



Gentofte Kommune

Dagsorden til møde i Byplanudvalget

Dagsorden åben

Mødedato 08. april 2010
Mødetidspunkt 17.00
Mødelokale Udvalgsværelse B

Indholdsfortegnelse

Byplanudvalget

den 08. april 2010

Åben dagsorden

- 1 Grundstørrelser og udstykninger i villaområder. Drøftelse
- 2 Lokalplan 330 Brannersvej og Grønnevænge. Offentlig fremlæggelse
- 3 Ordrupvej 114. Principiel forespørgsel om supermarked
- 4 Frederikkevej 21. Projektforslag
- 5 Herredsvej 42. Tilbygning og bibeholdelse eksisterende tilbygninger på bevaringsværdigt enfamiliehus
- 6 Ericavej 161. Indretning af liberalt erhverv, f.eks. lægeklinik, i tidligere butikbygning.
- 7 Emiliekildevej 19. Facadeændringer
- 8 Strandvejen 234B. Altan på hovedhusets østfacade
- 9 Tranegårdsvej 26. Indretning af 13 boliger
- 10 Tranegårdsvej 9A. Bevaringsværdig ejendom
- 11 Tranegårdsvej 13B. Etablering af vinduer og tilbygning
- 12 Bernstorffsparken. Opførelse af tribune i skovbyggelinjen.
- 13 Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne

Lukket dagsorden

- 14 Lovliggørelse af tilbygning
- 15 Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne

Møde i Byplanudvalget den 08. april 2010

1 Åbent Grundstørrelser og udstykninger i villaområder. Drøftelse

[014541-2010](#)

Resumé

Byplanudvalget har ønsket en temadrøftelse af lokalplanernes bestemmelser om udstykning og grundstørrelser.

Baggrund

Gentofte Kommune er karakteristisk ved sine mange, åbne og grønne villakvarterer.

I begyndelsen af 1900-tallet udstykkedes hovedparten af de gamle gårde til store villakvarterer. I forbindelse med udstykningernes godkendelse, blev de pågældende ejere anmodet om at pålægge de udstykkede grunde såkaldte villaservitutter, der bl.a. fastlagde anvendelsen, bebyggelsens omfang og afstand til vejskel.

Servitutterne var ikke i længden tilstrækkelige til at styre udviklingen. Fra 1930-erne udarbejdedes en række byplanvedtægter. Den største var byplan 8, der omfattede hen ved 1/3-del af kommunens villaejendomme. Vedtægten gav mulighed for beboelsesbygninger, som hver måtte indrettes med op til 2 boliger. Sammenholdt med en tilladelig mindste grundstørrelse på 600 m² og en bebyggelsesprocent på 50, gav disse planer mulighed for en betydelig fortætning i de allerede udbyggede kvarterer.

På den baggrund besluttede Byplanudvalget på mødet den 18. juni 1998, pkt. 5, at der indenfor en overskuelig periode skulle udarbejdes ca. 25 villalokalplaner til afløsning af den utidssvarende byplanvedtægt 8. Dette arbejde afsluttedes i 2009 med vedtagelsen af lokalplanerne 311 og 312.

Dermed er ca. 4.800 ejendomme omfattet af lokalplaner med tidssvarende bestemmelser. Bebyggelsesprocenten er i alle planerne fastlagt på 25. I 4 af planerne fastholdes kommuneplanens rammer i bestemmelserne: mindste grundstørrelse på 700 m², mulighed for tofamiliehuse på grunde over 1.000 m² og dobbelthuse på grunde over 1.200 m².

I de fleste villalokalplaner er disse bestemmelser dog yderligere skærpet. Det er gjort ud fra en konkret vurdering af de pågældende områders karakter: Store grunde, bevaringsværdige bygninger og nærhed til skove, moser, parker, søer, vandløb eller hav. De skærpede bestemmelser er: mindste grundstørrelse på 800 m², mulighed for tofamiliehuse på grunde over 1.200 m² og dobbelthuse på grunde over 1.400 m².

I få særlige tilfælde indeholder planerne bestemmelser om udstykningsforbud.

Vurdering

Forvaltningen vil på mødet give en uddybende orientering om emnet.

Indstilling

Plan indstiller

Til Byplanudvalget:

At sagen drøftes.

Møde i Byplanudvalget den 08. april 2010

2 Åbent Lokalplan 330 Brannersvej og Grønnevænge. Offentlig fremlæggelse

[015134-2010](#)

Resumé

Plan har udarbejdet et forslag til lokalplan 330 for et område mellem Brannersvej og Grønnevænge.

Der skal tages stilling til, om forslaget skal sendes i offentlig høring.

Baggrund

Gentofte Kommune har i november 2009 modtaget en henvendelse fra Entreprenørfirmaet Einar Kornerup A/S om opførelse af ny bebyggelse på Brannersvej 2-6 og Grønnevænge 23. Bebyggelsesforslaget er ikke i overensstemmelse med lokalplan 298, der er vedtaget i 2008.

Lokalplan 298 giver mulighed for opførelse af 5 fire-etages punkthuse med maksimalt 20 boliger. Lokalplanen stiller krav om at der etableres 2 p-pladser pr. bolig, -overvejende i kældere.

Den 26. januar 2010 blev der afholdt et borgermøde, hvor ejeren forelagde det nye bebyggelsesforslag for naboerne til Brannersvej 2-6 og Grønnevænge 23.

Byplanudvalget behandlede sagen på møde den 4. marts 2010, pkt. 5, og besluttede enstemmigt at bemyndige Plan til at udarbejde en ny lokalplan, der muliggør opførelse af 3 punkthuse med i maksimalt 21 boliger på Brannersvej 2-6 og Grønnevænge 23, og hvor det tillades, at der etableres 2 p-pladser pr. bolig på terræn.

Lokalplan 330 har således til formål at give mulighed for opførelse af 3 fire-etages punkthuse med maksimalt 21 boliger. Bebyggelsesprocenten er fastsat til 50, og der skal anlægges minimum 2 p-pladser pr. bolig.

Indstilling

Plan indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen

1. At forslag til lokalplan 330 for et område mellem Brannersvej og Grønnevænge vedtages til offentlig høring.
2. At der afholdes et borgermøde i høringsperioden.

Bilag

 [Forslag til lokalplan 330](#)

Møde i Byplanudvalget den 08. april 2010

3 Åbent Ordrupvej 114. Principiel forespørgsel om supermarked

[014552-2010](#)

Resumé

Arkitekt Henrik Sørensen har på vegne af Roarsholm A/S har spurgt, om der vil kunne opføres et supermarked med tilhørende parkering på ejendommen Ordrupvej 114. I henhold til den gældende lokalplan 210 forudsætter ny bebyggelse udarbejdelse af supplerende lokalplan.

Der skal tages stilling til, om der kan udarbejdes lokalplan på det forespurgte grundlag.

Baggrund

På et møde i Plan har ejendommens ejer Roarsholm A/S spurgt, om der vil kunne udarbejdes supplerende lokalplan til et ca. 1.120 m² stort supermarked på ovennævnte ejendom. Intern Invest har ladet udarbejde et dispositionsforslag, som dog kun er foreløbigt, og mest har karakter af en rummelighedsanalyse.

Ejendommen er beliggende på hjørnet af Ordrupvej og Ordruphøjvej. Den eksisterende bebyggelse består af en hovedbygning i 3 etager mod Ordrupvej, en tidligere teaterbygning i 1½ etage samt en tidligere krobygning, der fremstår udslidt.

Dispositionsforslag

Forslaget går ud på at nedrive al bebyggelse på grunden bortset fra hovedbygningen. Hovedbygningens stueetage indrettes som foyer til supermarkedet, som forsættes i en ny butiksbegyggelse i een etage. I samme etage indrettes parkeringspladser som, i kraft af at grundens stigende terræn, vil være beliggende i kælder. I grundens nordlige ende vil der være adgang til et parkeringsdæk beliggende ovenpå henholdsvis den ny butiksbegyggelse og parkeringskælderen. Parkeringsdækket, der vil være beliggende i niveau med hovedbygningens 1. sal, tænkes afskærmet mod Ordruphøjvej og nabobegyggelsen med en brystning, der skjuler bilerne set fra terræn.

De 2 øverste etager i hovedbygningen forudsættes opretholdt med anvendelse til liberalt erhverv. Bebyggelsesprocenten vil være knap 100, og der er vist 84 parkeringspladser.

Planforhold

Ejendommen er omfattet af lokalplan 210 for Ordrup bydelscenter. I følge lokalplanen skal der udarbejdes supplerende lokalplan ved væsentlig ny bebyggelse. Af den grund er der ikke i lokalplan 210 fastlagt bebyggelsesregulerende bestemmelser, herunder bestemmelser om højeste bebyggelseprocent.

I Kommuneplan 2009 er rammerne for bebyggelsesprocenten i bydelscentre fastlagt til 100. Den høje bebyggelsesprocent skyldes et byarkitektonisk ønske om, at kunne opretholde sluttet bebyggelse i 3-5 etager mod centergaden.

I følge lokalplanen må stueetagen kun anvendes til detailhandel. Der må ikke indrettes dagligvare- eller udvalgsvarerbutikker på mere end 300 m², dog må der indrettes supermarkeder på op til 1.200 m² etageareal.

Parkeringskravet er 1 plads pr. 25 m² detailhandelsareal, dog 1 plads pr. 12½ m² til supermarkeder.

Hovedbygningen er i lokalplanen fastlagt som bevaringsværdig. I Kommuneplan 2009 er teatersal og krobygning tillige udpeget som bevaringsværdige (kategori 4).

Vurdering

Byplanudvalget afviste i 1997 at give principiel tilladelse til et supermarked på knap 500 m² - begrundet i manglende parkeringsdækning.

Anvendelsesmæssigt er det foreslåede i overensstemmelse med lokalplan 210, herunder tillige størrelsen på supermarkedet. Det vurderes positivt med en kundemæssig "magnet" i denne perifere del af centerstrøget.

Parkeringskravet vil, med den foreslåede butiksstørrelse, udgøre ca. 90 pladser. Dertil kommer reetablering af nedlagte pladser til de opretholdte erhverv i hovedbygningen. De vil udgøre ca. 10 pladser. I alt et samlet lokalplankrav på 100 pladser, hvilket betyder en manko i forhold til det viste på ca. 16 pladser.

Den foreslåede afvikling af trafikken til de 56 p-pladser fra grundens nordlige ende forekommer problematisk. Hertil kommer varetilkørselen, som forudsættes løst forsvarligt, både med hensyn til støj til omgivelserne og Ordruphøjvejs funktion som skolevej.

Endelig gøres der opmærksom på, at gadebilledet mod Ordruphøjvej vil ændres betydeligt ved den 65 meter lange facade, der opføres i vejlinien, med en højde på 5½ meter ved hovedbygningen og 2½ meter ved grundens nordlige grænse.

Indstilling

Plan indstiller

Til Byplanudvalget:

At sagen drøftes.

Bilag

 [roarsholm. principiel forespørgsel](#)

Møde i Byplanudvalget den 08. april 2010

4 Åbent Frederikkevej 21. Projektforslag

[017644-2009](#)

Resumé

Ejeren af Frederikkevej 21, 2900 Hellerup, har fremsendt projektforslag til afhjælpning af skimmelsvamp i ejendommen. Projektforslaget er udløst af kommunens tidligere meddelte påbud om udbedring af skimmelsvamp.

Der skal tages stilling til afhjælpningsforanstaltningernes omfang og det videre forløb i sagen.

Baggrund

På møde den 15. juni 2009, punkt 19, besluttede Økonomiudvalget enstemmigt, at nedlægge forbud mod, at boligerne Frederikkevej 21 stuen og 1. sal. benyttes til beboelse for mennesker i henhold til byfornyelseslovens § 76, stk. 1, med frist for fraflytning, og at der meddeles påbud efter byfornyelseslovens § 75 a om afhjælpning af de kondemnabile forhold med en frist på 12 måneder for foranstaltningernes gennemførelse samt, at Gentofte Kommune genhuser husstandene midlertidigt.

Efter varsel om forbud, påbud og partshøring blev der 24. august 2009 udstedt forbud mod benyttelse af boligerne Frederikkevej 21 stuen og 1. sal til beboelse, samt meddelt påbud om afhjælpning af kondemnabile forhold.

Afhjælpningsforanstaltninger skal være gennemført, således at lejemålene er sundhedsmæssige forsvarlige at bebo senest den 6. juli 2010. Ejer blev bedt om inden 30. september 2009 at fremsende prissat projektforslag, opdelt i vedligeholdelse og forbedringsudgifter, til godkendelse.

I mail af 1. oktober 2009 meddelte ejers advokat Eli Heckscher, at projektforslaget kunne forventes at være klar 15. oktober 2009.

Den 15. november 2009 modtog kommunen projektforslag fra ejers advokat. Da projektet omfattede en større reovering af ejendommen med en samlet ombygningsudgift på 6 mio. kr. inkl. moms, blev advokaten bedt om at fremsende et projektforslag, der var i overensstemmelse med påbudsskrivelsen. Den 8. december 2009 fremsendte ejers advokat revideret projektforslag på en anslået ombygningsudgift på ca. 5 mio. kr. excl. moms. Da arbejderne i det fremsendte projektforslag fortsat var omfattende, blev der afholdt et møde den 15. januar 2010 mellem kommunen, ejer og dennes rådgivere.

Da ejers rådgiver fastholdt nødvendigheden af at gennemføre en efter kommunens opfattelse for omfattende reovering, sendte kommunen brev af 19. januar 2010 en uddybende beskrivelse af de reoveringsarbejder, der skal gennemføres for at skabe sundhedsmæssige forsvarlige boliger. Ejer har efterfølgende sendt revideret projektforslag af 5. februar 2010.

Lejerne i det ene lejemål er blevet midlertidigt genhuset. Da lejerne i det andet lejemål ikke har større gener ved ophold i boligen, ønsker de først at fraflytte senere, således at genhusningsperioden bliver kortest mulig.

Vurdering

Plans vurdering er, at det prissatte projektforslag, som ejers advokat har fremsendt, ikke er i overensstemmelse med kommunens beskrivelse af nødvendige arbejder. Projektet er ikke opdelt i forbedringsudgifter og vedligeholdelsesudgifter og er mere omfattende end nødvendigt for udbedring af skimmelsvampen og dermed skabe et sundhedsmæssigt tilfredsstillende indeklima.

Plan foreslår, at det meddeles ejer, hvilke arbejder der skal gennemføres, at der skal indhentes underhåndsbud fra min. 3 maks. 5 i henhold til tilbudsloven, og at arbejderne skal være gennemført inden 6. juli 2010. Hvis ejer ikke har gennemført reoveringen inden den 6. juli 2010, vil Plan anbefale, at kommunen i henhold til byfornyelseslovens § 75 a, stk. 4, nr. 1, lader arbejderne udføre for ejers regning, således at lejerne igen kan flytte ind i deres boliger, og den midlertidige genhusningsperiode bliver så kort som mulig.

Ombygningsudgifterne inkl. omkostninger anslås at kunne beløbe sig til 1.500.000 kr. inkl. moms. Heraf anslås 200.000 kr. at være forbedringsudgifter, som ejeren skal betale, og 1.300.000 kr. vedligeholdelsesudgifter.

Vedligeholdelsesudgiften betales med halvdelen (650.000 kr.) af staten og halvdelen af kommunen (650.000 kr.). Den kommunale andel kan lånefinansieres/deponeringsfrigives fra NESA-midlerne.

Hvis kommunen - fordi ejeren ikke inden fristen den 6. juli 2010 - lader arbejderne udføre, har kommunen krav på 200.000 kr. hos ejeren. Beløbet har samme fortrinsret som kommunale

ejendomsskatter på en tvangsauktion. Beløb skal således betales forud for al pantegæld. Hvis ejer ikke betaler vil kommunen kunne begære ejendommen på tvangsauktion og derigennem få dækning for sit krav.

Indstilling

Plan indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen :

1. At det meddeles ejeren af Frederikkevej 21 hvilke ombygningsarbejder, der skal gennemføres, og at afhjælpeforanstaltningerne skal være gennemført inden 6. juli 2010.
2. At kommunen lader ombygningsarbejderne udføre for ejers regning i henhold til § 75 a, stk. 4, nr. 1, i byfornyelsesloven således, at boligerne igen er sundhedsmæssige forsvarlige til beboelse, såfremt ejer ikke har gennemført afhjælpsforanstaltningerne senest 6. juli 2010.
3. At der på udgiftsrammen til bygningsfornyelse 2010 hjemtages 650.000 kr. af den vejledende udgiftsramme til bygningsfornyelse i 2010.
4. at der til projektet gives en anlægsbevilling på 1.500.000 kr. inkl. moms og en indtægtsbevilling på 850.000 kr.
4. At den kommunale nettoudgift på 650.000 kr. lånefinansieres/deponeringsfrigives i henhold til bekendtgørelse nr. 1311 om kommunernes låntagning og meddelelse om garanti m.v.

Møde i Byplanudvalget den 08. april 2010

5 Åbent Herredsvej 42. Tilbygning og bibeholdelse eksisterende tilbygninger på bevaringsværdigt enfamiliehus

[001911-2010](#)

Resumé

Med brev af 6. januar 2010 har ejeren af ejendommen Herredsvej 42 ansøgt om bibeholdelse af tilbygninger og udførelse af en ny tilbygning. Ejendommen er bevaringsværdig.

Bygningsmyndigheden har udstedt et forbud mod nedrivning af ejendommen i medfør af Planlovens § 14.

Ejendommen har tidligere fået tilført en mindre tilbygning mod vej og en udestue mod øst. Der ansøges om udførelse af en 24 m² stor tilbygning mod haven samt godkendelse af de eksisterende tilbygninger.

Baggrund

Der henvises til en tidligere sag, hvor Danbolig i Vangede, på vegne af ejeren, ansøger om

nedrivning af ejendommen. Sagen har været forelagt Byplanudvalgets møde den 28. september 2009, punkt 10. På mødet blev det enstemmigt besluttet, at der skal nedlægges forbud mod nedrivning af ejendommen. Forbud mod nedrivning, i medfør af planlovens § 14, er udstedt 24. februar 2010. I forbindelse med sagen blev det konstateret, at der var udført tilbygninger, hvortil tilladelse ikke foreligger. Ejeren er blevet anmodet om at lovliggøre disse tilbygninger.

Ifølge Gentofte - Atlas over bygninger og bymiljøer 2004 er bygningen placeret i bevaringskategori 3. For bevaringsværdig bebyggelse med en bevaringsværdi på 1-4 gælder, at disse er bevaringsværdige, at disse ikke må nedrives uden kommunalbestyrelsens godkendelse, samt at eventuelle ændringer i af eksisterende forhold kun kan ske efter kommunalbestyrelsens godkendelse.

Det vil være muligt at hindre den nye tilbygning, ved at nedlægge endnu et forbud efter planlovens § 14 mod ændringer af eksisterende byggeri.

Vurdering

Det vurderes, at bibeholdelse af de allerede udførte tilbygninger ikke vil forringe ejendommens bevaringsværdi væsentligt. Den nu ansøgte tilbygning mod haven respekterer - efter Bygningsmyndighedens opfattelse - ikke ejendommens oprindelige udformning, og tilfører bygningen et nyt element som klart adskiller sig fra resten af bygningen. Selve tøndehvælvet bør fortsat fremstå som bygningens grundlæggende arkitektoniske hovedidé. Tilbygningen virker markant i formsproget og reducerer bevaringsværdien i høj grad.

De allerede eksisterende tilbygninger er af ældre dato og fremgår af billedmateriale hørende til SAVE-registreringen. Disse er således udført inden bygningen er registreret og udpeget som bevaringsværdig.






Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget:

At der meddeles en lovliggørende tilladelse til de allerede udførte tilbygninger og at der nedlægges forbud efter planlovens § 14 mod yderligere bygningsmæssige ændringer af den eksisterende bygning, således at den nu ansøgte tilbygning ikke tillades.

Bilag

-  [kortbilag Herredsvej 42](#)
-  [foto facade mod have](#)
-  [foto facade mod have 2](#)
-  [foto facade mod vej](#)
-  [Ansøgning](#)

Møde i Byplanudvalget den 08. april 2010

6 Åbent Ericavej 161. Indretning af liberalt erhverv, f.eks. lægeklinik, i tidligere butiksbygning.

[009015-2010](#)

Resumé

Arkitekt Anders Helweg, har på vegne af Ejendomsselskabet Thor ApS fremsendt en ansøgning til ombygning af den eksisterende butiksbygning (tidl. Døgnetto) ved stationstorvet til liberalt erhverv, f.eks. lægeklinik. Butiksbygningen har stået tom i en række år. Sagen forelægges udvalget, idet det ansøgte kræver fravigelse fra en deklaration, der foreskriver at bygningen anvendes til butiksformål.

Baggrund

Ejendommen er omfattet af en deklaration, lyst den 27. juli 1956, som påhviler ejendommene Ericavej 147-165. I henhold til deklarationen skal bygningen anvendes som butik. Det ansøgte er således ikke i overensstemmelse med bestemmelserne i deklarationen.

Ejendommen er ikke omfattet af en lokalplan.

Ejendommen er ifølge Gentofte Kommunes Kommuneplan 2009 beliggende i delområde 6.B6, Ericavej. Området er udlagt som et boligområde for etageboligbyggeri. Ifølge de generelle rammer for lokalplanlægning i kommuneplanen kan der i områder, der er udlagt til etageboliger indrettes liberalt erhverv i lokaler, der tidligere har været indrettet til erhvervsformål.

Der kan nedlægges forbud efter planlovens § 43 mod at ejendommen anvendes til formål, der strider imod servitutten.

Generalforsamlingen støtter sagen ensstemmigt.

Sagen har været sendt til høring blandt beboerne og ejerne af naboejendommene som er omfattet af deklarationen, samt ejendomme på den modsatte side af Ericavej. Der er fremkommet 4 høringssvar, som er vedlagt.

Naboers bemærkninger vedrører:

1. Formuleringen 'liberalt erhverv'. Det ønskes præciseret, hvilken anvendelse der er tale om, ligesom det frygtes, at der vil kunne indrettes en behandlingsklinik for stofmisbrugere.
2. Parkering. Der bemærkes, at der ikke er redegjort for etablering af yderligere parkering. Og der udtrykkes bekymring for en forværring af de i forvejen utilstrækkelige parkeringsforhold.
3. Bygningens udseende. Der ønskes et byggeri der er i harmoni med forplads og den en-etagers bygning på modstående side af pladsen.

Vurdering

Bygningsmyndigheden vurderer, at det ansøgte ikke er af et sådant omfang og karakter, at der skal udarbejdes en lokalplan for området. Indretning af liberalt erhverv i bygningen er i overensstemmelse med det af kommunen tilstræbte for ejendommen, formuleret i rammerne for lokalplanlægning i Gentofte Kommuneplan 2009, med hensyn til anvendelse.

Naboernes bemærkninger giver anledning til følgende bemærkninger:

1. Benyttelsen.

Liberalit erhverv er i planlægningsmæssig henseende en samlebetegnelse for erhverv som læger, tandlæger, advokater, arkitekter mv. Der kan ikke lovligt skelnes mellem de forskellige typer af liberalit erhverv. Det kan dog oplyses, at ejendommens ejer primært ønsker, at der skal indrettes lægehus.

2. Parkering.

Overgang til liberalit erhverv betyder en reduktion af parkeringskravet i forhold til den nuværende lovlige anvendelse til dagligvarebutik. Der forventes således ikke at der sker stigning i antallet af parkerede biler på vejen, ud over hvad der skulle forventes med en genåbning af butikken. Dog er der på ejendommens vestlige ende udpeget et areal til etablering af yderligere mindst 10 parkeringspladser. Det aktuelle parkeringskrav vil være 6 parkeringspladser, såfremt der havde været lokalplan for området.

3. Bygingens udseende.

Det fremsendte projekt viser, at bygningen vil få et udseende og formsprog, der svarer til bygningen på den anden side af torvet, således at disse "tvillingebygninger" danner en helhed.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller


Til Byplanudvalget:

At der meddeles tilladelse til indretning af liberalit erhverv, f.eks. lægeklinik. Og at der således ikke nedlægges forbud efter planlovens § 43 mod den ansøgte anvendelse.

Bilag


 [arkitektprojekt 29.01.2010](#)

 [Referat. Godkendelse E/F](#)

 [høringssvar 1. Ericavej 166 m.fl.](#)

 [Høringssvar 2. Stænget 1A](#)

 [høringssvar 3. Stænget 2](#)

 [Høringssvar 4. Ericavej 158](#)

 [kortbilag Ericavej 161-165](#)

 [arkitektens notat til mødet i E/F](#)

Møde i Byplanudvalget den 08. april 2010

7 Åbent Emiliekildevej 19. Facadeændringer

[009173-2010](#)

Resumé

Mie Aamund og Jacob Garde har den 11. februar 2010 ansøgt Gentofte Kommune om tilladelse til at ændrer på vinduesformater, herunder isætte vinduer på ejendommen beliggende Emiliekildevej 19. Ejendommen er udpeget som bevaringsværdig.

Baggrund

Ansøger anfører at der ønskes etableret et nyt "bevaringsvindue" i tagfladen mod vest i mål 50 x 100 cm. Dette begrundes med at eksisterende værelse har et vindue, der vender mod nord og som er placeret bag en skorsten.

Alternativt søges der om et "bevaringsvindue" tættere på eksisterende kvist.

I facade mod syd ønskes 2 eksisterende vinduer erstattet med franske døre i stil med eksisterende sprosseinddelte vinduer.

I facade mod øst ønskes isat nye vinduer i stil med eksisterende vinduer i østfacaden, for at øge lysindtaget i spisestuen.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 143, hvoraf det fremgår i § 7, stk. 1, at " De bevaringsværdige bygninger, som er angivet på kortbilaget, må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden Kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde. Dette gælder også vindues- og altanudskiftning, ændringer i materialevalg, farvesætning, vinduesformater og udformning i øvrigt."

I Gentofte - Atlas over bygninger og bymiljøer - 2004 er ejendommen registreret som bevaringsværdig i kategori 3.

Vurdering

Bygningsmyndigheden vurderer, at det konkrete ansøgte bør imødekommes hvad angår vinduer i facader, navnlig henset til, at det ansøgte, herunder vinduer udføres i stil med eksisterende facadeudtryk på hovedbygningen, og ikke medfører væsentlige ændringer stilmæssigt. For så vidt angår tagvindue fremstår tagfladen på ejendommen i sin helhed uden tagvinduer. I tagfladen mod øst ses et lille tagvindue. Det ansøgte tagvindue med et foreslået mål på 100 x 50 cm, ses ikke at svare til et bevaringsvindue. Et GVO-vindue (bevarende vindue) har et mål på 54 x 76 cm. Bygningsmyndigheden finder derfor, at isætning af vindue i tagfladen vil bryde helheden for facade samt tagflade, som er karakteriseret ved ubrudte flader.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget:

At det ansøgte projekt imødekommes i henhold til lokalplan 143, § 7, stk. 1, men at der meddeles afslag til isætning af tagvindue i henhold til lokalplan 143, § 7, stk. 1.

Bilag

 [Ansøgning om ombygning](#)
 [Kortbilag. Emiliekildevej 19.](#)

Møde i Byplanudvalget den 08. april 2010

8 Åbent Strandvejen 234B. Altan på hovedhusets østfacade

[011786-2010](#)

Resumé

Torben Sejersen, Rådgivende Ingeniørfirma, har på vegne af ejeren, Ejendomsselskabet NJF ApS søgt om tilladelse til at etablere en altan på ejendommens østside - den høje stueetage.

Baggrund

Byplan 21 er gældende for området. § 5, stk. 1, foreskriver: "Den eksisterende bebyggelse må ikke nedrives, udvides, ombygges eller på anden måde ændres, førend kommunalbestyrelsen har meddelt tilladelse hertil."

Projektet vil kræve særlig tilladelse i henhold til § 5, stk. 1, idet der søges om at etablere altan på betonsøjler. Endvidere fremgår det, ved at sammenligne fotos i Gentofte - atlas over bygninger og bymiljøer - 2004, med de fremsendte fotos, at vinduet er ombygget til en altandør.

Hovedhuset på Strandvejen 234B er ombygget indenfor de senere år. Ombygningsarbejderne blev enstemmigt godkendt på Bygningsudvalgets møde den 25. september 2006, dagsordenens punkt 4. Ombygning af vinduet var ikke omfattet af godkendelsen.

Sagen er sendt i høring hos de to grundejerforeninger og hos Gentofte listen. Bygningsmyndigheden vurderer ikke at naboer bør høres, idet nabo mod øst hvorfra altanen vil være synlig, er de grønne områder der tilhører kommunen. Skovshoved By's Grundejer og Bevaringsforening har svaret, at man ikke har bemærkninger til det ansøgte.

Vurdering

Husene i Skovshoved er kendetegnede ved et enkelt og nøgternt formsprog, og det omhandlede hus har allerede gennemgået en større ombygning, der ændrer husets oprindelige udseende væsentligt. Bl.a. er der etableret nye kviste i mansardetagen, og en karnap mod vest. Bygningsmyndigheden vurderer, at den ansøgte altan på betonsøjler ikke bør tillades, idet netop søjlerne virker som et fremmedelement på denne bygning. Derimod vurderes det, der vil kunne etableres en altan, der er mage til den på 1. sal, og at denne således påhæftes muren på samme måde.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller



Til Byplanudvalget:

At der meddeles afslag på ansøgning om den ansøgte altan i henhold til byplan 21 §, 5 stk. 1, men at der meddeles tilladelse i henhold til samme paragraf, til at udføre en altan mage til den eksisterende på 1. sal og at denne påhæftes på samme måde.

Bilag

 [Kortbilag. Strandvejen 234B](#)

 [Ans. om balkon på hovedhusets østside](#)

 [Farvefotos tilhørende ans. af 15-2-2010](#)
 [Gl. grundejerfosrening har ingen bemærkninger](#)

Møde i Byplanudvalget den 08. april 2010

9 Åbent Tranegårdsvej 26. Indretning af 13 boliger

[013072-2010](#)

Resumé

Vilhelm Lauritzen Arkitekter har den 22. februar 2010 fremsendt en ansøgning om renovering af den eksisterende bygning og indretning af 13 boliger heri.

Der henvises til enstemmig beslutning fra mødet den 27. oktober 2008 punkt 2 i Bygningsudvalget, som omhandler indretning af 9 boliger. På mødet blev der besluttet:

At der meddeles tilladelse til udførelse af projektet, herunder at der kan ske den viste terrænregulering ved sænkning af terrænet foran bygningen.

At der i medfør af § 46 i lov om midlertidig regulering af boligforholdene (Boligreguleringsloven), gives samtykke til reducere af antallet af boligheder fra 31 til 9.

Baggrund

Det fremsendte projekt er en opdatering af det tidligere fremsendte, idet antallet af boliger øges fra 9 til 13. Desuden er der sket en bearbejdning af udearealerne, herunder ændret terrænregulering i forbindelse med indretning af boliger i parterreetagen. Ejendommen indeholder for tiden 31 enkeltværelser med fælles køkken - og bade faciliteter.

Vurdering

Det vurderes, at antallet af boliger kan reduceres fra 31 til nu 13, idet der fortsat indrettes tidssvarende rummelige boliger af høj kvalitet.

Terrænreguleringen, som sker i form af udgravning foran kælderen for at skabe 3 boliger, er i harmoni med ejendommens arkitektur.

Det vurderes i øvrigt, at projektet kan udføres i overensstemmelse med gældende bestemmelser i Bygningsreglement 2008.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget:

At der meddeles tilladelse til udførelse af projektet, herunder at der kan ske den viste terrænregulering ved sænkning af terrænet foran bygningens syd- nord- og vestfacade.

Desuden indstilles det, at der i medfør af § 46 i lov om midlertidig regulering af boligforholdene (Boligreguleringsloven), gives samtykke til reducere af antallet af boligheder fra 31 til 13.

Bilag

 [kortbilag Tranegårdsvej 26](#)

 [ansøgning](#)

 [situationsplan Tranegårdsvej 26](#)

 [foto 1](#)

 [foto 2](#)

Møde i Byplanudvalget den 08. april 2010

10 Åbent Tranegårdsvej 9A. Bevaringsværdig ejendom

[011329-2010](#)

Resumé

Lars Gitz har den 3. marts 2010 ansøgt Gentofte Kommune om tilladelse til at facadeændringer på ejendommen beliggende Tranegårdsvej 9 A. Ejendommen er bevaringsværdig som en del af en sammenhængende bebyggelse.

Baggrund

Ansøger anfører, at der ikke foretages facadeændringer mod Tranegårdsvej.

Mod syd ændres vinduesformater således, at der føres et vandret vinduesbånd til tagkonstruktion i forlængelse af eksisterende vinduespartier. På den vestlige del af sydfacaden forlænges vinduespartier yderligere til terræn. I facade mod vest føres vinduer op til tagkonstruktion i samme format som vinduer mod syd. Der i sættes ovenlys i tagkonstruktion.

Der er på ejendommen tinglyst en servitut 19/4 61 hvori det gælder at: "eventuelle ændringer i facader og facadebehandling samt eventuelle udvidelser ved tilbygning eller på anden måde kun må finde sted efter en af kommunalbestyrelsen forud godkendt plan, således at bebyggelsen sikres efter den af kommunalbestyrelsens skøn fornødne ensartethed."

Der kan nedlægges forbud efter planlovens § 43 mod at ejendommen anvendes til formål, der strider mod servituten.

I Gentofte - Atlas over bygninger og bymiljøer 2004 har ejendommen en bevaringsværdi på 3.

Vurdering

Det ses, at eksisterende vinduesformater på sydfacaden på hele bebyggelsen varierer i 2 typer, idet at vinduer på type 1 er inddelt i et ensartet lodretgående bånd langs hele facaden, mens type 2 vindues formater ses at være kvadratiske i dobbelt størrelse uden sprosseopdeling kombineret med vindues formater fra type 1.

Gennemgående for sydfacaden for hele bebyggelsen ses ændringer på placering af vinduer, herunder forøgelse af vindues areal dog i vindues formater svarende til eksisterende. I 7 A er der i garage ændret på vindues formater. For 9 B er der isat et ekstra vindues bånd mod tagkonstruktionen.

Facader mod syd er ikke synlig fra vej, dels på grund af hegning og dels på grund af beplantning.

Det vurderes, at udskiftning af vinduer respekterer oprindelig byggestil, således at karakteristika for vinduesformater samt vinduesrytme bevares, navnlig henset til, at der i bebyggelsen allerede er foretaget væsentlige facadeændringer.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller,

Til Byplanudvalget:

At der meddeles tilladelse til facadeændringer i henhold til gældende servitut på ejendommen.

Bilag

 [Fornyset ansøgning 3.](#)

 [Kortbilag. Tranegårdsvej 9A.](#)

Møde i Byplanudvalget den 08. april 2010

11 Åbent Tranegårdsvej 13B. Etablering af vinduer og tilbygning

[011159-2010](#)

Resumé

Marie Louise Og Torkild Foss har den 17. februar 2010 ansøgt Gentofte Kommune om tilladelse til at facadeændringer på ejendommen beliggende Tranegårdsvej 13 B. Ejendommen er bevaringsværdig som en del af en samlet rækkehusbebyggelse.

Baggrund

Ansøger anfører at de ønsker at isætte et vindue i facaden mod Tranegårdsvej i stil med eksisterende vindue.

Derudover ønskes dør i sydfacade blændet, samt flytning af vindue på syd facade.

Der er på ejendommen tinglyst en servitut 19/4 61 hvori det gælder at: "eventuelle ændringer i facader og facadebehandling samt eventuelle udvidelser ved tilbygning eller på anden måde kun må finde sted efter en af kommunalbestyrelsen forud godkendt plan, således at bebyggelsen sikres efter den kommunalbestyrelsens skøn fornødne ensartethed."

Der kan nedlægges forbud efter planlovens § 43 mod at ejendommen anvendes til formål, der strider mod servitutten.

I Gentofte - atlas over bygninger og bymiljøer 2004 har ejendommene en bevaringsværdi på 3. Der er tidligere i 1973 tilladt isætning af vindue mod Tranegårdsvej med samme placering som det ansøgte.

Vurdering

Mod Tranegårdsvej:

Bygningsmyndigheden vurderer, at udskiftning af vindue mod Tranegårdsvej respekterer oprindelig

byggestil og vindues formatet er identisk med eksisterende vinduer. Hertil kommer at der i en af de øvrige ejendomme er tilladt udført samme ændring i 1973.

Mod Havesiden (syd):

Det ses, at eksisterende vindues formater på hele bebyggelsen oprindeligt findes i 2 typer, idet vinduer på type 1 er inddelt i et ensartet lodretgående bånd langs hele facaden, mens type 2 vindues formater ses at være kvadratiske i dobbelt størrelse uden sprosseopdeling kombineret med vindues formater fra type 1.

Gennemgående for sydfacaden for hele bebyggelsen ses ændringer på placering af vinduer, herunder forøgelse af vindues areal dog i vindues formater svarende til eksisterende. I 7 A er der i garage ændret på vindues formater. For 9 B er der isat et ekstra vindues bånd mod tagkonstruktionen.

Facader mod syd er ikke synlig fra vej, dels på grund af hegning og dels på grund af beplantning. Det vurderes, at facade mod Tranegårdsvej for så vidt muligt, skal bibeholdes som oprindelige facader, dog kan vindue i stil med eksisterende vindue tillades isat, navnlig henset til at der tidligere er givet tilladelse til tilsvarende vindue i 7B.

For så vidt angår facader mod syd, kan det tillades at der isættes det ansøgte vindue, herunder blænding af dør, idet eksisterende vinduesformat bevares intakt og at facade ses uændret ved blænding af dør.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget:


At det ansøgte projekt imødekommes, således at der ikke nedlægges forbud efter planlovens § 43.

Bilag

 [Etablering af vinduer og tilbygning](#)

 [Farvebilleder](#)

 [Kortbilag, Tranegårdsvej 13 b.](#)

 [Facader af ejendommen samlet fra Weblager og krak](#)

Møde i Byplanudvalget den 08. april 2010

12 Åbent Bernstorffsparken. Opførelse af tribune i skovbyggelinjen.

[014317-2010](#)

Resumé

Anna Højlund Rasmussen har på vegne af Sportsrideklubben (ejet af Slots- og ejendomsstyrelsen) den 4. marts 2010 ansøgt om tilladelse til at genopføre en tribune beliggende i Bernstorffsparken. Udformningen af den nye tribune medfører en udvidelse på ca. 394,5 m², svarende til en forlængelse af ridehallen mod syd og nord på 15 m, herunder en forøgelse af bredden på 4,5 m. Den tidligere tribune nedbrændte i september 2009.

Der søges dispensation fra skovbyggelinjen.

Baggrund

Tidligere antal tribunepladser: ca. 470

Nuværende antal tribunepladser: ca. 700

Sekretariat med faciliteter som: Møderum, køkken, toilet m.m.: 292 m²

Ansøger anfører at tribunen forlænges med 15 meter, som giver øget antal siddepladser til publikum. Øvrige faciliteter som journalist og VIP område forøges, og der etableres sekretariatsområde indeholdende: handicaptolet, 4 toiletter, anretterkøkken, mødelokale, dommertårn samt opbevaringsrum. I den nye tribune ønskes det at samle tilskuer- og sekretariatsfaciliteter samt depotrum som en integreret del af tribunen. I den del af tribunen hvor der er siddepladser etableres opbevaringsrum under tribunen. Der etableres handicaplift. Tribunen anvendes kun ved stævner.

Tidligere sekretariatsbygning på 60 m² nedrives, og sekretariatsfunktionen etableres i direkte forbindelse med tribune. Ligeledes nedrives eksisterende lade, og ny mindre lade på 120 m² med 2 toiletter genopføres med en placering svarende til nuværende placering.

Nuværende tribune trækkes 0,5 m tilbage fra ridebanen, således at nuværende tribune placeres tilbage, i forhold til tidligere eksisterende tribune.

Uofficielt anvendes en passage bag tidligere eksisterende tribune som stiforbindelse, og tribunen trækkes derfor tilbage i skel, således at passage bliver foran tribunen. Forlængelsen kræver en ændring af skel mod syd, som Slots- og ejendomsstyrelsen fastsætter på ny.

Begge bygninger –tribune og lade- opføres med udvendig beklædning af træ og tagpapbelægning på tag. Udvendig beklædning vil blive udbudt som 1 på 2 træbeklædning. Træbeklædning vil være af lærketræ, alternativt sortmalet fyrretræ. Træbeklædning vil for tribunen blive udbudt som listebeklædning, alternativt almindeligt tagpapsbeklædning.

Bygningshøjden af tribunen ændres fra tidligere ca. 5,85 m til ca. 6,8 m over det eksisterende terræn. Taghældningen ændres til 10 %.

Ejendommen er omfattet af rammestemmelserne 4 F 8, og udlagt som grønt rekreativt område.

Bebyggelsesprocenten er fastsat til 10, og bygningshøjden til 9 m.

Sagen er sendt i høring hos Danmarks Naturfredningsforening, Friluftsrådet, Kulturarvsstyrelsen, samt Kroppedal Museum og Fredningsnævnet, herunder Slots- og ejendomsstyrelsen som skovejer. Der er ikke fremkommet indsigelser.

Vurdering

Bygningsmyndigheden vurderer, at det konkrete ansøgte projekt medfører en forbedring af publikumsfaciliteterne i Bernstorffsparken, der bør imødekommes, navnlig henset til, at genopførelsen ikke medfører væsentlige ændringer i anvendelse og funktion.


Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller,

Til Byplanudvalget:

At der jf. Naturbeskyttelseslovens § 65, stk. 3, meddeles undtagelse i bestemmelse i § 18, stk. 1, således at det ansøgte kan tillades.

Bilag

-  [Ansøgning om opførelse af tribune](#)
-  [Kortbilag. Bernstorffsparken-Tribune.](#)
-  [Tegninger](#)
-  [Tegninger](#)
-  [Tribune i farver](#)

Møde i Byplanudvalget den 08. april 2010

13 Åbent Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne

[061796-2009](#)

Møde i Byplanudvalget den 08. april 2010

14 Lukket Lovliggørelse af tilbygning

013356-2010

Møde i Byplanudvalget den 08. april 2010

15 Lukket Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne

061796-2009
