



Gentofte Kommune

Dagsorden til møde i Byplanudvalget

Dagsorden åben

Mødedato 05. marts 2009

Mødetidspunkt 17.00

Mødelokale 326

Indholdsfortegnelse

Byplanudvalget

den 05. marts 2009

Åben dagsorden

- 1 Teglgårdsgrunden. Fremtidig anvendelse**
- 2 Strandvejen 263. Ændret anvendelse af garage til beboelse**
- 3 Anemonevej 30. Fældning af bevaringsværdigt birketræ**
- 4 Ordrupvej 100 st. th. Ændring af status på lejlighed**
- 5 Lemchesvej 13. Ændring af status fra 2-familiehus til 1-familiehus**
- 6 Bernstorffsvej 128. Opdeling til 2 boliger**
- 7 Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne**

Lukket dagsorden

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

Møde i Byplanudvalget den 05. marts 2009

1 Åbent Teglårdsgrunden. Fremtidig anvendelse

[008569-2009](#)

Resumé

Der har i 2008 og 2009 været afholdt 3 borgermøder om Teglårdsgrundens fremtidige anvendelse. Resultatet af borgermøderne er opsamlet i et idekatalog.

Byplanudvalget orienteres om den indtil nu gennemførte borgerdialog og om det videre forløb, der omfatter et opfølgende borgermøde, hvor idekataloget kan drøftes og kommenteres.

Baggrund

Byplanudvalget besluttede den 30. maj 2007, pkt. 4, at der skulle holdes borgermøde forud for en nærmere drøftelse af et nyt plangrundlag for Teglårdsgrunden.

Den 25. juni 2008 blev der holdt et borgermøde på Skovshoved Skole, hvor formålet var at høre, hvilke forslag og ideer borgerne havde til områdets fremtidige anvendelse. Borgermødet blev fulgt op af et nyt møde den 3. december 2008 i form af en workshop med Rådgivnings og Konsulentfirmaet Hausenberg som konsulenter. På et borgermøde den 22. januar 2009 præsenterede konsulenterne de opsamlede ideer i form af 4 forskellige scenarier. Konsulenterne har efterfølgende udarbejdet et idekatalog, der beskriver resultaterne fra borgerdialogen. På borgermødet den 22. januar var der blandt de fremmødte ønske om, at der afholdes endnu et borgermøde, hvor idekataloget kan drøftes og kommenteres.

Vurdering

Plan foreslår, at der afholdes et opfølgende borgermøde med henblik på at give de interesserede mulighed for at drøfte og kommentere idekataloget. Forud for borgermødet lægges idekataloget på hjemmesiden og gøres endvidere tilgængeligt via trykte eksemplarer, der kan hentes i Kommuneservice og på bibliotekerne, således at alle interesserede kan komme med bemærkninger til det. Efter borgermødet vil sagen blive forelagt Byplanudvalget og Kommunalbestyrelsen med henblik på en drøftelse af hvilke aktiviteter, der skal prioriteres i den fremtidige anvendelse af Teglårdsgrunden.

Indstilling

Plan indstiller til Byplanudvalget at tage til efterretning:

1. Orienteringen om den indtil nu gennemførte borgerdialog
2. At det udarbejdede idekatalog ved hjemmeside m.v. gøres tilgængelig før afholdelse af et opfølgende borgermøde, hvor idekataloget kan drøftes og kommenteres forud for den videre behandling af sagen.

Bilag

[Idekatalog - version 1](#)

Møde i Byplanudvalget den 05. marts 2009

2 Åbent Strandvejen 263. Ændret anvendelse af garage til beboelse

[001099-2009](#)

Resumé

Maersk Construction søger for ejerne af ovennævnte ejendom om tilladelse til at indrette beboelse i bevaringsværdig garagebygning. Garagen indgår i bebyggelsen omkring P. Carl Petersens Kollegium og er tegnet af arkitekt Waldemar Birkmann. Garagen er opført i 1913. Bygningen er udpeget som bevaringsværdig.

Baggrund

Ejendommen er omfattet af lokalplan 61, hvis § 9.1 forskriver, at:

De på kortbilaget særligt angive bygninger må ikke nedrives, tilbygges eller på anden måde ændres uden kommunalbestyrelsens særlige tilladelse. Dette gælder også ændringer i materialevalg, farvesætning, vinduesformater og udformning i øvrigt.

Bygningen er optaget i kommuneatlasset i kategori 3.

P. Carl Petersens Kollegium ønsker at indrette 2 lejemål på hver 23 m² i den eksisterende garagebygning. Bygningen er beliggende på matriklens vestlige del. I forbindelse med ombygningen af ejendommen ønskes vognportene i bygningen udskiftet med vindues-/dørpartier. De nuværende porte er, efter alt at dømme, ikke de originale, idet de fraviger væsentligt fra originaltegningerne.

Det ansøgte overholder de bebyggelsesregulerende bestemmelser.

Vurdering

Bygningsmyndigheden vurderer, at de ansøgte udskiftninger sker under hensyntagen til den eksisterende arkitektur og således ikke ændrer bygningens karakter væsentligt.

Bygningsmyndigheden finder på denne baggrund, at der er grundlag for at tillade den ansøgte ombygning.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget:

At der meddeles tilladelse til de ansøgte ydre bygningsændringer i henhold til lokalplan 61, § 9.1..

Bilag

[Kortbilag - Strandvejen 263](#)

[Ansøgning](#)

[Billede, garage, Strandvejen 263](#)

Møde i Byplanudvalget den 05. marts 2009

3 Åbent Anemonevej 30. Fældning af bevaringsværdigt birketræ

[002433-2009](#)

Resumé

Per Nøhr-Petersen, Anemonevej 32, søger om tilladelse til at fælde et bevaringsværdigt birketræ på Anemonevej 30. Fuldmagt fra ejeren af Anemonevej 30, Carsten Nielsen, vedlægges.

Baggrund

Træet er beliggende på matrikel 3fl, Gentoftegade 87. Adressen er i forbindelse med renovering af huset blevet ændret til

Træet, et stort birketræ, står på hjørnet af Anemonevej og Gentoftegade. Per Nøhr-Petersen mener, at træet er sygt og skriver, at der jævnlige falder mindre grene ned og her på det sidste også falder større grene ned. Han er endvidere bange for, at det skal vælte i stormvejr, da der er råd og dybe revner nederst på stammen. Derudover mener han, at der er fare for at træet er faretruende tæt på el ledninger / stærkstrømsledninger.

Vurdering

Park og Vej har vurderet træet og fundet, at det fremstår sundt og velbeskåret. I øvrigt bemærkes, at træet fremstår markant i gadebilledet og på denne måde er medvirkende til opretholde det grønne vejbillede. Hertil kommer, at træet ikke står på en sådan måde, at ejendommenes primære opholdsarealer henligger i skygge.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget:

At birketræet bevares og at der således meddeles afslag til det ansøgte.

Bilag

[Henvendelse vedr. bevaringsværdigt træ](#)

[Landskabsarkitekt skal vurdere træ](#)

[Vurdering af træ](#)

[Høring i forhold til landskabsarkitekts vurdering](#)

[Uenig i landskabsarkitekts vurdering](#)

[Besvarelse af spørgsmål](#)

Møde i Byplanudvalget den 05. marts 2009

4 Åbent Ordrupvej 100 st. th. Ændring af status på lejlighed

[004548-2009](#)

Resumé

Der søges om tilladelse til at ændre anvendelsen af en del af en bolig til genetablering af butik kombination med eksisterende beboelse.

Baggrund

Hanne Helms søger på vegne af ejer J. Kristensen Ejendomme om tilladelse til statusændring af beboelseslejlighed ved at ændre anvendelsen til genetablering af butik kombineret med beboelse, der er beliggende i stueetagen på ovennævnte adresse.

Ejendom:

Grundareal: 1960 m²

Beboelses- og erhvervsetageejendom

14 beboelseslejligheder

Samlet boligareal: 1712 m²

Erhvervsetageareal: 387 m²

Aktuel lejlighed: 106 m² med facade til Ordrupvej

Delvis nedlæggelse af en bolig kræver kommunalbestyrelsens samtykke i henhold til boligreguleringslovens § 46, stk. 1.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 210 for Ordrup bydelscenter, delområde I, anden gadeorienteret bebyggelse. I henhold til lokalplanens § 3.5 må etageareal i stueplan i dette område kun anvendes til detailhandel, publikumsorienteret service, herunder offentlige formål, liberale erhverv og boliger.

Ansøger oplyser, at lejligheden tidligere har været indrettet som kombineret butik og beboelse.

Vurdering

Bygningsmyndigheden vurderer, at det kan anbefales, at der meddeles tilladelse til at genetablering af kombineret beboelse og erhverv som anssøgt, idet boligen ligger i en række af andre butikker og således vil være en del af sammenhængen i centerområdets stueetage. Hertil kommer, at et egentligt butiksvindue, hvorved der åbnes op i ejendommens facade, vil medføre et arkitektonisk løft i gadebilledet.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget:

At der meddeles tilladelse på ansøgning om delvis nedlæggelse af boligen og ændret anvendelse af lokalerne til detailhandel og publikumsorienteret service.

Bilag

Kort

Ansøgning

Bilag

[Statusændring på lejlighed
ansøgning](#)

Møde i Byplanudvalget den 05. marts 2009

5 Åbent Lemchesvej 13. Ændring af status fra 2-familiehus til 1-familiehus

[002322-2009](#)

Resumé

Der søges om tilladelse til at sammenlægge de to villalejligheder på ovennævnte ejendom.

Baggrund

Eva og Bettina Serup søger om tilladelse til at sammenlægge de to boliger i beboelsesbygningen på ovennævnte ejendom,

Grundarealet er på 1041 m². Boligarealet er for stuelejligheden 175 m², og for 1. sals-lejligheden 122 m², begge lejligheder med eget køkken og bedefaciliteter. Ved en sammenlægning bliver boligens samlede etageareal i alt 297 m².

Huset var oprindeligt et enfamiliehus, men blev i 1976 opdelt til et tofamiliehus med en lejlighed i stueetagen og en lejlighed på 1. sal. Det har lige siden af skiftende ejere fungeret som et flergenerationershus, hvor beboerne har levet tæt omkring hinanden.

Huset bærer stadig præg af sin oprindelse som enfamiliehus, idet de store stuer ligger i stueetagen, medens 1. sal er præget af mindre værelser. Adgangsforholdene via et fælles trapperum bevirker, at stueetagen er generet af adgang for beboerne på 1. sal, der skal passere forbi vinduer i stuelejlighedens opholdsrum. Endvidere er selve det fælles trapperum for trangt til ordentlige adskillelser mellem de 2 lejligheders entreer.

Ansøger peger på, at grunden og husets placering vanskeliggør opdeling af haven og etablering af separate indgange til hver bolig.

Ansøger oplyser, at huset er til salg, og at alle hidtidige interesserede købere har ønsket at anvende det som enfamiliehus.

Vurdering

Ejendommen er omfattet af lokalplan 91, der muliggør opdeling af enfamiliehuse til tofamiliehuse når grunden er over 1000 m² stor.

Det ansøgte kræver kommunens tilladelse i henhold til boligreguleringslovens § 46

Bygningsmyndigheden vurderer, at det ikke er usædvanligt med store rummelige enfamiliehuse i dette kvarter. F. eks. er Lemchesvej 9 et enfamiliehus på 364 m² med en grund på 1612 m², og Lemchesvej 7 et enfamiliehus på 334 m² med en grund på 1617 m². Der er dog også enkelte tofamiliehuse i området.

Det vurderes på den ene side, at de to boliger på henholdsvis 175 m² og 122 m² må kunne fungere som to udmærkede familieboliger, eventuelt efter en nødvendig ombygning af adgangsforhold m.m., men på den anden side kan husets forhistorie og nuværende rumfordelig og indretning tale for, at en sammenlægning tillades. Det bør i den forbindelse nævnes, at

Bygningsudvalget på sit møde den 20. november 2008, pkt. 6 i en lignende sag fra Teglgårdsvej 47 lagde vægt på, at adgangsarealerne til lejlighederne var uhensigtsmæssige og ikke brandmæssigt adskilt, hvorfor der meddeltes tilladelse til sammenlægning med et etageareal på ialt 423 m² og et grundareal på 1315 m².

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget:

At sagen drøftes.

Bilag

[Ændring af status til 1-familiehus](#)

[Kortbilag Lemchesvej 13](#)

Møde i Byplanudvalget den 05. marts 2009

6 Åbent Bernstorffsvej 128. Opdeling til 2 boliger

[005978-2009](#)

Resumé

Der søges om tilladelse til at opdele den eksisterende beboelsesbygning til to boliger med delvis vandret adskillelse.

Baggrund

Bygningsudvalget meddelte den 10. december 2008, pkt. 3, afslag til en ansøgning om at udstykke ovennævnte ejendom i 2 parceller og ombygge det eksisterende enfamiliehus til 2 selvstændige boligenheder med lodret adskillelse i det nye skel. Udvalget begrundede afgørelsen med, at man finder, at lokalplanens bestemmelser om grundstørrelser og bebyggelsesprocent skal overholdes. Ansøgeren - landinspektør Claus Hindkær på vegne af Per Nygaard Ejendomme ApS - søger nu om tilladelse til at opdele beboelsesbygningen uden udstykning, det vil sige som to boligenheder med delvis vandret adskillelse, således at der ikke kan trækkes et nyt matrikulært skel, men hvor de to boliger bliver ejerlejligheder med fællesskab omkring grunden. Ejendommen grundareal er på 2046 m².

Ejendommen er bebygget med et oprindeligt hovedhus i 2 etager og en tilbygning i 1½ etage, tilsammen registreret som et enfamiliehus med et boligetageareal på 470 m². I tilbygningen er en del af stueetagen indrettet som en dobbelt garage, 46 m², mens hele tagetagen er udnyttet til beboelse, 94 m². Dertil kommer yderligere udnytteligt tagrum på 73 m². Eksisterende bebyggelsesprocent er på 28 %.

Bebyggelsen ønskes opdelt i 2 boligenheder, 1 i det oprindelige hovedhus, og 1 i tilbygningen, dog således at den ene af garagerne i tilbygningen forbliver under boligen i hovedhuset.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 34 for kvarteret omkring Henningsens Allé.

I henhold til lokalplanens § 3, stk. 3, kan der på parceller over 1000 m² efter

kommunalbestyrelsens særlige tilladelse indrettes indtil 2 selvstændige boliger. I specielle tilfælde indtil 3.

Vurdering

Det er Bygningsmyndighedens vurdering, at grunden og bebyggelsen er stor nok til at kunne rumme 2 boligenheder.

Den vandrette adskillelse mellem garage og bolig i tilbygningen sikrer, at der på tidspunktet for byggetilladelse ikke kan ske udstykning.

I lokalplanens formålsparagraf er det bl.a. anført, at formålet er "at fastholde karakteren af den eksisterende bebyggelse, idet man dog vil åbne mulighed for en mere intensiv udnyttelse af den eksisterende bebyggelse".

Efter Bygningsmyndighedens opfattelse kan det under hensyn til, at der ikke sker udvidelse af det eksisterende boligareal, og der ikke er mulighed for udstykning, anbefales, at der meddeles tilladelse til det ansøgte.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget:

At der meddeles tilladelse til det ansøgte.

Bilag

[Ansøgning](#)

[Kortbilag - Bernstorffsvej 128](#)

Møde i Byplanudvalget den 05. marts 2009

7 Åbent Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne

[037738-2008](#)

Møde i Byplanudvalget den 05. marts 2009

8 Lukket Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne

037738-2008
