



Gentofte Kommune

Dagsorden til møde i Byplanudvalget

Dagsorden åben

Mødedato 07. april 2011
Mødetidspunkt 17.00
Mødelokale Udvalgsværelse B

Indholdsfortegnelse

Byplanudvalget

den 07. april 2011

Åben dagsorden

- 1 **Miljøvurdering for udflytning af containerterminal til Ydre Nordhavn, Københavns Havn**
- 2 **Lokalplan 321 for et område mellem Jægersborg Allé, Vældegårdsvej, Smakkegårdsvej og Ermelundsvej. Endelig vedtagelse**
- 3 **Lokalplan 329 for et område mellem Herredsvej og Mosegårdsvej. Endelig vedtagelse**
- 4 **Lokalplan 335 for Ordrup Jagtvej 50. Bemyndigelse**
- 5 **Byfornyelse. Udgiftsramme 2011 til skimmelsvamp**
- 6 **Parkovsvej 34. Udnyttelse af tagetage og udskiftning af tegltag**
- 7 **Torkel Badens Vej 2. Fældning af bevaringsværdigt træ**
- 8 **Sauntesvej 7. Nedrivning af stalde og ridehus m.v. og opførelse af 4 enfamiliehuse**
- 9 **Vældegårdsvej 54 og 56. Nedlæggelse af boliger og ændret anvendelse**
- 10 **Strandvejen 289C. Etablering af kvist og tagterrasse.**
- 11 **Krøyersvej 24. Opholdsareal**
- 12 **Øregårds Alle 27. Ansøgning om dispensation fra reglementsbestemmelse om garagehøjde i skelbræmmen**
- 13 **Emiliekildevej 55. Opførelse af 1. sal**
- 14 **Jægersborg Alle 2A. Opførelse af grillhytte til børnehave**
- 15 **Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne**

Lukket dagsorden

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

Møde i Byplanudvalget den 07. april 2011

1 Åbent Miljøvurdering for udflytning af containerterminal til Ydre Nordhavn, Københavns Havn

[005573-2011](#)

Resumé

Transportministeriet har i mail af 16. marts 2011 udsendt Miljørapport for udflytning af containerterminal til Ydre Nordhavn, Københavns Havn, i høring med frist for bemærkninger inden 12. maj 2011.

Der skal tages stilling til indholdet i udkast til høringssvar til Transportministeriet.

Baggrund

Kommunalbestyrelsen behandlede på møde den 9. februar 2011, punkt nr. 2, høringsbrev til Transportministeriet, der med brev af 19. januar 2011 havde anmodet om bemærkninger til udkast til forslag til lov om ændring af lov om Metroselskabet I/S og Arealudviklingsselskabet I/S. Lovforslaget omhandler mulighederne for opfyld og flytning af containerterminal fra Indre Havn til Ydre Havn i Nordhavnsområdet i Københavns Havn. Kommunalbestyrelsen godkendte enstemmigt indholdet i høringsbrevet.

Transportministeren har anmodet By & Havn om at forestå udarbejdelsen af den miljøvurdering af udflytning af containerterminalen, der skal udarbejdes efter reglerne i lovbekendtgørelse nr. 1102 om miljøvurdering af planer og programmer. Miljøvurderingen foreligger nu i form af "Miljørapporten for udflytning af containerterminal til Ydre Nordhavn, Københavns Havn", som Transportministeriet har sendt i høring den 16. marts 2011. Eventuelle bemærkninger til miljørapporten skal sendes til Transportministeriet inden 12. maj 2011.

Miljørapporten omhandler visuelle forhold, flora og fauna, luftkvalitet, trafik på land, sejladsrisiko, støj og vibrationer, landskab og havmiljø.

Gentofte Kommune har inviteret tilborgermøde den 4. april 2011 kl. 19.00 vedrørende miljøvurderingen af udflytning af containerterminalen i Københavns Havn.

Notat med vurdering af miljørapporten og udkast til høringssvar eftersendes.

Indstilling

Plan indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At godkende udkast til høringssvar til Transportministeriet.

Bilag

 [Miljørapport for udflytning af containerterminal til Ydre Nordhavn, kbh havn](#)

Møde i Byplanudvalget den 07. april 2011

2 Åbent Lokalplan 321 for et område mellem Jægersborg Allé, Vældegårdsvej, Smakkegårdsvej og Ermelundsvej. Endelig vedtagelse

[052328-2010](#)

Resumé

Forslag til lokalplan 321 for et område mellem Jægersborg Allé, Vældegårdsvej, Smakkegårdsvej og Ermelundsvej har været udsendt i offentlig høring. Der skal tages stilling til, om lokalplanen skal vedtages endeligt med de af Plan foreslåede ændringer.

Baggrund

På baggrund af en anmodning fra Søndersø Grundejerforening om udarbejdelse af en lokalplan for Søndersø og det omliggende grønne område besluttede Byplanudvalget på møde den 17. august 2009, pkt. 4, enstemmigt, at bemyndige Plan til at udarbejde et lokalplanforslag.

Lokalplanområdet, der er beliggende i den sydlige del af Jægersborg bydel, udgør udover enkeltområde 4.F7, der omfatter Søndersø, også villaområderne 4.B44 og 4.B45 i Kommuneplan 2009.

Lokalplanen, der omfatter 298 boliger har til formål at fastholde området som et attraktivt villaområde for helårsbeboelse, herunder sikre den særligt bevaringsværdige bebyggelse i området. Lokalplanen skal desuden sikre, at ny bebyggelse tilpasses den eksisterende bebyggelse og fastholde områdets grønne vejbilleder, samt Søndersø med tilhørende grønt område.

En stor del af ejendommene er omfattet af servitutter, der angiver, at bygningernes tage skal dækkes med røde vingeformede teglsten. Lokalplanen fastsætter, at denne bestemmelse skal gælde for størstedelen af ejendommene i området. Ligeledes er der på baggrund af eksisterende servitutter fastsat bestemmelser vedrørende hegning indenfor et område omfattende Ved Kæret og Prins Valdemars Vej.

Efter Kommunalbestyrelsens enstemmige vedtagelse herom på mødet den 29. november 2010, pkt. 2, har forslag til lokalplan 321 været udsendt i offentlig høring fra den 8. december 2010 til den 9. februar 2011. I høringsperioden har Plan modtaget 13 henvendelser, der bl.a. vedrører bevaringsværdige træer, etablering af solfangere og solceller, samt hegning.

Vurdering

Plan foreslår:

- at § 8 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN suppleres med følgende bestemmelse: "Opsætning af solfangere og solceller indenfor de på kortbilag 2 med grå signatur viste ejendomme kræver Kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde".
- at § 9, stk. 4 UBEBYGGEDE AREALER suppleres med følgende bestemmelse: "Hegn i skel mod øvrige veje må ikke gives en højde over 1,80 meter".

Indstilling

Plan [indstiller](#)

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At lokalplan 321 for et område mellem Jægersborg Allé, Vældegårdsvej, Smakkegårdsvej og Ermelundsvej vedtages endeligt med de af Plan foreslåede ændringer.

Bilag

 [Henvendelser indkommet i høringsperioden](#)

 [Resume af indsigelser indkommet i høringsperioden](#)

Møde i Byplanudvalget den 07. april 2011

3 Åbent Lokalplan 329 for et område mellem Herredsvej og Mosegårdsvej. Endelig vedtagelse

[052290-2010](#)

Resumé

Forslag til lokalplan 329 for et område mellem Herredsvej og Mosegårdsvej har været udsendt i offentlig høring. Der skal tages stilling til om, lokalplanen skal vedtages endeligt med de af Plan foreslåede ændringer.

Baggrund

Byplanudvalget besluttede på mødet den 28. september 2009, pkt. 10, enstemmigt, at nedlægge et § 14-forbud imod nedrivning af af Herredsvej 42, der er bevaringsværdigt i kategori 3. Dette er meddelt ejeren med brev af 24. februar 2010. Det betyder, at kommunen indenfor et år fra denne dato skal offentliggøre et lokalplanforslag.

Lokalplanområdet, der er beliggende i den vestlige del af Vangede bydel, udgør enkeltområde 6.B41 i Kommuneplan 2009.

Lokalplanen, der omfatter 422 ejendomme, har til formål at fastholde området som et attraktivt villaområde for helårsbeboelse, herunder sikre bevaringsværdige bygninger og træer i området. Derudover skal lokalplanen sikre, at ny bebyggelse tilpasses områdets karakter. Endvidere er det lokalplanens formål at fastholde områdets grønne vejilleder. Lokalplanen giver mulighed for, at der på Herredsvej 42, udover den eksisterende bevaringsværdige bygning, må opføres en selvstændig bygning på max. 100 m². Bygningerne kan evt. forbindes med en glasgang, men skal anvendes som én bolig.

Efter Kommunalbestyrelsens enstemmige vedtagelse herom på mødet den 29. november 2010, pkt. 4, har forslag til lokalplan 329 været udsendt i offentlig høring fra den 8. december 2010 til den 9. februar 2011. I høringsperioden har Plan modtaget 22 henvendelser, der bl.a. vedrører bevaringsværdige bygninger og træer samt vejudvidelseslinjer.

Vurdering

Plan foreslår, at redegørelsens afsnit vedr. vejbyggelinjer og vejudvidelseslinjer erstattes af et kort og et nyt afsnit, der tydeligere forklarer om de eksisterende vejbyggelinjer og vejudvidelseslinjer og hvilke bestemmelser, der er tinglyst på de omhandlede ejendomme.
Herudover foreslås det, at § 6.3 vedr. Herredsvej 42 udgår af lokalplanen, og at kortbilaget ændres således, at huset på Herredsvej 8 ikke er bevaringsværdigt.

Indstilling


Plan indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At lokalplan 329 for et område mellem Herredsvej og Mosegårdsvej vedtages endeligt med de af Plan foreslåede ændringer.

Bilag

 [Henvendelser indkommet i høringsperioden](#)

 [Resume af henvendelser indkommet i høringsperioden](#)

Møde i Byplanudvalget den 07. april 2011

4 Åbent Lokalplan 335 for Ordrup Jagtvej 50. Bemyndigelse

[008042-2011](#)

Resumé

Bygningsmyndigheden har den 17. december 2010 modtaget en ansøgning om nedrivning af villaen på Ordrup Jagtvej 50 med henblik på opførelse af en ny etagebolig på ejendommen.

Byplanudvalget skal tage stilling til, hvorvidt det ansøgte kan imødekommes.

Baggrund

Området, hvor ejendommen Ordrup Jagtvej 50 ligger i, er ikke omfattet af en lokalplan.

Ejendommen indgår i enkeltområde 2 B5 i Kommuneplan 2009 for Gentofte Kommune. Området har boligområde som generel anvendelse og etagebolig som specifik anvendelse. Den maksimale bebyggelsesprocent er 60 for den enkelte ejendom. Det maksimale antal etager er 3 ½, den maksimale bygningshøjde er 15 meter, og det angives som bemærkning, at kun erhverv uden genevirkning for omgivelserne vil være tilladt.

Det ansøgte projekt er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer.

Den eksisterende bygning er en toetages villa indrettet som et 2-familiehus, som har stået tomt de sidste par år og er i dårlig stand. Huset, som er opført i 1896, er registreret i Gentofte Kommune atlas over bygninger og bymiljøer med bevaringsværdi 5. Det samlede etageareal er 253 m². Ejendommen omfatter matr.nr. 10 q, Ordrup, med et areal på 918 m². Den nuværende

bebyggelsesprocent er 28.

Med det nye projekt forøges antal boliger fra 2 til 6.

Det ansøgte projekt er udformet som et etagebyggeri, hvor 4 boliger er disponeret "som rækkehuse" med stueetage i forbindelse med 1. sal, og 2 lejligheder placeret ovenpå de nævnte "rækkehuse" som penthouse-lejligheder med terrasser. Det samlede etageareal ekskl. kælder vil være 551 m², bebyggelsesprocenten 60 og antal etager 3.

Den projekterede bygning vil have en markant fremtoning i kvarteret i sammenligning med den eksisterende villa. Forøgelsen af boligarealet vil blive på ca. 33 %.

Det er tinglyst en privat deklaration i 1941 om, at der ikke må bygges mellem ejendommen matr.nr. 101b og Ordrup Jagtvej. Projektet skal overholde det krav.

Det afgørende kriterium for vurdering af lokalplanpligt er, om projektet vil medføre en væsentlig ændring i det bestående miljø. Dette indebærer, at der skal foretages en konkret vurdering af projektets konsekvenser for det pågældende område - udover projektets omfang skal dets konkrete, visuelle, funktionelle og miljømæssige konsekvenser tages i betragtning.

Vurdering

Plan vurderer, at gennemførelse af det ansøgte projekt på Ordrup Jagtvej 50 vil betyde en væsentlig ændring i det bestående miljø, og at opførelse af et etagehus, som erstatning for en villa, udløser lokalplanpligt.

For projektet taler, at den vestlige del af Ordrup Jagtvej er domineret af etagehuse, og den nuværende villa afviger fra den generelle bebyggelsesstruktur i kvarteret. Samtidig virker det ansøgte projekt som en god afslutning mod Ordrup Jagtvej, hvor der allerede findes en række etagehuse med tilsvarende antal etager og disponering. Desuden vil samspillet mellem bebyggelse og friarealerne langs Ordrup Jagtvej blive understreget med den ansøgte bebyggelse.

Projektets virkeliggørelse vil på den anden side betyde en bebyggelsesmæssig fortætning af området.

Hvis projektet ikke kan imødekommes, skal der nedlægges et § 14-forbud og efterfølgende udarbejdes et forslag til lokalplan, idet projektet er i overensstemmelse med kommuneplanen.

De miljømæssige konsekvenser ved en realisering af lokalplanens bestemmelser vurderes kun at have en lille negativ indvirkning på områdets miljø lokalt og ingen regional miljømæssig betydning. Plan vurderer, at der ikke skal udarbejdes miljørapport jf. Lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Indstilling

Plan indstiller

Til Byplanudvalget:

At drøfte hvorvidt der skal udarbejdes en lokalplan for Ordrup Jagtvej 50, der regulerer og muliggør det ansøgte projekt.

Bilag

 [Oversigtskort](#)

 [Projekt illustrationer](#)

Møde i Byplanudvalget den 07. april 2011

5 Åbent Byfornyelse. Udgiftsramme 2011 til skimmelsvamp

[010364-2011](#)

Resumé

Kommunalbestyrelsen har i følge byfornyelseslovens § 75 pligt til at føre tilsyn med, at bygninger, der benyttes til beboelse og ophold, ikke er sundhedsfarlige eller brandfarlige. Hvor det vil være nødvendigt at gennemføre undersøgelser for at kunne afgøre om, der er tale om sundhedsfare, har kommunen også undersøgelsesforpligtigelsen.

Halvdelen af de udgifter, der er forbundet med disse undersøgelser kan refunderes af staten, såfremt der er afsat ramme hertil på kommunens vejledende udgiftsramme til bygningsfornyelse.

Plan har ansøgt Socialministeriet om udgiftsrammer til bygningsfornyelse 2011. Det skal besluttes, at der kan hjemtages ramme op til 100.000 kr. til skimmelsvamp undersøgelser.

Baggrund

I henhold til byfornyelseslovens § 75 har Kommunalbestyrelsen pligt til at føre tilsyn med, at bygninger, der benyttes til beboelse og ophold, ikke er sundhedsfarlige eller brandfarlige. I henhold til byggeloven har kommunen pligt til at påse, at bestemmelser i loven og regler i medfør heraf overholdes og til at reagere, når man bliver opmærksom på ulovligt forhold. I følge almenboligloven har kommunen pligt til at påse, at ejendommens vedligeholdelsestilstand er forsvarlig.

Når kommunen bliver opmærksom på, at der kan være forekomst af fugt og vækst af skimmelsvamp i en bolig, skal Kommunalbestyrelsen som det første undersøge om problemet udgør en sundhedsfare for personer, der opholder sig i ejendommen/lokalerne. Hvis det nødvendige materiale for en sådan vurdering ikke foreligger, har kommunen i henhold til byfornyelsesloven forpligtigelsen til at gennemføre en undersøgelse for at kunne foretage en vurdering af, om der er tale om sundhedsfare.

Udgifterne til undersøgelser skal afholdes af kommunen, men hvis kommunen har hjemtaget ramme på udgiftsrammen til bygningsfornyelse kan halvdelen af udgiften refunderes af staten. Hvis der ikke er hjemtaget ramme påhviler hele udgiften kommunen.

Gentofte Kommune har til stadighed henvendelser om forekomst af skimmelsvamp. Ved en del af disse henvendelser kan det ikke ved en besigtigelse afgøres, om der kan være sundhedsfare forbundet med ophold i boligen/ejendommen, og det er derfor nødvendigt at gennemføre en skimmelsvampundersøgelse af den pågældende bolig/ejendom.

Vurdering

Da kommunen har en forpligtigelse til at gennemføre og betale en undersøgelse, hvor dette er nødvendigt for at kunne vurdere, om der er sundhedsfare forbundet med beboelse eller ophold i en

bolig, har Plan ansøgt Socialministeriet om at få tildelt en udgiftsramme til bygningsfornyelse i 2011.

Plan foreslår, at der kan hjemtages rammer til skimmelsvampundersøgelser op til 100.000 kr. fra den vejledende udgiftsramme i 2011. Den kommunale nettoudgift efter statsrefusion vil herefter maksimalt beløbe sig til 100.000 kr.

Da evt. forbrug ikke kan forudsiges foreslås, at finansiering af den kommunale andel vil blive håndteret ved budgetopfølgningerne 2011.

Indstilling

Plan indstiller

Til Byplanudvalget og Økonomiudvalget:

1. At der kan hjemtages rammer til skimmelsvampundersøgelser op til 100.000 kr. fra den forventede tildelte udgiftsramme til bygningsfornyelse i 2011 .
2. At finansiering af den kommunale andel på op til 100.000 kr. vil blive håndteret ved budgetopfølgningerne i 2011

Møde i Byplanudvalget den 07. april 2011

6 Åbent Parkovsvej 34. Udnyttelse af tagetage og udskiftning af tegltag

[007345-2011](#)

Resumé

Ejeren af ejendommen, Parkovsvej 34, Christian Vink, har uden tilladelse udskiftet ejendommens tegltag til en anden tegltype.

Det fremgår af gældende lokalplan for området, at huset er bevaringsværdigt, og derfor ikke må ændres uden kommunens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

Baggrund

Ejeren har valgt at udskifte det udtjente røde teglstenstag til et mat-sort engoberet teglstenstag.

Ejeren har haft rådgiver på sagen, men hverken ejer eller rådgiver har været opmærksomme på, at huset i gældende lokalplan er udpeget som værende bevaringsværdigt, hvorfor der skulle have været ansøgt om forandringerne inden de blev udført.

Ejeren har henvendt sig til kommunen dels fordi der skulle ansøges om byggetilladelse til kviste (dette har man nu valgt at udskyde) og dels fordi man søgte om lovliggørelse af den færdiggjorte tagudskiftning.

Tagudskiftningen er således fuldført for nylig, og der er desuden isat en række ovenlys med henblik på en fremtidig udnyttelse af tagetagen til beboelse.

Det fremgår af gældende lokalplan 162 § 7.1, at bygninger, der er angivet med særlig signatur på kortbilaget ikke må ændres uden kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

Vurdering

Ejeren påberåber sig god tro, idet man ganske enkelt ikke har kendt til reglerne på området – rådgiveren har øjensynligt heller ikke kendt reglerne. Ejer oplyser tillige, at taget var utæt og i så dårlig stand, at en udskiftning var nødvendig.

Taget er således udskiftet, og ovenlys er isat, se fotobilagene.

Ejendommen er nok bevaringsværdig, men er dog rubriceret i kategori 4 i Gentofte Atlas over bygninger og bymiljøer 2004, som angiver en mellem bevaringsværdi.

Havde der været ansøgt om tilladelse til udskiftning af taget før selve udskiftningen fandt sted, ville Bygningsmyndigheden angiveligt have vurderet, at det sorte tag skæmmede bygningen i en sådan grad, at man havde meddelt afslag.






Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget:

At sagen drøftes.

Bilag

-  [Kortbilag](#)
-  [Udnyttelse af tagetageog udskiftning af tag](#)
-  [Foto af nuværende forhold](#)
-  [Foto af oprindelige forhold fra atlasset](#)
-  [Kortbilag luftfoto](#)

Møde i Byplanudvalget den 07. april 2011

7 Åbent Torkel Badens Vej 2. Fældning af bevaringsværdigt træ

[003506-2011](#)

Resumé

Ejer af Torkel Badens Vej 2 st. søger om tilladelse til at fælde et bevaringsværdigt lindetræ.

Baggrund

Ejendommen er omfattet af lokalplan 165. Træet er markeret som værende bevaringsværdigt i lokalplanens kortbilag.

Ejer begrundet ønsket om fældning med, at træet har vokset sig meget stort, at træet har et stort nedfald af grene, at nedfaldet kan være til fare for forbipasserende (skolebørn til Rygårdsskolen samt plejehjemmets beboere), samt at træet er placeret foran kirkegården, hvor der i forvejen er mange træer.

Kommunens Park og Vej afdeling har tilset træet og vurderer at lindetræet fremtræder sundt og i god vækst. Park og Vej kan ikke anbefale fældning af lindetræet, men en løbende vedligeholdelse af træet.

Vurdering

Grundlaget for udpegning af træet som bevaringsværdigt i 2000 i lokalplan 165 er, at lindetræet markerer hjørnet af Torkel Badens Vej og adgangsvejen til Rygårdscenteret.

Bygningsmyndigheden vurderer således på baggrund af udtalelse fra Park og Vej, at træet skal bevares og i stedet vedligeholdes ved bortskæring af de enkelte døde grene i trækronen, som anbefalet af Park og Vej.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget:

At der gives afslag til fældning af det bevaringsværdige lindetræ.

Bilag

 [Fældning af bevaringsværdigt træ](#)

 [Kortbilag](#)

Møde i Byplanudvalget den 07. april 2011

8 Åbent Sauntesvej 7. Nedrivning af stalde og ridehus m.v. og opførelse af 4 enfamiliehuse

[057529-2010](#)

Resumé

Der søges om tilladelse til at nedrive stalde, ridehus og dyrlægeklinik samt at opføre ny bebyggelse bestående af fire ensartede enfamiliehuse.

Baggrund

På ejernes vegne søger arkitekt Kai Palm om tilladelse til at nedrive stalde, ridehus og dyrlægeklinik, samt at opføre fire nye enfamiliehuse i 1½ etage som en ensartet bebyggelse med

fælles adgangsvej og parkeringsplads.

Ejendommen er registreret med et grundareal på 3011 m².

Den er bebygget med et tofamiliehus samt et ridehus, stalde og dyrlægeklinik med et etageareal på 174 m² beboelse og 1014 m² erhverv, i alt 1188 m², bebyggelsesprocent 39,5 %.

Ejendommen er beliggende i et blandet kvarter med erhverv, børneinstitution og boliger. Fra gammel tid har en væsentlig del af området mellem Saantesvej og Jægervangen været anvendt til erhverv, der ud over den aktuelle ejendom har omfattet Novos laboratorier, konferencelokaler m.v. på ejendommen mod syd, der nu anvendes til kursusvirksomhed.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 275. Det ovennævnte erhvervsområde er i lokalplanen henlagt under delområde B2, der udelukkende er fastlagt til villaer med en bebyggelsesprocent på maks. 25 samt en mindste grundstørrelse på 800 m².

Det ansøgte skitseprojekt er på flere punkter i strid med disse bestemmelser. Da ejendommens samlede grundareal udgør 3011 m², vil det kun være plads til 3 grunde større end 800 m². Ifølge forslaget etableres 4 nye grunde foruden en grund omkring det eksisterende tofamiliehus, i alt 5 grunde (6 boliger) + fællesareal. Den gennemsnitlige grundstørrelse pr. ejendom bliver således kun 602 m².

Endvidere vil bebyggelsesprocenten samlet set blive noget højere end den i lokalplanen krævede maksimale på 25 %, idet bebyggelsesprocenten gennemsnitligt bliver på 27,7 %.

Til støtte for ansøgningen anfører ansøger, at ejendommen ligger mellem tættere bebyggelser på Jægervangen mod øst, rækkehusområdet på Ridebanevang modvest, samt et almindeligt villaområde på vestsiden af Saantesvej. Endvidere anføres det, at projektet vil ændre ejendommens præg fra den nuværende ridehus- og dyrlægeklinikanvendelse til et boligområde, som foreskrevet i lokalplanen, og at bebyggelsesprocenten vil blive betydeligt lavere end den nuværende på ca. 40 %.

Ansøgningen har været sendt til naboorientering hos de nærmest liggende ejendommen. Orienteringen har medført kommentarer fra tre private villaejendomme (Saantesvej) samt fra kommunen, der er ejer af beboelsesejendommene Jægervangen 12-22, samt vuggestue- og børnehaveejendommen Saantesvej 3-5, hvorfra der også foreligger svar fra institutionens bestyrelse og leder, samt fra kommunens institutionsteam i Børn, Unge og Fritid.

De private villaejendomme er udelukkende positive over for det ansøgte projekt. Man ser frem til ophør af den megen tunge trafik til ejendommen, ophør af rotteplage og i det hele taget den for beboerne belastende anvendelse af ejendommen. Kommunen er som ejer af boligerne på Jægervangen også positiv overfor projektet, dog bør bagskellet mellem ejendommene respekteres og fastlægges af landinspektør. Børneinstitutionen er som udgangspunkt positiv, men ønsker yderligere høring om detaljer (bygningshøjde mv. til vurdering af konkrete indbliksgener og lignende) eller supplerende lokalplanlægning. Man nævner også bekymring for rotteplage og i det hele taget institutionens nærhed til den nuværende anvendelse. Alle indsigelserne er vedhæftet som bilag.

Vurdering

Det er Bygningsmyndighedens vurdering, at lokalplanen som udgangspunkt skal overholdes. Der kan dog være grundlag for at overveje, om ejendommens beliggenhed mellem tættere bebyggelser på Jægervangen og Ridebanevang, nedbringelsen af bebyggelsesprocenten ved en realisering af det ansøgte, samt den anvendelsesændring, der ville bringe ejendommens anvendelse i overensstemmelse med lokalplanen, alt i alt kunne tale for dispensation til en hel eller

delvist at imødekomme det ansøgte. Til støtte herfor taler også de modtagne naboerklæringer, der alle er positive over for det ansøgte. Bygningsmyndigheden vurderer, at den nuværende anvendelse er noget voldsom i forhold til at have en børneinstitution som nabo. Imod dispensation taler udvalgets hidtidige praksis, hvorefter kommunen ikke ønsker fortætning af villakvartererne.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget:


At sagen drøftes.


Bilag

 [Ansøgning](#)

 [Kortbilag](#)


 [Bemærkninger fra nabo, Saantesvej 3-5 og Jægervangen 12-22](#)

 [Bemærkning fra nabo, Saantesvej 7](#)

 [Bemærkning fra nabo, Saantesvej 10](#)

 [Bemærkninger fra nabo, Saantesvej 11](#)

 [Bemærkninger fra Rideklub](#)

 [Bemærkninger fra lejer af Saantesvej 7 og Rideskole](#)

Møde i Byplanudvalget den 07. april 2011

9 Åbent Vældegårdsvej 54 og 56. Nedlæggelse af boliger og ændret anvendelse

[007834-2011](#)

Resumé

Der søges om tilladelse til at nedlægge to boliger og ændre anvendelsen til have- og kulturhistoriske formål eller lokale behov

Baggrund

Stots- og Ejendomsstyrelsen søger om tilladelse i henhold til boligreguleringsloven til at nedlægge to boliger i de gamle portnerhuse ved indgangen til Bernstorffs Slotshave fra Vældegårdsvej.

Begge boliger har et areal på 40 m². Boligen på Vældegårdsvej 56 er ledig, og har været det i 20 år. Boligen på Vældegårdsvej 45 har været udlejet siden 1979, og lejemålet er ikke opsagt.

Bygningerne er i Gentofte Atlas over bygninger og bymiljøer 2004 bevaringsværdige i kategori 2.

Bygningerne ligger i slotshaven og er ikke omfattet af lokalplan, men i kommuneplanens rammer beliggende i ramme 4.F8 udlagt til rekreativt grønt område. Den nuværende status for området er: parkområde med ridebaneanlæg, fredet slotsbygning, Svenske Villa, uddannelsesinstitution, avlsgårde, maskinhus m.v. (1 - 3 etager).

Vurdering

Bygningsmyndigheden vurderer, at boligerne størrelsesmæssigt ikke lever op til moderne standard. Den ansøgte ændrede anvendelse vurderes at være relevant og i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelse. Kun den ene bolig kan nedlægges, da den anden endnu ikke er opsagt.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget:

At der meddeles tilladelse til nedlæggelse af boligen på Vældegårdsvej 56.

Bilag

 [Statusændring til erhverv](#)

 [Kortbilag - Vældegårdsvej 54 og 56](#)

Møde i Byplanudvalget den 07. april 2011

10 Åbent Strandvejen 289C. Etablering af kvist og tagterrasse.

[061103-2010](#)

Resumé

Susanne og Patrik Lobe søger om tilladelse til etablering af en ny kvist og en ny tagterrasse på ejendommen Strandvejen 289C i Skovshoved.

Det ansøgte kræver særlig tilladelse efter byplan 21.

Baggrund

I forbindelse med overtagelse og renovering af ejendommen Strandvejen 289C ønskes der etableret en ny kvist i 1. sals højde på ejendommens sydfacade. Ejer begrundet den ansøgte kvist med, at der i den tilstandsrapport der blev udfærdiget i forbindelse med købet af ejendommen var anført, at kravet til redningsåbninger ikke ses at være opfyldt i soveværelset på 1. sal.

Derudover søges der om tilladelse til at etablere en tagterrasse på taget af ejendommens eksisterende toiletbygning, ligeledes placeret på ejendommens sydfacade. I 1954 blev der meddelt tilladelse til etablering af en kvist/fransk altan i ejendommens trapperum på 1. sal. Der blev i den forbindelse ligeledes givet tilladelse til etablering af en lille altan (plateau) med et rækværk placeret i flugt med hovedhusets tagrende. Den godkendte altans størrelse var ikke egnet til personophold, men var præcis stor nok til at kvistens døre kunne åbne udad.

Den nu ansøgte terrasse ønskes placeret på taget af ejendommens eksisterende toiletbygning

med udgang fra ovennævnte kvist-altan. Tagterrassen ønskes opført i en størrelse på 1,8 m x 1,8 m. Toiletbygningen er placeret direkte i naboskel mod ejendommen Strandvejen 289B, og mod gavlvæggen mod ejendommen Strandvejen 289A.

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

I henhold til Bygningsreglement 2010, kapitel 2.7.3, pkt. 2, må hævede opholdsarealer ikke placeres nærmere naboskel end 2,5 meter. Hensynet bag denne regel er, at undgå skyggevirksomheder og indbliksgener mod naboejendommene.

Sagen har været sendt i høring hos de to grundejerforeninger og til de omkringliggende naboejendomme, og der er i den forbindelse indkommet 4 høringssvar. Det fremgår af høringssvaret fra Skovshoved By's Grundejer og Bevaringsforening af 1938, at bestyrelsens holdning er at reglerne skal overholdes, hvorfor en tagterrasse ikke kan tillades. Bestyrelsens holdning vedrørende kvisten er, at denne kun bør tillades såfremt de naboer der er blevet hørt vender positivt tilbage.

Ejeren af ejendommen Strandvejen 289B, som har have vendende direkte op mod ejendommen Strandvejen 289C, er fremkommet med indsigelser mod opførelse af både kvist og tagterrasse. Ejerne af ejendommen Strandvejen 289B fremhæver, at begge de ansøgte forhold vil medføre store og markante indsigtsgener i have, terrasse og værelser i både stueetagen og 1. sal.

Endelig er der fremkommet høringssvar fra naboerne i ejendommene Strandvejen 285B og Strandvejen 291, som ikke direkte selv vil blive berørt af de ansøgte forhold, men fremhæver at både kvist og tagterrasse vil medføre indbliksgener for beboerne i ejendommen Strandvejen 289B.

Vurdering

Den ansøgte kvists udformning er i overensstemmelse med den eksisterende kvist-altans udformning, og Bygningsmyndigheden finder at husets arkitektur kan bære det ansøgte. Placeringen af kvisten bør imidlertid ændres, så denne centrerer sig med det vindue der er placeret yderst mod venstre i stueetagen.

Hvad angår den ansøgte tagterrasse med placering direkte i skelbræmmen skal det bemærkes, at kommunen ikke har praksis for at meddele tilladelse til hævede opholdsarealer tættere på skel end 2,5 m, da disse overskridelser kan skabe generende indblik til naboejendommene, og grobund for tvister mellem naboer. På denne baggrund vurderer Bygningsmyndigheden, at der ikke kan meddeles tilladelse til den ansøgte tagterrasse.





Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget:

1. At der meddeles særlig tilladelse i henhold til Byplan 21 § 5, stk. 1, således at den ansøgte kvist kan etableres, dog med ændret placering.
2. At der meddeles afslag til den ansøgte tagterrasse, under henvisning til BR10, kapitel 2.7.3, pkt. 2.

Bilag

-  [Bilag - ansøgning + tegninger.](#)
-  [Kortbilag](#)
-  [Høringssvar fra naboer.](#)
-  [Foto af ejendommen Strandvejen 289C.](#)

Møde i Byplanudvalget den 07. april 2011

11 Åbent Krøyersvej 24. Opholdsareal

[008814-2011](#)

Resumé

Ingeniørfirmaet Sv.E. Schmidt søger på vegne af Frank Quistgård om tilladelse til at ombygge ejendommen beliggende Krøyersvej 24. Ombygningen indebærer opførelse af en tilbygning samt nedrivning af eksisterende tagkonstruktion på eksisterende enfamiliehus, hvorefter der etableres opholdsarealer på hele tagfladen.

Baggrund

Grundareal: 1008 m²
Nuværende etageareal: Ca. 143 m²
Bebyggelsesprocent: 14
Tilbygning: 253
Ny bebyggelsesprocent: 25

Ansøger anfører, at eksisterende hovedindgang og trappe mod nord sløjfes, og ny hovedindgang fra syd etableres via mellembygning mellem eksisterende bygning og fremtidig tilbygning.

Tilbygning udføres med kælder samt dobbelthøjt rum, og fremstår i 2 etager.

Tagkonstruktion nedrives på eksisterende bebyggelse, og der etableres fladt tag, som udnyttes til opholdsareal i hele tagfladen.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 142, hvoraf det fremgår om bebyggelsens omfang og placering: I § 6 stk.6.3 anføres det at, " 6.3 Boligbebyggelse må ikke opføres i mere end 2 etager".

I kommuneatlas har ejendommen en bevaringsværdi på 5.

I henhold til bygningsreglement 2010 kap. 2.7 er enfamiliehuse omfattet af en byggeret, hvor kommunen ikke kan nægte at godkende et byggeri, når betingelserne om afstand til skel og højdegrænseplanet, samt bebyggelsesprocent og etageantal er opfyldt.

Vurdering

Bygningsmyndigheden vurderer, at sagen er af principiel karakter, idet opholdsareal på eksisterende bygning i hele tagfladen er i 1. sals højde, uagtet at etageantallet opfyldes i henhold til gældende lokalplan, uundgåeligt medfører indbliksgener for de omkringliggende ejendomme.

I det konkrete tilfælde er eksisterende bygning placeret i forlængelse af øvrig bebyggelse i området, og tilbygningen er placeret længere inde på grunden- orienteret mod primære opholdsarealer.

Hvis opholdsareal tillades i hele tagfladen kan dette skabe præcedens, og efterfølgende kan dette ikke nægtes i forhold til lighedsprincippet.

Uagtet at indbliksgener ikke berører de primære opholdsarealer for de omkringliggende ejendomme, medfører det opholdsareal af en karakter, som ikke er sædvanligt for området. Naboejendommene vil dermed få øget indblik, og mere direkte indblik end tidligere.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget:

At der nedlægges forbud efter planlovens § 14.

Bilag

-  [Tilbygning](#)
-  [Plan-3 8-Tagplan \(1\)](#)
-  [Plan-3 5-Facade \(1\)](#)
-  [Plan-3 4-Facade \(1\)](#)
-  [Plan-3 3-Planer-100 \(1\)](#)
-  [Plan-3 2-Planer-200 \(1\)](#)
-  [Plan-3 7-Snit \(1\)](#)
-  [Krøyersvej 24. Kortbilag. Byplanudvalgsmøde 7. april 2011](#)

Møde i Byplanudvalget den 07. april 2011

12 Åbent Øregårds Alle 27. Ansøgning om dispensation fra reglementsbestemmelse om garagehøjde i skelbræmmen

[008514-2011](#)

Resumé

Ejer af ejendommen Øregårds Alle 27 ApS, c/o ISC Rådgivende Ingeniører, ansøger om retlig lovliggørelse af en nyopført garage i skel - dispensation fra reglementsbestemmelse om max. bygningshøjde i skelbræmmen på 2,5 meter.

Baggrund

Kommunen har fra ejeren af ejendommen, Øregårds Alle 27 ApS, modtaget en ansøgning om retlig lovliggørelse af højden på en nyopført garage.

Ansøger har i 2007 ansøgt om bl.a. opførelse af en garage med samme placering og med en højde på ca. 3,6 meter. Ansøgningen blev trukket tilbage, idet ejeren af kommunen blev oplyst om, at man ikke har praksis for at dispensere fra bygningsreglementets bestemmelser om højder i skel mod nabo. En anmeldelse om at opføre en garage på 40 m² som overholder højdegrænserne i skelbræmmen blev godkendt den 21. oktober 2008.

I løbet af 2009 blev garagen opført i dens nuværende form, uagtet at ansøger var bekendt med, at dette ville stride mod bestemmelserne om højder i skelbræmmen.

Ansøger har på baggrund af Bygningsmyndighedens krav om lovliggørelse anmodet om et møde om sagen. Ejeren opfordredes til at sende de manglende redegørelser, og søger nu om en retlig lovliggørelse med hensyn til garagens højde.

På baggrund af mødet indsender ejeren af ejendommen nu ansøgning om retlig lovliggørelse, alternativt at der tinglyses et byggeretligt skel på naboejendommen.

Ifølge BR 10, afsnit 2.7.6 nr.1, må småbygninger, der opføres tættere end 2,5 meter mod naboskel ikke være højere end 2,5 meter over terræn. Den nyligt opførte garage måler ca. 3,6 meter over terræn.

Vurdering

Kommunen har en relativ restriktiv praksis for så vidt angår dispensation fra højden på småbygninger i naboskel, idet bygninger med en højde på mere end 2,5 meter i naboskel vil kunne danne uheldige skyggegener på naboejendommen.

Fysisk lovliggørelse vil indebære, at hele garagens tagkonstruktion skal ombygges, hvilket er omkostningskrævende. Der bør dog ikke lægges vægt på værdispildsbetragtningen, idet bygherren var i ond tro for så vidt angår opførelse af en garage med den aktuelle højde. Regelsættet er således ved flere møder i kommunen gennemgået for ejeren. Bygningsmyndigheden har tidligere havde meddelt afslag på opførelse af en garage med samme højde.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget:

At der kræves fysisk lovliggørelse ved, at taghøjden sænkes til 2,5 meter indenfor 2,5 meter fra naboskel.

Bilag

-  [ansøgningen](#)
-  [Billeder](#)
-  [kortbilag](#)
-  [situationsplan](#)

Møde i Byplanudvalget den 07. april 2011

13 Åbent Emiliekildevej 55. Opførelse af 1. sal

[004637-2011](#)

Resumé

Kalmar Byggerådgivning søger på vegne af Filippa og Hasse Nilsson om principiel tilladelse til at om- og tilbygge ejendommen beliggende på Emiliekildevej 55. Om- og tilbygningen indebærer opførelse af en 1. sal på eksisterende enfamiliehus, 1. salens facade bliver tilbagetrukket i forhold til stueplanen, derudover ønskes der etablering af opholdsarealer udfor hele 1. salen.

Baggrund

Grundareal: 830 m²

Nuværende etageareal: 152 m²

Bebyggelsesprocent: 18,3

Ny 1. sal: 55 m²

Ny bebyggelsesprocent: 25

Facader tænkes udført i glatpudsede overflader i lyse nuancer, evt. med zinkbeklædning af 1. sal og tag.

I Gentofte Atlas over bygninger og bymiljøer 2004 er ejendommen kategoriseret med en bevaringsværdi på 4. I lokalplanen er ejendommen ikke angivet bevaringsværdig, idet lokalplanen er vedtaget før Kommuneatlas blev udarbejdet. I en ny lokalplan (efter 2003) ville ejendommen have været udpeget som bevaringsværdig og ikke kunne ændres uden særskilt tilladelse fra kommunen.

Bygningsmyndigheden har således sendt sagen i partshøring hos 6 berørte naboer i henhold til Forvaltningsloven §19, da det vurderes, at fra opholdsarealerne ville være muligt at få indblik i 6 naboers primære opholdsarealer. Der er modtaget indsigelser fra de 5 af de 6 berørte naboer.

Indsigelserne har været sendt til udtalelse hos ansøger. Ansøger bemærker, at projektet overholder ejerens og bygningsmyndighedernes krav. Eventuelle uklarheder med skellet vil blive dokumenteret. Ansøger og ejer er som udgangspunkt åbne overfor en justering af projektet, men vil gerne være sikre på om, der kan bygges en 1. sal.

Det bemærkes, at samtlige bebyggelsesregulerende bestemmelser i såvel lokalplanen som i bygningsreglementet er overholdt, hvorfor udvalget alene kan hindre det ansøgte ved at nedlægge forbud efter planlovens § 14.

Vurdering

Ejendommen er udpeget som bevaringsværdig med den begrundelse, at den er et godt eksempel for sin tid, samt at der er tale om tidstypiske funkisfacader. Dette tidstypiske arkitektoniske udtryk vil med den ansøgte 1. sal blive udvisket således at ejendommen vil miste sin bevaringsværdi.

På denne baggrund finder Bygningsmyndigheden at det ansøgte projekt bør forhindres ved at nedlægge forbud efter planlovens § 14.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget:

At der nedlægges forbud efter planlovens § 14.

Bilag

 [Principiel ansøgning](#)

-  [Skitse af højdegrænseplan](#)
-  [3-D skitseforslag](#)
-  [Emiliekildevej 57, indsigelse.](#)
-  [Emiliekildevej 55 indblik tegning](#)
-  [Krøyersvej 31, indsigelse](#)
-  [Damgårdsvej 35, indsigelse](#)
-  [Krøyersvej 29, indsigelse](#)
-  [Svar fra Filipa og Hasse Nilsson](#)
-  [Kortbilag](#)
-  [Damgårdsvej 33, indsigelse.](#)
-  [Billeder før](#)

Møde i Byplanudvalget den 07. april 2011

14 Åbent Jægersborg Alle 2A. Opførelse af grillhytte til børnehaven

[010611-2011](#)

Resumé

Ejer af ejendommen søger om tilladelse til at etablere en grillhytte til Børnehaven, Børneøen Bonsai. Ejendommen er omfattet af skovbyggelinien, hvorfor det ansøgte kræver dispensation i henhold til naturbeskyttelsesloven.

Baggrund

Ejendommen er beliggende inden for skovbyggelinie ved Charlottenlund Skov og der skal således dispenseres fra Naturbeskyttelseslovens § 17. Der må ikke placeres bebyggelse, campingvogne og lignende inden for en afstand af 300 m fra skove. Jf. Naturbeskyttelseslovens § 65, stk. 2, kan Kommunalbestyrelsen dispensere fra bestemmelsen.

Der søges om en 6-kantet åben grillhytte på 53 m². Højden ved kip er 4,1 m. Den ønskes placeret i grundens nordligste hjørne.

Sagen er sendt i høring hos Naturstyrelsen som skovejer, Danmarks Naturfredningsforening og Friluftsrådet. Naturstyrelsen vil ikke modsætte sig opførelsen af grillhytten på det pågældende sted. Friluftsrådet har ingen indvendinger til det ansøgte. Der er ikke modtaget bemærkninger fra DN.

Byplanudvalget har behandlet en lignende sag den 4. juni 2009 (dagsordens pkt. 8) på Søgårdsvej 20. Her blev der dog dispenseret fra søbeskyttelseslinien.

Vurdering

På baggrund af Naturstyrelsens skrivelse om at bålhytter og sheltre er blevet en normal del af inventaret i bynære fredskove, samt at det ansøgte øger børn og unges interesse i at bruge naturen, vurderer Bygningsmyndigheden, at det ansøgte bør imødekommes. Hertil kommer, at det ansøgte ikke påvirker de landskabelige værdier og dermed ikke tilsidesætter de hensyn Naturbeskyttelsesloven værner om.


Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget:

At der dispenseres fra Naturbeskyttelseslovens § 17.

Bilag

 [Ansøgning om grillhytte](#)

 [kortbilag](#)

Møde i Byplanudvalget den 07. april 2011

15 Åbent Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne

[041785-2010](#)

Møde i Byplanudvalget den 07. april 2011

16 Lukket Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne

041785-2010
