



Gentofte Kommune

# Dagsorden til møde i Byplanudvalget

Dagsorden åben

**Mødedato 03. marts 2011**  
**Mødetidspunkt 17.00**  
**Mødelokale Udvalgsværelse B**

## **Indholdsfortegnelse**

Byplanudvalget

den 03. marts 2011

### Åben dagsorden

- 1 Orientering om Forebyggelse og Sundhedsfremmes arbejde og indsatsområder i 2011**
- 2 Lokalplan 326 for et område ved Klampenborgvej, Hvidørevej og Schimmelmannsvej. Endelig vedtagelse**
- 3 Vangede Bygade 61-65. Fældning af bevaringsværdige træer**
- 4 Ordrupvej 30-32, Ordrup Vænge 2-6, 120 A-B. Holmegårdsparken. Nedlæggelse af plejehjemsboliger**
- 5 Liljevej 12. Energirenovering af bevaringsværdig ejendom.**
- 6 Enighedsvej 12. Godkendelse af altanprojekt.**
- 7 Enighedsvej 50 og Sommervej 1. Sammenlægning af lejligheder**
- 8 Frederikkevej 23. Fremtidig anvendelse**
- 9 Smakkegårdsvej 78. opførelse af et dobbelthus**
- 10 Kathrinevej 31. Opførelse af tilbygning. Borgmesterbrev**
- 11 Tranegårdsvej 20. Lovliggørelse af anvendelse af anneks**
- 12 Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne**

### Lukket dagsorden

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

## Møde i Byplanudvalget den 03. marts 2011

### 1 Åbent Orientering om Forebyggelse og Sundhedsfremmes arbejde og indsatsområder i 2011

[016107-2008](#)

#### Resumé

Forebyggelse og Sundhedsfremme orienterer om sit formål og opgaveportefølje for 2011 med udgangspunkt i de politiske beslutninger i budgetaftalen september 2010.

#### Baggrund

Forebyggelse og Sundhedsfremme er en tværgående enhed, hvis primære opgave er, at:

- udvikle strategier og metoder til forebyggelse og sundhedsfremme
- bidrage til at skabe rammer for sund livsstil og levevis
- udvikle forebyggende og sundhedsfremmende tilbud til borgere, brugere og ansatte i Gentofte Kommune – altid sammen med og for vores interessenter.

Målet er herigennem at øge livskvaliteten for borgere, brugere og medarbejdere og samtidigt mindske presset på sundhedsudgifterne.

Forebyggelse og Sundhedsfremme løfter i samarbejde med opgaveområderne de opgaver, som kommunerne pr. 1. januar 2007 fik overdraget efter Kommunalreformen, hvor Kommunalbestyrelsen fik ansvaret for at skabe rammer for sund levevis og etablere forebyggende og sundhedsfremmende tilbud til borgerne, jf. Sundhedslovens § 119 stk. 1 og 2.

#### *Viden, innovation og samarbejde er nøgleordene!*

For at sikre høj kvalitet i arbejdet med forebyggelse og sundhedsfremme vil Forebyggelse og Sundhedsfremme så vidt muligt arbejde evidensbaseret og altid iværksætte projekter på det bedst oplyste grundlag. Ved systematisk at dokumentere og evaluere vores projekter vil vi bidrage til udvikling af evidens.

Forebyggelse og Sundhedsfremme arbejder kreativt, innovativt og i tæt samarbejde med opgaveområderne og de politiske udvalg. Samtidigt arbejdes der på at øge involvering af borgere, relevante fagpersoner, frivillige organisationer, lokale foreninger og erhvervslivet i arbejdet med forebyggelse og sundhedsfremme i Gentofte Kommune.

#### *Udgangspunkt i Gentofte Kommunes Sundhedspolitik*

Forebyggelse og Sundhedsfremme er pr. 1. januar 2011 tovholder for Gentofte Kommunes sundhedspolitik i forhold til de politiske beslutninger, der er vedtaget, og har ansvaret for at have det samlede overblik over igangsatte indsatser.

#### *Indsatsområder i 2011*

Gentofte Kommunes sundhedspolitik danner rammen om Forebyggelse og Sundhedsfremmes arbejde. Forebyggelse og Sundhedsfremme vil med afsæt i Sundhedspolitikken handleplaner for 2011 prioritere tværgående indsatser inden for motion og alkohol samt indsatser i forhold til en udvalgt præ-kronikergruppe.

#### *Projekter og indsatser i 2011*

#### Institutioner i bevægelse – et pilotprojekt

- Formålet med projektet er, at bidrage til at børn på 3-6 år er alderssvarende motorisk udviklede og fysisk aktive svarende til Sundhedsstyrelsens anbefalinger.
- Det forventes, 1) at projektet bidrager til skabe sunde bevægelsesvaner, 2) at færre børn har bemærkninger til den motoriske udvikling ved skolestart og, 3) at motorik og fysisk aktivitet er en integreret del af det pædagogiske arbejde i daginstitutionerne.
- Projektet har særligt fokus på forældrene.

#### Sund Skole - et pilotprojekt

- Formålet med projektet er at bidrage positivt til børn og unges sundhed og handlekompetence.
- Det forventes, at projektet vil bidrage til 1) at udvikle en model for en sundhedspolitik, der bl.a. indtænker sundhed i de strukturelle rammer, social kapital og elevernes arbejdsmiljø, 2) at der udvikles en model for sundhedsprofiler for skolebørn på alle klassetrin, hvor bl.a. KRAM-faktorerne indgår, og 3) at der udvikles metoder til arbejdet med resultaterne. Det forventes yderligere, 4) at der udvikles en profil for unges brug af alkohol og andre rusmidler.

#### De legende mennesker – børn og ældre styrker deres motorik

- Formålet er, at styrke børn og ældres motorik gennem robotteknologi, og at mødet mellem børn og ældre styrker trivslen og den sociale kapital.
- Det forventes at projektet bidrager positivt til børn og ældres motoriske, fysiske og kognitive udvikling. Ved at koble forskning fra Danmarks Pædagogiske Universitetsskole forventes det endvidere, at projektet undersøger 1) om træning på robotteknologiske fliser kan resultere i påviselige forbedringer af motorik og/eller forebyggelse af tab af motorik, og 2) de sociale implikationer og brugernes samspil.

#### Ung, udsat og handlekraftig

- Formålet med projektet er at forebygge misbrug, styrke de unges tro på egne evner og give dem redskaber til at håndtere fremtidens udfordringer ved valg og gennemførelse af en ungdomsuddannelse.
- Det forventes på kort sigt 1) at de unge føler sig reelt inddraget i både udvikling og gennemførelse af de nye aktiviteter og tilbud, 2) at de unge involverer sig, 3) bliver engageret og interesseret i at ændre adfærd i en sundhedsfremmende retning, 4) at de unge benytter de nye aktiviteter, 5) at der etableres et unge-coachnetværk blandt ældre elever i Ungdomsskolen, 6) at der etableres en ressourcebank af ressourcestærke borgere i kommunen, der kan være rollemodeller for de unge, fx sportsudøvere, kunstnere, skuespillere, 7) at der etableres et netværk af lokale erhvervsdrivende som kontakttled til fx alternative praktikpladser.

#### Gentofte 7 år yngre

- Formålet med pilotprojektet er at fremme livskvaliteten og sundheden blandt prædiabetikere i Gentofte Kommune og samtidigt mindske den stigende samfundsøkonomiske omkostning, der er forbundet med et generelt stadigt stigende antal diabetikere i Danmark.
- Det forventes at deltageres Body-Age nedsættes med 7 år og deres selvvaluerede trivsel er forhøjet med 20 %. Det forventes endvidere, at min. 50 % af deltagerne i marts 2012 fortsat er fysisk aktive, har indfriet deres personlige målsætning og således har bevæget sig væk fra gruppen af prædiabetikere. Projektet vil herudover mindske den stigende sundhedsøkonomiske pres på Gentofte Kommune og skabe et vidensafsæt for et bredere efterfølgende projekt.

Social Kapital – et projekt om korttidssygefravær

- Formålet med projektet er at reducere korttidssygefraværet blandt medarbejderne i udvalgte daginstitutioner og en social institution ved at øge den sociale kapital i institutionerne og herigennem øge trivslen.
- Det forventes at projektet vil øge den sociale kapital i institutionerne og herigennem øge trivslen og reducere korttidssygefraværet blandt medarbejderne med 1-3 % over 2 år.

Alkoholpolitik

Forebyggelse og Sundhedsfremme udarbejder Gentofte Kommunes alkoholpolitik i samarbejde med repræsentanter udpeget af Hovedudvalget. Processen er todelt og starter med en alkoholpolitik for medarbejdere, og efterfølges af en alkoholpolitik for den borgerrettede indsats. Alkoholpolitikken for medarbejderne vil foreligge i 2011, mens alkoholpolitikken for den borgerrettede indsats påbegyndes i 2011 og færdiggøres i 2012.

### **Vurdering**

Forebyggelse og Sundhedsfremme vurderer, at disse projekter og indsatser bidrager til forebyggende og sundhedsfremmende tilbud og således skaber rammerne for sund levevis og livsstil til borgere, brugere og medarbejdere i Gentofte Kommune.

Projekterne og indsatserne prioriterer alle brugerinddragelse og ejerskab blandt de involverede parter og understøtter på den måde Gentofte Kommunes profil som en dynamisk, innovativ og samarbejdsvillig kommune.

### **Indstilling**

Forebyggelse og Sundhedsfremme indstiller

Til Teknik- og Miljøudvalget og Byplanudvalget:

At orienteringen tages til efterretning.

### **Tidligere beslutninger**

Teknik- og Miljøudvalget den 01-03-2011

*Beslutning foreligger endnu ikke*

---

### **Møde i Byplanudvalget den 03. marts 2011**

**2 Åbent Lokalplan 326 for et område ved Klampenborgvej, Hvidørevej og Schimmelmansvej. Endelig vedtagelse**

[057374-2010](#)

## Resumé

Forslag til lokalplan 326 har været udsendt i offentlig høring fra den 20. oktober til den 22. december 2010.

Der skal tages stilling til, om forslag til lokalplan 326 skal vedtages endeligt med de af Plan foreslåede ændringer.

## Baggrund

Byplanudvalget har på mødet den 2. februar 2010, pkt. 3, enstemmigt besluttet at nedlægge § 14 forbud mod, at der på ejendomme Holmegårdsvej 7 gennemføres en udstykning med henblik på opførelse af en ny selvstændig bebyggelse. Forbuddet er gældende i 1 år fra den 7. april 2010.

Området er ikke omfattet af detaljerede planbestemmelser i en lokalplan. Kommuneplan 2009 giver mulighed for en forøgelse af antallet af boliger i området. Kommunalbestyrelsen ønsker at regulere denne fortætningsmulighed med en lokalplan.

Plan har på baggrund af Byplanudvalgets beslutning den 2. februar 2010 udarbejdet forslag til Lokalplan 326 for et område omkring Klampenborgvej, Hvidørevej og Schimmelmansvej.

Lokalplanforslaget har været i offentlige høring fra den 20. oktober til den 22. december 2010.

Lokalplanområdet ligger i den nordlige del af Ordrup-Charlottenlund bydel.

Lokalplanområdet indgår i enkeltområde 3. B42 i Kommuneplan 2009 for Gentofte Kommune. Området har boligområde som general anvendelse og villa som specifik anvendelse. Den maksimale bebyggelsesprocent er 25 for den enkelte ejendom. Det maksimale antal etager 2, den maksimale bygningshøjde er 9 meter, og det angives som bemærkning, at der er bevaringshensyn, og at boligerne kun må benyttes til helårsbeboelse.

Formålet med lokalplan er bl.a. at fastholde området som et attraktivt villaområde for helårsbeboelse, der ikke gøres til genstand for en uhensigtsmæssig fortætning, og at sikre den særlige bevaringsværdige bebyggelse i området.

Området omfatter 86 ejendomme og har et samlet areal på 99.323 m<sup>2</sup> ekskl. vejarealer.

I Gentofte Kommune Atlas over bygninger og bymiljøer er der registreret 26 bevaringsværdige bygninger i kategori 2 til 4 i området.

Inden for lokalplanområdet findes en række markante træer, der sammen med områdets hække og grønne beplantning er af afgørende betydning for områdets smukke vejbilleder.

Det eksisterende plangrundlag giver mulighed for en udstykning med en minimum grundstørrelse på 700 m<sup>2</sup>, hvilket kan føre til en forøgelse af antallet af boliger i området.

Lokalplanområdet er rimeligt homogent angående grundstørrelser. Der er en del større grund, især i den nordlige del af lokalplanområdet. I overensstemmelse med de eksisterende grundstørrelser i lokalplanområdet er det fastsat, at nye grunde ikke må være mindre end 1.000 m<sup>2</sup>. På grunde med et areal på 1.200 m<sup>2</sup> og mere kan der indrettes eller opføres et 2-familiehus. På grunde med et areal på 1.400 m<sup>2</sup> og mere kan der indrettes eller opføres et dobbelthus.

Inden for lokalplanområdet er der 27 ejendomme med grundarealer på 1.200 m<sup>2</sup> eller mere. Ingen af disse ejendomme er etableret som flerfamilieboliger eller anden anvendelse. Der er således en fortætningsmulighed på ca. 27 nye boliger.

## Vurdering

Ved indsigelsesfristens udløb den 22. december 2010 havde Plan modtaget 9 henvendelser, heraf 1 fra en offentlig myndighed og 1 fra en grundejerforening i området.

De indkomende henvendelser har givet Plan anledning til at foreslå følgende ændringer i lokalplanens redegørelsesdel:

1. På side 2 tilføjes, at lokalplanområdet også er stationsnært beliggende i forhold til Ordrup station, så teksten bliver følgende:

"Lokalplanområdet er stationsnært beliggende i forhold til Ordrup station og Klampenborg station."

2. På side 8 tilføjes afsnit om beskyttelse af Kultur arv fortidsminder:

**"KULTUR ARV OG FORTIDSMINDER**

I den nordlige del af lokalplanområdet er der begrundet formodning om tilstedeværelse af arkæologiske levn. Det drejer sig om en stenalderboplads, som i 1943 er registreret på parcellerne i den sydlige del af Hurdlevej, matr. nr: 6hø, 6ia, 7ii og 7iu, Ordrup.

Ved konkrete planer om anlægsarbejder i området skal det anbefales at kontakte Kroppedal Museum i god tid inden anlægsarbejderne med henblik på en mere specifik vurdering af eventuelle arkæologiske interesser.

Findes der fortidsminder under et jordarbejde på arealet, vil de i givet fald være omfattet af museumslovens § 27 (lov nr. 473 af 7. juni 2001). Jordarbejdet skal standses, i det omfang det berører fortidsmindet, og fundet straks anmeldes til Kroppedal Museum, Afdeling for Arkæologi, Kroppedals Alle 3, 2820 Taastrup."

## Indstilling

Plan indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At forslag til lokalplan 326 vedtages endeligt med de af Plan foreslåede ændringer.

---

## Bilag

 [Henvendelser indkommet i høringsperioden](#)

 [Resume af henvendelser](#)

## Møde i Byplanudvalget den 03. marts 2011

### 3 Åbent Vangede Bygade 61-65. Fældning af bevaringsværdige træer

[004129-2011](#)

## Resumé

Park og Vej søger i brev af den 24. januar 2011 om tilladelse til at fælde 13 bevaringsværdige træer på Vangede Bygade.

## Baggrund

Den 2. februar 2010 godkendte Byplanudvalget, Teknisk Udvalg og Kultur- og Fritidsudvalget skitseprojektet "Forskønnelse af Vangede Bygade og ny indretning af Dan Turélls Plads". Skitseprojektet har dannet ramme for et udbudsprojekt som Kommunalbestyrelsen godkendte den 30. august 2010.

Plan og Projekt ønsker, som en del af projektet, at fælde 14 træer placeret i skel mellem offentligt

areal og matr. 2fd, Vangede (SuperBrugsen, Vangede Bygade 61-65). SuperBrugsen har givet fuldmagt til fældning af træerne.

13 af træerne er ifølge lokalplan 213 bevaringsværdige.

Træerne ønskes fældet af 3 grunde:

- 1) træerne mistrives
- 2) det offentlige fortorv forbi træerne er meget smalt
- 3) ved at fjerne træerne, kan der åbnes op til pladsen ind mod SuperBrugsen, så der skabes en sammenhæng mellem det offentlige og det private areal.

Ansøger meddeler at der som led i projektet, vil blive plantet en række nye rønnetræer på vestsiden af Vangede Bygade på strækningen mellem Stolpegårdsvej og Mosegårdsvej.

### **Vurdering**

Bygningsmyndigheden vurderer, at beslutningen om fældning af træerne skal træffes i overensstemmelse med beslutningen om "Forskønnelse af Vangede Bygade og ny indretning af Dan Turèlls Plads", hvorfor der bør meddeles tilladelse.

### **Indstilling**

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget:

At der meddeles tilladelse til fældning af træerne.

---

### **Bilag**

 [Fældning af bevaringsværdige træer](#)

 [Kortbilag](#)

### **Møde i Byplanudvalget den 03. marts 2011**

**4 Åbent      Ordrupvej 30-32, Ordrup Vænge 2-6, 120 A-B. Holmegårdsparken.  
Nedlæggelse af plejehjemsboliger**

[054662-2010](#)

### **Resumé**

Gentofte Ejendomme og Holmegårdsparken søger om tilladelse til at nedlægge et selvstændigt enfamilieshus, 145 plejeboliger samt 19 ældreboliger, i forbindelse med nyopførelse af 120 nye plejeboliger. Der henvises i lokalplanforslag 333 for Holmegårdsparken.

### **Baggrund**

Lokalplanforslag 333 for Holmegårdsparken giver mulighed for opførelse en ny bebyggelse med



plejeboliger.

Ved gennemførelse af projektet vil antallet af boliger blive reduceret fra 164 boliger til 120 boliger.

Det samlede boligareal efter gennemførelse af den projekterede bebyggelse blive forøget fra 4206 m<sup>2</sup> til ca. 8340 m<sup>2</sup>.

## Vurdering

En gennemførelse af projektet forudsætter, at der meddeles tilladelse til den ansøgte nedlæggelse af de eksisterende boliger i henhold til boligreguleringslovens § 46.

## Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget:

At der meddeles tilladelse til nedlæggelse af boligerne efter endelig vedtagelse af lokalplan 333 for Holmegårdsparken.

---

## Bilag

 [kortbilag holmegårdsparken](#)

 [ansøgning om nedlæggelse plejehjemsboliger](#)

## Møde i Byplanudvalget den 03. marts 2011

### 5 Åbent Liljevej 12. Energirenovering af bevaringsværdig ejendom.

[060098-2010](#)

## Resumé

Arkitekt Mogens Kirkelund har den 28. januar 2011 ansøgt Gentofte Kommune om tilladelse til at udføre energiforbedringer på ejendommen beliggende Liljevej 12. Ejendommen er bevaringsværdig i kategori 3.

## Baggrund

Ansøger anfører, at det faktiske energiforbrug er på 60.000 kr. årligt, på trods af, at der løbende er foretaget flere energiforbedringer. Der er installeret jordvarme, og hulmursisoleret, herunder efterisolering af gulv mod krybekælder. Der er isat termoruder i opvarmet lokaler og opsat forsatsvinduer i kælder, samt isoleret mod loftet i tårn. Hulmursisoleringen ses at være utilstrækkelig og med ringe effekt, da store dele af muren er massiv og med mange kuldebroer ved hjørne og vinduer, herunder at der sandsynligvis er muret med faste bindere.

Det anføres derfor, at der ønskes isoleret udvendigt på facaden med 150 mm isolering med begrundelse i, at indvendige stuklofter ønskes bevaret, samt at energiforbruget kan mindskes væsentligt svarende til ca. 40.000 kr. årligt.

Ansøger anfører derudover, at detaljer i facade bevares, og at bygningens udseende ikke ændres.

Alle vinduer flyttes frem så vinduesfalsen efterfølgende har samme dybde, som før isoleringen. Taget tilpasses de nye vægtykkelser, ved at der etableres en række tagsten mere ved gavle og tagfod. Tårnet isoleres med mindre isolering for at bevare tårnets proportioner, og tårnets tag renoveres ligeledes. Felterne i havestuens facader føres med frem, og fundamentene markeres i facadepudsen, så de følger den nuværende højde. Der monteres ny zinktagrende. I bygningsreglement 2010 kan der dispenseres fra gældende energikrav, når det gælder bevaringsværdige bygninger, såfremt arkitektoniske hensyn eller byggeteknik kan begrunde dette. Ejendommen er omfattet af lokalplan 276, hvoraf det fremgår i kortbilaget, at ejendommen er bevaringsværdig.

I § 7, stk. 7.1 anføres det 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 altanudskiftninger, ændringer i materialevalg, farvesætning, vinduesformater og udformning i øvrigt."

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

### **Vurdering**

Bygningsmyndigheden vurderer, at udvendig isolering kan tillades, da bygningens udvendige detaljer bevares, herunder at der opnås en væsentlig energiforbedring. Byggeteknisk set kan indvendig isolering medføre skimmelsvampdannelse, idet der i vidt omfang i bygningen er kuldebroer ved vinduer og helstensmur, hvorfor indvendig isolering ikke er en løsning i det konkrete tilfælde.

### **Indstilling**





Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget:

At det ansøgte projekt imødekommes, i henhold til lokalplan 276, i § 7, stk. 7.1.

---

### **Bilag**

-  [Kortbilag. Liljevej 12.](#)
-  [Ansøgning og tegninger. Liljevej 12](#)
-  [MG\\_0368 - fix2](#)
-  [Iceland\\_404 - fix2\\_001](#)

### **Møde i Byplanudvalget den 03. marts 2011**

**6 Åbent Enighedsvej 12. Godkendelse af altanprojekt.**

[000238-2011](#)

### **Resumé**

Stig Mønsted har den 29. december 2010 ansøgt Gentofte Kommune om principiel tilladelse til at etablere 12 altaner beliggende Enighedsvej 12.

Ejendommen er bevaringsværdig.

### **Baggrund**

Ansøger anfører, at altaner udføres i en længde på 3 m, og i en dybde af 1,5 m. Altanerne forventes ophængt med lange trækstænger. Rækværk udføres i aluminium med matteret glas i ramme.

Ejendommen er omfattet af byplanvedtægt 2A, hvoraf det fremgår at " Al bebyggelse skal ligge inden for de på den vedtagne byplan angivne byggelinier. Høj bebyggelse skal lægges parallelt med den tilgrænsende vej, og byggelinien mod vej skal være i overensstemmelse med den angivne byggelinie, således som angivet på vedhæftede kort over grundene, med mindre kommunalbestyrelsen giver sit samtykke til ændring af denne."

I Atlas over bygninger og bymiljøer 2004 er ejendommen registreret som bevaringsværdig i kategori 3, men er ikke omfattet af en lokalplan, der udpeger ejendommen som bevaringsværdig.

Ejendommen er opført i 1955 af arkitekt Niels Rohweder, og er lejligheder i 2 etager med dobbelthøje rum og indskudt etage. Forbilledet var Le Corbusier Marseille hus.

Der er fremkommet en indsigelse fra en beboer i ejendommen, som henviser til at der tidligere er medelt afslag i 1978, med henvisning til byggelinjer og afstandsbestemmelser til nabo. Det anføres, at nye altaner medfører skyggegener for beboere i ejendommen og indbliksgener for naboejendommen.

### **Vurdering**

Bygningsmyndigheden vurderer, at for så vidt angår de nævnte byggelinjer i byplanvedtægt 2A, så fremgår det ikke klart i kortbilaget, hvor byggelinjerne går. Mindre bebyggelse som altaner, er ikke omfattet af byggelinjen, i stedet beror det på en vurdering i henhold til de bebyggelsesregulerende bestemmelser i bygningsreglementet.

I området forefindes bebyggelse med altaner,- altanerne indgår sammen med karnapper og andre bygningsfremspring, som en del af den oprindelige bebyggelse. Altaner i naboejendommen flugter med facaden, og er tilbagetrukket fra facade. De ansøgte altaner vil derfor være markante fremspring på eksisterende facade. Byplanvedtægt 2A giver ikke mulighed for at nægte opførelse af altaner.

På baggrund af ejendommens bevaringsværdi finder kommunen, at de ansøgte altaner ikke kan godkendes, og der nedlægges derfor forbud i henhold til planlovens § 14.

### **Indstilling**

Bygningsmyndigheden indstiller,

Til Byplanudvalget:

At der nedlægges forbud mod de ansøgte altaner i henhold til planlovens § 14.

---

### **Bilag**

 [Kortbilag\\_ Enighedsvej 12.](#)

 [Altanprojekt](#)

 [Indsigelse](#)

## Møde i Byplanudvalget den 03. marts 2011

### 7 Åbent Enighedsvej 50 og Sommervej 1. Sammenlægning af lejligheder

[002243-2011](#)

#### Resumé

Der søges om tilladelse til at sammenlægge de 2 villalejligheder i beboelsesbygningen på ovennævnte ejendom.

#### Baggrund

Ejerne af ejendommen søger om tilladelse til at sammenlægge de 2 villalejligheder i ejendommen. Ejendommen er indrettet med 2 lejligheder, og er at betragte som en 2-familiesejendom. Ejendommen ligger på et hjørne, og har adresse til henholdsvis Enighedsvej (50) og Sommervej (1).

Grundarealet er 1098 m<sup>2</sup> og beboelsesbygningen indeholder 2 lejligheder, en stuelejlighed på 147 m<sup>2</sup> og en 1. sals lejlighed på 73 m<sup>2</sup>. Samlet boligetageareal i bygningen er 220 m<sup>2</sup>.

1. sals lejligheden fraflyttes snarest, og stueejerne ønsker at købe 1. salen og lægge denne til stuen.

Ejendommen har tidligere været et 1-familieshus.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 272, hvor det af § 3.2 fremgår, at der på grunde over 1200 m<sup>2</sup> kan indrettes et 2-familieshus.

#### Vurdering

Det er Bygningsmyndigheden vurdering, at grundstørrelsen og bygningens volumen muliggør et 2-familiehus. Huset indeholder i dag 2 boliger af en vis størrelse.

Såfremt der havde været tale om etablering af et nyt tofamiliehus på grunden ville dette imidlertid have været i strid med lokalplanen. Ligesom en sammenlægning bevirke en lettelse i tætheden i området. På denne baggrund finder Bygningsmyndigheden, at der bør meddeles tilladelse til den ansøgte sammenlægning.

#### Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget:

At den ansøgte sammenlægning tillades.

---

#### Bilag

 [Sammenlægning af lejligheder](#)

 [Kortbilag Enighedsvej50/Sommervej1](#)

## Møde i Byplanudvalget den 03. marts 2011

### 8 Åbent      Frederikkevej 23. Fremtidig anvendelse

[008435-2011](#)

#### Resumé

Jura har i forbindelse med forberedelse af salg af ovennævnte ejendom og forelæggelse af sag herom i Økonomiudvalget anmodet Plan og Bygningsmyndigheden om at tage stilling, hvad en evt. fremtidig køber vil kunne anvende ejendommen til.

#### Baggrund

Ejendommen består af to selvstændige matrikler på henholdsvis 1.380 m<sup>2</sup> og 688 m<sup>2</sup>.

På den største af matriklerne findes en bygning på i alt 382 m<sup>2</sup> indeholdende to lejligheder.

Ejendommen er ikke omfattet af en lokalplan, men er omfattet af kommuneplanens ramme 1 B14, som udlægger området til etageboligområde med en tilladelig bebyggelsesprocent på 50. Imidlertid er ejendommene i området omfattet af en gammel villaservitut, der fastlægger at der maksimalt må opføres en beboelsesejendom med maksimalt to lejligheder på hver ejendom. Uanset kommuneplanens rammer fremstår området som et udbygget villaområde.

#### Vurdering

Følgende spørgsmål bedes udvalget tage stilling til og drøfte:

1. Hvis nuværende bygning på matr.nr. 1 al beholdes som et – eller tofamiliehus, hvad kan der så bygges på matr. 1bl?
2. Kan der nedlægges en bolig enten i form af sammenlægning af de to eksisterende boliger eller ved opførelse af en ny bolig efter nedrivning af den nuværende bygning?
3. Kan man nedrive eksisterende bygning og hvad må der efter nedrivning opføres på de to matrikler?

Uanset om den eksisterende ejendom på matr. nr. 1 al har status som et – eller tofamiliehus bør der ikke ske en selvstændig bebyggelse og benyttelse af matr. nr. 1 bl. Såfremt den eksisterende ejendom bibeholdes bør skellet mellem de to matrikler ophæves, idet den eksisterende bygning ikke overholder det i bygningsreglementet fastsatte skrå højdegrænseplan, hvorfor selvstændig bebyggelse og benyttelse af matr. nr. 1 bl vil få uhensigtsmæssige skygge og indbliksgener. Således bør denne ejendom ikke bebygges selvstændigt med de nuværende matrikulære - og bebyggelsesmæssige forhold.

Der er tale om en stor ejendom på en stor parklignende grund med direkte adgang og udsigt til Øresund. Der er således tale om ganske særlige liebhaveragtige forhold, som kan tale for at boligerne sammenlægges til blot én bolig, ligesom det vurderes, at der vil kunne ske nedrivning af den eksisterende ejendom med henblik på opførelse af ny bebyggelse på den samlede ejendom.

I henhold til kommuneplanrammen er der et minimumskrav om grundstørrelser på 700 m<sup>2</sup>, og der vil derfor efter nedrivning af den eksisterende bebyggelse kunne blive 2 grunde på eksempelvis ca. 1.000 m<sup>2</sup> hver. På den anden side er området præget af store parklignende grunde, ligesom der i

dag kun er en bygning på arealet.

## Indstilling

Plan og Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget:

At det beslutes, at matrikel 1bl ikke kan bebygges selvstændigt, såfremt placeringen af bygningen på matr.nr. 1 al bevares, uanset om det er som et – eller tofamiliehus .

At det drøftes, om der kan nedlægges en bolig, således der for fremtiden er 1 bolig på arealet, enten i form af sammenlægning af de to nuværende boliger eller opførelse af et nyt etfamiliehus.

At det drøftes, om der kan gives tilladelse til nedrivning af den eksisterende bygning, og hvad der efter nedrivning må opføres på de to matrikler.

---

## Bilag

 [Kortbilag](#)

## Møde i Byplanudvalget den 03. marts 2011

### 9 Åbent Smakkegårdsvej 78. opførelse af et dobbelthus

[005230-2009](#)

## Resumé

Steen og Lars Thorup, ejerne af ejendommen Smakkegårdsvej 78, har med brev af den 3. december 2010, henvendt sig til Bygningsmyndigheden i forbindelse med et tidligere meddelt afslag på opførelse af et dobbelthus på grunden. Afslag til opførelse af et dobbelthus blev givet den 15. juni 2010, i medfør af bestemmelserne i planloven § 12, stk.3.

Ejendommen har en grundstørrelse på 1173 m<sup>2</sup> og er bebygget med et enfamiliehus.

Sagen blev på Byplanudvalgets møde den 3. februar 2011, pkt. 5, udsat til besigtigelse på udvalgets møde den 3. marts 2011.

## Baggrund

Ejendommen er ikke omfattet af en lokalplan. Ifølge Kommuneplanen 2005 er ejendommen omfattet af rammerne for lokalplanlægning for delområde 4.B42. Der må ikke opføres eller indrettes tofamiliehuse (med vandret lejlighedsskel) på grunde mindre end 1.000 m<sup>2</sup> og dobbelthuse (med lodret lejlighedsskel) på grunde mindre end 1.200 m<sup>2</sup>. Ved udstykning af grunde til bebyggelse med dobbelthuse, jfr. byggelovens § 10 A, kan Kommunalbestyrelsen tillade grundstørrelser på under 700 m<sup>2</sup>, såfremt det sker på grundlag af en fælles bebyggelsesplan, og det samlede grundareal til begge boliger er mindst 1.200 m<sup>2</sup>. Boligerne skal kunne udstykkes selvstændigt.

Den 31 marts 2006 ansøger Steen Thorup om opførelse af et dobbelthus på grunden med et matrikulært areal på 1173 m<sup>2</sup>. Bygningsmyndigheden meddelte herefter med brev af 2. juni 2006 et forbud mod projektet i medfør af bestemmelserne i planlovens § 12, stk.3.

Steen Thorup sendte 7. juni 2006 et fornyet forslag til opførelse af et dobbelthus med en mindre forskydning af lejlighedsskel således, at der ikke kan ske en udstykning af ejendommen i henhold til byggelovens § 10A. I planmæssig henseende skal forslaget dog fortsat betragtes som et dobbelthus. Bygningsmyndigheden meddelte herefter med brev af 3. februar 2007 en principiel godkendelse til udførelse af det ansøgte, idet der ikke længere var mulighed for udstykning.

Bygningsmyndigheden modtager i den mellemliggende periode flere forslag til opførelse af dobbelthuse, som dog alle strider mod bl.a. de bebyggelsesregulerende bestemmelser.

Bygningsmyndigheden oplyser herefter med brev af 31. maj 2010, at den principielle tilladelse af 8. februar 2007 er bortfaldet. Der henvises til planlovens § 56, om at en tilladelse bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden 3 år efter at denne er meddelt. Steen Thorup anmoder herefter med breve af 2. juni 2010 og 8. juni 2010 om en fornyet godkendelse til opførelse af et dobbelthus.

Bygningsmyndigheden meddeler 15. juni 2010, at en sådan fornyet godkendelse ikke kan meddeles. Steen og Lars Thorup henvender sig på ny med brev af 24. juni 2010, hvori der gøres opmærksom på at den bagvedliggende rækkehusbebyggelse ligeledes overskrider rammerne for lokalplanlægning. Bygningsmyndigheden meddeler med brev af 2. juli 2010, at den seneste afgørelse af 15. juni 2010 opretholdes.

Ved disse seneste afgørelser er der lagt vægt på at kommunens praksis vedr. fortætning siden afgørelsen af 8. februar 2007 er skærpet, og at en tilsvarende ansøgning, der indkommer i dag ikke ville blive imødekommet, medmindre der foreligger ganske særlige forhold.

## Vurdering

Bygningsmyndigheden vurderer, at en tilladelse til opførelse af et dobbelthus er i modstrid med den praksis der gennem de seneste 3-4 år har udviklet sig på området.

Idet den principielle godkendelse er givet 3. februar 2007, kan ansøger ikke længere tage denne til indtægt for et kommende projekt til opførelse af et dobbelthus.

## Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget:

At sagen drøftes.

---

## Bilag

 [kortbilag smakkegårdsvej 78](#)

 [borgersynspunkter-Smakkegårdsvej 78](#)

## Møde i Byplanudvalget den 03. marts 2011

**10 Åbent**      **Kathrinevej 31. Opførelse af tilbygning. Borgmesterbrev**

## Resumé

Ejerne af ejendommen, Kathrinevej 31, har anmodet om tilladelse til at overskride den i lokalplan 225 fastsatte bebyggelsesprocent på 25 under henvisning til, at de ønsker at bygge et badeværelse på 7 m<sup>2</sup> alternativt en toiletbygning på i alt 3 m<sup>2</sup>.

## Baggrund

Med henblik på muligheden for at forblive længere i eget hjem ønsker ejerne af ejendommen at etablere et badeværelse på 7 m<sup>2</sup>, alternativt en toiletbygning på 3 m<sup>2</sup>.

Ejendommen har et grundareal på 435 m<sup>2</sup>.

Huset har et eksisterende etageareal på 127 m<sup>2</sup>.

Eksisterende bebyggelsesprocent 29,2.

Tilbygning på 3 m<sup>2</sup> / 7 m<sup>2</sup>.

Fremtidig bebyggelsesprocent 29,9 / 30,8.

Huset er i 2 etager med et areal i stueetagen på 67 m<sup>2</sup>. Ejerne ønsker denne toiletbygning som tilbygning til stueetagen, idet de har helbredsproblemer og derved svært ved at benytte trappen op til 1. sal, hvor det eksisterende badeværelse ligger. Der ligger således et ønske bag ansøgningen om at blive i eget hjem så længe som muligt.

Tidligere er der ansøgt om tilbygning i stueetagen på 7 m<sup>2</sup> til et egentligt badeværelse, hvilket dog af forvaltningen er afslået under henvisning til, at bebyggelsesprocenten i forvejen er overskredet. Sagen genoptages imidlertid, eftersom ansøgernes helbredsmæssige problemer ikke tidligere har været uddybet og således ikke har været tillagt særlig vægt i sagens vurdering.

Den ansøgte tilbygning ligger langt fra naboskel og vil således ikke kunne genere naboerne.

## Vurdering

Sædvanligvis har kommunen en restriktiv praksis for så vidt angår overskridelse af den fastlagte bebyggelsesprocent, idet man generelt ønsker at undgå fortætning af kommunen. Kun i ganske særlige tilfælde, hvor særlige forhold gør sig gældende – som f.eks. meget små grunde – vil der kunne meddeles dispensation.

I denne sag er der tale om en meget lille grund, med meget begrænsede bebyggelsesmuligheder. Hertil kommer, at den ansøgte tilbygning synes påkrævet af hensyn til beboernes fortsatte benyttelse af ejendommen.

På denne baggrund finder Bygningsmyndigheden ikke at imødekommelse af det ansøgte vil være forbundet med risiko for præcedensvirkning.

Samlet set finder Bygningsmyndigheden, at der kan meddeles dispensation til opførelse af tilbygningen med et egentligt badeværelse på 7 m<sup>2</sup>.

## Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget:

At der meddeles dispensation fra bebyggelsesprocenten til opførelse af en tilbygning indeholdende et badeværelse på 7 m<sup>2</sup>.



---

## Bilag

 [Ansøgning fra Maud & John Rosenstock. Borgmesterbrev](#)

 [Ansøgning om opførelse af toiletbygning](#)

 [Kortbilag Kathrinevej 31](#)

## Møde i Byplanudvalget den 03. marts 2011

### 11 Åbent      Tranegårdsvej 20. Lovliggørelse af anvendelse af annek

[046710-2009](#)

#### Resumé

Gentofte Kommune meddelte den 30. oktober 2008 byggetilladelse til opførelse af to nye annektsbygninger til kontorbrug på ejendommen Tranegårdsvej 20. Denne angørelse blev påklaget til Naturklagenævnet af en kreds af naboer. Naturklagenævnet har den 20. september 2010 truffet afgørelse om, at opførelse af de to annektsbygninger er i strid med den for området gældende lokalplan, jf. planlovens § 18.

Advokat Mogens Moe har efterfølgende på vegne af ejeren af ejendommen anmodet om, at Gentofte Kommune tager skridt til retlig lovliggørelse af annekset. Dette kan ske ved vedtagelse af ny lokalplan.

Beboergruppen ønsker, at anvendelsen af annekset bliver fysisk lovliggjort ved nedrivning eller indretning til beboelse.

Byplanudvalget skal tage stilling, om anvendelsen af de to annektsbygninger skal fysisk lovliggøres eller retlig lovliggøres.

#### Baggrund

Ejeren af Tranegårdsvej 20, IPC, henvendte sig ultimo 2007 til Gentofte Kommune for en drøftelse af plan- og miljømæssige forhold i forbindelse med IPC's planer om at nedrive 2 annektsbygninger på ejendommen og nyopføre et laboratorium/pilot-plant til udvikling og formulering af lægemidler til kliniske tests. Da det fremgik af den gældende lokalplan for området (lokalplan 243), at ejendommen kun måtte anvendes til boligformål (helårsbeboelse) med visse undtagelser, blev det også drøftet, hvorvidt anvendelsen ville være at betragte som forsættelse af hidtil lovlig anvendelse fra før lokalplanens tilblivelse.

På den baggrund anmodede Gentofte Kommune Advokatfirmaet Poul Schmith, v/advokat Stig Grønbæk Jensen om en vurdering af spørgsmålet. Ved brev af 3. marts 2008 udtalte Stig Grønbæk Jensen, at planerne om nedrivning af annektsbygningerne og opførelse af et nyt laboratorium efter hans vurdering ikke vil udgøre en planlægningsmæssig relevant ændring i anvendelsen af ejendommen og dermed vil være fortsættelse af hidtil lovlig anvendelse af ejendommen. Bygningen skal dog overholde de bestemmelser i den gældende lokalplan, som regulerer udformning, placering mv. af ny bebyggelse, jf. planlovens § 18.

Gentofte Kommune meddelte tilladelse til nedrivning af annektsbygningerne ved afgørelse af 9. april 2008.

Den 12. maj 2008 klagede en række af naboerne til kommunen, idet naboerne havde bemærket, at IPC forberedte en nedrivning af anneksbygningerne.

Der var herefter et langt forløb, hvor der blev ført dialog med naboerne og virksomheden, ligesom der også blev gennemført høringer af IPC og naboerne. På baggrund heraf valgte IPC at opgive planerne om at etablere laboratorium. Projektet omfattede herefter alene indvendig istandsættelse med henblik på indretning til administration (kontor). Naboerne fastholdt imidlertid indsigelserne.

Gentofte Kommune meddelte den 30. oktober 2008 byggetilladelse til opførelse af et anneks på 160 kvm. til kontorbrug på ejendommen. Kommunen vurderede, at det tilladte ikke var i strid med planlovens § 18, da der – efter kommunens opfattelse – var tale om fortsættelse af hidtidig lovlig anvendelse af ejendommen.

Herefter påklagede "Nabogruppen omkring Tranegårdsvej 20" byggetilladelsen til Naturklagenævnet.

Kopi af Gentofte Kommunes redegørelse til Naturklagenævnet vedlægges som bilag.

Naturklagenævnet traf den 20. september 2010 afgørelse om, at opførelse af de to nye anneksbygninger til kontorbrug som omhandlet i Gentofte Kommunes byggetilladelse af 30. oktober 2008 er i strid med den for området gældende lokalplan, jf. planlovens § 18. Kopi af afgørelsen vedlægges som bilag.

## Vurdering

§ 51, stk. 5, i planloven foreskriver, at tilsynsmyndigheden skal foranledige et ulovligt forhold lovliggjort. Lovliggørelsen kan principielt ske enten fysisk, f.eks. ved nedrivning eller ved ophør af en ulovlig anvendelse, eller retligt ved efterfølgende meddelelse af dispensation, tilladelse eller tilvejebringelse af en nødvendig lokalplan.

I den konkrete sag vurderes det ikke, at en fysisk lovliggørelse forudsætter nedrivning. Ved fysisk lovliggørelse skal anneksset, der er 160 m<sup>2</sup>, tages i brug til beboelse. Der er ikke beboelse i ejendommens hovedbygning.

Retlig lovliggørelse forudsætter i den konkrete sag tilvejebringelse af ny lokalplan.

Det fremgår ikke af bestemmelsen i planlovens § 51, stk. 5, hvorledes lovliggørelse skal ske. Der er ikke grundlag for at fastslå, at udgangspunktet er, at der skal ske fysisk lovliggørelse, jf. Vestre Landsrets Dom af 7. marts 2007 (MAD 2007.70 V). Det beror således på kommunalbestyrelsens skøn, om der skal ske fysisk eller retlig lovliggørelse, med mindre særlige forhold hindrer retlig lovliggørelse.

Administrationen var på baggrund af den indhentede udtalelse fra Advokatfirmaet Poul Schmith og Højesteretsdommen fra 1980 af den opfattelse, at kommunen var forpligtet til at meddele byggetilladelse til det ansøgte, idet anvendelse til kontorbrug måtte anses som fortsættelse af hidtil lovlig anvendelse.

Efter Naturklagenævnets afgørelse består denne forpligtelse ikke.

Ejendommen har et grundareal på 3268 m<sup>2</sup>. Hovedbygningen er på 657 m<sup>2</sup>, og anneksbygningerne er på ialt 160 m<sup>2</sup>. Kortbilag vedlægges.

Efter den for ejendommen gældende lokalplan 243 for et område mellem Maglemosevej og Tranegårdsvej er det lokalplanens formål at sikre, at området fastholdes som et attraktivt villaområde. Området må kun anvendes til helårsbeboelse i form af villabebyggelse samt til institutioner til betjening af kommunen. På ejendommen Tranegårdsvej 20 må maksimalt indrettes

fire selvstændige enheder i den eksisterende bebyggelse.

Henset til annektsbygningernes størrelse anses det ikke for udelukket, at der indrettes beboelse i disse, uanset at hovedbygningen ikke anvendes til beboelse. Anvendelse til beboelse vil endvidere være i bedst overensstemmelse med kommunens planmæssige formål med området, der netop er tænkt som villabebyggelse. Derfor anses fysisk lovliggørelse som den bedste løsning, når nu kommunen ikke længere må anses for at være forpligtede til at tillade anvendelse til kontorbrug.

## Indstilling

JURA og Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget:

At anmodningen om, at kommunen tager skridt til retlig lovliggørelse af annektsbygningerne på Tranegårdvej 20 ikke imødekommes, og at anvendelsen af de to annektsbygninger kræves fysisk lovliggjort.

---

## Bilag

 [Afgørelse fra NKN af 20.09.2010](#)

 [Redegørelse til NKN](#)

 [Oversigtskort Tranegårdsvej 20](#)

## Møde i Byplanudvalget den 03. marts 2011

### 12 Åbent Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne

[041785-2010](#)

---

## Møde i Byplanudvalget den 03. marts 2011

### 13 Lukket Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne

041785-2010

---