



# **Dagsorden til møde i Byplanudvalget**

**Mødetidspunkt 03-03-2016 17:00  
Mødeafholdelse Udvalgsværelse D**

# Indholdsfortegnelse

Byplanudvalget

03-03-2016 17:00

1 (Åben) Vedtagelse af strategi for kommuneplanlægning .....	3
2 (Åben) Lokalplanforslag, Scherfigsvej 8 og Lokalplan 307, dispensation til adgangsvej på tidligere WHO-grund .....	4
3 (Åben) Varsel om forbud efter planlovens § 14 mod ændring af mur og tilhørende beplantning samt byggeri i mere end 1 etage på ejendommene Hegelsvej 18-22.....	6
4 (Åben) Vespervej 13. Højden på garager, carporte, skure og mindre bygninger, opført nærmere skel end 2,5 m .....	7
5 (Åben) Schimmelmannsvej 6. Nedrivning af bevaringsværdig ejendom .....	9
6 (Åben) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne .....	10
7 (Lukket) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne.....	11

## 1 (Åben) Vedtagelse af strategi for kommuneplanlægning

Sags ID: EMN-2016-00960

### Resumé

I perioden fra den 1. december 2015 til 2. februar 2016 har strategien for kommuneplanlægningen været i høring, og der er indkommet 5 høringssvar.

Der skal tages stilling til, om høringssvarene giver anledning til ændringer i strategien.

### Baggrund

Kommunalbestyrelsen vedtog den 6. oktober 2015, pkt. 3, enstemmigt strategien for kommuneplanlægningen.

Kommuneplanlægningen er i Gentofte en integreret del af processen for Gentofte-Plan. Formålet hermed er at samordne kommunens visioner, strategier og økonomiske rammer. Strategien for kommuneplanlægningen er en del af Gentofte-Plan 2016.

I perioden fra den 1. december 2015 til 2. februar 2016 har strategien for kommuneplanlægningen været i høring. Der er indkommet høringssvar fra Skovshoved-Klampenborg Grundejerforening, Dansk Ornitologisk Forening, Danmarks Naturfredningsforening og 2 borgere. Høringssvarene omhandler primært forhold inden for den grønne struktur, klimaplanlægning, bydelscentre, trafikforhold og de nye opgaveudvalg.

Efter planloven skal der foretages offentlig bekendtgørelse af, om der efter høringen er vedtaget ændringer af strategien. Når strategien for kommuneplanlægningen er offentligt bekendtgjort, kan Kommunalbestyrelsen tilvejebringe forslag til Kommuneplan 2017.

Forslag til Kommuneplan 2017 bliver en del af Gentofte-Plan 2017.

I strategien for kommuneplanlægningen er det anført, at der vil blive foretaget en fuld revision af kommuneplanen. Det betyder, at Kommunalbestyrelsen i Forslag til Kommuneplan 2017 kan foretage de ændringer af kommuneplanen, som Kommunalbestyrelsen finder nødvendigt.

Strategien omhandler fokusområderne:

- Grøn Strukturplan - som løftestang til sundhed og trivsel
- Planer for kommunens bydele
- Kulturarven, byens rum - bevægelse, æstetik og arkitekturpolitik
- Trafikale udfordringer – herunder Ringbyvisionens betydning for Gentofte Kommune
- Detailhandel
- Klimaforandringer og bæredygtig udvikling

De indkomne synspunkter anfægter ikke den udmeldte strategi for kommuneplanlægningen. De mere detaljerede forslag og bemærkninger vil kunne behandles i forbindelse med tilvejebringelsen af Forslag til Kommuneplan 2017 uden ændring af strategien for kommuneplanlægningen. På den baggrund foreslår Plan og Byg, at der ikke foretages ændringer af strategien for kommuneplanlægningen.

## **Indstilling**

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen

At der ikke foretages ændringer i strategien for kommuneplanlægningen i Gentofte-Plan 2016.

## **Tidligere beslutninger:**

.

## **Bilag**

1. Høringssvar (1040370 - EMN-2016-00960)
2. Vurdering og resume af høringssvar (1023520 - EMN-2016-00960)

## **2 (Åben) Lokalplanforslag, Scherfigsvej 8 og Lokalplan 307, dispensation til adgangsvej på tidligere WHO-grund**

**Sags ID:** EMN-2015-11697

### **Resumé**

Københavns Kommune har udsendt et lokalplanforslag for en ny boligbebyggelse umiddelbart syd for kommunegrænsen i offentlig høring.

Der skal tages stilling til, om Gentofte Kommune har bemærkninger til lokalplanforslaget.

Samtidig skal der tages stilling til, hvorvidt Gentofte Kommune vil være indstillet på at dispensere fra bestemmelsen om beplantet grønt område i lokalplan 307 således, at en 768 m<sup>2</sup> stor matrikel beliggende i Gentofte Kommune vil kunne indgå som intern adgangsvej til den planlagte boligbebyggelse i Københavns Kommune.

### **Baggrund**

#### Lokalplanforslag, Scherfigsvej 8

Københavns Kommune har den 5. februar 2016 offentliggjort forslag til lokalplan for Scherfigsvej 8 med en høringsfrist, der udløber den 1. april 2016.

Lokalplanforslaget omfatter ejendommen Scherfigsvej 8 beliggende i Københavns Kommune umiddelbart syd for kommunegrænsen. Lokalplanen giver mulighed for at erstatte den nuværende erhvervsbebyggelse, der tidligere husede WHO, med en ca. 16.700 m<sup>2</sup> stor boligbebyggelse ved en bebyggelsesprocent på max 125.

Af lokalplanens formål fremgår, at bebyggelsesplanen relaterer sig til den planlagte boligbebyggelse i Tuborg Syd. I lokalplanforslaget for Scherfigsvej 8 fastlægges byggefelter for etagebebyggelse i op til 20 – 24 m umiddelbart syd for kommunegrænsen.

Af den ledsagende redegørelse fremgår det, at bebyggelsen vil afkaste skygge ved middagstid i jævndøgnsperioden, mens der om sommeren ikke forventes skyggegener på Gentofte-siden.

Når ny bebyggelse er opført efter bestemmelserne i de to kommuners lokalplaner, vil der mellem bebyggelserne opstå et byrum af samme størrelsesforhold som mellem punkthusene og parkbebyggelsen i Tuborg Havnepark.

Plan og Byg finder, at forslag til lokalplan for Scherfigsvej 8 – Østerbro både respekterer relationerne til det syd for liggende villakvarter i Københavns Kommune og den markante parkbebyggelse, der gennem lokalplan 307 gives mulighed for mod nord i Gentofte Kommune.

Mellemrummene mellem byggefelterne for bebyggelsen tættest på kommunegrænsen er dog blot 7 meter, hvilket medfører, at bebyggelsen vil blive opfattet som en samlet stok over hele strækningen. Til sammenligning er afstanden det dobbelte mellem bygningerne i parkbebyggelsen ved Tuborg Havnepark.

#### Dispensation fra lokalplan 307

Den 14.150 m<sup>2</sup> store ejendom Scherfigsvej 8 består af 2 samnoterede matrikler:

Matr. nr. 4804, Udenbys Klædebo Kvarter, på 13.382 m<sup>2</sup> beliggende i Københavns Kommune og matr. nr. 46, Hellerup, på 768 m<sup>2</sup> beliggende i Gentofte Kommune.

Matr.nr. 46 er omfattet af lokalplan 307 for boliger på Tuborg Syd fra 2008. Ifølge lokalplanen må den ikke bebygges og "skal anlægges og bibeholdes som beplantet grønt område".

I forslaget til lokalplan for Scherfigsvej forudsættes det, at matr. nr. 46 delvis indgår som intern adgangsvej til den planlagte boligbebyggelse på Scherfigsvej 8. På den baggrund har ejendommens ejer Freja Ejendomme A/S anmodet om, at der dispenseres fra lokalplan 307 således, at ca. 435 m<sup>2</sup> kan benyttes som intern adgangsvej. De resterende ca. 333 m<sup>2</sup> forudsættes bibeholdt som grønt område, sti og stenglacis, som forudsat i lokalplan 307.

På baggrund af de ændrede planforhold på Scherfigsvej 8 finder Plan og Byg den ovenfor beskrevne dispensation for velbegrundet.

Anlæg af den interne adgangsvej vil ikke reducere omfanget af den nuværende beplantning, men betyde at matriklen ikke i sin helhed vil blive et "beplantet grønt område" som ellers forudsat i Lokalplan 307.

### **Indstilling**

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

1. At drøfte og beslutte om det offentliggjorte lokalplanforslag for Scherfigsvej 8 giver anledning til bemærkninger.
2. At drøfte og beslutte om Gentofte Kommune er indstillet på at dispensere fra bestemmelsen om beplantet grønt område i lokalplan 307 således, at en 768 m<sup>2</sup> stor matrikel beliggende i Gentofte Kommune vil kunne indgå som intern adgangsvej til en planlagt boligbebyggelse i Københavns Kommune.

### **Tidligere beslutninger:**

.

## Bilag

1. Ansøgning (1056171 - EMN-2015-11697)
2. Forslag til lokalplan Scherfigsvej 8 - Østerbro (1049768 - EMN-2015-11697)
3. Situationsplan (1056710 - EMN-2015-11697)

### **3 (Åben) Varsel om forbud efter planlovens § 14 mod ændring af mur og tilhørende beplantning samt byggeri i mere end 1 etage på ejendommene Hegelsvej 18-22**

**Sags ID:** EMN-2016-01436

#### **Resumé**

Et mindre område ved hjørnet Hegelsvej-Godfreds Rodes Vej besidder særlige bevaringsværdige kvaliteter, der ikke er sikret med den hidtidige planlægning.

Plan og Byg har over for ejendommenes ejere den 18. februar 2016 varslet et forbud efter planlovens § 14 mod ændring af mur og tilhørende beplantning samt byggeri i mere end 1 etage på ejendommene Gotfred Rodes Vej 2 og Hegelsvej 18-22.

Der skal tages stilling til, om der skal nedlægges et forbud efter planlovens § 14 mod ændring af mur og tilhørende beplantning samt byggeri i mere end 1 etage med fladt tag på ejendommene Gotfred Rodes Vej 2 og Hegelsvej 18-22.

#### **Baggrund**

På ejendommen matr. nr. 8ao, Ordrup (Gotfred Rodes Vej 2) er villaen med sidefløj, drivhus og garage samt haveanlæg med hegnsmure fredet. Villaen og omgivelserne er tegnet og opført i 1930 af arkitekt Arne Jacobsen til brug for sig selv og familien.

En vigtig del af dette fredede miljø er den hegnsmur med tilhørende beplantning, som omkranser ejendommen og fremstår markant mod gaden. Hegnsmuren og den tilhørende beplantning står også ud for ejendommen matr. nr. 8fq, Ordrup (Hegelsvej 22) og fortsætter til og med ejendommen 8bc og 8 he, Ordrup (Hegelsvej 18 og 20).

På ejendommen Hegelsvej 18 er der opført en villa i 1 etage, som er fastlagt som bevaringsværdig. Fra denne ejendom er der udstykket en grund, der endnu ikke er bebygget.

På ejendommen Hegelsvej 22 er der opført en villa, som er i 1 etage med fladt tag.

Det bebyggelsesmæssige miljø, der er skabt med villaen på Gotfred Rodes Vej 2 og muren med tilhørende beplantning, som strækker sig langs 3 ejendomme, og hvor bebyggelserne ikke svækker dette indtryk, udgør en sammenhængende helhed, der bør sikres mod forandringer.

Ejendommene er omfattet af Lokalplan 280, delområde B.

Ifølge lokalplanens § 6.7, 6.8 og 6.9 må bebyggelse maksimalt opføres i 2 etager med maksimal bygningshøjde på 9 m og ikke nærmere vejskel end 5 m. Garager, carporte, udhuse, drivhuse og lignende småbygninger må dog maksimalt opføres i 1 etage og kan opføres helt ud til vejskel.

Ændring af mur og beplantning på ejendommene Hegelsvej 18-22 kan i dag foretages uden videre, idet der ikke for de omhandlede ejendomme er bestemmelser om hegn og beplantning i lokalplanen, og idet der ikke efter anden lovgivning skal søges om tilladelse til ændringer.

For den fredede ejendom Gotfred Rodes Vej 2 gælder, at der ikke er lokalplanbestemmelser, der omhandler muligheden for ændring af mur med tilhørende beplantning.

På ejendommen Hegelsvej 22, der ikke er udpeget som bevaringsværdig, og på den ubebyggede grund Hegelsvej 20, kan der opføres nye huse/tilbygges under iagttagelse af lokalplanens bestemmelser og bygningsreglement.

Kommunalbestyrelsen har mulighed for at nedlægge forbud i henhold til planlovens § 14 mod, at der foretages ovennævnte forhold. Der skal i givet fald udarbejdes en ny lokalplan, der omfatter ejendommen eller området inden for 1 år.

Plan og Byg vurderer, at dette mindre område ved hjørnet Hegelsvej-Godfreds Rodes Vej besidder særlige bevaringsværdige kvaliteter, som ikke er sikret med den hidtidige planlægning.

Plan og Byg har over for ejendommens ejere den 18. februar 2016 varslet et forbud efter planlovens § 14 mod ændring af mur og tilhørende beplantning samt byggeri i mere end 1 etage på ejendommene Hegelsvej 18-22. Der er fastsat en frist til 2. marts 2016 for fremsendelse af bemærkninger.

Forvaltningen vil på mødet redegøre for eventuelle bemærkninger for ejendommens ejere.

## **Indstilling**

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget

At der nedlægges et forbud efter planlovens § 14 mod ændring af mur og tilhørende beplantning samt byggeri i mere end 1 etage med fladt tag på ejendommene Gotfred Rodes Vej 2 og Hegelsvej 18-22.

## **Tidligere beslutninger:**

.

## **Bilag**

### **4 (Åben) Vespervej 13. Højden på garager, carporte, skure og mindre bygninger, opført nærmere skel end 2,5 m**

**Sags ID:** EMN-2016-00474

## **Resumé**

På baggrund af en afgørelse fra Statsforvaltningens vedrørende hjemmel til at regulere højden på en ansøgt garage på Vespervej 13 skal Byplanudvalget drøfte og beslutte, hvilke konsekvenser der skal drages af afgørelsen.

Punktet blev behandlet på Byplanudvalgets møde den 2. februar 2016, hvor sagen blev udsat.

## **Baggrund**

Bygningsreglementet, BR 10, kapitel 2, Byggeretten, giver ret til at opføre garager, carporte og lignende mindre bygninger nærmere skel end 2,5 m på visse betingelser. En af disse betingelser er, at ingen del af bygningen er højere end 2,5 m, inden for en afstand af 2,5 m fra skel.

Skal der gives tilladelse eller afslag til/på at opføre bygninger nærmere skel end 2,5 m, med en højde på mere end 2,5 m, kan det kun ske efter en helhedsvurdering.

Plan og Byg har, efter en helhedsvurdering, den 19. august 2013 meddelt afslag på opførelse af en 3,3 m høj garage, og den 23. oktober 2014 meddelt afslag på opførelse af en 2,75 m høj garage, begge forslag placeret samme sted i skellet ind mod naboejendommen Vespervej 11.

Ansøger påklager den 18. november 2014 kommunens afgørelse til Statsforvaltningen. Den 18. september 2015 hjemviser Statsforvaltningen kommunens afgørelse til fornyet behandling. Begrundelsen er blandt andet, at det af afgørelsen ikke fremgår, om der i en kommuneplan/lokalplan er rammer/bestemmelser, der kan være vejledende for, hvad der er "tilstræbt sædvanligt" for området. Det fremgår også af Statsforvaltningens afgørelse, at det er i strid med reglerne, at lade kommunens praksis indgå i afgørelsen.

I den konkrete sag er der ikke væsentlige lys- eller skyggegener forbundet med opførelse af en 2,75 m høj garage med den viste placering, det vil ikke være usædvanligt for området, og det fremgår ikke af kommuneplanen eller af lokalplan 83, hvad der er "tilstræbt sædvanligt" for området.

Uden en definition i kommuneplanen eller i en lokalplan af hvad der er "tilstræbt sædvanligt" for området, er det efter Statsforvaltningens afgørelse Plan og Bygs vurdering, at en tilladelse ikke kan nægtes.

Dette vil samtidigt fremadrettet være tilfældet for mange af de ansøgninger, der modtages om opførelse af garager, carporte og lignende mindre bygninger på grunden.

Meddeles en tilladelse til den ansøgte carport, vil det være i strid med en fast og mangeårig praksis i Gentofte Kommune.

Et afslag på tilladelse til opførelse af den ansøgte carport vil kræve udarbejdelse af en lokalplan.

Ønsker kommunen at regulere opførelsen af garager, carporte, skure og lignende mindre bygninger, som ikke overholder byggeretten, vurderes det, at der er brug for at definere rammer herfor i kommuneplanen.

Plan og Byg vil på mødet anskueliggøre, hvilke faktorer, der kan have indflydelse på en helhedsvurdering og deraf følgende afgørelse.

## **Indstilling**

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

1. At det drøftes og besluttes, hvorvidt der skal udarbejdes et kommuneplantillæg med det formål at opstille rammer for hvad der er "tilstræbt sædvanligt" for området i forbindelse med opførelse af carporte, garager og lignende mindre bygninger inden for en afstand af skel på mindre end 2,5 m.



2. At det drøftes og besluttes, hvorvidt der skal nedlægges et § 14-forbud efter planloven mod den ansøgte carport med det formål, at udarbejde et lokalplantillæg til den eksisterende lokalplan med bestemmelser om højder og afstand for carporte, garager og lignende mindre bygninger.

### **Tidligere beslutninger:**

**Udvalg:** Byplanudvalget **Dato:** 04-02-2016

Udsat.

### **Bilag**

1. Kortbilag, Vespervej 13 (1015905 - EMN-2016-00474)
2. Vespervej 13, skråfoto (1015909 - EMN-2016-00474)
3. Ansøgning om opførelse af garage (1015903 - EMN-2016-00474)
4. SJW Standardbrev (1015902 - EMN-2016-00474)
5. Statsforvaltningens afgørelse af 05.10.2015 (1015907 - EMN-2016-00474)
6. Facadetegninger af garage. 1. ansøgning (1015904 - EMN-2016-00474)
7. Tegninger af garage samt billede. 1. ansøgning (1015908 - EMN-2016-00474)
8. Situationsplan. 1. ansøgning (1015906 - EMN-2016-00474)

## **5 (Åben) Schimmelmansvej 6. Nedrivning af bevaringsværdig ejendom**

**Sags ID:** EMN-2016-00470

### **Resumé**

Advokat Philip Lönborg ansøger, på vegne af ejer, om tilladelse til at nedrive enfamiliehuset beliggende Schimmelmansvej 6.

Punktet blev behandlet på Byplanudvalgets møde den 2. februar 2016, hvor sagen blev udsat.

### **Baggrund**

Huset beliggende på ovenstående adresse er udpeget i lokalplan 282 som bevaringsværdigt, og er i kommuneplanen tildelt en bevaringsværdi på 4.

Ansøger begrundet nedrivningen med at huset har alvorlige problemer med fugt og svamp forårsaget af vand under huset, og at omkostningerne til udbedringerne, ifølge Skønsmand, vil udgøre ikke mindre end kr. 1.300.000 + kr. 125.000 til vurderinger og bistand af geotekniske forhold. Derudover følger udgifter til udskiftning af nederste bjælker i huset, diverse følgearbejder, samt projektering og tilsyn.

Plan og Byg vurderer, at huset fremstår velproportioneret, og at det med sine facader udført i bjælkekonstruktioner er usædvanligt for området og for Gentofte, men at husets arkitektoniske værdier i sig selv ikke er umistelige. Der findes eksempler på denne bygningstype andre steder i landet, fortrinsvis i sommerhusområder.

Byplanudvalget har inden for de senere år behandlet følgende bevaringsværdige huse i kategori 4:

Jægersvinget 15. På Byplanudvalgets møde den 1. marts 2012 (punkt 8) blev det enstemmigt vedtaget at give afslag på nedrivning.

Niels Steensens Vej 8. På Byplanudvalgets møde den 6. januar 2015 (punkt 5) blev det vedtaget at give afslag på nedrivning. Louise Feilberg Levy (V) undlod at stemme. Poul V. Jensen (I) stemte

imod og begærede sagen i Kommunalbestyrelsen. I kommunalbestyrelsen blev det den 26. januar 2015 (punkt 12) vedtaget at give afslag på nedrivning. 2 stemte imod (I og Ø).

Skovvej 49. På Byplanudvalgets møde den 15. august 2013 (punkt 18) blev det enstemmigt vedtaget at give afslag på nedrivning.

Strandvejen 307A. På Bygningsudvalgets møde den 26. januar 2015 (punkt 5) blev det enstemmigt vedtaget, at give tilladelse til nedrivning af beboelsesbygningen på grund af dårlig vedligeholdelsesstand under forudsætning af, at der opføres en identisk ny beboelsesbygning med samme placering og udformning.

Skovbakkevej 18. På Byplanudvalgets møde den 4. juni 2015 (punkt 11) blev det enstemmigt vedtaget at give afslag på nedrivning.

Bindesbøllsvej 15. På Byplanudvalgets møde den 6. oktober 2011 (punkt 6) blev det enstemmigt vedtaget at meddele tilladelse til nedrivning af bygningen, "idet bygningskroppen, proportionerne og placeringen på grunden af det nye hus skal være identisk med det eksisterende hus".

Strandvejen 321. På Bygningsudvalgets møde den 23. februar 2006 (punkt 10) blev det enstemmigt vedtaget at give tilladelse til nedrivning af erhvervsbygningen samt opførelse af ny bebyggelse indeholdende én bolig.

Strandvejen 307A. På Byplanudvalgets møde d. 26. januar 2015 (punkt 5) blev det enstemmigt vedtaget at give tilladelse til nedrivning på betingelse af, at bygningskroppen, proportionerne og placeringen af det nye hus på grunden, er identisk med det eksisterende hus.

Plan og Byg vil på mødet redegøre nærmere for den etablerede praksis vedrørende sager om nedrivning af bevaringsværdige huse.

## **Indstilling**

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At det drøftes og besluttet, hvorvidt der skal meddeles tilladelse til nedrivning.

## **Tidligere beslutninger:**

**Udvalg:** Byplanudvalget **Dato:** 04-02-2016

Udsat.

## **Bilag**

1. Kortbilag (995041 - EMN-2016-00470)
2. Skråfoto (995040 - EMN-2016-00470)
3. Ansøgning om nedrivning (995042 - EMN-2016-00470)
4. skønserklæringer 13 11 15 (995038 - EMN-2016-00470)

## **6 (Åben) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne**

**Sags ID:** EMN-2015-16104

## **Tidligere beslutninger:**

.

## **Bilag**

### **7 (Lukket) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne**