



Gentofte Kommune

Dagsorden til møde i Byplanudvalget

Dagsorden åben

Mødedato 31. januar 2013

Mødetidspunkt 17.00

Mødelokale Udvalgsværelse D

Indholdsfortegnelse

Byplanudvalget

den 31. januar 2013

Åben dagsorden

- 1 Strategisk, politisk styring inden for Byplanudvalgets opgavefelt**
- 2 Forslag til lokalplan 342 for Lyngbyvej 237 og kommuneplantillæg 23.
Offentlig høring**
- 3 Trunnevangen 4A & 4B. Ventilationsanlæg**
- 4 Sundvænget 12. Ombygning af bryggers og facade**
- 5 Jægersborg Alle 97. Nedlæggelse af bolig med henblik på anvendelse til
erhverv**
- 6 Jægersborg Alle 76. Henvendelse vedr. ejendommen**
- 7 Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne**

Lukket dagsorden

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

Møde i Byplanudvalget den 31. januar 2013

1 Åbent Strategisk, politisk styring inden for Byplanudvalgets opgavefelt

[003089-2013](#)

Resumé

Plan og Byg har udarbejdet et oplæg til udvikling af styringskonceptet Gentofte-Plan i forhold til den strategiske styring af Byplanudvalgets område.

Plan og Byg indstiller oplægget til drøftelse.

Baggrund

Gentofte-Plan er Gentofte Kommunes strategiske styringsværktøj og er en samling af budget og kommuneplan. Formålet med Gentofte-Plan er at angive retningen for kommunens samlede udvikling og at fastlægge de økonomiske rammer.

Byplanudvalgets væsentligste opgave er i henhold til styrelsesvedtægten at udarbejde forslag til Økonomiudvalget / Kommunalbestyrelsen vedrørende kommuneplan og lokalplaner samt varetage den politiske behandling af byggesager administreret efter lokalplanlægning, byggelov og bygningsreglement.

En del af Byplanudvalgets opgaveløsning efter byggelov og bygningsreglement er delegeret til forvaltningen (Plan og Byg).

Forvaltningen arbejder i forhold til Byplanudvalgets opgaver ud fra den til enhver tid gældende Gentofte-Plan, herunder kommuneplan.

Vurdering

Konceptet med Gentofte-Plan - og her i forhold til Byplanudvalget især kommuneplanen - fungerer fint som styringskoncept, men forvaltningen vurderer, at der i Byplanudvalget med fordel kunne sættes større fokus på udvalgte temaer inden for de mange forskellige visioner, tværgående strategier og politikker samt konkrete politiske mål, der er indeholdt i Gentofte-Plan.

Forvaltningen lægger herved op til en drøftelse i Byplanudvalget, hvordan styringskonceptet Gentofte-Plan kan videreudvikles i forhold til udvalgets opgaver og samarbejde med forvaltningen, herunder hvilke emner, der i givet fald skal indgå i temadrøftelser i 2013.

Der henvises til bilagene "Strategisk, politisk styring inden for Byplanudvalgets opgavefelt" samt "Udkast til emner for temadrøftelser i 2013". Der vil på mødet blive givet et oplæg med uddybning af konceptet.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

1. At konceptet for strategisk, politisk styring inden for Byplanudvalgets opgavefelt drøftes.
2. At udkast til emner for temadrøftelser i 2013 drøftes.

Bilag

 [Strategisk, politisk styring inden for Byplanudvalgets opgavefelt](#)
 [Byplanudvalget - temadrøftelse - Udkast til emner](#)

Møde i Byplanudvalget den 31. januar 2013

2 Åbent Forslag til lokalplan 342 for Lyngbyvej 237 og kommuneplantillæg 23. Offentlig høring

[035198-2011](#)

Resumé

Der er udarbejdet et forslag til lokalplan 342 for ejendommen Lyngbyvej 237 med et tilhørende forslag til kommuneplantillæg 23. Forslagene giver mulighed for en mindre udvidelse af det eksisterende supermarked (Netto) på betingelse af, at vareleveringen omlægges til en miljømæssigt bedre afvikling fra bebyggelsens facade mod Lyngbyvej.

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

Baggrund

På Byplanudvalgets møde den 5. maj 2011, pkt. 12, vedtoges det enstemmigt, at meddele afslag til et projekt fra Netto, der gik ud på at inddrage en tom frisørforretning og foretage mindre tilbygninger og omdisponering af etageareal. Samtidig vedtog udvalget at udarbejde en ny lokalplan for Lyngbyvej 237 samt at afholde borgermøde forud for udarbejdelse af lokalplanforslaget.

Der har efterfølgende været afholdt borgermøde den 24. november 2011, hvor Netto præsenterede sine planer. På mødet blev der gjort indsigelser mod den måde varetrafikken afvikles på. I følge de omboende giver løsningen anledning til støj og omvejskørsel gennem villavejene. På mødet blev der fremsat forslag om en vareafvikling fra bygningens facade mod Lyngbyvej. En sådan løsning ville i væsentlig grad kunne reducere de problemer, der opleves som nabo til et større supermarked.

Netto har derefter udarbejdet et nyt projekt baseret på denne idé. Resultatet blev præsenteret på et borgermøde den 23. februar 2012, hvor det overvejende blev vel modtaget. Udfordringen i løsningen er at få lastbilerne ud på Lyngbyvej. Park og Vej har været inddraget i de tekniske problemstillinger omkring trafiksikkerhed og signalregulering.

Lokalplanområdet omfatter 2 ejendomme: Tuborgvej 112 med 4 boliger og Lyngbyvej 237, som rummer en 2 etages erhvervsbygning fra 1967, hvor Netto lejer stueetagen og lokaler i kælder. Formålet med lokalplanen er at fastlægge anvendelsen til boligformål med mulighed for erhverv, herunder detailhandel i form af supermarked.

Lokalplanen giver mulighed for, at Netto kan inddrage en tom frisørforretning i butikken samt foretage 3 mindre tilbygninger, der har til formål at forbedre butikkens kundeforhold og varelevering. Realisering af de muliggjorte tilbygninger er betinget af, at der samtidig gennemføres en vareafvikling via bygningens facade mod Lyngbyvej, i princippet som skitseret på borgermødet den 23. februar 2012.

Lokalplanområdet er allerede omfattet af den gældende lokalplan 141, som fastlægger områdets anvendelse til helårsbeboelse (villaer). Når nærværende lokalplan vedtages endeligt bortfalder lokalplan 141, for så vidt angår denne lokalplans område.

Lokalplanområdet indgår i kommuneplanens enkeltområde 7. B 50, som fastlægger anvendelsen til boligformål (villa) med udvidede muligheder for indretning af liberale erhverv på grund af den støjmæssigt udsatte beliggenhed langs Lyngbyvej. Lokalplan 342 er ikke i overensstemmelse med rammerne for lokalplanlægning, hvad angår bebyggelsesprocenten og muligheden for detailhandel. Der skal derfor tilvejebringes et tillæg 23 til Kommuneplan 2009 før lokalplan 342 kan få retsvirkning.

Vurdering

Planforslagene er screenet for mulige miljøkonsekvenser. Realisering af planerne vil give anledning til en mindre forøgelse af antallet af kunder til butikken. Det forventes, at forøgelsen vil blive udstrakt over dagen, idet den skal ses i sammenhæng med den ændrede lukkelov, der giver mulighed for forlængede åbningstider. Samtidig vil planerne betyde en reduktion af støj- og trafikmæssige gener i forbindelse med varelevering.

Samlet set vurderes de miljømæssige konsekvenser ved en realisering af planerne kun at have en begrænset effekt på områdets miljø lokalt og ingen betydning regionalt. På den baggrund er der ikke fundet anledning til en miljøvurdering af planerne, jf. lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Plan og Byg finder lokalplanforslaget i overensstemmelse med resultatet af den ovenfor beskrevne nabodialog og kan anbefale, at det udsendes i offentlig høring sammen med det tilhørende forslag til kommuneplantillæg. Det foreslås, at der holdes borgermøde i høringsperioden.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

1. At forslag til lokalplan 342 for Lyngbyvej 237 og tillæg 23 til Kommuneplan 2009 vedtages og udsendes i offentlig høring.
2. At der afholdes borgermøde i høringsperioden.

Bilag

 [Forslag til lokalplan 342](#)

 [Forslag til kommuneplantillæg 23](#)

Møde i Byplanudvalget den 31. januar 2013

3 Åbent Trunnevangen 4A & 4B. Ventilationsanlæg

[043420-2012](#)

Resumé

Dispensation fra lokalplanens bestemmelse om maksimal bygningshøjde på 15 m. Trunnevangen 4A.

Baggrund

I forbindelse med opførelsen af en ny etageboligbebyggelse på Trunnevangen 4A, er der blevet etableret et ventilationsanlæg på taget. Anlægget er i strid med lokalplan 284, § 6.6 om at den maksimale bygningshøjde for ny bebyggelse må ikke overstige 15 meter over terræn. Der søges om dispensation til at overskride med lokalplanens makshøjde med 70 cm over sternkant til en samlet højde på 15,7 m.

Hou+Partnere søgte den 23. august 2012 om dispensation fra lokalplanens højdebestemmelse i § 6.6 (overskridelsen var 80 cm), med henblik på retlig lovliggørelse af det allerede etablerede anlæg. Se foto fra tilsyn den 11. oktober 2012. Plan og Byg meddelte den 5. september 2012 afslag på ansøgningen med begrundelse i, at der er tale om en væsentlig afvigelse fra bestemmelserne i planen, og at det vil medføre en væsentlig forringelse for naboejendommene.

Sagen er sendt i høring i to omgange.

Første gang den 12. oktober 2012. Her modtog kommunen to indsigelser fra ejere af ejendommen Jægersborg Alle 23/Trunnevangen 1. I indsigelserne anmodes Gentofte Kommune om at sikre, at de visuelle gener ved ventilationsanlægget reduceres mest muligt ved passende afdækning.

Kornerup A/S ændrede anlægget under den første høringsrunde, således at det nu fremstår lavere og på niveau med elevatorårnet samt er malerbehandlet i matsort for at minimere genskinsgener i nabolaget. I ansøgningsmaterialet, henvises der i øvrigt til at kommunalbestyrelsen kan beslutte at se bort fra trappehuse, elevatorskakte, ventilationsanlæg, skilte og lysreklamer ved fastlæggelse af bebyggelsens højde, jf. Bygningsreglement, bilag 1.1.4.

I forbindelse med anden høringsrunde den 29. november 2012, modtog kommunen indsigelser fra ejere af ejendommen Jægersborg Alle 23/Trunnevangen 1 om at generne for deres lejere, ikke

blev reduceret ved de beskudne ændringer der var foretaget. Der foreslås at overdække anlægget. Der blev ligeledes modtaget indsigelse fra Ole Bruuns Vej om at anlægget er meget skæmmende, og ikke er passende på en ejendom i et villakvarter.

Ansøgers begrundelse for at placere ventilationsanlægget på taget er, at der under detailprojekteringen (efter modtagelsen af byggetilladelsen) udkom en revision af DS 428, som blev fulgt. Her gjorde et nyt beregningsgrundlag for luftmængder, og et krav til maksimalt tryktab i kanalsystemet, det vanskeligt at efterleve, hvorfor taget blev valgt til placeringen af ventilationsanlægget.

I byggetilladelsen af den 22. december 2011 blev der dispenseret således, at der kunne, og der er nu blevet etableret et elevatorårn, der overskrider den maksimale bygningshøjde med 25 cm.

Vurdering

Plan og Byg vurderer, at overskridelsen på 70 cm over sternkant kan accepteres, da ventilationsanlægget ikke kan ses fra gadeplan. Det vurderes ikke at medføre skyggegener, ligesom det ikke kan medføre genskinsgener med den matsorte maling.

Det er dog Plan og Bygs vurdering, at der bør etableres en skærm omkring ventilationsanlægget af hensyn til de lejemaal, hvorfra det kan ses og fremstå skæmmende. Den samlede bebyggelse vil herved fremstå således, at der opnås en god helhedsvirkning i forhold til den omkringliggende bebyggelse.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At der dispenseres fra lokalplan 284 § 6.6 og meddeles tilladelse til bibeholdelse af ventilationsanlægget, på betingelse af, at der efter aftale med Plan og Byg etableres et æstetisk tilpasset værn i tilstrækkelig højde omkring anlægget.

Bilag

 [Bilag til by](#)

Møde i Byplanudvalget den 31. januar 2013

4 Åbent Sundvænget 12. Ombygning af bryggers og facade

[001797-2013](#)

Resumé

Aandahl og Boisen Arkitekter MAA søger, på vegne af ejer af Sundvænget 12, om tilladelse til at foretage diverse bygningsmæssige ændringer.

Nogle af de ønskede ændringer fremgår ikke af den bevarende lokalplans kortbilag, og kræver derfor kommunalbestyrelsens tilladelse, jf. lokalplan 220.

Sundvængets rækkehuse er udpeget bevaringsværdige i lokalplan nr. 220, og er registeret i kategori 2 i "Gentofte, atlas over bygninger og bymiljøer 2004".

Baggrund

Sundvængets rækkehuse er udpeget bevaringsværdige i lokalplan nr. 220, og er registeret i kategori 2 i "Gentofte, atlas over bygninger og bymiljøer 2004".

Der søges om følgende ydre bygningsændringer:

Ny dobbelt glasdør mod gårdmiljø i forbindelse med ombygning af garage og bryggers.

Der søges om at omdanne eksisterende bryggers og garage, beliggende i en ét plans bygning, og som er sammenbygget med det eksisterende hus. Både hovedhus og garagebygning er en del af den oprindelige bebyggelse.

Fremtidigt ønskes det, at en del af garagen tilgår bryggerset. Den resterende del af garagen får status som depot hvortil adgangen sker via den eksisterende garageport.

Ombygningen af bryggers medfører en ændret facade mod det indeliggende gårdrum, idet eksisterende dørhul udvides, og eksisterende dørparti udskiftes med en dobbelt glasdør.

Et eksisterende vinduesparti i facaden fjernes ligeledes i forbindelse med opførelsen af et nyt vindfang som udføres iht. bestemmelserne i lokalplan 220.

Sagen er sendt til høring hos Grundejerforeningen (svarfrist d. 30. januar 2012). Eventuelle høringssvar bliver medtaget på udvalgsrådet.

Vurdering

Det er Plan og Byg's vurdering, at tiden er løbet fra den slags bryggersbygninger, hvor man før i tiden havde gruekedler, brændsel mv.. Det vurderes, at de ydre ændringer, som denne ombygning medfører, ikke strider imod byggeriets bevarende værdier.

Der er tidligere givet tilladelse til tilsvarende ændringer på Sundvænget 20 på Byplanudvalgets møde 1. marts 2012, dagsordenens punkt 6 og Sundvej 40 på Byplanudvalgets møde den 3. februar 2011 dagsordenens punkt 8. Begge punkter blev ensstemmigt vedtaget.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At der meddeles tilladelse til at ombygge bryggers og garagebygning med ændret facade mod gård.

Bilag

 [Kortbilag og tegning](#)

Møde i Byplanudvalget den 31. januar 2013

5 Åbent Jægersborg Alle 97. Nedlæggelse af bolig med henblik på anvendelse til erhverv

[028192-2012](#)

Resumé

Styrelsen for Slotte og Kulturejendomme søger om tilladelse til at nedlægge en bolig med henblik på erhvervsmæssig anvendelse.

Baggrund

Der søges om tilladelse til at nedlægge den ene af de to boliger i den tidligere hovmesterbolig mellem Bernstorff Slot og Kavalergården. Boligen er registreret til 91 m².

Bygningen ligger på samme ejendom som Bernstorff Slot, der foruden det fredede slot indeholder 17 bygninger, hvoraf de 3 anvendes til beboelse med i alt 4 boliger.

Den aktuelle bolig er ledig, og styrelsen har i sin ansøgning oplyst, at den ønsker at anvende bygningen til erhverv, der fremmer have- og kulturhistoriske interesser samt tilgodeser lokale aktivitets- og formidlingsbehov. Det er efterfølgende supplerende oplyst, at bygningen aktuelt skal udlejes til den virksomhed, der i dag driver Bernstorff Slot og Kavalergården som hotel og conferencecenter. Lejemålet skal indgå i forretningen som hotel- og conferencefaciliteter.

Ejendommen er ikke omfattet af lokalplan, men beliggende i kommuneplanens enkeltområde 4.F8, udlagt til rekreativt grønt område.

Nedlæggelsen af boligen kræver kommunens tilladelse efter boligreguleringslovens § 46.

Byplanudvalget besluttede den 7. april 2011, pkt. 9, at der kunne gives tilladelse til at nedlægge en fraflyttet bolig på 40 m² beliggende Vældegårdsvej 56 ved indgangen til Bernstorff Slotshave med henblik på fremtidig anvendelse til have- og kulturhistoriske formål eller lokale behov. Marie Louise Gjærn Bistrup (F) stemte imod.

Vurdering

Plan og Byg vurderer, at den ansøgte anvendelsesændring ikke er i strid med kommuneplanen. Det forhold, at boligen er beliggende i umiddelbar nærhed af slottet, er af beskeden størrelse, og at den er ledig efter lejers opsigelse, kunne tale for at ansøgningen imødekommes.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget

At det drøftes, om der skal meddeles tilladelse til nedlæggelse af boligen.

Bilag

 [Ændring af status fra bolig til erhverv](#)

 [Kortbilag - Jægersborg Allé 97](#)

 [Supplerende bemærkninger til ansøgning om bolignedlæggelse Jægersborg Alle 97](#)

Møde i Byplanudvalget den 31. januar 2013

6 Åbent Jægersborg Alle 76. Henvendelse vedr. ejendommen

[040526-2012](#)

Resumé

Der søges om tilladelse til at nedrive det bevaringsværdige hus på Jægersborg Alle 76.

Sagen blev behandlet på Byplanudvalgsmøde den 3. januar 2013, pkt. 3 hvor det enstemmigt blev vedtaget at give afslag til nedrivning. Sagen forelægges på ny på baggrund af nye oplysninger.

Baggrund

Sagen blev behandlet på Byplanudvalgsmøde den 3. januar 2013, pkt. 3, hvor det enstemmigt blev vedtaget at give afslag til nedrivning.

Der er kommet følgende nye oplysninger til sagen:

Ejendommens ejer har den 13. januar 2013 bl.a. oplyst følgende. Ejendommen er i så kritisk stand, at både hussvamp, skimmelsvamp og gul/blå tømmersvamp er konstateret ikke kun i tagkonstruktionen, men også i murværk som går ned i kælderen. Flere steder i murværket er revnet og gavlene som kommunen har tilladt ændret, vil ikke blive genopført jf. de store omkostninger. Kælderens fundament er flere steder meget porøst, revnet og det er ikke muligt at genopbygge mure uden fundamentet genopbygges. Vestmuren har grundet det tunge, våde tag fået en hældning ud ca. 8 cm. Flere mure skal retableres grundet opfugtede mursten. Entreprenører anslår renovering og istandsættelse til flere millioner og foreslår nedrivning, som følge af vandindtrængning de sidste 31 år.

Af dagsordenspkt. fra den 3. januar 2013, fremgik det ikke, at der den 20. juni 2012 er givet

tilladelse til at flytte tagrenderne udenpå muren samt at ændre de karakteristiske gavle med "krummelurer" så de får en almindelig hældning der følger tagfladerne. I tilladelsen af 20. juni 2012 blev det meddelt, at kommunen ikke har indvendinger mod at tagbelægning og undertag fjernes, at tagkonstruktionen hæves, og at der frit kan vælges mellem sorte og røde tagsten.

Huset er fra 1918, tegnet af arkitekterne T. H. Hejle & Niels Rosenkjær. Huset er bevaringsværdigt i kategori 4 i "Gentofte - Atlas over bygninger og bymiljøer 2004" og markeret i lokalplan 241. Jf. lokalplanens § 7.1, kræver det ansøgte kommunalbestyrelsens særlige tilladelse at nedrive en ejendom markeret som værende bevaringsværdig.

Tagkonstruktionen er udført i 1981, men opfyldte ikke datidens krav. Konsekvensen er, at der er vandindtrængen på loftet, fugtighed, rådlugt, etc. Ejers forsikringsselskab har anerkendt skaderne.

Huset blev købt af de nuværende ejere i juni 2005, tilstandsrapporten i forbindelse med handlen var mangelfuld. Forsikringsselskabet har nu anerkendt fugt- og rådskeader på loftet, der skyldes en mangelfuld tagkonstruktion, og det er efterfølgende konstateret, at rådskeaderne af tagkonstruktion er omfattende, og at der udover råd- og svampeskeader er konstateret ægte hussvamp, borebilleangreb flere steder i træværket, ulovlige og uhensigtsmæssige el-installationer og fugt og frostskeadet murværk. Der er desuden konstateret tegn på kraftige nedbrydninger i bjælkeremme, stikbjælkeender, spærrem og spær mod kvisten samt overfladiske nedbrydninger i vinduesoverligger på 1. sal.

Den 1. oktober 2012 besigtigede Plan og Byg huset, hvor ejendommen fremstod uden tag, og det kunne konstateres, at ejendommen er i vedligeholdelsesmæssig dårlig stand og medtaget af de fugt og vandpåvirkninger ejendommen har været udsat for siden 1981.

Plan og Byg har i henhold til § 18 i lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger hørt Kroppedal Museum og Kulturstyrelsen i sagen. Kroppedal Museum vurderer med mail af den 16. november 2012, at idet bygningen ligger på en koteletgrund og dermed i 2. række til Jægersborg Alle, vil tabet af ejendommen ikke være meget dominerende og synligt om end et tab for kvarteret. Kulturstyrelsen bemærker i brev af den 22. november 2012, at bygningen er en stærk repræsentant fra den periode, særligt med de svungne gavle. De vurderer, at bygningen fortjener at leve videre.

Byplanudvalget vedtog enstemmigt på udvalgsmøde, den 1. marts 2012 pkt. 8, at give afslag til at nedrive et bevaringsværdigt hus (kat. 4) på Jægersvinget 15.

Vurdering

På baggrund af de nye oplysninger i sagen forelægger Plan og Byg sagen på ny.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

til drøftelse.

Bilag

-  [Anmodning nedrivning](#)
-  [Tilladelse til bygningsændringer](#)
-  [Kortbilag. Jægersborg Alle 76](#)

Møde i Byplanudvalget den 31. januar 2013

7 Åbent Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne

[044535-2012](#)

Møde i Byplanudvalget den 31. januar 2013

8 Lukket Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne

044535-2012
