



Gentofte Kommune

# Referat af møde i Byplanudvalget

Referat åben

**Mødedato 29. november 2012**  
**Mødetidspunkt 16.30**  
**Mødelokale Udvalgsværelse B**

**Protokollen blev  
læst og mødet  
hævet kl.: 17.30**

**Tilstede: Karen Riis Kjølbye, Marianne Zangenberg, Andreas  
Just Karberg, Irene Lütken, Louisa Schønnemann  
Bøttkjær**

**Fraværende: Marie Louise Gjærn Bistrup (Afbud), Peter Michael  
Fenger (Afbud)**

## Indholdsfortegnelse

Byplanudvalget

den 29. november 2012

### Åben dagsorden

- 1 Lokalplan 350 for et område mellem Frederikkevej og Tuborg Nord og kommuneplantillæg 21/2009 - Forslag
- 2 Lokalplan 344 for Kildegårdsvej 71 og kommuneplantillæg 18/2009. Bemyndigelse
- 3 Lokalplan 351 for Gammel Hellerup Gymnasium. Offentlig høring.
- 4 Hambros Alle 20. Udskiftning af tag
- 5 Bregnegårdsvej 15. Udskiftning af vinduer, døre og tegltag.
- 6 Prins Valdemars Vej 43. Etablering af solceller
- 7 Emiliekildevej 1 og 3. Arealoverførsel. By
- 8 Dyrehavevej 5A-E. Udstykning
- 9 Hultmannsvej 6. Tilbygning
- 10 Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne
- T1-1 Tillæg til lokalplan 337 med tilhørende tillæg til Kommuneplan 2009 med henblik på børnehaven ved Vidarskolen

### Lukket dagsorden

- 11 Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne

## Møde i Byplanudvalget den 29. november 2012

### 1 Åbent Lokalplan 350 for et område mellem Frederikkevej og Tuborg Nord og kommuneplantillæg 21/2009 - Forslag

[045656-2012](#)

#### Resumé

Plan og Byg har udarbejdet forslag til lokalplan 350 for et område mellem Frederikkevej og Tuborg Nord og forslag til tillæg 21 til kommuneplantillæg 2009.

Der skal tages stilling til om lokalplanforslag og forslag til kommuneplantillæg skal udsendes i offentlig høring.

#### Baggrund

Kommunalbestyrelsen ønsker, at alle kommunens villaområder omfattes af lokalplaner, der er tidssvarende med hensyn til anvendelses- og byggemuligheder. Kommunalbestyrelsen har særlig fokus på at undgå fortætning af ejendommene langs Øresundskysten og ønsker derfor at regulere fortætningsmuligheder med en lokalplan.

For området mellem Frederikkevej og Tuborg Nord foreligger ingen detailplanlægning i form af lokalplan for området. Området grænser op til Øresundskysten og rummer 16 bevaringsværdige huse.

Området er planlægningsmæssigt omfattet af rammebestemmelser i Kommuneplan 2009:

1. B54 udlagt til Boligformål, villabebyggelse med en maksimal bebyggelsesprocent på 35
1. B14 udlagt til Boligformål, etageboliger med en maksimal bebyggelsesprocent på 50
1. D4 udlagt til Offentlige formål, uddannelsesinstitution med en bebyggelsesprocent på 80

Formålet med lokalplanen er dels at fastholde området som et attraktivt villaområde for helårsbeboelse, dels at sikre herlighedsværdien ved en beliggenhed ved Øresund, således at området ikke gøres til genstand for en uhensigtsmæssig fortætning.

I lokalplanen opdeles det samlede område i tre delområder:

Delområde A omfatter de ejendomme, der via deres beliggenhed har direkte adgang til Øresund.

Lokalplanen giver mulighed for en bebyggelsesprocent på 25 og et etageantal på 2½.

Delområde B er alle øvrige villaer i området, hvor der gives mulighed for at bygge op til 35 % i 2 ½ etage.

Delområde C omfatter den eneste ejendom, der er udlagt og anvendt til offentligt formål, uddannelsesinstitution.

Der er udarbejdet et kommuneplantillæg 21/2009. Enkeltområde 1. B14 udgår som rammeområde og de to ejendomme, som enkeltområdet omfattede vil indgå i nyt enkeltområde 1. B57.

#### Vurdering

Der er gennemført en screening i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og det er vurderet at der ikke skal udarbejdes en miljørapport.

Plan og Byg foreslår, at lokalplanforslag og forslag til kommuneplantillæg udsendes i offentlig høring.

## **Indstilling**

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At forslag til lokalplan 350 for et område mellem Frederikkevej og Tuborg Nord og forslag til kommuneplantillæg 21/2009 udsendes i offentlig høring.

## **Beslutninger**

**Byplanudvalget møde 29. november 2012.**

**Anbefales til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen.**

*Beslutningsstatus: Behandlet, indstillet til: Økonomiudvalget*

---

## **Bilag**

 [Lokalplanforslag 350](#)

 [Kommuneplantillægforslag 21](#)

## **Møde i Byplanudvalget den 29. november 2012**

**2 Åbent Lokalplan 344 for Kildegårdsvej 71 og kommuneplantillæg 18/2009.  
Bemyndigelse**

[058198-2011](#)

## **Resumé**

Freja Ejendomme A/S har som ejer anmodet om at der udarbejdes lokalplan for en kombineret bolig- og erhvervsbebyggelse på ejendommen, Kildegårdsvej 71.

Byplanudvalget skal tage stilling til om der skal udarbejdes lokalplanforslag og et tilhørende kommuneplantillæg.

## Baggrund

Efter Gentofte Politi fraflyttede ejendommen Kildegårdsvej 71 anmodede Freja Ejendomme A/S om tilvejebringelse af et nyt plangrundlag. I den forbindelse blev der efterfølgende indkaldt ideer og forslag i overensstemmelse med planlovens § 23c.

På baggrund heraf vedtog Byplanudvalget enstemmigt på sit møde den 5. januar 2012, pkt. 1, at ejendommens anvendelse fastlægges til boligformål med mulighed for indpasning af liberale erhverv og kulturelle formål. Endvidere at ejer kunne fremsende en projektskitse, der kan danne grundlag for en lokalplan og fastlæggelse af den fremtidige byggesprocent.

Freja Ejendomme A/S har i samarbejde med Holgaard Arkitekter fremsendt en projektskitse, dateret d. 8. november 2012, med et forslag til en ny anvendelse og bebyggelse på ejendommen.

Det foreslås, at al bebyggelse nedrives, bortset fra den stilfulde hovedbygning opført i 1919. Bygningen er i Kommuneplan 2009 udpeget som bevaringsværdig med høj bevaringsværdi (karakteren 3). De bygninger der foreslås nedrevet er en staldbygning fra 1919, en garagebygning fra 1961 og en pavillonbygning fra 1996. Staldbygningen er udpeget med middel bevaringsværdi (karakteren 4).

Hovedbygningen indrettes med erhverv og der opføres 2 nye bygninger i 3 etager med 12 boliger i hver. Det samlede bygningsanlæg vil herefter fremtræde som tre ligeværdige bygninger placeret omkring en gårdsplads i et parklignende haverum.

Den eksisterende vejadgang fra Kildegårdsvej ønskes flyttet mod øst. Den parkering der knytter sig til boligerne, placeres i kælderniveau, mens der etableres parkering i tilknytning til erhvervsbygningen på terræn.

Den eksisterende bebyggelsesprocent er 36. Projektskitser opererer med en bebyggelsesprocent på 53.

## Vurdering

I forbindelse med Byplanudvalgets ovennævnte behandling af resultatet af den forudgående høring havde Plan og Byg vurderet, at en bebyggelsesprocent på 40 umiddelbart måtte være passende, idet ejendommen er beliggende i et villakvarter med en bebyggelsesprocent på 25.

Den fremsendte projektskitse viser, at der set i forhold til selve ejendommen med en bebyggelsesprocent på 50 kan opnås en bebyggelsesstruktur, der er tilpasset den bevarede bebyggelse.

Det skal dog vurderes, om denne fortætning i tilstrækkelig omfang tager hensyn til det omgivende villaområde.

Det foreslås, at der afholdes offentligt møde med de berørte naboer og andre underrettingsberettigede.

## Indstilling

Plan indstiller:

Til Byplanudvalget

1. At det drøftes om der skal udarbejdes forslag til lokalplan 344 for Kildegårdsvej 71 samt forslag til tillæg 18 til Kommuneplan 2009 på baggrund af ejers projektskitse, herunder om den ansøgte bebyggelsesprocent skal imødekommes.
2. At der afholdes borgermøde inden et forslag til en lokalplan forelægges for Byplanudvalget.

## Beslutninger

**Byplanudvalget møde 29. november 2012.**

**Pkt. 1: Vedtaget, at der skal udarbejdes lokalplanforslag, idet den eksisterende bebyggelsesprocent skal fastholdes.**

**Pkt. 2: Vedtaget.**

*Beslutningsstatus: Behandlet, indstillet til: Ingen videre behandling*

---

## Bilag

 [Projektskitse](#)

## Møde i Byplanudvalget den 29. november 2012

**3 Åbent Lokalplan 351 for Gammel Hellerup Gymnasium. Offentlig høring.**

[039952-2012](#)

## Resumé

Plan har på baggrund det forelagte skitseforslag fra tegnestuen BIG udarbejdet et forslag til lokalplan 351 for Gammel Hellerup Gymnasium. Lokalplanforslaget indeholder bl.a. bestemmelser om placering og omfang af ny bebyggelse.

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

## Baggrund

Gammel Hellerup Gymnasium (GHG) ønsker at den eksisterende vestfløj, som hovedsagligt rummer gymnastiksale, erstattes med en ny og mere undervisningsejnet bygning. Den ønskede udbygning er ikke i overensstemmelse med den gældende lokalplan 258. Gymnasiet har fremsendt et skitseforslag til en ny undervisningsfløj udarbejdet af tegnestuen BIG.

Byplanudvalget vedtog enstemmigt på sit møde den 4. oktober, pkt. 1, at der udarbejdes ny lokalplan til at imødekomme gymnasiets udbygningsbehov. Det blev endvidere besluttet, at der afholdes et borgermøde med de berørte naboer og andre interesserede inden planforslaget forelægges til offentliggørelse. Det aftaltes, at der afholdes et nyt borgermøde i høringsperioden.

Der har d. 22. oktober 2012 været afholdt dialogmøde på GHG, hvor gymnasiets naboer blev præsenteret for planskitserne. Der var 5 fremmødte borgere. Det var navnlig aktiviteter uden for gymnasiets åbningstid, udendørsarealer samt trafik- og parkeringsforhold, der blev diskuteret på mødet.

Formålet med lokalplanen er forsat at fastlægge områdets anvendelse til offentlige formål, uddannelsesinstitutioner. Der gives mulighed for at den nye fløj opføres med ensidig taghældning, således at bygningens skrå tag udgør en videreførelse af gymnasiets boldbaner.

Lokalplanforslaget er beliggende i kommuneplanens område 1.D19, hvor anvendelsen er fastsat til offentlige formål, uddannelsesinstitutioner med en maksimal bebyggelsesprocent på 60. Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med kommuneplanen. Bebyggelsesprocenten fastlægges til 50, svarende til den tidligere lokalplan 258.

## **Vurdering**

Områdets nuværende anvendelse til gymnasium og undervisningsformål fastholdes. De miljømæssige konsekvenser ved en realisering af lokalplanens bestemmelser vurderes derfor til at være status quo for områdets miljø lokalt såvel som regionalt. Der er på den baggrund ikke fundet anledning til gennemførelse af en miljøvurdering af lokalplanforslaget i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Det foreslås, at lokalplanforslaget vedtages og udsendes i offentlig høring.

## **Indstilling**

Plan indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

1. At forslag til lokalplan 351 for Gammel Hellerup Gymnasium vedtages og udsendes i offentlig høring.
2. At der afholdes borgermøde i høringsperioden.

## **Beslutninger**

**Byplanudvalget møde 29. november 2012.**

**Anbefales til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen.**

*Beslutningsstatus: Behandlet, indstillet til: Økonomiudvalget*

---

## **Bilag**

 [Lokalplanforslag 351](#)

## **Møde i Byplanudvalget den 29. november 2012**

### **4 Åbent      Hambros Alle 20. Udskiftning af tag**

[042730-2012](#)

## **Resumé**

Jesper Christiansen har den 1. oktober 2012 ansøgt om en tagudskiftning på den bevaringsværdige ejendom Hambros Allé 20.

## **Baggrund**

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 45 for et område ved Hambros Allé.

Ejendommen er udpeget som bevaringsværdig ifølge lokalplanen. I medfør af § 7.1 må bygninger ikke ombygges, udvides eller på anden måde ændres uden kommunalbestyrelsens særlige tilladelse, hvilket også gælder forhold som farvesætning, materialevalg, vinduesformater og -udformninger, døre, kviste, ovenlys, isolering af facadepartier, ændring af tagform og tagudformning, m.v.

Bygningen har en høj bevaringsværdi. Ifølge Gentofte Kommunes Atlas over Bygninger og Bymiljøer er bygningen i bevaringskategori 3.

Tagrenoveringen indeholder følgende tiltag:

- Forhøjelse af tagkonstruktion med ca. 100mm for efterisolering og udførelse af undertag.
- Udskiftning af rødt tegltag med tilsvarende røde tagsten.



- Udførelse af zinktage på mindre påbygninger med flade tage, som nu er forsynet med tagpap.
- Isætning af mindre ovenlysvindue mod vej(nordsiden).
- Isætning af supplerende ovenlys på sidebygningerne.

Der gøres opmærksom på, at ejeren har fået oplyst, at havemuren og træbeplantningen mod Hambros Allé ikke må ændres uden Gentofte Kommunes særlige godkendelse, jf. lokalplanens § 9 stk.ne 3 og 4.

## Vurdering

Plan og Byg vurderer at ejendommens bevaringsværdi ikke bliver forringet ved udførelse af byggearbejderne.

## Indstilling

Plan og Byg indstiller:

Til Byplanudvalget

At der gives tilladelse til en tagrenovering af den bevaringsværdige bygning, herunder isætning af supplerende ovenlysvinduer.

## Beslutninger

**Byplanudvalget møde 29. november 2012.**


**Vedtaget.**

*Beslutningsstatus:* Behandlet, *indstillet til:* Ingen videre behandling

---

## Bilag

 [kortbilag Hambros Alle 20](#)

 [Ansøgning med tegninger](#)

**Møde i Byplanudvalget den 29. november 2012**

## 5 Åbent Bregnegårdsvej 15. Udskiftning af vinduer, døre og tegltag.

[047182-2012](#)

### Resumé

Arkitekt Niels Ørsted Pedersen søger, i forbindelse med et eventuelt køb, om tilladelse til at foretage bygningsændringer på ejendommen Bregnegårdsvej 15, 2920 Charlottenlund.

### Baggrund

Lokalplan 292 regulerer området og lokalplanen foreskriver i § 7.1 at: "Bygninger, der på kortbilaget er markeret som værende bevaringsværdige, må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden Kommunalbestyrelsens tilladelse. Dette gælder også dør-, vindues- og altanudskiftning, ændringer i materialevalg, farvesætning, vinduesformater og udformning i øvrigt".

Ejendommen er iht. "Gentofte, atlas over bygninger og bymiljøer" bevaringsværdig i kategori 3.

Der søges om følgende udvendige ændringer:

Tilladelse til udskiftning af eksisterende jernvinduer og døre med nye trævinduer i oprindelig farve med identisk sprossering.

Udskiftningens formål er at opnå tidssvarende isoleringssværdier.

### Vurdering

Det er Plan og Bygs vurdering, at det fremsendte forslag hvor der ændres i materialevalg for vinduer og døre, er i overensstemmelse med husets bevaringsmæssige værdier, under forudsætning af at, dimensionerne på sprosseringen i nye vinduer og døre er i identiske med eksisterende forhold.

### Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At der meddeles principiel tilladelse til udskiftning af vinduer og døre.

### Beslutninger

**Byplanudvalget møde 29. november 2012.**

**Vedtaget.**

*Beslutningsstatus:* Behandlet, *indstillet til:* Ingen videre behandling

---

## Bilag

 [Kortbilag og ansøgning](#)

### Møde i Byplanudvalget den 29. november 2012

#### 6 Åbent Prins Valdemars Vej 43. Etablering af solceller

[039848-2012](#)

#### Resumé

Polyform arkitekter har på vegne af ejerne af ejendommen søgt om tilladelse til at etablere solceller på tagfladerne mod syd på ejendommens garage og overdækkede terrasse.

#### Baggrund

Ejendommen er registreret med en bevaringsværdi på 5, og er omfattet af lokalplan 321, hvoraf følgende fremgår i § 8.2: "For de på kortbilag 2 med grå signatur viste ejendomme skal taget udformes som saddeltag. Taget skal belægges med røde vingeformede tegl. Der må ikke anvendes glaserede, engoberede eller ædelingoberede tegl." Nærværende ejendom er i henhold til kortbilag 2, beliggende i området med grå signatur. Der udover fremgår følgende af lokalplan 321, § 8.3: "Opsætning af solfangere og solceller på tage, indenfor de på kortbilag 2 med grå signatur viste ejendomme, kræver Kommunalbestyrelsens særlige tilladelse i hvert enkelt tilfælde."

Af lokalplanens § 8.4 fremgår endvidere, at uanset ovenstående kan der anvendes andre materialer og tagformer på garager, carporte, udhuse, drivhuse og lignende småbygninger.

Garagen på den ansøgte ejendom, fremstår som en integreret del af enfamiliehuset, og ikke som en selvstændig bygningsdel.

Mange af ejendommene i lokalplanområdet er omfattet af servitutter, der bl. a. sikrer at bygningernes tagedækkes med røde vingeformede teglsten. Disse eksisterende servitutter og deklarerationer er i forbindelse med lokalplanens vedtagelse ikke ophævet, og er fortsat gældende for de punkter, hvor de ikke er i strid med lokalplanens bestemmelser.

Kommunalbestyrelsen kan i henhold til planlovens § 19, stk. 1, dispensere fra en lokalplan m.v., med mindre dispensationen vil stride mod planens principper.

Projektet har været sendt i naboorientering i hele lokalplanområdet, samt hos Bernstorff-Jægersborg Grundejerforening. Der er i den forbindelse indkommet 25 svarbreve fra områdets beboere med bemærkninger til det ansøgte. Den overvejende holdning fra de indkomne svar er, at det er af stor vigtighed at området fastholder sit karakteristiske træk med de røde tegltage. Beboerne har generelt stor forståelse for at ansøger ønsker at etablere solceller, men har dog den opfattelse, at det er af langt større betydning, at områdets karakter bibeholdes, hvorfor det er holdningen, at der ikke bør meddeles dispensation til det ansøgte.

Det skal oplyses, at Polyform arkitekter tilbage i 2008, på vegne af de nuværende ejere af ejendommen, ligeledes ansøgte Gentofte Kommune, om tilladelse til montering af solceller på de samme sydvendte tagflader, dog med en lidt anden placering af solcellerne.

På det tidligere ansøgningstidspunkt var området ikke omfattet af en lokalplan, hvorfor det var den tinglyste servitut vedr. bestemmelsen om at bygningernes tage i området skulle dækkes med røde tegl, der var gældende. Det ansøgte blev forelagt Bygningsudvalget den 21. august 2008, pkt. 11. Udvalget vedtog enstemmigt, at der skulle meddeles dispensation fra servituten, idet

bygningsmyndigheden blev bemyndiget til at gå i dialog med ansøger om den nærmere placering af solcellerne. Ejerne af ejendommen har imidlertid ikke gjort brug af den tidligere udstedte tilladelse, og anmoder nu om en ny tilladelse. Der vedlægges en facadeopstalt, hvoraf placeringen af de tidligere godkendte solceller fremgår.

#### Søndersøvej 28:

Ejendommen er beliggende i samme planområde som Prins Valdemars Vej 43. Solfangeranlægget blev opsat uden ansøgning til Plan og Byg. På baggrund af en henvendelse gik Plan og Byg ind i sagen. Solfangeranlægget er **integreret i taget** og synligt fra vejen. Anlægget dækker under halvdelen af den tagflade, det er placeret i.

Den 15. september 2011 blev det meddelt ejeren, at idet solfangeren blev opsat før udarbejdelsen af lokalplan 321 (vedtaget april 2011), har Plan og Byg ingen indvendinger mod solfangeranlægget.

#### Søndersøvej 4:

Ejendommen er beliggende i samme planområde som Prins Valdemars Vej 43. Solfangeranlægget blev opsat i 2006 uden ansøgning til Plan og Byg. Efter at være blevet bekendt med anlægget, gik Plan og Byg ind i sagen. Anlægget er monteret **oven på taget**, er synligt fra vejen og opsat før udarbejdelsen af lokalplan 321.

Plan og Byg havde ikke indvendinger mod anlægget, idet solfangerne blev opsat før udarbejdelsen af lokalplan 321.

### **Vurdering**

Siden tidligere modtaget ansøgning fra 2008, og efterfølgende udstedt tilladelse fra november 2009, er lokalplan 321 blevet vedtaget for området.

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen har det været af afgørende betydning, at fastholde dele af lokalplanområdets karakteristiske træk, herunder de røde tegltage.

De ansøgte solceller vil bevirke, at tagfladerne, der er synlige fra vej, vil fremstå som sorte plane overflader. Plan og Byg vurderer, at intentionen om at fastholde området med de røde tegltage derved tilsidesættes.

I vurderingen bør medtages den markante interesse for at anvende alternative energiformer, herunder i særdeleshed solceller og solfangere.

Plan og Byg vurderer, at sagen er af principiel betydning, idet der skal tages stilling til, om bevaringsbestemmelserne om fastholdelse af områdets karakteristiske røde tegltage skal opretholdes.

### **Indstilling**

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At der meddeles afslag til det ansøgte.

## Beslutninger

Byplanudvalget møde 29. november 2012.

Vedtaget.

*Beslutningsstatus:* Behandlet, *indstillet til:* Ingen videre behandling

---

## Bilag

 [Kortbilag, ansøgning, svar fra naboer](#)

## Møde i Byplanudvalget den 29. november 2012

**7 Åbent      Emiliekildevej 1 og 3. Arealoverførsel. By**

[047198-2012](#)

## Resumé

Landinspektør Jørgen Bang Jakobsen søger, på vegne af ejer af Emiliekildevej 1 og 3, Novo Nordisk, om tilladelse til at foretage en arealoverførsel af ca. 50 m2 fra Emiliekildevej 3, matr.nr. 1k, til Emiliekildevej 1 matr.nr. 1a

## Baggrund

Emiliekildevej 1 er omfattet af kommuneplanens område 2.F10, der angiver anvendelse som "rekreativt område" og "Kursuscentre" med maks. bebyggelsesprocent på 40.

Emiliekildevej 3 er omfattet af lokalplan nr. 143 hvis formål er at fastholde anvendelsen af lokalplanområdet som villaområde i form af helårsbeboelse.

Af lokalplanens § 4.1 fremgår, at yderligere udstykning, bortset fra mindre arealoverførsel og skelregulering ikke må finde sted.

Af lokalplanens § 4.2 fremgår, at arealoverførsel og skelregulering i strid med planens formål ikke må finde sted.

Der søges om følgende ændringer:

- 1) Tilladelse til arealoverførsel på ca. 50 m2 fra matr.nr. 1k til matr.nr. 1a.
- 2) Dispensation fra lokalplan 143 til ændret anvendelse af overført areal fra helårsbeboelse til kursuscenter.

Det ansøgte begrundes i at muliggøre en mere hensigtsmæssig udformning af forpladsen til Emiliekildevej 1, herunder indkørslen fra Emiliekildevej, samt at opføre et 57 m2 skur til affald og cykler tæt på vejen, så affaldshåndtering, herunder specielt afhentning, kan ske mere hensigtsmæssigt for alle parter.

## Vurdering

Det er Plan og Bygs vurdering, at en mindre arealoverførsel på ca. 50m2, med ændret anvendelse, medfører forbedrede indkørselsforhold til det eksisterende kursuscenter. Ligeledes vurderes den ændrede anvendelse at være en mindre afvigelse, da arealet søges anvendt til småbygninger, og ikke afviger fra planens principper.

## Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At der meddeles tilladelse til at dispensere fra lokalplanen, således at der kan meddeles tilladelse til arealoverførslen.

## Beslutninger

**Byplanudvalget møde 29. november 2012.**

**Vedttaget.**

*Beslutningsstatus: Behandlet, indstillet til: Ingen videre behandling*

---

## Bilag

 [Kortbilag, ansøgning og situationsplan](#)

**Møde i Byplanudvalget den 29. november 2012**

**8 Åbent      Dyrehavevej 5A-E. Udstykning**

## Resumé

Der søges om tilladelse til at udstykke tre dobbelthuse i seks ejendomme beliggende mellem banearealet ved Klampenborg Station og Vitus Berings Allé. Endvidere søges om mulighed for senere at opføre en rækkehusbebyggelse mellem banen og de eksisterende dobbelthuse. Punktet er udsat på Byplanudvalget møde 1. november 2012 samt 19. november 2012.

## Baggrund

Landinspektør Robert Jakobsen søger på vegne af DSB om principiel tilladelse til at udstykke tre dobbelthuse, der i sin tid eropført og udlejet som tjenesteboliger for personale ved banen. De i alt seks boliger ønskes udstykket og solgt med hver sit grundstykke på mellem 400 og 550 m<sup>2</sup>. Endvidere ønskes en del af restarealet nærmest jernbanen udstykket med henblik på senere opførelse af en rækkehusbebyggelse. Resten af arealet mod syd forbliver ubebygget og beplantet som grønt område.

Ejendommen hører i dag under den samlede ejendom matr. nr. 18d, 18g og 18h Kristiansholm, men de tre matrikelnumre ligger hver for sig, og ansøgningen vedrører kun matr. nr. 18d Kristiansholm, der ligger mellem banen og villaerne langs Vitus Berings Allé. Matr. nr. 18d udgør 16.363 m<sup>2</sup>.

I Kommuneplan 2009 er husene udpeget med høj bevaringsværdi med karakteren 3.

Plangrundlaget er delt mellem kommuneplanens delområde 2.F6 og 2.B41. De eksisterende dobbelthuse ligger i boligområde 2.B41 (villaer), og resten ligger i rekreativt grønt område 2.F6.

Den del af ejendommen, der er bebygget med de tre dobbelthuse, og som ligger i delområde 2.B41, blev ikke medtaget i lokalplan 289, der gælder for villaerne langs østsiden af Vitus Berings Alle, samt hele det bagved liggende villakvarter (Dyrehavevej, Hvidørevej m.m.). Baggrunden er, at banehusene skiller sig væsentligt ud fra villakvarterets karakter. Kommuneplanrammen gælder dog stadig, og giver banehusene status af boligområde, villaer.

Kommuneplanramme 2.B41 muliggør udstykning af dobbelthuse såfremt grundstørrelsen tilsammen for de to huse bliver mindst 1200 m<sup>2</sup>.

Vejadgang ønskes fortsat som i dag at være privat fælles vej vest om dobbelthusene op til Dyrehavevej. Det vil også gælde den ønskede fremtidige rækkehusbebyggelse. Teknik og Miljø Vejafdeling har udtalt til sagen, at kommunen som vejmyndighed i henhold til lov om private fællesveje bør kræve, at vejen opgraderes til 5 m kørebane (idag ca. 3 m) og 1 m fortov samt 1 m rabat mod Vitus Berings Alle (som i dag), samt vendeplads for enden mod syd.

Den ønskede fremtidige rækkehusbebyggelse mellem dobbelthusene og banen er ikke defineret nærmere.

## Vurdering

Det ansøgte er efter forvaltningens vurdering samlet set lokalplanpligtigt i henhold til planlovens § 13, stk. 2, men hvis man alene ser på udstykningen af de seks boliger i de eksisterende dobbelthuse, er der efter forvaltningens vurdering ikke lokalplanpligt. Der er således ikke noget lovgivningsmæssigt i vejen for, at denne udstykning kunne gennemføres.

Udstykningen af de eksisterende dobbelthuse til fortsat beboelse er i overensstemmelse med kommuneplanrammen for så vidt angår anvendelsen, men de mulige grundstørrelser på 400 - 550 m<sup>2</sup> lever ikke op til kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen, der fastlægger, at der skal være mindst 1200 m<sup>2</sup> ialt til hvert dobbelthus. Hvis der skal udstykkes med større grundstørrelser end det ansøgte, vil der skulle inddrages grundareal, der ligger i kommuneplanens område til rekreative formål (2. F6).

Der ansøges endvidere om, at restarealet udstykkes i en selvstændig matrikel med henblik på senere opførelse af en rækkehusbebyggelse. Anvendelse af dette areal til boligformål er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen.

Det er forvaltningens vurdering, at det vil være mest hensigtsmæssigt at se udstykningsmulighederne i området under ét og i sammenhæng med den påtænkte fremtidige anvendelse. Dette vil forudsætte, at der ansøges om udstykning på baggrund af et konkret projekt, der omhandler hele området.

## Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At sagen drøftes.

## Tidligere beslutninger

Byplanudvalget den 19. november 2012 kl. 16.00

**Byplanudvalget møde 19. november 2012**

**Udsat til Byplanudvalgets møde den 29. november 2012 på besigtigelse af ejendommen.**

## Beslutninger

**Byplanudvalget møde 29. november 2012.**



**Vedtaget, at ansøger skal fremlægge en helhedsplan for hele arealet forinden stillingtagen, idet dobbelthusenes grundareal ved udstykning skal udgøre 1200 m<sup>2</sup>.**

*Beslutningsstatus:* Behandlet, *indstillet til:* Ingen videre behandling

---

## **Bilag**

 [Kortbilag og ansøgning](#)

## **Møde i Byplanudvalget den 29. november 2012**

### **9 Åbent      Hultmannsvej 6. Tilbygning**

[047816-2012](#)

#### **Resumé**

Arkitekt Michael Ohl søger, på vegne af ejendommens ejer, om tilladelse til at opføre en tilbygning til en enfamilievilla, beliggende Hultmannsvej 6. Det ansøgte strider mod lokalplanens bestemmelser m.h.t. antal etager.

#### **Baggrund**

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 243. Det fremgår af lokalplanens § 6.2, at bygninger maksimalt må opføres i 1½ plan.

Ejendommen er i lighed med flere af de omkringliggende ejendomme opført i 2 etager.

Den ansøgte tilbygning ønskes ligesom den eksisterende del af ejendommen, opført med 1. sals planet som mansardetage. Gentofte kommune anser en mansardetage for at være en fuld etage, hvorfor det ansøgte er at regne for en tilbygning i 2 etager.

#### **Vurdering**

I forhold til en tilbygning med saddeltag, som lokalplanen lægger op til, vil det ansøgte i.f.t. naboejendommene ikke fremstå væsentligt anderledes m.h.t. skyggevirkning og indblik. Det ansøgte overholder Bygningsreglementets bebyggelsesregulerende bestemmelser.

Ansøgningen er sendt i høring hos naboerne Hultmannsvej 4 og 8. Der vil på mødet blive redegjort for eventuelle høringssvar.

#### **Indstilling**

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At der meddeles dispensation fra lokalplanens bestemmelse om antal etager således, at det ansøgte kan tillades, under forudsætning af, at der ikke modtages væsentlige indsigelser mod det ansøgte.

## **Beslutninger**

**Byplanudvalget møde 29. november 2012.**

**Vedtaget.**

*Beslutningsstatus:* Behandlet, *indstillet til:* Ingen videre behandling

---

## **Bilag**

 [Kortbilag, ansøgning m.v.](#)

## **Møde i Byplanudvalget den 29. november 2012**

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

[036305-2011](#)

## **Beslutninger**

**Byplanudvalget møde 29. november 2012.**

**Ingen.**

*Beslutningsstatus:* Behandlet, *indstillet til:* Ingen videre behandling

---

## **Møde i Byplanudvalget den 29. november 2012**

## **T1-1 Åbent Tillæg til lokalplan 337 med tilhørende tillæg til Kommuneplan 2009 med henblik på børnehave ved Vidarskolen**

[026037-2012](#)

### **Resumé**

Vidar Skolen har den 11. juni 2012 ansøgt om ombygning af et dobbelthus til børnehave og skolekontor. Byplanudvalget skal tage stilling til, om der skal udarbejdes forslag til en supplerende lokalplan med tilhørende tillæg til Kommuneplan 2009, som muliggør anvendelse af bygningen til daginstitution for børn.

### **Baggrund**

Ejendommen er omfattet af lokalplan 337 for Vidar Skolen II, vedtaget den 30. januar 2012. Ifølge lokalplanen må området anvendes til offentlig formål, uddannelsesinstitutioner. I lokalplanen er det forudsat, at det omhandlede dobbelthus nedrives i forbindelse med, at der gives mulighed for nyt skolebyggeri. Arealet mod Brogårdsvej, herunder det areal dobbelthuset er placeret på, er i lokalplanen udlagt som parkeringsareal for skolen.

Vidar Skolen har nu ansøgt om at indrette dobbelthuset til en børnehave i stueetagen og personalerum/skolekontor i tagetagen. For at opfylde parkeringsbehovet for børnehaven og skolekontoret bliver der indrettet 3 P-pladser på naboejendommen, som også ejes og anvendes af Vidar Skolen. Den tidligere indkørsel til dobbelthuset tænkes benyttet som adgang for gående.

Vidar Skolen har oplyst, at der er og i mange år har været drevet børnehave på Vidar Skolens areal. Senest i en egen bygning mod vest med plads til 25 børn. Det er denne børnehave, der ønskes indrettet i dobbelthuset - nu med plads til op til 30 børn. Den nuværende bygning med børnehave tænkes efterfølgende anvendt til vuggestueformål.

Det anføres af skolen, at en børnehave indrettet i dobbelthuset vil give bedre muligheder for samarbejde med Vidar Skolens børnehaveklasse, som ligger i en bygning umiddelbart vest for dobbelthuset. Dobelthuset rummer endvidere en bedre ruminddeling til børnehavebørn end den nuværende bygning.

Vidar Skolen fungerer under friskoleloven og må i henhold til denne varetage opgaven som privatinstitution for førskolebørn i alderen 2,6 år til 5 år (indtil de kan begynde i børnehaveklasse). I følge Vidar Skolens oplysninger er der stor efterspørgsel efter pladser fra forældre med helt små søskendebørn, og børnehaven har lange ventelister til både børnehave og en kommende vuggestue.

Børnehaven vil følge Vidar Skolens feriekalender og holde lukket hele juli måned, efterårsferien, jul og nytår, vinterferie samt påskeferie. Åbningstiden er fra 7.30 til 15.30 mandag til torsdag, 7.30 til 15.00 om fredagen.

Sagen har været sendt i naboorientering hos beboerne af Tjørnevangelen 2-6, som grænser op til ejendommen. Der er modtaget et samlet høringssvar fra naboerne af den 2. oktober 2012, hvori der gøres indsigelse mod etablering af en børnehave på ejendommen. Naboernes indsigelse vedlægges.

Vidar Skolen har sendt sine kommentarer til naboernes indsigelse, hvilke ligeledes vedlægges.

## Vurdering

Hele Vidar Skolens område er omfattet af lokalplanens anvendelsesbestemmelse, der fastlægger, at lokalplanområdet kan anvendes til offentlige formål, uddannelsesinstitutioner. Vidar Skolen vil således efter lokalplanen kunne anvende dobbelthuset til skoleformål med tilhørende fritidsordning. Vidar Skolen har, bl.a. på baggrund af sine særlige forhold under friskolelovgivningen med førskolebørn i alderen 2,6 til 5 år, haft opfattelse af, at lokalplanens anvendelsesbestemmelse ikke var til hinder for at indrette dobbelthuset til børnehave.

Plan og Byg har vurderet, at det bør præciseres i lokalplanen, at anvendelsen til offentlige formål, udover uddannelsesinstitutioner, tillige omfatter daginstitutioner.

Den aktuelle ejendom var før vedtagelsen af lokalplan 337 beliggende i et villaområde og derved omfattet af rammerne i Kommuneplan 2009 for lokalplanlægning for et sådant område. I følge de gældende rammer for lokalplanlægningen i Kommuneplan 2009 kan institutioner normalt tillades i villaområder, og dette indføres normalt som bestemmelse i lokalplaner for villaområder.

Vidar Skolen er indstillet på, at indrette børnehavens udearealer således, at der i størst muligt omfang tages hensyn til naboerne. Legepladsen placeres således væk fra naboskel, det i lokalplanen fastlagte 5 meter brede beplantningsbælte mod naboejendommene etableres, og forsynes med et hegn ind mod Vidar Skolen, således at børn ikke bevæger sig ind i beplantningsbæltet.

Den eksisterende indkørsel til dobbelthuset nedlægges, og der vil herefter kun være stiadgang fra Brogårdsvej for gående.

Åbningstiden for daginstitutionen er begrænset til 7.30 til 15.30 (15.00 om fredagen) og der holdes lukket i hele juli måned samt skoleferier.

## Indstilling

Plan og Byg indstiller

til Byplanudvalget

at der udarbejdes et forslag til en supplerende lokalplan med tilhørende tillæg til Kommuneplan 2009 for området, som præciserer at anvendelsen til offentlige formål, udover uddannelsesinstitutioner, tillige omfatter daginstitutioner.

## Beslutninger

**Byplanudvalget møde 29. november 2012.**

**Vedtaget, idet der meddeles en midlertidig tilladelse til tillige at anvende området til**

daginstitution for børn og idet, der stilles krav om placering af legeplads, udformning af beplantningsbælte og sti adgang.

*Beslutningsstatus:* Behandlet, *indstillet til:* Ingen videre behandling

---

### **Bilag**

-  [kortbilag Vidar Skolen](#)
-  [Nabobrev sep-2012](#)
-  [høring uden adressater](#)
-  [samlet høringssvar naboer.Tjørnekrogen 2-4-6](#)
-  [VidarSkolen-15-10-2012](#)
-  [12102012 plan vidar skolen parkering](#)

### **Møde i Byplanudvalget den 29. november 2012**

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

036305-2011

### **Beslutninger**

Ingen meddelelser.

*Beslutningsstatus:* Behandlet, *indstillet til:* Ingen videre behandling

---