



Gentofte Kommune

Dagsorden til møde i Byplanudvalget

Dagsorden åben

Mødedato 01. december 2011

Mødetidspunkt 17.00

Mødelokale Udvalgsværelse B

Indholdsfortegnelse

Byplanudvalget

den 01. december 2011

Åben dagsorden

- 1 Lokalplan 339 for Aurehøj Gymnasium. Forslag**
- 2 Lokalplan 338 for Ordrup Gymnasium. Forslag.**
- 3 Lokalplan 341 for Ordrupvej 114. Planproces**
- 4 Ordrupvej 30-32. Revideret projekt til opførelse af plejeboliger.
Holmegårdsparken**
- 5 Strandvejen 185-189, Aurehøjvej 1, 3, 5A, 5B, Margrethevej 4-6. Om- og
tilbygning af ejendommen(principiel)**
- 6 Carolinevej 29. Sammenlægning af matrikler og istandsættelse af
ejendommen**
- 7 Brogårdsvej 133. Etablering af 6 boliger**
- 8 Strandvejen 317. Ansøgning om opførelse af skorsten.**
- 9 Vangedevej 156. Fældning af bøgetræer**
- 10 Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne**

Lukket dagsorden

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

Møde i Byplanudvalget den 01. december 2011

1 Åbent Lokalplan 339 for Aurehøj Gymnasium. Forslag

[035545-2011](#)

Resumé

Plan og Byg har udarbejdet et forslag til lokalplan 339 for Aurehøj Gymnasium.

Der skal tages stilling til om forslaget skal udsendes i offentlig høring.

Baggrund

Dorte Mandrup Arkitekter har 6. juli 2011, på vegne af Aurehøj Gymnasium, ansøgt om tilladelse til udvidelse af gymnasiet, idet der ønskes opført en ny musikbygning mellem den eksisterende skolebygning og den oprindelige rektorbolig i det sydøstlige hjørne af skolegården mod Skolevej. Gymnasiet forventer ikke en stigning i antallet af elever og lærere.

For at imødekomme gymnasiets ønske har Byplanudvalget enstemmigt på mødet 11. august 2011, pkt. 2, truffet beslutning om udarbejdelse af en lokalplan, der giver mulighed for den ønskede tilbygning. På mødet blev det endvidere besluttet at afholde et offentligt møde med de høringsberettigede, inden planforslaget forelægges udvalget.

Den 5. oktober afholdtes et orienteringsmøde på Gentofte Rådhus, hvor bygherrens arkitekt gennemgik forslaget til opførelse af et musikhus. På mødet drøftedes evt. støjgener fra musikbygningen.

På baggrund af det indsendte projektforslag og de indkomne bemærkninger på orienteringsmødet har Plan og Byg udarbejdet et forslag til lokalplan for Aurehøj Gymnasium, hvis formål er at fastlægge områdets anvendelse til offentlige formål, uddannelsesinstitutioner, at give mulighed for opførelse af en musikbygning i 3 etager med en nedgravet parterreetage, terrasse og trappeanlæg. Lokalplanen giver mulighed for, at musikbygningen kan gives en bygningshøjde svarende til facadehøjden på den eksisterende skolebygning på Skolevej 7.

Herudover sikrer lokalplanen bevaringsværdige bygninger og et bevaringsværdigt træ for at fastholde områdets særlige miljøkvaliteter.

Gade & Mortensen - Akustik A/S har udarbejdet beregninger og vurderinger vedrørende eksternt støj fra musikrum. i den nye bebyggelse. Notat er vedlagt.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

1. At forslag til lokalplan 339 for Aurehøj Gymnasium vedtages til offentlig høring.
2. At der afholdes et borgermøde i høringsperioden.

Bilag

 [Lokalplanforslag 339](#)

Møde i Byplanudvalget den 01. december 2011

2 Åbent Lokalplan 338 for Ordrup Gymnasium. Forslag.

[039559-2011](#)

Resumé

Plan og Byg har udarbejdet et forslag til lokalplan 338 for Ordrup Gymnasium og tillæg 15 til Kommuneplan 2009.

Der skal tages stilling til om forslagene skal udsendes i offentlig høring.

Baggrund

BBP Arkitekter AS har den 9. maj 2001, på vegne af Ordrup Gymnasium, ansøgt om tilladelse til udvidelse af gymnasiet, idet der ønskes opført en sciencebygning vest for de eksisterende skolebygninger, en tilbygning til den eksisterende bebyggelse på Kirkevej samt en glaskarnap på den eksisterende skolebygning. Gymnasiet forventer i 2013 en stigning i antallet af elever fra 688 til 746 og en stigning i antallet af lærere fra 71 til 74.

For at imødekomme gymnasiets ønsker har Byplanudvalget på møde den 9. juni 2011, pkt. 3, enstemmigt truffet beslutning om udarbejdelse af et forslag til kommuneplantillæg og lokalplan, der giver mulighed for at bebyggelsesprocenten hæves fra maksimalt 80 til maksimalt 100 og etageantallet hæves fra maksimalt 3 til maksimalt 4 for enkeltområde 3.D11, der bl.a. omfatter Ordrup Gymnasium.

På Byplanudvalgets møde blev det endvidere besluttet at afholde et offentligt møde med de høringsberettigede, inden planforslagene forelægges udvalget.

Den 29. september 2011 afholdtes et orienteringsmøde på Ordrup Gymnasium, hvor bygherrens arkitekt gennemgik forslaget til en udbygning af Ordrup Gymnasium. På mødet blev placeringen af sciencebygningen drøftet.

På baggrund af det indsendte projektforslag, de indkomne bemærkninger på orienteringsmødet samt bygherrens reviderede projektforslag har Plan og Byg udarbejdet et forslag til kommuneplantillæg og en lokalplan for Ordrup Gymnasium, hvis formål er at give mulighed for opførelse af de ovennævnte tilbygninger.

Formålet med kommuneplantillægget er at give mulighed for en maksimal bebyggelsesprocent på 100, et maksimalt etageantal på 3 og en maksimal bygningshøjde på 13 meter for Ordrup Gymnasium. Desuden fastsættes, at der kan etableres et teknikrum på sciencebygningens tag.

indenfor en maksimal bygningshøjde på 15 meter.

Formålet med lokalplanen er at fastlægge områdets anvendelse til offentlige formål, uddannelsesinstitutioner. Herudover er det lokalplanens formål at give mulighed for opførelse af maksimalt 2210 m² ny bebyggelse svarende til en bebyggelsesprocent på 100.

Lokalplanen giver mulighed for opførelse af en sciencebygning i 3 etager. Lokalplanen giver herudover mulighed for opførelse af en tilbygning i 1 etage mod Kirkevej samt mulighed for etablering af en glaskarnap på den eksisterende skolebygning.

herudover sikres bevaringsværdige bygninger og særlige bevaringsværdige træer for at fastholde områdets særlige miljøkvaliteter. Lokalplanen fastlægger desuden, at en ny parkeringsplads med minimum 26 p-pladser skal anlægges vest for den nye sciencebygning.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

1. At forslag til kommuneplantillæg 15/09 og lokalplan 338 for Ordrup Gymnasium vedtages til offentlig høring.
2. At der afholdes et borgermøde i høringsperioden.

Bilag

 [Lokalplanforslag 338](#)

 [Kommuneplantillægforslag 15](#)

Møde i Byplanudvalget den 01. december 2011

3 Åbent Lokalplan 341 for Ordrupvej 114. Planproces

[047833-2011](#)

Resumé

Der har været afholdt offentlige møde om et projekt til kombineret butiks- og boligbebyggelse på Ordrupvej 114. På mødet var der mange indlæg til fordel for bevaring af den eksisterende forhusbebyggelse.

Efterfølgende har ejer fremsendt et sekundært projektforslag, der umiddelbart vurderet, delvist vil kunne godkendes uden udarbejdelse af supplerende lokalplan. Det forudsætter dog at der ikke indrettes deatilhandel i baghusene. Endvidere har det været drøftet med ejer hvilke konsekvenser

det vil få for projektet, såfremt synspunkter fremsat på borgermødet imødekommes.

Sagen blev drøftet på Byplanudvalgets møde den 3. november 2011, pkt. 2, hvor den blev udsat med henblik på besigtigelse af ejendommen. Udvalget skal drøfte og tage stilling til den videre planlægningsmæssige proces i forhold til ansøgers ønsker.

Baggrund

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 210, der fastlægger anvendelsen af den eksisterende bebyggelse på ejendommen. I henhold til lokalplanens § 3.4 og jf. kortbilag 2 fastlægges forhuset til "strøggadeorienteret bebyggelse", hvor etageareal i stueplan kun må anvendes til detailhandel og publikumsorienteret service, herunder offentlige formål. I henhold til § 3.6 og jf. kortbilag 2 fastlægges al anden bebyggelse på ejendommen til "ikke gadeorienteret bebyggelse", hvor etageareal i stueplan må kun anvendes til publikumsorienteret service, herunder offentlige formål, liberale erhverv og boliger (helårsboliger).

Ifølge lokalplanens § 5.1 forudsætter opførelse af ny bebyggelse, bortset fra mindre tilbygninger, udhuse, garager, carporte o. lign., udarbejdelse af supplerende lokalplan.

I lokalplanens § 6.1 fastlægges forhuset med bevaringsbestemmelser. I Kommuneplan 2009 er forhuset samt teatersal og krobygning udpeget som bevaringsværdige (kategori 4).

Byplanudvalget har på møde den 8. april 2010, pkt. 3, og 7. oktober 2010, pkt. 3, behandlet principansøgninger fra Roarsholm A/S om opførelse af en kombineret butiks- og boligbebyggelse på ejendommen. Udvalget ønskede ikke at principgodkende de foreliggende forslag, idet en butiksbebyggelse med supermarked på det pågældende sted ikke vil være hensigtsmæssigt i trafikale og miljømæssige henseender.

Roarsholm A/S indleverede den 16. juni 2011 et nyt bebyggelsesforslag med anmodning om udarbejdelse af det nødvendige plangrundlag. Forslaget forudsatte, at al bebyggelse nedrives. Mod Ordrupvej ønskedes opført en boligbebyggelse i 5 etager med erhverv i stueetagen og terrasse på øverste etage. Langs Ordrupvej ønskedes opført 6 rækkehuse i 3 etager.

På møde den 11. august 2011, pkt. 3, vedtog Byplanudvalget enstemmigt at udarbejde supplerende lokalplan til det ansøgte indenfor rammerne af lokalplan 210 og Kommuneplan 2009. Lokalplanen skulle muliggøre nedrivning af det bevaringsværdige forhus til fordel for en ny kombineret butiks- og boligbebyggelse. Det blev vedtaget, at afholde offentligt møde om skitseforslaget inden et lokalplanforslag forelægges udvalget.

Som bilag til sagen var vedlagt en af bygherren udarbejdet analyse af det bevaringsværdige forhus (Ordrup Kro). Heri indgik ikke en analyse af bygningens kulturhistoriske aspekter.

Der har den 28. september 2011 været afholdt offentligt møde på Rådhuset. Ca. 55 borgere var mødt frem. Samlet set var der to tendenser i de mange indlæg:

1. Modvilje mod nedrivning af den bevaringsværdige forhusbebyggelse (Ordrup Kro). Der peges især på at bygningen, som er opført i 1881, er en af Ordrups ældste. Endvidere, at kroen er en af Ordrups ældste forretninger, idet der kontinuerligt har været drevet kro siden 1768, hvor kroen fik kongelig bevilling.

2. Boligbebyggelsen på den nordlige del af ejendommen er for høj i relation til den omgivende villabebyggelse. I den vurdering indgår bl.a., at grundens terræn stiger med ca. 1 etage mod nord langs Ordrupvej.

Ansøger "Roarsholm A/S" har med brev af 26. oktober 2011 fremsendt et sekundært projektforslag, hvor forhuset og baghusene mod øst (teatersal og lokaler til kroen) bevares. Stueetagen i både forhus og baghuse foreslås indrettet til butikformål.

Sagen blev drøftet på Byplanudvalgets møde den 3. november 2011, pkt. 2, hvor den blev udsat med henblik på besigtigelse af ejendommen.

Vurdering

Det sekundære projektforslag, fremsendt den 26. oktober 2011, er i strid med den gældende lokalplan 210, hvad angår butik i baghusbebyggelsen. Der kan ikke dispenseres fra lokalplanens anvendelsesbestemmelser, og detailhandel i bebyggelsen bag forhuset anses ikke for at være forsættelse af eksisterende lovlig anvendelse. Det ansøgte vil derfor ikke kunne imødekommes i sin helhed.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At drøfte sagen og tage stilling til den videre planlægningsmæssige proces i forhold til ansøgers ønsker.

Bilag

 [Ordrupvej 114. Ansøgning om indretning af supermarked](#)

 [Ordrupvej 114. Tegning vedrørende indretning af supermarked](#)

 [Rapport vedr. Ordrupvej](#)

Møde i Byplanudvalget den 01. december 2011

4 Åbent Ordrupvej 30-32. Revideret projekt til opførelse af plejeboliger. Holmegårdsparken

[015714-2011](#)

Resumé

Med brev af 14. oktober 2011 har Rubow Arkitekter sendt et revideret projekt til opførelse en ældreboligbyggeri. Projektet forudsætter, at der gives de fornødne dispensationer fra en række bestemmelser i lokalplan nr. 333 for Holmegårdsparken og Ordrup Vænge. Desuden skal placering

af parkeringsarealer udenfor de i lokalplanen anviste parkeringsfelter særskilt godkendes. Oversigtsbillede se bilag: A.002A.

Baggrund

Bygningsmyndigheden har 31. maj 2011 udstedt en byggetilladelse til opførelse af 120 plejeboliger med tilhørende servicearealer. Efter afholdt licitation er projektet revideret for at reducere byggeomkostningerne.

Det reviderede projekt er ikke i overensstemmelse med følgende bestemmelser i lokalplan 333.

- § 6.3, om at bebyggelse kun må ske indenfor de på kortbilag 2 viste byggefelter. Servicebygning E er ændret, og lette overdækninger ved indgangene og et mindre affaldsrum på nordsiden overskrider byggefeltet.
- § 8.2, om at bygninger skal udføres med saddeltag hvis hældning skal variere fra enhed til enhed, samt at hældningen mindst skal være 15 grader og højst 50 grader. Der ansøges nu om at udføre mellembygningerne på bygningerne B, C og D med et fladt tag. Facadetegninger se bilag: AB.220A og AB 221A.
- § 8.3, om at udvendige bygningsoverflader kun må fremstå i naturlige materialer som murværk, puds, teglelementer, naturskifer, eternitskifer, natursten, overfladebehandlet beton, træ, kobber, zink, stål og glas, samt at der ikke må anvendes reflekterende materialer. I det reviderede projekt anvendes der kun tagpap på samtlige tagflader. Ved forskydninger i tagfladen, fremkommer der galvpartier, som ønskes beklædt med en let fiberplade. Disse gavlparter var tidligere forudsat udført som murværk. På bygning B udføres der på taget et stort solfangeranlæg.
- § 5.3, om at der ved ny bebyggelse skal tilvejebringes mindst 60 parkeringspladser som fortrinsvis skal placeres indenfor det på kortbilag 1 viste parkeringsfelter. I den nordlige ende af lokalplanområdet er der anvist et parkeringsfelt med 19 parkeringspladser, som overskrider det udlagte parkeringsfelt væsentligt. Desuden sker der en mindre overskridelse af det udlagte parkeringsfelt mod Ordrupvej med 2 parkeringspladser. Landskabsplan se bilag: T-L-X-0-1-01.

Vurdering

Vedr. § 6.3 Det vurderes, at den mindre overskridelse af byggefelterne er af underordnet betydning og at denne ikke forringer bebyggelsens helhedsindtryk.

Vedr. § 8.2 Ved udførelse af mellembygningen i ældreboligblokkene sker der en væsentlig ændring af bebyggelsens udseende. Dog vurderes bebyggelsens arkitektoniske udtryk fortsat som værende acceptabel. I den forbindelse er der lagt vægt på, at mellembygningen udføres med en skiferbeklædning som klart adskiller sig fra hovedlængerne som udføres med facader i murværk.

Vedr. § 8.3 Udførelse af tagflader med tagpap, og gavlparter i tagfladen med en let pladebeklædning, forringer bygningens kvalitet og udseende, men det vurderes fortsat, at bebyggelsens samlede udtryk er acceptabelt. Solfangeranlægget på bygning B vil være reflekterende, og det kan på det foreliggende grundlag ikke endeligt vurderes, om refleksioner fra panelerne ikke give alvorlig generende refleksioner for omgivelserne.

Vedr. § 5.3. Det vurderes at udformningen af parkeringsarealerne mod Ordrupvej er hensigtsmæssige. Parkeringspladsernes placering udenfor det angivne parkeringsfelt i nordenden af lokalplanområdet vurderes dog at kunne give væsentlige gener for naboejendommen

Schimmelmannsvej 37. De nordligste 4 parkeringspladser vil kunne give lysgener fra bilerne, hvorfor indretningen af p-arealets udformning bør ændres.

Dispensationer og fravigelsen fra lokalplanens § 6.3, § 8.2, og § 5.3 kan gives uden forudgående nabohøring. Plan og Byg vil vurdere om et ændret forslag til indretning af p-arealet skal sendes i nabohøring.

En dispensation fra lokalplanens § 8.3, for så vidt angår solfangeranlægget, vil ikke kunne gives før, der af ansøger er udarbejdet en nærmere redegørelse for refleksionerne fra anlægget. Først herefter vil Plan og Byg kunne vurdere, om der skal foretages en nabohøring.







Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

1. At der kan gives en dispensation fra bestemmelsen i lokalplan 333 § 6.3, om byggefelt, i forbindelse med opførelse af bygning E (servicehus).
2. At der kan gives en dispensation fra bestemmelserne i lokalplan 333 § 8.2, om at bygninger skal udføres med saddeltag, for så vidt angår mellembygningerne til bygningerne B, C og D.
3. At der kan gives dispensationer fra bestemmelserne i lokalplan 333 § 8.3, til udførelse af tagpap på tagflader og montering af lette facadeplader på lodrette flader ved forskydninger i tagfladen på betingelse af, at farven af disse facadeplader udføres efter nærmere aftale med Plan og Byg, og at udførelse af solfangerpaneler på bygning B administrativt kan godkendes af Plan og Byg, såfremt solfangerpanelerne integreres i tagfladen efter Plan og Byg's nærmere godkendelse, og at solfangerpanelerne, efter Plan og Byg's vurdering, ikke medfører væsentlige refleksioner på bebyggelsen og nabobebyggelsen og dennes opholdsarealer.
4. At der meddeles en principiel godkendelse til indretningen af ejendommens ubebyggede arealer, herunder udførelse parkeringsarealer udenfor de anviste parkeringsfelter i lokalplanen, jf. § 5.3. Dog på betingelse af, at indretningen af det nordlige parkeringsareal ændres efter nærmere aftale med Plan og Byg, idet placering af de viste 4 P-pladser ud for naboskel til ejendommen Schimmelmannsvej 37 vurderes til give væsentlige gener for denne ejendom.

Bilag

-  [kortbilag ordrupvej 30-32](#)
-  [Hovedandragende revideret projekt](#)
-  [A002 A](#)
-  [AB220 A](#)
-  [AB221 A](#)
-  [T-L-X-0-1-01](#)

Møde i Byplanudvalget den 01. december 2011

5 Åbent Strandvejen 185-189, Aurehøjvej 1, 3, 5A, 5B, Margrethevej 4-6. Om- og tilbygning af ejendommen(principiel)

[035907-2011](#)

Resumé

Lars Gitz Architects har den 26. oktober 2011, på vegne af ejeren af ejendommen Onsgaarden Aps v/ Thylander Gruppen, søgt om principiel tilladelse til renovering af ejendommen. Byplanudvalget skal tage principiel stilling til, om projektet helt eller delvis kan godkendes. Og om der i givet fald skal udarbejdes supplerende lokalplan i forbindelse med udvidelse af butiksarealer i stueetagen og udførelse af 6 boliger i en ny tagetage. Desuden skal der tages stilling til, om der kan gives en tilladelse til nedlæggelse af boligerne på 1.sal.

Der er til sagen udarbejdet særskilte notater:

- 1) Onsgaarden. Planforhold og BR10 kap. 2.1, bebyggelsesregulerende bestemmelser.
- 2) Onsgaarden. Nedlæggelse af boliger mod etablering af erstatningboliger.
- 3) Onsgaarden. Indretning af nye tagboliger.

Baggrund

Planforhold

Lokalplan 209 for Hellerup Bydelscenter.

Onsgaarden er omfattet af lokalplan 209 for Hellerup bydelscenter, vedtaget i 2003. Bebyggelsen er beliggende i delområde I og i delområde IV, der henholdsvis er udlagt til centerformål og boligformål.

Væsentligt byggeri forudsætter udarbejdelse af supplerende lokalplan.

Kommuneplan

Onsgaarden er omfattet af Kommuneplanramme 1.C1 der udlægger området til centerområde. Kommuneplanrammen tillader en bebyggelsesprocent på op til 100, maksimalt 5 etager og en bygningshøjde på op til 18 m.

Bevaringsværdig bebyggelse

Bebyggelsen er ikke udpeget som bevaringsværdig i lokalplanen. Dog er ejendommen i Gentofte Kommunes Atlas for bygninger og bymiljøer(SAVE-registreringen) udpeget som bevaringsværdig i kategori 4.

Bygningsindretning

Ejendommens samlede etageareal udvides ved indretning af tagetagen med 1000 m², fra ca. 13.900 m² til 14.900 m². Bebyggelsesprocenten vil stige med ca. 15 fra ca. 207 til ca. 222. Etagearealet i tagetagen har ikke tidligere været medregnet i etagearealet, og ved udnyttelse af arealet efter ombygningen skal dette areal betragtes som et nyt etageareal. Tagetagen skal betragtes som en ny 6. etage.

Der ønskes nedlagt 6 boliger på 1. sal mod Strandvejen, som erstattes af et tilsvarende antal boliger med samme areal i tagetagen. 1. Salen mod Strandvejen indrettes herefter til liberale erhverv. Der er i projektforslaget ikke nærmere redegjort for antallet af erhvervslejemål eller størrelsen af disse.

I forbindelse med etablering af boliger i tagetagen vil eksisterende pulterrum, tørrelofter og vaskerum blive nedlagt. Der etableres erstatningspulterum og vaskerum i kælderen.

Butiksarealerne i stueetagen ønskes udvidet med 570 m², mod at der nedrives et tilsvarende erhvervsareal i gården, jf. vedlagte projektforslag. Bebyggelsesprocenten for ejendommen vil derved ikke ændres.

Boligreguleringsloven

Der vil i det konkrete projektforslag være tale om nedlæggelse af boliger på 1. salen, hvilket ifølge Boligreguleringslovens § 46, stk. 1 ikke kan ske uden kommunalbestyrelsens tilladelse. De nedlagte boliger på 1. sal erstattes i projektforslaget med et tilsvarende antal nye boliger i tagetagen.

Ejerlejlighedsloven

Ejeren vil ved udførelse af nye tagboliger kunne udstykke disse som selvstændige ejerlejligheder. Den resterende del af ejendommen skal herefter udgøre en selvstændig ejerlejlighed, som ikke kan videreopdeles. Jf. Lov om ejerlejligheder § 10 stk. 2.

Vurdering

Plan og Byg vurderer, at tilbygningen i stueetagen og udnyttelsen af tagetagen ved opførelse af en ny tagkonstruktion er så væsentlige, at dette skal betragtes som nybyggeri. I medfør af bestemmelsen i lokalplan 209, § 5 stk. 5.1 kræver dette en udarbejdelse af supplerende lokalplan. Desuden skal der udarbejdes et tillæg til Kommuneplan 2009, idet antallet af etager, bygningshøjde og bebyggelsesprocent overstiger det, der er fastlagt i rammerne.

Ved den skitserede udvidelse af stueetagen vil bestemmelserne i lokalplan 209, § 3 stk. 3.1 til 3.3 for detailhandel være iagttaget.

Etablering af 1000 m² liberalt erhvervsareal på 1.sal og udvidelse af stueetagens butiksareal med

570 m² udløser et krav om etablering af yderligere 43 parkeringspladser. Projektet iagttager således ikke bestemmelserne i den nuværende lokalplan om parkeringsdækning, idet der kun etableres 23 nye parkeringspladser.

Etablering af 1000 m² liberalt erhvervareal på 1.sal og udvidelse af stueetagens butiksareal med 570 m², kræver kun anlæggelse af 157 m² yderligere opholdsareal. Der er vist et opholdsareal på 540 m² på 1.salen over det udvidede butiksareal. Kravet til opholdsarealer i gældende lokalplan vil således være overholdt.

Projektet overskrider de nuværende rammer for lokalplanlægning i Kommuneplan 2009 for det pågældende område, hvad angår etageantal, bebyggelsesprocent og bygningshøjde. Projektet er derved udover det tilstræbt sædvanlige for området, som rammerne er udtryk for. Allerede deraf vil projektet kunne nægtes.

Der skal dog supplerende oplyses, at rammerne for lokalplanlægning vil kunne fraviges, såfremt Gentofte Kommune vurderer, at bebyggelsens samlede omfang og indvirkning på omgivelserne er sædvanligt for området. I den konkrete sag betyder det, at ejendommens bebyggelsesprocent og antal etager skal vurderes i forhold til de omkringliggende ejendommers bebyggelsesprocenter og antal etager.

Det kan overvejes om et **reduceret** projekt, hvor der kun indrettes nye boliger i tagetagen, såfremt erhvervbygningen i gården nedrives, og at der derved sker en væsentlig forbedring af ejendommens opholdsarealer kan accepteres. I forbindelse med etablering af tagboligerne vil der kun skulle etableres 6 supplerende parkeringspladser. Et sådant projekt vil kunne gennemføres uden supplerende lokalplan og efter en vurdering jf. BR10 kap. 2.1, de bebyggelsesregulerende bestemmelser. Jf. kap. 2.1.1, stk. 1 skal bebyggelsens samlede omfang og indvirkning på omgivelserne vurderes ud fra følgende kriterier: 1) Bebyggelsens samlede omfang skal svare til det sædvanlige i karréen, kvarteret eller området eller til det, der tilstræbes i området. 2) Der skal under hensyn til ejendommens benyttelse sikres tilfredsstillende lysforhold for ejendommens bebyggelse og nabobebyggelse. 3) Der skal sikres tilfredsstillende friarealer samt tilstrækkelige parkeringsarealer.

Forinden der endeligt kan tages stilling til et projekt med nye tagboliger, skal der ske en partshøring af beboerne og brugerne af ejendommen.

Nedlæggelse af boliger

Nedlæggelse af boligerne kræver kommunens særlige godkendelse. Og det vurderes, at nedlæggelse af boligerne ikke bør tillades, mod at der tilbydes erstatningsboliger ved etablering af nye boligarealer.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

1) At det meddeles ansøger, at en tilladelse til projektet ikke gives idet:

a. Kommunen ikke vil give tilladelse til nedlæggelse af boligerne på 1.sal mod at der etableres nye boliger i tagetagen.

b. Bebyggelsens omfang og indvirkning på omgivelserne vil være i strid med intentionerne for

området med henvisning til rammerne for lokalplanlægning i Kommuneplanen med henvisning til BR10 kap. 2.1.

c. Bestemmelserne i lokalplan 209 § 4, stk. 4.2 om parkeringsdækning ikke vil være iagttaget.


Bilag

 [Kortbilag Onsgaarden](#)

 [Andragende Principiel. Følgebreve](#)

 [projektforslag](#)

 [Notat til Byplanudvalg. Onsgaarden. Plangrundlag og BR10 kap. 2.1](#)

 [Notat til Byplanudvalg. Onsgaarden. Nedlæggelse af boliger mod etablering af erstatningsboliger](#)

 [Notat til Byplanudvalg. Onsgaarden. Nye tagboliger](#)

 [brev fra beboerrepræsentationen](#)

Møde i Byplanudvalget den 01. december 2011

6 Åbent Carolinevej 29. Sammenlægning af matrikler og istandsættelse af ejendommen

[043666-2011](#)

Resumé

Der søges om tilladelse til, i forbindelse med en gennemgribende renovering af ejendommen, at ændre tagprofilen og dermed udvide etageareal fra de eksisterende 369 m² (B % 25) til enten 463 m² (B% 32, første forslag) eller 440,5 m² (B % 29,9, andet forslag). Der skal nedlægges et § 14 forbud, såfremt Gentofte Kommune ønsker at begrænse den maksimalt tilladte bebyggelsesprocent til 25.

Baggrund

Ejendommen er beliggende direkte ud til Øresund, og omfattet af Kommuneplan 2009, delområde 1.B54. Ejendommen er ikke omfattet af lokalplan. Af kommuneplanens fremgår det, at der kan bebygges op til 35 %.

Ejendommen er i BBR registreret med to matrikler med en samlet grundstørrelse på 1473 m². Bebyggelsesprocenten udgør i dag 25 %.

Kommunen har den 11. juni 2009 givet principiel tilladelse til at sammenlægge de to lejligheder til enfamiliehus. Denne tilladelse er fortsat gyldig.

Bygningsrenoveringen omfatter en ændring af tagprofilen, således at taget hæves med ca. 85 cm

til 12 meters højde. Der er fremsendt to forslag til ændring af tagprofilen, det første forslag vil betyde en udvidelse med 94 m² (ny bebyggelsesprocent 32) mens det andet forslag udvider tagetagen med 59,5 m² + 12 m² i stueetagen (ny bebyggelsesprocent 29,9).

Vurdering

Plan og Byg vurderer, at en forøgelse af ejendommens bebyggelsesprocent til mere end 25 vil bidrage til en uønsket fortætning af området med ejendomme beliggende ned mod Øresund. Ejendommen ligger i et villaområde med en karakter, hvor bebyggelsesprocenten normalt ville fastsættes til maksimalt 25.

Plan og Byg henviser til, at Byplanudvalget på mødet den 26. september 2011, punkt 1, enstemmigt traf afgørelse om, at der ikke gives tillades til en bebyggelsesprocent på mere en 25 % på ejendommen Frederikkevej 23, som ligger i samme område, og ligeledes ligger direkte ud til Øresund.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At der nedlægges et § 14 forbud, således at den maksimalt tilladte bebyggelsesprocent for ejendommen bliver 25.

Bilag

-  [Istandsættelse og sammenlægning af matrikler](#)
-  [Kortbilag Carolinevej 29](#)
-  [Notat vedr Carolinevej 29](#)
-  [Tegning](#)
-  [Rev. ansøgningsmateriale \[4 vedhæftede filer\]](#)

Møde i Byplanudvalget den 01. december 2011

7 Åbent **Brogårdsvej 133. Etablering af 6 boliger**

[033249-2011](#)

Resumé

Der søges om tilladelse til at opføre en ny boligbebyggelse med 6 boliger.

Sagen blev på Byplanudvalgets møde den 1. september 2011, punkt 9, udsat på besigtigelse af ejendommen.

På Byplanudvalgets møde den 6. oktober 2011, punkt 4, blev sagen udsat, idet udvalget ønsker at se et nyt projekt, der i sin disponering tager større hensyn til eksisterende bygning på ejendommen, herunder højde på tagryg og mindre fortætning af hensyn til friarealer.

Baggrund

Per Høpfner, NE Projektudvikling ApS, søger på vegne af selskab under etablering Tværbommen ApS om tilladelse til at udstykke en grund syd for den eksisterende bebyggelse på Brogårdsvej 133 med henblik på at opføre en ny bebyggelse indeholdende 6 boliger. Ejendommen er beliggende på hjørnet af Brogårdsvej og Tværbommen.

Eksisterende forhold:

Grundareal: 1269 m². Etageboligbebyggelse indeholdende 6 boliger med samlet etageareal på 320 m². Nuværende bebyggelsesprocent: 25 %.

Ønskede nye forhold:

Den eksisterende bebyggelse bevares med et grundareal på 533 m², svarende til en bebyggelsesprocent på 60. Ny grund bliver på 736 m². Langs med ejendommen mod Tværbommen ligger et smalt, kommunalt ejet areal, matr. nr. 9 ag Vangede, der er grønt skråningsareal med en lille vendeplads i tilknytning til Tværbommen. Dette areal ønsker bygherre at købe af kommunen, og kommunen har tilbudt at sælge det, på betingelse af Kommunalbestyrelsens godkendelse. Matr. nr. 9 ag er på 178 m², hvorfra trækkes vendepladsarealet på 20 m², altså i alt 158 m². Det samlede areal for byggegrunden bliver herefter 894 m².

Ejendommen er ikke omfattet af lokalplan, men ligger i kommuneplanens enkeltområde 6. B2, et etagehusområde med maksimal bebyggelsesprocent 60, maksimalt 3 etager og maksimal højde 12 meter. Der er endvidere bestemmelser om friareal- og parkeringspladsdækning.

Dertil kommer at ny bebyggelse reguleres af bygningsreglementets almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i kap. 2.

Projektet omfatter et punkthus med et bebygget areal på ca. 183 m². Huset bliver i tre etager med to lejligheder på hver etage. Lejlighederne bliver hver på ca. 90 m² inkl. trappeandel og altan. Opholdsstuer og altaner orienteres mod vest. Huset placeres ca. midt på grunden, og der etableres 8 parkeringspladser nord for huset.

Sagen har været sendt til høring hos naboen mod øst, Brogårdsvej 131. Andelsboligforeningen har svaret, at de er imod projektet, da det nye hus vil fratage dem sol, og de vil føle sig indeklemte. Høringssvaret er vedlagt som bilag.

Kommunen skal tage stilling til projektet i henhold til plangrundlaget og de bebyggelsesregulerende bestemmelser i bygningsreglementets kap. 2.

Kommunen har mulighed for at nedlægge forbud mod det ansøgte i henhold til planlovens § 14, såfremt man ønsker at forhindre projektet. I så fald skal der inden et år udarbejdes et forslag til lokalplan for ejendommen eller området.

Efter forhandling med bygherre på baggrund af Byplanudvalgets beslutning den 6. oktober 2011, har bygherren fremsendt et revideret projekt, der imødekommer Byplanudvalgets indvendinger. Det nye hus er herefter rykket 3,30 meter mod vest og 1,85 meter mod syd (væk fra etageejendommen Brogårdsvej 129-131). Tagkoten ved kip er den samme som for det eksisterende hus på ejendommen, Brogårdsvej 133.

Vurdering

Ifølge bygningsreglementets kap. 2 skal der ved regulering af en bebyggelses omfang og placering tages hensyn dels til bebyggelsens egne forhold og dels til forholdene i karréen, kvarteret eller området som helhed. Ved vurderingen skal der tages hensyn til, om bebyggelsen er i overensstemmelse med det sædvanlige i området eller det tilstræbte. Kommuneplanens rammebestemmelser vedrørende grundstørrelser, etageareal, etageantal og højde- og afstandsforhold kan være vejledende for, hvad der er sædvanligt eller tilstræbt i området.

Plan og Byg vurderer, at projektet holder sig inden for kommuneplanrammens bestemmelser for enkeltområde 6. B2. Området er præget af vekslende etageboligbebyggelser med såvel punkthuse som blokke og karreer langs den sydlige side af Brogårdsvej mellem Lyngbyvej og Nybrovej, samt i området mellem Tværbommen og Vangedevej og mellem Stolpegårdsvej og Nybrovej. Bebyggelsen er flere steder betydeligt tættere end de i kommuneplanrammens foreskrevne 60 %. Den foreslåede bebyggelse vil efter Plan og Bygs vurdering falde naturligt ind i kvarteret og svare til den tæthed, der er tilstræbt i området.

Naboerne mod øst vil få deres lysforhold forringet, men det har man efter Plan og Bygs opfattelse måttet forvente, da man er beliggende i det pågældende rammeområde, og det skønnes ikke, at forringelsen går ud over det sædvanlige i området.

Det fremsendte reviderede forslag tilgodeser naboerne mod øst ved at trække bygningen mod vest og syd, hvorved åbningen mellem bygningerne bliver større. Den nye bygning vil ikke fremtræde højere end den eksisterende, selvom terrænet ligger højere.

Det vurderes, at matr. nr. 9 ag Vangede ikke er nødvendigt for kommunen at råde over som reserve for vejarealet, hvorfor det kan anbefales afstået på nær den eksisterende vendeplads på ca. 20 m².

Der forelægges særskilt sag for Kommunalbestyrelsen vedrørende grundsalg.








Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At der meddeles principiel tilladelse til projektet på vilkår, at Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen godkender salget af matr. nr. 9 ag Vangede.

Bilag

-  [Ansøgning om etablering af 6 boliger](#)
-  [Brogårdsvej 133 - kortbilag](#)
-  [Mødereferat vedr. Brogårdsvej 133](#)
-  [Revideret ansøgning \(Hus flyttet\)](#)
-  [Svar på naboorientering](#)
-  [Rev. tegning med før og efter](#)
-  [Situationsplan](#)

Møde i Byplanudvalget den 01. december 2011

8 Åbent Strandvejen 317. Ansøgning om opførelse af skorsten.

[047209-2011](#)

Resumé

Mia Danielsen og Lars Nordmann søger om tilladelse til at opføre en skorsten udvendigt på facaden vendt mod syd. Ejendommen er et enfamilieshus og ligger i Skovshoved, hvorfor det ansøgte kræver særlig godkendelse, i henhold til bevarende Byplan 21.

Baggrund

I henhold til anbefalinger fra Skorstensfejermesteren ønskes der opført en skorsten i dimensionerne 0,5 x 0,5 x 6,5 meter. Skorstenen filtses efterfølgende med tyndpuds svarende til farven på eksisterende ejendom. Skorstenen ligger mere end 2,5 meter fra sydligt naboskel.

Byplan 21 regulerer ejendommen, og byplanens § 4, stk. 3 foreskriver:

” Ny bebyggelse skal opføres indenfor de på kortbilaget med signatur 2 angivne byggefeltet. Den eksisterende bebyggelse betragtes som byggefeltet, der ved nybyggeri kan reguleres efter nærmere forhandling med kommunalbestyrelsen.”

BR-10, kapitel 2.7.3, stk. 1, nr.: 2 foreskriver minimum 2,5 meter afstand til vej, sti og skel.

Det ansøgte er d. 27. oktober 2011, sendt i høring hos de 2 grundejerforeninger i Skovshoved. Skovshoved By's Grundejerforening og Skovshoveds Nye grundejerforening der ingen bemærkninger har til ansøgningen.

Vurdering

Det ansøgte kræver, at der dispenseres for overskridelse af byggefeltet svarende til skorstenens størrelse på 0,5 x 0,5 meter og en udvidelse af det bebyggede areal med 0,25 m².

Skorstenens placering overholder afstandsbestemmelsen i henhold til BR-10. Plan og Byg vurderer, at skorstenen er søgt tilpasset den eksisterende bygning.







Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At der dispenseres for overskridelse af byggefeltet og gives tilladelse til opførelse af skorstenen.

Bilag

-  [Ansøgning om opførelse af skorsten](#)
-  [Strandvejen 317, facade mod syd](#)
-  [Foto fra Kommuneatlas](#)
-  [Kortbilag](#)
-  [Svar fra Skovhoved By's nye grundejerforening.](#)
-  [Svar fra Skovshoved By's Grundejerforening.](#)

Møde i Byplanudvalget den 01. december 2011

9 Åbent Vangedevej 156. Fældning af bøgetræer

[050336-2011](#)

Resumé

Tina Burckhardt, formand for ejerforeningen Ny Munkegård, Vangedevej 156-162, Dyssegård, søger om tilladelse til at fælde to bøgetræer, der står i henholdsvis det sydlige og vestlige beplantningsbælte. Der ansøges yderligere om tilladelse til fældning af et bøgetræ, placeret i det vestlige beplantningsbælte, efter at Park og Vej har besigtiget forholdene.

I henhold til lokalplan 36, kortbilag 1, er bøgetræerne placeret i et eksisterende beplantningsbælte, som ikke må ændres eller fjernes uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

Baggrund

Bøgetræet i det sydlige beplantningsbælte ønskes fældet, da det fremstår med markante barkrevner og andre tegn på svækkelse. Bøgetræet i det vestlige beplantningsbælte har været udsat for så hård en beskæring, grundet tæt placering på skurbygning, hvorfor træet nu er meget modtageligt for sygdomsangreb. Ejerforeningen Ny Munkegård søger om tilladelse til fældning af disse to bøgetræer.

Landskabsarkitekt Berit Jacobsen fra Park og Vej har foretaget en besigtigelse af forholdene, og konstaterede i den forbindelse at der yderligere var et bøgetræ i det vestlige beplantningsbælte, som af sikkerhedsmæssige årsager bør fældes. Der søges derfor om tilladelse til fældning af i alt 3 bøgetræer.

Lokalplan 36 er gældende for området, og lokalplanens § 9, stk. 4 foreskriver:

"De på kortbilag 1 viste beplantningsbælter, plantninger og træer må ikke ændres eller fjernes uden kommunalbestyrelsens tilladelse."

Vurdering

Beplantningsbæltet, som består af en blanding af bøge- og birketræer, fremstår i dag forholdsvis tæt. Under henvisning til oplysningerne om bøgetræernes tilstand, sammenholdt med at

beplantningsbæltets udtryk ikke vil blive ændret markant ved fældning af de 3 ansøgte bøgetræer, vurderer Plan og Byg at der kan gives tilladelse til fældning af de 3 bøgetræer.

Indstilling


Plan og Byg indstiller


Til Byplanudvalget:

At der i henhold til lokalplan 36, § 9, stk. 4, meddeles tilladelse til fældning af de 3 ansøgte bøgetræer i henholdsvis det sydlige og vestlige beplantningsbælte.

Bilag

 [Ansøgning om fældning af bøgetræer.](#)

 [Park og Vej uddyber ansøgningen.](#)

 [Kortbilag - Vangedevej 156-162.](#)

Møde i Byplanudvalget den 01. december 2011

10 Åbent **Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne**

[041785-2010](#)

Møde i Byplanudvalget den 01. december 2011

11 Lukket **Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne**

041785-2010

