid har under høringen gjort opmærksom på, at det i lokalplanen fastlagte maksimale etageareal/højder til en ny ishal bør øges for at kunne rumme de nødvendige faciliteter.

Lokalplanforslaget har været udsendt i en supplerende høring med henblik på at øge det maksimale etageareal og bygningshøjde. Der skal tages stilling til, om lokalplanen kan vedtages endeligt med de foreslåede ændringer.

Baggrund

Kommunalbestyrelsen vedtog på mødet den 25. maj 2009, pkt. 2, at udsende forslag til lokalplan 263 for Gentofte Sportspark i offentlig høring. Der blev afholdt høringsmøde i restauranten på Gentofte Stadion den 13. august 2009.

Ved høringsfristens udløb den 19. august 2009 havde Plan modtaget 12 henvendelser, heraf 6 fra foreninger, der er brugere af sportsparken. SIG, HIK og Jægersborg Boldklub giver udtryk for bekymring for om banekapaciteten forringes for de klubber, der anvender græsareal.

Gentofte Curling Club, Ishockey Club Gentofte og Gentofte Kunstsportklub foreslår, at rummeligheden for hallens volumen øges fra 3.000 m² etageareal til 4.800 m², idet klubberne finder arealreserven for beskeden til at kunne rumme de forudsatte faciliteter. Det foreslås endvidere, at hallens maksimale højde øges med 1,5 meter.

Byplanudvalget vedtog på mødet den 27. november 2009, pkt. 3, at udsende ovennævnte forslag til planændring i en 14 dages supplerende høring.

Ved høringsfristens udløb den 16. december 2009 havde Plan modtaget en henvendelse fra Gentofte Petanque Club. Henvendelsen vedrører ikke den foreslåede planændring og giver ikke anledning til yderligere ændringer.

Vurdering

Skole og Fritid og Gentofte Ejendomme oplyser, at man i forbindelse med konkretisering af udbudsmaterialet har vurderet det nødvendige arealbehov for ishallen igen og er nået frem til, at det maksimale etageareal bør øges til 4.800 m², hvis det samlede behov skal kunne opfyldes. Endvidere at bestemmelsen om hallens højde øges i overensstemmelse med isklubbernes bemærkninger.

Den foreslåede forøgelse af det maksimale etageareal vil kunne rummes indenfor det i lokalplanforslagets § 6.2 fastlagte byggefelt. Byggefeltet er beliggende i et område af Gentofte Sportspark, der i forvejen er præget af større halbebyggelse, og en forøgelse på op til 1.800 m² etageareal vurderes derfor ikke at få en væsentlig indvirkning på områdets karakter. Det samme gælder den let forøgede bygningshøjde.

Det foreslås, at henvendelsen fra isklubberne imødekommes. De øvrige henvendelser - herunder henvendelsen under den supplerende høring - giver ikke anledning til yderligere ændringer i lokalplanforslaget.

Indstilling

Plan indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At lokalplan 263 vedtages endeligt, idet byggerummeligheden i § 6.2 øges til 4.800 m² etageareal og den maksimale bygningshøjde øges med 1,5 meter.

Bilag

 [Henvendelser indkommet fra 17.06 til 19.08.09](#)

 [Henvendelser indkommet i supplerende høringsperiode](#)

 [Resume af henvendelser fra 17.06 til 19.08.09 med bemærkninger](#)

Møde i Byplanudvalget den 07. januar 2010

5 Åbent Holmegårdsparken og Ordrup Vænge. Bebyggelsesprincipper

[066810-2009](#)

Resumé

DSI Holmegårdsparken ønsker en etapevis ombygning af de nuværende 145 boliger til 100-120 moderne toværelsesboliger med tilhørende servicearealer. Forinden skal der udarbejdes lokalplan.

Grundlaget for lokalplanen tilvejebringes ved at udbyde totalrådgiveropgaven som en arkitektkonkurrence. For at få et entydigt og klart grundlag for udbuddet har DSI Holmegårdsparken behov for en stillingtagen til, om kommuneplanen vil kunne ændres på 2 væsentlige forhold.

Byplanudvalget skal tage stilling til, om den nuværende bevaringsværdige administrationsbygning vil kunne nedrives, samt om ny plejebegyggelse vil kunne opføres i op til 3 etager i stedet for 2.

Baggrund

Holmegårdsparken og Ordrupvænge er beliggende i kommuneplanens enkeltområde 3. D9, hvor anvendelsen er fastlagt til offentlige formål, med en maksimal bebyggelsesprocent på 60 og et højeste etageantal på 2. Tre bygninger er udpeget som bevaringsværdige:

- Hovedbygningen mod Ordrupvej (kategori 4)
- Ordrup Vænge 120 A-B (afd. E/F) (kategori 4)
- Administrationsbygningen (kategori 3)

Den karakterfulde hovedbygning mod Ordrupvej forudsættes bevaret og ombygget til tidssvarende plejeboliger.

Ordrup Vænge 120 A-B (afd. E/F) forventes nedrevet og erstattet af ny plejeboligbebyggelse.

Administrationsbygningen er opført i 1916 som kusebolig, stald og vognport for Ritmester v.d. Maase af arkitekten Bernhard Svane Ingemann. Bygningen er udført som et strengt symmetrisk anlæg i 1½ etage, med gulkalket murværk og rødt tegltag. Bygningen er ligesom hovedbygningen tilbagetrukket på grunden. Det giver et karakteristisk grønt præg på denne strækning af Ordrupvej, der er præget af sluttet randbebyggelse.

DSI Holmegårdsparken har ved Ingeniørfirmaet Dominia udført en førsynsrapport, der dokumenterer, at administrationsbygningen kun vil kunne blive bragt i tidssvarende stand ved en meget omfattende og dyr renovering. Dertil kommer, at bygningens fysiske udformning gør indretning af kontorarbejdspladser eller plejeboliger uhensigtsmæssig.

Holmegårdsparken ønsker, at administrationsbygningen nedrives sammen med 20 ældreboliger i Ordrup Vænge. Det vil give mulighed for opførelse af 48 nye plejeboliger i en 3 etages vinkelformet bebyggelse, der knyttes an til den eksisterende treetages boligbebyggelse Ordrupvej 24. De 48 nye plejeboliger vil kunne bruges som genhusning i forbindelse den øvrige renovering og ombygning af plejehjemmet. Løsningen indebærer tillige den fordel, at beboere og personale vil kunne forblive i det nuværende miljø.

DSI Holmegårdsparken oplyser, at det er nødvendigt at få afklaret, om administrationsbygningen kan nedrives således, at et totalrådgiverudbud og arkitektkonkurrence kan foregå på et entydigt og veldefineret grundlag.

Vurdering

I kraft af beliggenheden nær Ordrupvej med sluttet bebyggelse i 3-5 etager og den nord for beliggende randbebyggelse i 3 etager finder Plan, at der i områdets centrale del - i forbindelse med den nuværende plejehjemsbebyggelse - vil kunne opføres byggeri i 3 etager uden, at det vil give anledning til til skygge- eller indbliksgener for naboejendomme.

Hvad angår Ordrup Vænge 120 A-B, er det Plans opfattelse, at der i forbindelse med udarbejdelse af Kommuneatlas er sket en fejkategorisering med karakteren 4. Den modernistiske bygning er i opført i 1968, som simpelt montagebyggeri i en tidstypisk monoton arkitektur. Det anbefales, at karakteren ændres til 5 (middel bevaringsværdi) administrativt.

Indstilling

Plan indstiller

Til Byplanudvalget:

1. At meddele DSI Holmegårdsparken, at Kommuneplan 09 vil kunne ændres i forbindelse med en lokalplan, der dokumenterer, at der på tilfredsstillende vis vil kunne opføres bebyggelse i 3 etager på den centrale del af område 3. D9.
2. At SAVE-vurderingen på bygningen Ordrup Vænge 120 A-B ændres fra kategori 4 til 5 (middel bevaringsværdi), samt
3. At spørgsmålet om evt. nedrivning af den bevaringsværdige administrationsbygning drøftes.

Bilag

 [Oversigtskort](#)

Møde i Byplanudvalget den 07. januar 2010

**6 Åbent Københavns Kommune - Forudgående høring - Vindmøller i
Københavns Kommune**

Resumé

Københavns Kommune har fremsendt høringsmateriale i forbindelse med en forudgående høring om planlægning for vindmøller i Københavns Kommune.

Der skal tages stilling til indholdet i det brev, der skal sendes til Københavns Kommune inden høringsfristen udløber 1. februar 2010.

Baggrund

Teknik og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune har i mail af 16. december 2009 fremsendt høringsmateriale i forbindelse med en forudgående høring om planlægning af vindmøller i Københavns Kommune. Fristen for at komme med forslag og ideer til hvilke miljøforhold og vurderinger, der bør indgå i en kommende VVM-undersøgelse og i forhold til ændringer af kommuneplanen er inden 1. februar 2010.

Forinden, der kan opstilles vindmøller skal der vedtages et kommuneplantillæg med VVM-redegørelse og miljøvurdering samt tilvejebringelse lokalplaner.

I Københavns Kommunes nye klimaplan er det et mål at reducere CO₂-udledningen med 20 % i 2005-2015, og der er en ambition om, at København er CO₂-neutral i 2025. Etablering af vindmøller er i følge planen et vigtigt middel til at opnå denne reduktion, og opstilling af vindmøller er derfor udpeget som et såkaldt fyrtårnsprojekt.

Der er udpeget 4 lokaliteter: Prøvestenen, Kalvebod Syd, Nordhavn og Lynetten, hvor Københavns Kommune påtænker at opstille vindmøller.

I følge det udsendte materiale er hensigten, at der midlertidigt i 20-25 år skal opstilles vindmøller på det opfyldningsareal, som Københavns Kommune har udlagt til jorddepot i forslag til lokalplan "Udvidelse af Nordhavn og ny krydstogtterminal", når opfyldningen er tilendebragt, og området overgår til byudviklingsområde. Byudviklingen af hele Nordhavnsområdet forventes at strække sig over en 30-50 år, så vindmøllerne vil være nedtaget inden, byudviklingen påbegyndes på opfyldningsarealet.

Københavns Kommune forudsætter, at der er sket opfyldning af søterritoriet, og at arealet skal byudvikles, og at arealet i den mellemliggende periode vil kunne anvendes til opstilling af vindmøller.

Gentofte Kommune har, efter planlovens § 29 b i brev af 23. juni 2009 til Københavns Kommune, gjort indsigelse mod forslag til lokalplan og tilhørende kommuneplantillæg om "Udvidelse af Nordhavn og ny krydstogtterminal".

Vurdering

Udkast til brev eftersendes.

Indstilling

Plan indstiller

Til Byplanudvalget:

1. At orienteringen om indholdet i det fremsendte materiale tages til efterretning.
2. At udkast til brev til Københavns Kommune godkendes.

Møde i Byplanudvalget den 07. januar 2010

7 Åbent Byfornyelse. Udgiftsramme 2010 til skimmelsvamp

[062893-2009](#)

Resumé

Kommunalbestyrelsen har i følge byfornyleslovens § 75 pligt til at føre tilsyn med, at bygninger, der benyttes til beboelse og ophold, ikke er sundhedsfarlige eller brandfarlige. Hvor det vil være nødvendigt at gennemføre undersøgelser for at kunne afgøre om, der er tale om sundhedsfare, har kommunen også undersøgelsesforpligtigelsen.

Halvdelen af de udgifter, der er forbundet med disse undersøgelser kan refunderes af staten, såfremt der er afsat ramme hertil på kommunens vejledende udgiftsramme til bygningsfornyelse.

Byplanudvalget og Økonomiudvalget skal beslutte, om Indenrigs- og Socialministeriet skal ansøges om udgiftsrammer til bygningsfornyelse 2010 til skimmelsvamp undersøgelser.

Baggrund

Velfærdsministeriet udsendte i 2008 en vejledning om, hvordan kommuner håndterer henvendelser og viden om skimmelsvamp i boliger efter gældende lovbestemmelser.

I henhold til byfornyleslovens § 75 har Kommunalbestyrelsen pligt til at føre tilsyn med, at bygninger, der benyttes til beboelse og ophold, ikke er sundhedsfarlige eller brandfarlige. I henhold til byggeloven har kommunen pligt til at påse, at bestemmelser i loven og regler i medfør heraf overholdes og reagere, når man bliver opmærksom på ulovligt forhold. I følge almenboligloven har kommunen pligt til at påse, at ejendommens vedligeholdelsestilstand er forsvarlig.

Når kommunen bliver opmærksom på, at der er forekomst af fugt og vækst af skimmelsvamp, skal Kommunalbestyrelsen som det første undersøge, om problemet udgør en sundhedsfare for personer, der opholder sig i ejendommen/lokalerne. Hvis det nødvendige materiale for en sådan vurdering ikke foreligger, har kommunen i henhold til byfornylesloven forpligtigelsen til at gennemføre en undersøgelse for at kunne foretage en vurdering af, om der er tale om sundhedsfare.

Udgifterne til undersøgelser skal afholdes af kommunen, men hvis kommunen har hjemtaget ramme på udgiftsrammen til bygningsfornyelse kan halvdelen af udgiften refunderes af staten. Hvis der ikke er hjemtaget ramme påhviler hele udgiften kommunen.

Efter vejledningen blev udsendt har Gentofte Kommune haft et stigende antal henvendelser om forekomst af skimmelsvamp. I en del af disse henvendelser kan det ikke ved en besigtigelse afgøres om der er sundhedsfare forbundet med ophold i boligen/ejendommen og det er derfor nødvendigt at gennemføre en svampeundersøgelse af den pågældende bolig/ejendom.

Vurdering

Da kommunen har en forpligtigelse til at gennemføre og betale en undersøgelse, hvor dette er nødvendigt for at kunne vurdere, om der er sundhedsfare forbundet med beboelse eller ophold i en bolig, foreslår Plan, at Indenrigs- og Socialministeriet ansøges om udgiftsramme til bygningsfornyelse 2010.

Plan foreslår, at under forudsætning af at kommunen får tildelt en vejledende udgiftsramme til bygningsfornyelse 2010, hjemtages der ramme fra udgiftsrammen i 2010 til undersøgelser på op til 100.000 kr. Den kommunale nettoudgift efter statsrefusion vil herefter maksimalt beløbe sig til 100.000 kr.

Indstilling

Plan indstiller:

Til Byplanudvalget og Økonomiudvalget:

1. At Gentofte Kommune ansøger Indenrigs- og Socialministeriet om maksimal udgiftsramme i 2010.
2. Under forudsætning af at Gentofte Kommune får tildelt udgiftsramme i 2010 kan der hjemtages ramme op til 100.000 kr. fra udgiftsrammen 2010 til skimmelsvampundersøgelser.

Møde i Byplanudvalget den 07. januar 2010

8 Åbent Rådhusvej 11. Principiel ansøgning

[038151-2009](#)

Resumé

Arkitektfirma A/S Hune & Elkjær har den 2. oktober 2009 på vegne af ejeren af ejendommen, Cura Management, ansøgt om principiel tilladelse til ombygning og renovering af det tidligere Charlottenlund posthus. Ombygningen omfatter indretning af kontor, butik eller cafe i stueetagen, samt indretning og modernisering af boliger på 1., 2. og 3. sal (tagetagen).

Eksisterende forhold:

Ejendommen er godkendt indrettet med et posthus i stueetagen og på 1. sal. 2. og 3. sal er godkendt indrettet som boliger. Der forefindes der ingen parkeringsarealer på grunden. Ejendommens friarealer og udendørs opholdsarealer er yderst begrænset.

Der er afholdt et borgermøde om sagen den 8. december 2009. Til mødet var der et ringe fremmøde af borgere. Der henvises til referat fra mødet, som er bilagt sagen.

Baggrund

Byplanudvalget har den 8. maj 2008, punkt 3, behandlet en tidligere ansøgning om ombygning og ændret anvendelse af ejendommen til privathospital (liberalt erhverv). Det eksisterende

plangrundlag gav ikke mulighed for indretning af liberalt erhverv på 1. og 2. sal. Det ansøgte forudsatte udarbejdelse af ny lokalplan samt kommuneplantillæg.

Byplanudvalget var positivt indstillet på at ændre plangrundlaget, men forinden planarbejdet igangsættes, blev det besluttet at drøfte planerne med bl.a. ejendommens naboer.

På denne baggrund blev det afholdt et indledende borgermøde den 7. januar 2009, hvor Cura Management på vegne af ejeren præsenterede forslaget til ombygning og indretning af det tidligere Charlottenlund Posthus.

Ejeren har efterfølgende oplyst, at ideen om privathospital ikke længere er aktuell.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 211 for Charlottenlund Bydelscenter, og beliggende i delområde I.

Ejendommen er bevaringsværdig, og omfattet af bestemmelser vedrørende anden gadeorienteret bebyggelse.

Den ansøgte anvendelse er i fuld overensstemmelse med lokalplan 211, navnlig etagerne 1., 2. og 3. sal kan ikke tillades anvendt til andet end helårsboliger.

Vurdering

Parkering

I forbindelse med den ændrede benyttelse af stueetagen og 1.sal, skal der udlægges et parkeringsareal for ejendommen, jf. lokalplanens § 4.2.

På grund af ejendommens meget begrænsede friareal er etablering af parkering på grunden ikke muligt. Ansøger har fremsendt en opgørelse for parkering. Det fremgår heraf, at parkeringsbehovet i forbindelse med den nuværende godkendte anvendelse ville være større, såfremt denne skulle opfylde de nuværende parkeringskrav i lokalplanen, end ved den fremtidige anvendelse.

Bygningsmyndigheden vurderer, at den ansøgte ændrede anvendelse ikke vil øge parkeringsbehovet væsentligt for ejendommen og området som helhed, set i forhold til den hidtidige lovlige anvendelse som posthus. Det forventes, at eksisterende kantstensparkerings og offentlige parkeringsarealer, herunder Charlottenlund Stationsplads, vil kunne opfylde parkeringsbehovet for ejendommens beboere og brugere.

Ubebyggede arealer

På grund af ejendommens meget begrænsede grundstørrelse vil der ikke kunne etableres tilstrækkelige opholdsarealer for ejendommens beboere og brugere. Der etableres opholdsareal i form af en tagterrasse på 2.sal og 2 mindre altaner, som dog kun betjener 4 boliger. Idet der er tale om en eksisterende bevaringsværdige bygning, anses det ikke for muligt at etablere yderligere opholdsarealer på ejendommen, i form af tagterrasser og altaner. Det vurderes, at ejendommens meget begrænsede opholdarealer efter omstændigheder kan accepteres. Der er herved tillige lagt vægt på, at ejendommen er beliggende i umiddelbar nærhed af Charlottenlund Skov.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget:

At der meddeles en principiel tilladelse til det ansøgte. I den forbindelse gøres der opmærksom på, at der kan indrettes butik, kontor eller café i stueetagen, såfremt stueetagen, som vist på stueplanen, underopdeles i 2 lejemål.

I forbindelse med den principielle tilladelse dispenseres der fra bestemmelserne i lokalplan 211, § 4.2, om parkeringskrav samt § 8.2, om anlæggelse af udendørs opholdareal, under hensyntagen til

at der er tale om eksisterende bebyggelse.

Bilag

-  [Kortbilag. Rådhusvej 11](#)
-  [principiel ansøgning 2.10.2009](#)
-  [opgørelse af P-pladser](#)
-  [planer og facader](#)
-  [Opdateret facadetegning med franske altaner](#)

Møde i Byplanudvalget den 07. januar 2010

9 Åbent Ibstrupvej 42. Opførelse af bolig nr. 2 på ejendommen

[046924-2009](#)

Resumé

Grethe og Richard Gale søger om tilladelse til at opføre en bolig nr. to på ovennævnte ejendom.

Baggrund

Ejendom

Grund: 2566 m2.

Eksisterende enfamiliehus: 181 m2 boligetageareal.

Der ønskes opført en ny bebyggelse indeholdende en selvstændig boligenhed på ejendommen. Det nye hus sammenbygges med det eksisterende ved en garagebebyggelse, hvorved den samlede bebyggelse kommer til at fremstå som et dobbelthus. Ved byggetilladelse hertil vil grundejeren have et krav på, at ejendommen kan udstykkes til to ejendomme. Ejendommen er i dag en koteletgrund med et ca. 50 meter langt "ben" på kun 3 meters bredde. Langs med "benet" går en kommunal offentlig sti, men der er hegn imellem og ingen aftaler om benyttelse af stien for den private ejendom i nr. 42.

Ejendommen er ikke omfattet af lokalplan, men beliggende inden for kommuneplanens rammeområde 4. B 41, et udbygget villaområde til helårsbeboelse.

Rammebestemmelserne fastsætter, at grunde til villabebyggelse ikke må udstykkes mindre end 700 m2, og der må ikke opføres eller indrettes tofamiliehuse (med vandret lejlighedsskel) på grunde mindre end 1.000 m2 og dobbelthuse (med lodret lejlighedsskel) på grunde mindre end 1.200 m2. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25.

Det ansøgte vil ikke være i strid med kommuneplanens rammebestemmelser (når koteletbenet fratrækkes, er der 2416 m2 nettogrundareal til stede).

Det ansøgte kræver kommunens stillingtagen til, om den ansøgte fortætning med en ny bolig og en udstykningsmulighed er hensigtsmæssig det aktuelle sted, dels set i lyset af kvarterets præg, dels i lyset af adgangsforholdene. Kommunen har mulighed for at nedlægge forbud mod det ansøgte i henhold til planlovens § 14, og udarbejde en ny lokalplan for området.

Vurdering

Bygningsmyndigheden vurderer, at ejendommen under de nuværende forhold og det nuværende plangrundlag vil kunne bebygges og eventuelt udstykkes som ansøgt. Adgangsarealet er ganske vist snævert, men kommunen har ikke praksis for at afvise smalle koteletben som privat fællesvej for to ejendomme, hvis adgangsforholdene er det eneste problem, der er ved sagen.

Der er andre ejendomme i kvarteret, hvor lignende forhold gør sig gældende, med et stort grundareal beliggende bag beboelsesbygningen ned mod et større åbent og delvist vådt område bag Tinglevvej, Springdamvej og Ibstrupvej. For eksempel er ejendommene Ibstrupvej 30 og 32A på henholdsvis 2088 m² og 2098 m², mens Tinglevvej 13 er på 1833 m². Det kan ikke udelukkes, at lignende bebyggelses- og udstykningsmuligheder er til stede der og vil blive ansøgt. Således skal der også tages stilling til en præcedensvirkning af en eventuel tilladelse.

Ved at nedlægge et § 14-forbud kan kommunen udarbejde en ny lokalplan, der regulerer fortætningsmulighederne i kvarteret, eventuelt helt forbyder yderligere udstykning og bebyggelse med nye boliger.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget:

At der nedlægges forbud efter planlovens § 14 mod udstykning.

Bilag

 [Kortbilag - Ibstrupvej 42](#)

 [Ansøgning om opførelse af en bolig nr. 2 på ejendommen](#)

Møde i Byplanudvalget den 07. januar 2010

10 Åbent ejendom Gentoftegade 9. Tilbygning af kviste på bevaringsværdig kat. 3

[045250-2009](#)

Resumé

Ejendomsselskabet Gentoftegade 9 ApS, søger om tilladelse til at etablere kviste i den bevaringsværdige ejendoms tagetage.

Ejendommen Gentoftegade 9 er bevaringsværdig i kategori 3 i Gentofte - Atlas over bygninger og Bymiljøer 2004.

Baggrund

Der søges om at etablere i alt 5 taskekviste på den bevaringsværdige ejendom. Kvistene får en udformning, som er identisk med de kviste som ejendommen er opført med. Baggrunden for at kvistene opføres er, at ansøger på sigt ønsker at udnytte den udnyttelige tagetage. De eksisterende kviste er i dag beklædt med zink, men ansøger formoder, at de tidligere har været beklædt med kobber, hvorfor der søges om at beklæde samtlige kviste i ejendommen med kobber, ligesom man ønsker at udskifte den eksisterende plastiktagrende med en tilsvarende af kobber. Kvistene er opført i overensstemmelse med Kulturarvsstyrelsens vejledning og overholder i øvrigt kravene til redningsåbninger.

Vurdering

Der er Bygningsmyndighedens vurdering, at de ansøgte kviste både hvad form og materialer angår, harmonerer med den bevaringsværdige bygning, samtidig med at tagetagen, takket være det forøgede lysindfald, vil få en forøget brugsværdi. Der er ikke søgt om ovenlys, og tagfladen kan således fortsat stå som en flade kun afbrudt af kvistene i den nederste del af tagfladen, som ikke virker fremmed for huset.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget:

At der meddeles tilladelse i henhold til lokalplan 179, § 7.1, således at de ansøgte 5 kviste kan etableres, og således at kobber kan benyttes ved flunker og tagrender.

Bilag



[Kortbilag. Gentoftegade 9](#)



[Ansøgning om isætning af kviste](#)

Møde i Byplanudvalget den 07. januar 2010

11 Åbent Søbredden 44. Opførelse af en tilbygning indenfor skovbyggelinien

[062391-2009](#)

Resumé

Frederiksen Architects, v. ark. Bo Frederiksen, har med brev af 1. december 2009, på vegne af ejerne af ejendommen Søbredden 44, ansøgt om principiel tilladelse til opførelse af en tilbygning indenfor skovbyggelinien.

Baggrund

Ejendommen er omfattet af den i Naturbeskyttelsesloven § 17 fastsatte skovbeskyttelseslinje for det internationale naturbeskyttelsesområde ved Gentofte Sø, herunder Brobæk Mose, og det

ansøgte kræver dispensation fra denne bestemmelse jævnfør § 65, stk. 2.

Den eksisterende bygning er delvist beliggende indenfor skovbyggelinien, og der søges om at udføre en tilbygning som strækker sig yderligere 6m indenfor skovbyggelinien.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 312 for et område ved Søbredden. Der henvises til bestemmelsen i lokalplanens § 6, stk. 6.3, om at der indenfor det på kortbilaget med særlig signatur viste grønne rekreative areal ikke må opføres bebyggelse.

Vurdering

Det ansøgte tilbygning placeres udenfor det i lokalplan 312 angivne grønne rekreative areal. Bestemmelsen i lokalplan § 6, stk. 6.3, om bebyggelsens placering er således iagttaget. Øvrige relevante bestemmelser i lokalplanen, herunder bebyggelsens omfang, er ligeledes iagttaget.

Der henvises til Naturklagenævnets afgørelse af den 18. juni 2009, hvoraf det fremgår, at der ved fastlæggelsen af de reducerede beskyttelseslinjer i 2003, må lægges til grund ved vurderingen, at der er gjort endeligt op med byggemulighederne i de reducerede beskyttelseslinjer. For at fravige den reducerede beskyttelseslinje bør der være en helt særlig begrundelse, og en sådan ses ikke at foreligge i sagen. Den viste tilbygning placeret helt indenfor arealet omfattet af skovbyggelinien, hvorfor der tale om en væsentlig tilsidesættelse af intentionen bagved skovbeskyttelseslinien, om af friholde arealet for yderligere bebyggelse.

Det bemærkes, at sagen ikke har været udsendt til høring blandt interesseorganisationer, herunder Danmarks Naturfredningsforening, og Friluftsrådet.

Det kan supplerende oplyses, at det i medfør af lokalplan 312, § 6, stk. 6.6, ikke må placeres bebyggelse nærmere vejskel end 5m, bortset fra garager, carporte, udhuse, drivhuse og lignende småbygninger. Den af arkitekten fremsendte model, placering 3, med en udvidelse af enfamiliehuset mod vejen med en afstand af 2,5m fra vejskel, vil således forudsætte en dispensation fra lokalplanens § 6, stk. 6.6. Placering af bebyggelse med en afstand af kun 2,5m fra vejskel vurderes til at forringe Søbreddens grønne vejbillede.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget:

At der i henhold til Naturbeskyttelseslovens § 65 jævnfør § 17, stk. 1, meddeles afslag til den ansøgte tilbygning indenfor skovbyggelinjen.

At der supplerende meddeles, at en tilbygning mod vejen kun må udføres med en afstand af mindst 5m fra vejskel, jf. bestemmelserne i lokalplanen § 6, stk. 6.6, samt at en dispensation fra denne bestemmelse ikke kan ventes givet, idet dette vil forringe Søbreddens åbne og grønne vejbillede.

Bilag

 [Kortbilag Søbredden 44](#)

 [ansøgning](#)

 [tegningsbilag](#)

 [Model 1. Eks. forhold](#)

 [Model 2. Fremtidige forhold](#)

 [Model 3. Alternativ fremtidig](#)

Møde i Byplanudvalget den 07. januar 2010

12 Åbent Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne

[061796-2009](#)

Møde i Byplanudvalget den 07. januar 2010

13 Lukket Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne

061796-2009
