



# **Dagsorden til møde i Byplanudvalget**

**Mødetidspunkt 05-12-2022 17:00  
Mødeafholdelse Mødelokale D**

# Indholdsfortegnelse

Byplanudvalget

05-12-2022 17:00

1 [Åben] Lokalplan 414 for et område ved Dyrehavevej og Klampenborgvej. Endelig vedtagelse .....	3
2 [Åben] Lokalplan 434 for Hyldegårdsvej 53. Offentlig høring .....	4
3 [Åben] Sigridsvej 13. Overskridelse af maksimalt tilladt bygningshøjde i forbindelse med efterisolering .....	5
4 [Åben] Gentoftegade 33. Altaner på bevaringsværdig bygning .....	7
5 [Åben] Meddelelser fra formanden/forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne .....	9
6 [Lukket] Meddelelser fra formanden/forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne .....	9
7 [Åben] Underskrift .....	9

# 1 [Åben] Lokalplan 414 for et område ved Dyrehavevej og Klampenborgvej. Endelig vedtagelse

Sags ID: EMN-2022-08904

## Resumé

Forslag til lokalplan 414 for et område ved Dyrehavevej og Klampenborgvej har været i offentlig høring.

Der skal tages stilling til, om planen skal vedtages endeligt med den foreslåede redaktionelle ændring.

## Baggrund

Kommunalbestyrelsen vedtog på mødet den 29. august 2022, pkt. 3, at sende forslag til Lokalplan 414 i offentlig høring.

Lokalplan 414 vil erstatte Lokalplan 289 og omfatter samme område.

Den nye lokalplan er udarbejdet for at fastlægge, at garager, skure og lignende småbygninger kun må være i 1 etage, som det er gældende i kommunens øvrige villaområder. Efter den eksisterende Lokalplan 289 kan disse småbygninger opføres i 2 etager. Samtidigt er bestemmelsen vedrørende småbygningernes højde opdateret, så bestemmelsen svarer til det, der er anført i nyere lokalplaner, og som gør det muligt under visse betingelser at opføre fx garager med saddeltag, hvor tagkappen ligger 2,8 m over terræn.

I den eksisterende Lokalplan 289 er der udpeget et særligt område langs Borgmester Jørgensens Vej, hvor alle villaer er opført i ét plan, hvilket giver området et relativt åbent og let udtryk, som tilpasser sig områdets kuperede landskab og grønne karakter. Det er i den eksisterende lokalplan fastlagt, at bebyggelse i dette område må opføres i maksimalt 1 etage for at sikre, at den grønne karakter og de landskabelige kvaliteter opretholdes.

I Lokalplan 414 er dette delområde med bestemmelse om maksimalt 1 etage udvidet til også at omfatte alle villaerne omkring en mindre sø, idet de i dag allerede er opført som lave bygninger og indgår i samme landskabelige helhed som villaerne ved Borgmester Jørgensens Vej.

Planen giver ikke anledning til ledsagende miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering.

Planforslaget har været i offentlig høring fra den 1. september 2022 til og med den 26. oktober 2022. I høringsperioden er der modtaget 1 høringssvar, der omhandler ønsket om at udtage ejendommen Vitus Berings Alle 15 fra lokalplanen. Høringssvaret har ikke givet anledning til at foreslå ændringer i lokalplanen.

Da der er kommet en ny boligreguleringslov, ændres henvisningen i kommentaren til § 3.3 til "lov om boligforhold § 3".

Det foreslås, at lokalplanen vedtages endeligt uden ændringer – bortset fra den redaktionelle rettelse som konsekvens af ændret lovgivning.

Lokalplanen kan læses via dette link:

<https://gentofte.viewer.dkplan.niras.dk/DKplan/DKplan.aspx?LokalplanId=591>

## Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At Lokalplan 414 for et område ved Dyrehavevej og Klampenborgvej vedtages endeligt med den ovennævnte redaktionelle ændring.

### Tidligere beslutninger:

.

## Bilag

1. Høringsnotat - Lokalplan 414 for et område ved Dyrehavevej og Klampenborgvej (4835952 - EMN-2022-08904)
2. Høringssvar (samlet) (4874764 - EMN-2022-08904)

## 2 [Åben] Lokalplan 434 for Hyldegårdsvej 53. Offentlig høring

**Sags ID:** EMN-2022-04639

### Resumé

Gentofte Kommune har modtaget en ansøgning fra ejeren af Hyldegårdsvej 53 om tilladelse til nedrivning af en erhvervsbebyggelse med henblik på opførelse af 13 boliger i 2-3 etager.

Der er udarbejdet et forslag til lokalplan og et kommuneplantillæg samt miljøvurdering, der vil muliggøre projektet.

Der skal tages stilling til, om forslag til Lokalplan 434 for Hyldegårdsvej 53 skal sendes i offentlig høring.

### Baggrund

Gentofte Kommune har fra grundejer modtaget en ansøgning om fremtidig anvendelse af Hyldegårdsvej 53, matrikel 10 by, Ordrup, (nuværende autoforhandler) til boligformål i form af 13 boliger med 2-3 boligetager med tagterrasser og med tilhørende parkeringskælder.

Bygningshøjden er 12 m. Etagearealet for den enkelte bolig varierer mellem 100 - 135 m<sup>2</sup>, og i alt er det 1.616 m<sup>2</sup>, svarende til en bebyggelsesprocent på 80.

Ejendommenes grundareal er samlet på 2.020 m<sup>2</sup>, og det eksisterende etageareal er 1.001 m<sup>2</sup>, svarende til en bebyggelsesprocent på ca. 50.

Ejendommen er omfattet af kommuneplanramme 2.E1, der omfatter den omhandlede ejendom og naboejendommen. Kommuneplanrammen udlægger de 2 ejendomme til erhvervsområde (industri og håndværk) med lokalcenter og med en maksimal bebyggelsesprocent på 80, med minimum 10 % af erhvervsetagearealet udlagt til opholdsarealer, maksimalt 3 etager og maksimal bygningshøjde på 12 m. Der skal inden for den enkelte ejendom anlægges mindst 1 parkeringsplads pr. 50 m<sup>2</sup> etageareal til erhverv.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 124, der fastlægger anvendelsen af den omhandlede ejendom til erhverv i form af værksteder, kontorer og butikker. Lokalplanen fastlægger en maksimal bebyggelsesprocent på 50 for ejendommen.

Det ønskede projekt forudsætter udarbejdelse af ny lokalplan med tilhørende tillæg til Kommuneplan 2021.

Der blev den 16. september 2021 holdt indledende borgermøde, hvor bygherre præsenterede projektet.

Projektet blev generelt modtaget positivt. Der var enkelte bemærkninger om indbliksgener fra beboere i etagebyggeriet nord for ejendommen samt anvendelsen af bebyggelsens friarealer ud mod Hyldegårdsvej.

I forslaget til lokalplan fastsættes, at ny bebyggelse skal opføres inden for 3 byggefeltet, hvoraf det ene er rykket på baggrund af bemærkningerne om indbliksgener ved det indledende borgermøde. Bebyggelsesprocenten fastsættes til maksimalt 80, og ny bebyggelse må maksimalt opføres i 3 etager. Den maksimale bygningshøjde fastsættes til 12 m. Den nødvendige parkering skal etableres i parkeringskælder. Der fastlægges bestemmelser, der sikrer bebyggelsens opholdsarealer mod trafikstøj.

Forslag til Lokalplan 434 kan læses via dette link:

<http://gentofte.viewer.dkplan.niras.dk/DKplan/DKplan.aspx?LokalplanId=570>

Planforslaget har givet anledning til udarbejdelse af ledsagende miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

Der afholdes borgermøde i høringsperioden.

## **Indstilling**

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At forslag til Lokalplan 434 for Hyldegårdsvej 53 med tilhørende kommuneplantillæg og miljøvurdering vedtages til udsendelse i offentlig høring.

## **Tidligere beslutninger:**

.

## **Bilag**

1. LP 434 for Hyldegårdsvej 53 (4837295 - EMN-2022-04639)
2. Tillæg 5 til Kommuneplan 2021 (4568393 - EMN-2022-04641)
3. Miljørapport for Lokalplan 434\_m\_bilag\_FINAL (4884857 - EMN-2022-07262)

**3 [Åben] Sigridsvej 13. Overskridelse af maksimalt tilladt bygningshøjde i forbindelse med efterisolering**

## Resumé

Der skal tages stilling til, om der skal dispenseres til overskridelse af lokalplanens maksimale bygningshøjde i forbindelse med efterisolering af tagkonstruktionen.

## Baggrund

Plan og Byg har modtaget ansøgning om tilladelse til om- og tilbygning til det eksisterende 2-familiehus, herunder ansøgning om at hæve tagkonstruktionen 25 cm i forbindelse med efterisolering af taget.

Den eksisterende tagetage er udnyttet til beboelse i forbindelse med 1. salen. Tagetagen ønskes nyindrettet, og man ønsker i den forbindelse at efterisolere taget. Det betyder, at taget hæves med 25 cm.

Bygningen er i dag 12,52 m høj, og forøgelsen af højden vil betyde, at bygningen vil blive 12,77 m høj.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 148 fra 2000. Heraf fremgår i § 7, stk. 3, at intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 12 meter over terræn, målt efterreglerne i bygningslovgivningen.

Af Bygningsreglement 2018 fremgår, at eksisterende enfamiliehuse, dobbelthuse, rækkehuse og sommerhuse, kan efterisoleres med op til 25 cm isolering, uden at det skal medregnes i etagearealet, og dermed heller ikke i bebyggelsesprocenten. Dette gælder for facader og tagflader. Tofamiliehuse er som udgangspunkt ikke omfattet af denne undtagelse.

Byggeriet/efterisoleringen overskrider byggeretten, og der skal laves en helhedsvurdering som grundlag for en afgørelse. I den aktuelle sag overskrider det eksisterende hus det skrå højdegrænseplan mod nordvest, og byggeretten er dermed overskredet.

Som grundlag for en helhedsvurdering er der udarbejdet skyggediagrammer, som viser hvordan den forøgede taghøjde påvirker naboen mod nordvest. Det er udelukkende skyggerne på naboejendommen Sigridsvej 11, der skal tages stilling til.

På baggrund af skyggeforøgelsen vurderes det, at en forøgelse af taghøjden med 25 cm vil medføre væsentlige skyggegener, og at skyggeforholdene vil blive utilfredsstillende for naboen mod vest/nordvest (Sigridsvej 11).

En tilladelse til det ansøgte vil ikke være i overensstemmelse med gældende praksis i forhold til skyggepåvirkningen på naboejendommene. I henhold til gældende praksis tillades ikke skyggeforøgelser i dette omfang, og lignende skyggeforøgelser i andre sager, er ikke blevet tilladt.

Skyggediagrammer og tilhørende kommentarer fra forvaltningen er vedlagt som bilag til sagsfremstillingen. Af skyggediagrammerne fremgår den eksisterende skygge og den fremtidige skygge. Skygge markeret med rødt på skyggediagrammerne, svarer til forøgelsen af skyggen i forbindelse med forøgelsen af taghøjden. Skyggediagrammerne vil blive gennemgået på mødet.

Naboer mod nord og nord/øst består af rækkehusbebyggelse, og ejendommene her ligger med en afstand på minimum 6 m til bygningen. Det skrå højdegrænseplan er overholdt mod skellet mod nord og nordøst, og forøgelsen af taghøjden samt kviste vil således ikke medføre væsentlige skygge- eller indbliksgener for disse ejendomme.

Kvarteret er blandet villabebyggelse og rækkehuse. Der er både villaer, der overholder de 12 m højdekrav, og villaer, med højder på op til 13,6 m, der ikke overholder lokalplanens maksimale højdekrav.

Tillades skyggeforøgelserne i dette projekt, vil det få præcedensvirkning for andre lignende sager. Det potentielle omfang af "andre lignende sager" kan være stort, da ejerne af mange ældre ejendomme kan have/få et ønske om efterisolering af deres hus.

Andre sager, hvor bygningshøjden har været en del af sagsbehandlingen, er vedlagt som bilag.

## **Indstilling**

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At der meddeles afslag på dispensation til overskridelse af lokalplanens bestemmelse om maksimal bygningshøjde i forbindelse med udvendig efterisolering.

## **Tidligere beslutninger:**

.

## **Bilag**

1. Oversigtskort Sigridsvej 13 (4886192 - EMN-2022-09342)
2. Skråfoto Sigridsvej 13 (4886195 - EMN-2022-09342)
3. 279 1.1.01 - Situationsplan - 2022.06.27 (4886197 - EMN-2022-09342)
4. 279 1.2.03 - Opstalt, nordøst - 2022.07.07 (4886198 - EMN-2022-09342)
5. 279 1.2.01 - Opstalt, sydvest - 2022.07.07 (4886199 - EMN-2022-09342)
6. 279 1.2.02 - Opstalt, nordvest - 2022.07.07 (4886201 - EMN-2022-09342)
7. Skyggediagrammer (4886202 - EMN-2022-09342)
8. NOTAT TIL SKYGGEDIAGRAMMER (4886203 - EMN-2022-09342)
9. Sigridsvej bygningshøjder (4886204 - EMN-2022-09342)
10. Tidligere afgørelser i forbindelse med overskridelse af maksimal bygningshøjde ved udvendig efterisolering (4886205 - EMN-2022-09342)

## **4 [Åben] Gentoftegade 33. Altaner på bevaringsværdig bygning**

**Sags ID:** EMN-2022-09451

### **Resumé**

Der skal tages stilling til, om der skal dispenseres til opsætning af altaner på den bevaringsværdige bygning, samt om der skal dispenseres fra dagslyskravet i BR18.

### **Baggrund**

Plan og Byg har modtaget ansøgning om tilladelse til etablering af 5 altaner på den bevaringsværdige bygning på ejendommen Gentoftegade 33.

Altanerne placeres på gårdsiden, hvor der i februar 2018 blev givet byggetilladelse til 6 altaner.

Ejendommen er i Lokalplan 364 udpeget som bevaringsværdig, og er i SAVE-atlasset tildelt bevaringsværdien 4.

Idet bygningen er bevaringsværdig og ikke kan overholde kravene til dagslys, skal ansøgningen om altanerne overholde Gentofte Kommunes retningslinjer for opsætning af altaner.

Af altanvejledningens afsnit om undtagelser fremgår på side 16, at "*Der kan i øvrigt tillades opsætning af altaner, der ikke overholder dagslyskravene, og heller ikke iagttager retningslinjerne, såfremt der er tale om huludfyldning, hvor en facade, der i overvejende grad er dækket af altaner, udfyldes fuldstændig med altaner af nøjagtig samme størrelse, udformning og materialer som de i forvejen tilladte*".

Ved byggetilladelsen til de eksisterende altaner blev det vurderet, at de ikke ville forringe bevaringsværdien. Med den nu indsendte ansøgning er der tale om delvis udfyldning af ranker.

De nye altaner ønskes udført magen til de eksisterende og udføres af samme altanfirma. Det oplyses, at ved etablering af altaner vil de underliggende lejligheder ikke kunne opfylde dagslyskravet i BR18.

De indsendte dagslysberegninger er vedlagt som bilag.

Det bemærkes, at det rum, der efterlades med de ringeste dagslysforhold, er et baglokale til et pizzeria, og er således ikke et primært arbejdsområde.

For beboelseslejlighederne bemærkes, at de generelt har gode dagslysforhold i de rum, der ikke bliver påvirket af altanopsætningen, idet der er god rumhøjde i lejlighederne, og den modstående bygning kun er 12 m høj (forholdsvis lav bygning).

Plan og Byg vurderer, at bygningens bevaringsværdi vil blive forringet, hvis der meddeles tilladelse til det ansøgte. I vurderingen er der lagt vægt på, at det er muligt at opsætte yderligere 7 altaner på gårdfacaden, ud over de eksisterende 6 altaner (udgør **ikke** den overvejende andel af mulige altaner på gårdfacaden). Det ansøgte projekt er således ikke omfattet af altanvejledningens undtagelsesbestemmelse.

Det vurderes også, at der kan opsættes nye altaner, og at bygningens bevaringsværdi vil kunne fastholdes, hvis de nye altaner udformes og placeres i overensstemmelse med retningslinjerne i altanvejledningen.

Opsættes altaner som ansøgt, vil der opstå en homogenitet i forhold til altanerne, men det vurderes, at løsningen slører bygningens form og struktur, og vil ændre husets karakter.

Opsættes altaner i overensstemmelse med altanvejledningen, vil gårdfacaden fremstå med forskellige altaner, hvilket vil give et uhomogent udtryk, men det vurderes, at de nye altaner vil være i overensstemmelse med husets karakter, og at bygningens form og struktur fortsat vil være bevaret.

## **Indstilling**

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At de drøftes og besluttet, om der skal meddeles tilladelse til det ansøgte.



### **Tidligere beslutninger:**

.

### **Bilag**

1. Kortbilag og skråfoto, Gentoftegade 33 (4891200 - EMN-2022-09451)
2. Konsekvensanalyse - Gentoftegade 33 (4891201 - EMN-2022-09451)
3. 18465 Hovedandragende (4891203 - EMN-2022-09451)
4. 3.01 18465 - Gentoftegade 33 etape 2 Rev. D (4891204 - EMN-2022-09451)
5. 2.01 18465 - Gentoftegade 33 etape 2 (4891205 - EMN-2022-09451)

### **5 [Åben] Meddelelser fra formanden/forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne**

**Sags ID:** EMN-2021-07671

### **Tidligere beslutninger:**

.

### **Bilag**

### **6 [Lukket] Meddelelser fra formanden/forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne**

### **7 [Åben] Underskrift**

**Sags ID:** EMN-2021-07632

### **Tidligere beslutninger:**

.

### **Bilag**

**Dokument Navn:** Høringsnotat - Lokalplan 414 for et område ved Dyrehavevej og Klampenborgvej.docx

**Dokument Titel:** Høringsnotat - Lokalplan 414 for et område ved Dyrehavevej og Klampenborgvej

**Dokument ID:** 4835952


**Placering:** Emnesager/Lokalplan 414 for et område ved Dyrehavevej og Klampenborgvej. Endelig vedtagelse/Dokumenter

**Dagsordens titel** Lokalplan 414 for et område ved Dyrehavevej og Klampenborgvej. Endelig vedtagelse

**Dagsordenspunkt nr** 1

**Appendix nr** 1

**Relaterede Dokumenter:** 2

Dette dokument blev genereret af  getorganized  
for SharePoint

## Høringsnotat

Dato: 24.11.2022  
Sagsnr.: EMN-2022-08904

### Høringsnotat - Lokalplan 414 for et område ved Dyrehavevej og Klampenborgvej

Resume af indkomne henvendelser i høringsperioden med bemærkninger og sammenfatning. Ved indsigelsesfristens udløb den 26. oktober 2022 havde Plan og Byg modtaget 1 hørings svar.

Bemærkningen omhandler ejendommen Vitus Berings Alle 15, der ønskes udtaget af Lokalplan 414.

#### *Resumé*

Der opfordres til, at ejendommen Vitus Berings Alle 15 udtages af forslag til lokalplan 414 og i stedet inddrages under den planlægningsmæssige regulering, som gælder for Christiansholms Slot og de tilstødende ejendomme og arealer, som i dag ejes af samme ejer, således som de tidligere har været under Christiansholm. Ejer har gennem en årrække ejet og arbejdet for at genskabe Christiansholm.

Det anføres blandt andet, at det vil være lettere at administrere de pågældende ejendomme, hvis de er undergivet samme planmæssige regulering, hvortil der skal lægges, at det er et sagligt og relevant hensyn at sikre eller genskabe kulturhistoriske værdier.

Det anføres endvidere, at Forslag til lokalplan 414 indeholder en bestemmelse om anvendelse til boligformål (lokalplanens § 3). Hvis Vitus Bering Alle 15 udgår af forslag til lokalplan 414, vil ejendommen imidlertid stadig være omfattet af reglerne om bopælspligt i boligreguleringsloven, og reglerne om bopælspligt i boligreguleringsloven vil således sikre, at ejendommen fortsat skal tjene som helårsbolig, selvom ejendommen udtages af Lokalplan 414.

#### *Bemærkninger:*

Vitus Berings Allé 15 ligger i forlængelse af og som en naturlig del af den øvrige villabebyggelse på Vitus Berings Allé, og ejendommen anbefales – som hidtil og i overensstemmelse med kommuneplanen – omfattet af en villalokalplan.

Der er ikke et planfagligt argument for at undtage ejendommen Vitus Berings Allé 15 fra Lokalplan 414 og lade ejendommen være reguleret af samme plangrundlag (kommuneplanramme 2.F.3) som Christiansholm Slot.

Kommunalbestyrelsen har endvidere ikke juridisk mulighed for at udtage ejendommen af Lokalplan 414, idet betingelserne for dette, som er anført i planlovens § 33, stk. 1, nr. 2, ikke er opfyldt.

De i hørings svaret to anførte hensyn om sikring af den kulturhistoriske værdi og boligstatus vil være sikret med Lokalplan 414.

Det er, som anført i hørings svaret, et sagligt og relevant hensyn at sikre eller genskabe kulturhistoriske værdier. Selve villaen på Vitus Berings Allé 15 er ikke en del af det oprindelige Christiansholm, men den er som selvstændig bygning udpeget som bevaringsværdig i Lokalplan

289, hvilket er videreført i Lokalplan 414, jf. kortbilag 1. Det fremgår af formålsbestemmelsen, at det er lokalplanens formål ”at sikre bevaringsværdige bygninger og bevaringsværdige træer for at fastholde områdets særlige miljøkvaliteter”. Der er endvidere en bevaringsbestemmelse i lokalplanens § 9, hvorefter bygninger, der på kort 1 er markeret som bevaringsværdige, ikke må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden Kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde. Dette gælder også dør- og vinduesudskiftninger, ændringer i materialevalg, farvesammensætning, vinduesformater og udformning i øvrigt. Bygningens bevaringsværdi er dermed allerede sikret. Det kulturhistoriske argument giver således ikke anledning til at anbefale, at ejendommen ikke skal være omfattet af Lokalplan 414.

Planloven og Lov om boligforhold tjener to forskellige formål. Anvendelsesbestemmelsen i en lokalplan fastlægger, hvad en ejendom lovligt må anvendes til, og anvendes ejendommen i strid med lokalplanens anvendelsesbestemmelse, kan dette sanktioneres af kommunen som tilsynsmyndighed med påbud om at ophøre med den ulovlige anvendelse, politianmeldelse m.v. Lov om boligforhold forbyder nedlæggelse af boliger uden kommunalbestyrelsens samtykke og sikrer, at ledige helårsboliger tages i brug til helårsbeboelse, men loven kan ikke bruges til at sanktionere en anvendelse, som ikke er helårsbeboelse. Det forhold, at ejendommen Vitus Berings Allé 15 er omfattet af boligreguleringsloven, er således ikke et relevant argument for at udtage ejendommen af Lokalplan 414.

#### *Ændringsforslag:*

Ingen ændringer.

#### *Sammenfatning*

Høringen giver ikke anledning til at foreslå ændringer i lokalplanen.

**Relateret document 2/2**

**Dokument Navn: Hørings svar (samlet).pdf**

**Dokument Titel: Hørings svar (samlet)**

**Dokument ID: 4874764**

## **Høringssvar**

Dato. 16. november 2022

Sagsnr.: EMN-2022-07116

### **Forslag til Lokalplan 414 for et område ved Dyrehavevej og Klampenborgvej**

Høringssvar indkommet i høringsperioden

1. Vitus Berings Alle 15

## Nr. 1

**Til:** Plan og Byg ([PlanogByg@gentofte.dk](mailto:PlanogByg@gentofte.dk))  
**Fra:** Martin Kasten (██████████)  
**Titel:** Indsigelse til forslag til lokalplan 414  
**Sendt:** 10-10-2022 16:37

Der henvises til brev af 31. august 2022, hvorved Gentofte Kommune udsendte forslag til lokalplan 414 i offentlig høring.

På vegne af ██████████ skal jeg hermed fremsende indsigelse til forslag til lokalplan 414.

██████████ ejer ejendommen beliggende Vitus Berings Alle 15, 2930 Klampenborg (matr. nr. 1 ev, 1 gv og 1 tp), hvilken ejendom er omfattet af forslag til lokalplan 414.

Vitus Berings Alle 15 er beliggende på jorder, der oprindeligt har ligget under Christiansholm.

██████████ har gennem en årrække ejet Christiansholm og arbejdet for at "genskabe" Christiansholm og derfor bl.a. opkøbt flere ejendomme og arealer, som oprindeligt har ligget under Christiansholm.

Udover Vitus Berings Alle 15 ejer ██████████ således Christiansholm Slot 1 (mat. nr. 1 dd m.fl.), Christiansholm Slot 2-6 (mat. nr. 18i), Christiansholm Slot 3 (mat. nr. 1ræ), ligesom ██████████ har indgået aftale om erhvervelse af kolonihaverne (del af matr. nr. 18d (under udstykning)) og arealerne rundt om transformatorstationen.

På vedhæftede kopi af kort 1 fra forslag til lokalplan 414 er de ydre skel på de af ██████████ ejede ejendomme markeret med en lyserød streg. Af kortet fremgår desuden, at Vitus Berings Alle 15 ligger som den sidste ejendom i en selvstændig finger, som går ind i planområdet omkring Christiansholm. Kort 1 er i øvrigt ikke helt korrekt i detaljerne, og derfor vedhæftes udskrift fra GST, der viser, at ██████████ har erhvervet en del af det areal, der rummer transformatorstationen (matr. nr. 18ao), som fremover vil have udkørsel langs banen. Vitus Berings Alle 15 er skraveret med gult på dette kort, og kortet illustrer, hvor besynderligt det er, at netop denne ejendom skal være undergivet en anden regulering end de øvrige af ██████████ ejede ejendomme i området.

På vegne af ██████████ skal jeg derfor opfordre til, at ejendommen Vitus Berings Alle 15 udtages af forslaget til lokalplan 414, og i stedet inddrages under den planlægningsmæssige regulering, som gælder for Christiansholm Slot og de tilstødende ejendomme og arealer, som i dag ejes af ██████████ således som de tidligere har været under Christiansholm.

Det vil administrativt være lettere at administrere de pågældende ejendomme, hvis de er undergivet sammen planmæssige regulering, hvortil skal lægges, at det er et sagligt og relevant hensyn at sikre eller genskabe kulturhistoriske værdier, herunder en velarronderet ejendom omkring Christiansholm, hvilket taler for, at Vitus Berings Alle 15 udgår af forslag til lokalplan 414.

Vitus Berings Alle 15 er i forslag til lokalplan 414 udpeget som bevaringsværdig. Denne status og regulering kan bevares ved i stedet/samtidigt at lade ejendommen blive omfattet af Gentofte Kommunes lokalplan 380 "En temaplan for bevaringsværdige bygninger". Formålet med denne lokalplan er netop at udpege bevaringsværdige bygninger, der ikke ifølge andre lokalplaner er omfattet af bevaringsbestemmelser. Alternativt kan ejendommens klassificering som bevaringsværdig fastholdes ved at pålægge ejendommen en servitut herom, jf. planlovens § 42.

Forslag til lokalplan 414 indeholder en bestemmelse om anvendelse til boligformål (lokalplanens § 3). Hvis Vitus Bering Alle 15 udgår af forslag til lokalplan 414, vil ejendommen imidlertid stadig være omfattet af reglerne om bopælspligt i boligreguleringsloven, og reglerne om bopælspligt i boligreguleringsloven vil således sikre, at ejendommen fortsat skal tjene som helårsbolig, selvom ejendommen udtages af forslag til lokalplan 414.



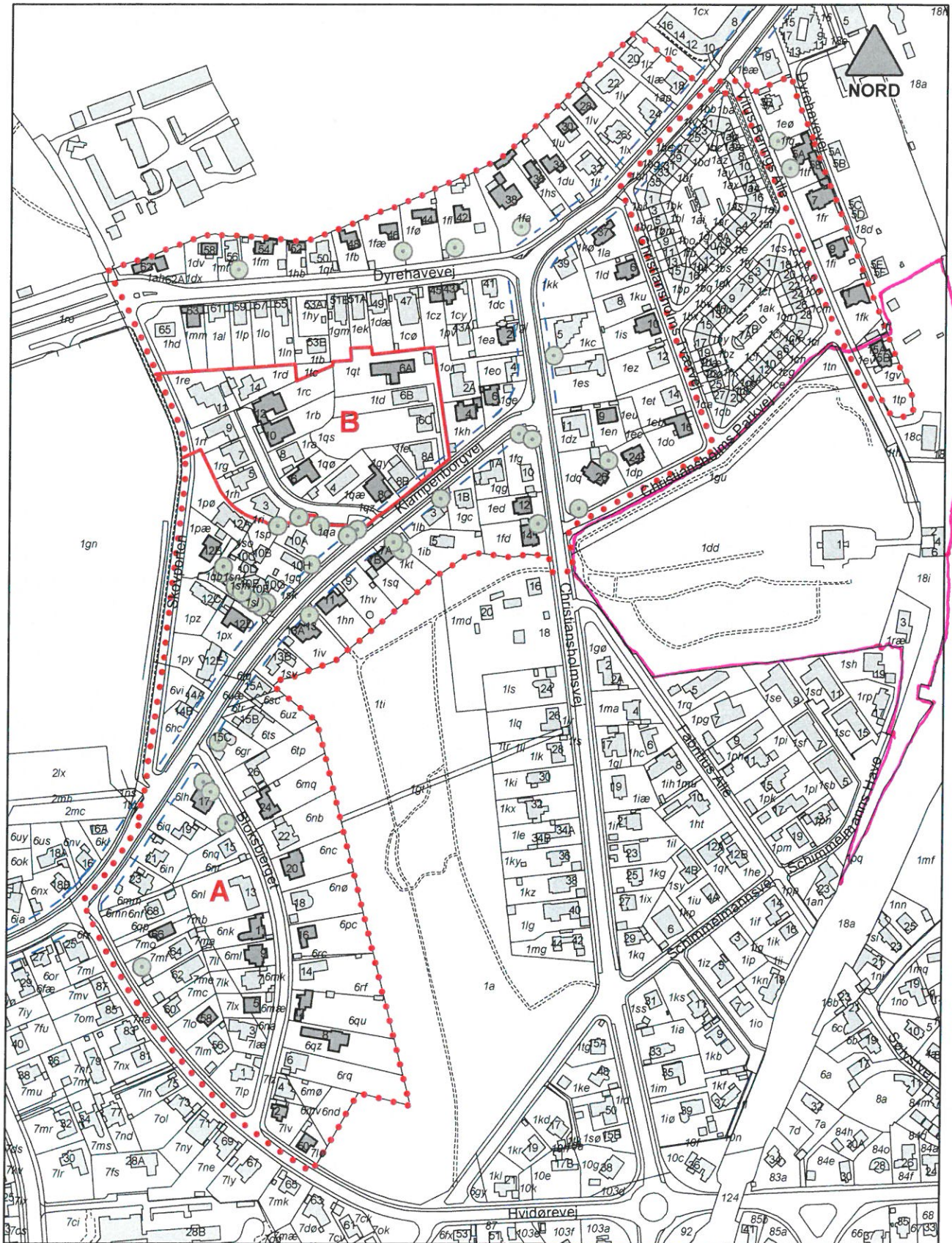
Med venlig hilsen

Martin Kasten

Juridisk chef

| [REDACTED] | Esplanaden 40 | DK -1263 København | Danmark | Tel: +45 3396 0086 (dir) | Fax:  
+453396 0090 | e-mail: [REDACTED]

Bilag til høringsvaret følger på de næste sider



**KORT 1**

**Lokalplan 414 for et område ved Dyrehavevej og Klampenborgvej**

**MÅL 1:4.000**

- Lokalplanafgrænsning
- Bevaringsværdig bygning
- Eksisterende bygning
- Bevaringsværdigt træ
- Delområde grænse
- Vejbyggelinje



**Dokument Navn:** LP 434 for Hyldegårdsvej 53.pdf  
**Dokument Titel:** LP 434 for Hyldegårdsvej 53  
**Dokument ID:** 4837295  
**Placering:** Emnesager/Lokalplan 434 for Hyldegårdsvej 53.offentlig høring/Dokumenter  
**Dagsordens titel** Lokalplan 434 for Hyldegårdsvej 53. Offentlig høring  
**Dagsordenspunkt nr** 2  
**Appendix nr** 1  
**Relaterede Dokumenter:** 3

# Lokalplan 434

❁ for Hyldegårdsvej 53



Gentofte  
Kommune

**Forslag**

# Indholdsfortegnelse

Lokalplanens baggrund .....	1
Eksisterende forhold .....	2
Lokalplanens formål og indhold .....	5
Lokalplanbestemmelser .....	8
§ 1 Formål .....	9
§ 2 Område og zonestatus .....	10
§ 3 Anvendelse .....	11
§ 4 Udstykning .....	12
§ 5 Veje, stier og parkering .....	13
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering .....	14
§ 7 Bebyggelsens udseende .....	16
§ 8 Ubebyggede arealer .....	17
§ 9 Støj .....	19
§ 10 Forudsætninger for ibrugtagning .....	20
§ 11 Servitutter og lokalplaner .....	21
§ 12 Retsvirkninger .....	22
Kortbilag 1 .....	23
Kortbilag 2 .....	24
Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning .....	25
Miljøvurdering .....	30
Lokalplanens midlertidige retsvirkninger .....	32

# Lokalplanens baggrund

Gentofte Kommune har modtaget en ansøgning fra en privat bygherre om omdannelse af ejendommen Hyldegårdsvej 53 fra erhvervsområde til boligområde. På selve grunden ligger der et erhverv, men det ligger midt i et boligområde. Projektet omfatter nedrivning af den eksisterende bilforhandler og opførelse af 13 nye boliger i 2-3 etager samt en parkeringskælder. Boligbebyggelsen er disponeret som 3 parallelle stænger med hver 4-5 boliger, som er orienteret nord-syd med gavle vinkelret på Hyldegårdsvej. De enkelte boliger ønskes opført med et etageareal på mellem 100-135 m<sup>2</sup>.

Foruden nærværende lokalplan forudsætter projektet et tillæg til kommuneplanen.

## Eksisterende forhold



*Luftfoto, der viser lokalplanområdet beliggende på hjørnet af Broholms Allé og Hyldegårdsvej.*

Lokalplanområdet er beliggende i Klampenborg-Skovshoved bydel på hjørnet af Broholms Allé og Hyldegårdsvej. Ejendommen har et areal på 2.020 m<sup>2</sup> og er beliggende i byzone.

Ejendommen ligger omgivet af boligejendomme af forskellig karakter - etageejendomme i 3-4 etager, fritliggende villaer og rækkehuse.

Ejendommen ligger ca. 400 m fra bydelscenteret på Ordrupvej, knap 400 m fra Ordrup Station og knap 50 m fra Ordrup Jagtvej.

Ejendommen har vejadgang både fra Broholms Allé og fra Hyldegårdsvej.

Området rummer i dag en bilforhandler (Bilcentret Charlottenlund) og fremstår med en erhvervsbebyggelse i form af værksted, udstilling og kontor i 1-2 etager og asfaltbelagte arealer for udstilling af biler. Den eksisterende bebyggelse udgør ca. halvdelen af ejendommens areal.

Ejendommens eksisterende bebyggelse er opført helt til skel mod nord, lige som der også er opført en mur langs skel mod nord med en højde på ca. 4 m.





*Lokalplanområdet set fra hjørnet Broholms Allé/Hyldegårdsvej.*



*Lokalplanområdet set mod nordvest fra Hyldegårdsvej.*



*Eksisterende bebyggelse Broholms Allé*

# Lokalplanens formål og indhold



*Illustration af skitseprojektet, der ligger til grund for lokalplanen.*

Formålet med lokalplanen er at fastlægge anvendelsen for området til boliger. Boligerne må kun benyttes til helårsbeboelse. Det er desuden lokalplanens formål at sikre, at fremtidigt byggeri tilpasses det omkringliggende område ved at fastlægge bebyggelsens omfang, disponering og udformning.

## Omfang

Lokalplanen fastlægger, at der i området må opføres maksimalt 1.620 m<sup>2</sup> boligbebyggelse, svarende til en bebyggelsesprocent for området på 80 %.

Ny bebyggelse må opføres i maksimalt 3 etager, og bygningshøjden må ikke overstige 12 m.

## Disponering

Lokalplanen fastlægger 3 byggefelter, inden for hvilke ny bebyggelse skal opføres. Byggefelterne disponeres som 3 parallelle felter placeret vinkelret på Hyldegårdsvej.

Mod Broholm Allé skal den nye bebyggelse opføres i forlængelse af gavlen på den eksisterende boligbebyggelse Broholms Allé 4A på den tilstødende naboejendom.

Byggefelternes placering på grunden medfører, at ind- og udbliksgener til omkringliggende boligbebyggelse minimeres.

Inden for hvert byggefelt skal boliger opføres med forskydninger med henblik på, at den sammenhængende bebyggelse fremstår med variation og med opdeling i mindre enheder.

Herudover fastlægges placering af vej og stiadgang fra Hyldegårdsvej.

Lokalplanen stiller krav om etablering af 2 parkeringspladser pr. bolig, som skal etableres i parkeringskælder under terræn.

Ubebyggede arealer skal anvendes til private og fælles fri- og opholdsarealer for bebyggelsen.

Til hver bolig indrettes privat have/terrace i tilknytning til den enkelte bolig. Herudover indrettes fællesarealer for den samlede bebyggelse i form af have med beplantning af græs og buske/mindre træer.

Langs skel mod øst etableres en træække. Der er valgt løvfældende træer for at minimere eventuelle skyggegener.

#### Udstykning

Boligerne opføres ovenpå en fælles parkeringskælder, hvorfor der ikke kan ske udstykning af bolighederne. Det er en forudsætning, at der ikke kan ske udstykning af ejendommen.

#### Bebyggelsens udformning og materialevalg

Området skal fremstå som en samlet bebyggelse med ensartet arkitektur og materialevalg.

Lokalplanen fastlægger bestemmelser om, at ny bebyggelse skal opføres med tegl som primært materiale på tag og facader i en rød eller rødbrun nuance.

Tage skal primært udføres som saddeltage med varierende hældninger på mellem 15-60 grader. Mindre dele af tagflader kan udføres som flade tage med sedum eller tagpap.

Der må etableres tagterrasser på flade tage og som indskæringer i tagfladen på saddeltage.

Teglfacader skal fremstå i blankt murværk, som kan fremstå med variationer i form af partier udført som mønstermurværk, recesser, relief eller lign. Mindre facadepartier må desuden udføres med andre materialer eksempelvis træbeklædning.

#### Støj

Området er påvirket af vejstøj afledt af trafikken på særligt Hyldegårdsvej.

Lokalplanen stiller krav om, at der skal etableres de nødvendige støjforanstaltninger med henblik på overholdelse af indendørs støjkrav i boliger samt overholdelse af støjkrav for udendørs opholdsarealer, jf. Miljøstyrelsens vejledende krav. Herunder fastlægges bestemmelser om placering, højde og udformning af støjafskærmning på terræn. Ifølge planlovens § 15, stk. 2, nr. 26, stilles der krav om isolering mod støj af ny boligbebyggelse i et eksisterende boligområde.

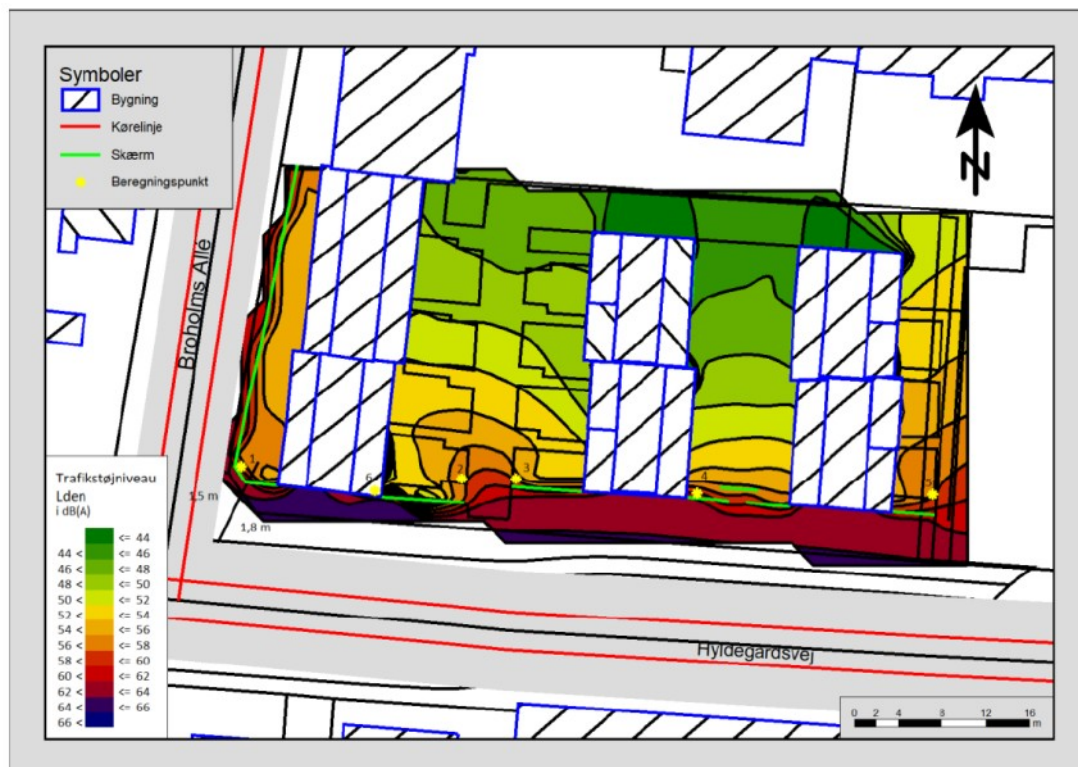
Der er udarbejdet en støjrapport. Rapporten omhandler vejstøj på Hyldegårdsvej 53 i Gentofte, hvor rækkeboliger i tre plan er projekteret. Formålet er i forbindelse med udarbejdelsen af en lokalplan at bestemme trafikstøjbelastningen på facaderne samt på de udendørs opholdsarealer.

Grænseværdien for trafikstøjbelastningen er 58 dB Lden på udendørs opholdsarealer.

Der er regnet med afskærmning som i lokalplanen. Som grundlag for beregningerne ligger de af Gentofte Kommune givne trafikdata.

Støjeregningerne viser:

- Vejstøjen på facaderne er op til 62 dB Lden.
- For facader med mere end 58 dB Lden bør klimaskærmen dimensioneres, så kravet til indendørs trafikstøjniveau er overholdt.
- De udendørs opholdsarealer overholder kravet om et maksimalt trafikstøjniveau på 58 dB Lden.



Konturkort 1.5 meter over terræn samt skitsering af skærmene.

# Lokalplanbestemmelser

I henhold til lov om planlægning, lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020, med senere ændringer nr. 1833 af 8. december 2020, § 6, samt lov nr. 573 af 10. maj 2022, § 2, fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 beskrevne område:

# § 1 Formål

## 1.1

Det er lokalplanens formål:

- at fastlægge områdets anvendelse til helårsboliger med tilhørende haver/terrasser og fællesarealer
- at fastlægge bebyggelsens omfang, placering og ydre fremtræden, så det sikres, at ny bebyggelse tilpasses områdets karakter

## § 2 Område og zonestatus

### 2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på *kortbilag 1*.

### 2.2

Lokalplanen omfatter matrikel 10by, Ordrup, samt alle nye matrikler, der udstykkes herfra.

### 2.3

Lokalplanens område ligger i byzone.



## § 3 Anvendelse

### 3.1

Lokalplanens område må kun anvendes til boligformål. Boligerne må kun anvendes til helårsbeboelse.

### 3.2

Inden for lokalplanområdet kan der opføres transformerstationer og lignende installationer til sikring af den nødvendige energiforsyning.

## § 4 Udstykning

### 4.1

Der må ikke ske udstykning af nye ejendomme.

### 4.2

Uanset § 4.1 må der ske udstykning af de i § 3.2 nævnte transformerstationer og lignende installationer.

## § 5 Veje, stier og parkering

### 5.1

Lokalplanområdet skal have én vejadgang for kørende med fortov for gående og én stiadgang for gående fra Hyldegårdsvej som vist på kortbilag 1.

Vejen skal etableres således at det nødvendige oversigtsareal ved udkørsel til Hyldegårdsvej sikres, jf. § 8.6.

Den tidligere vejadgang fra Broholms Allé skal nedlægges.

### 5.2

Adgangsvejen skal lede fra Hyldegårdsvej til fælles parkeringskælder under terræn.

Der skal være etableret særskilt stiadgang til boligerne beliggende inden for byggefelt 3.

Veje og stier skal etableres med et fast jævnt og skridsikkert materiale, såsom asfalt, sten, tegl, fliser eller beton.

### 5.3

Der skal anlægges mindst 2 parkeringspladser pr. bolig i parkeringskælder.

### 5.4

Fælles parkeringskælder skal etableres med udstrækning under samtlige boligenheder som vist med principiel placering på kortbilag 2.

### 5.5

Belysning på tilkørselsveje, vendepladser, parkering og stier skal etableres med nedadvendt belysning tilpasset arealets funktion og bebyggelsens arkitektur.

## § 6 Bebyggelsens omfang og placering

### 6.1

Inden for lokalplanområdet må der opføres boliger med et samlet etageareal på 1.620 m<sup>2</sup>.

### 6.2

Ny boligbebyggelse må kun opføres inden for de på kortbilag 1 viste byggefelt 1, 2 og 3 som sammenbyggede enheder på 4-5 boliger.

På byggefelt 1 må bebyggelsen ikke være nærmere vejskel end 1 m mod Hyldegårdsvej.

På byggefelt 2 må bebyggelsen ikke være nærmere vejskel end 4 m mod Hyldegårdsvej.

På byggefelt 3 må bebyggelsen ikke være nærmere vejskel end 4 m mod Hyldegårdsvej.

Der skal inden for hvert byggefelt udføres forskydninger af bebyggelsen på mindst 0,7 m i princippet som vist på kortbilag 2.

### 6.3

Ny boligbebyggelse må opføres i maksimalt 3 etager.

### 6.4

Bygningshøjden må ikke overstige 12 m.

### 6.5

Uanset § 6.2 må der etableres indgangspartier med fremspring på op til 1,5 m.

De enkelte indgangspartier skal etableres med ensartet længde, bredde og højde for den samlede bebyggelse.

Der må etableres tagterrasse oven på indgangspartiet.

### 6.6

Uden for de i § 6.2 fastlagte byggefelt må der opføres trappe-/elevatortårn, skure, overdækninger, drivhuse og lign. Skure må kun opføres i 1 etage med en bygningshøjde på maksimalt 2,8 m.

### 6.7

Der skal etableres parkeringskælder under boligbebyggelsen, jf. § 5.4 og vist med principiel placering på kortbilag 2.

## 6.8

Inden for området må fritstående antenner og parabolantenner med en diameter over 1 meter kun opstilles på terræn. Højden må ikke overstige 1,8 meter, og de skal placeres i en afstand af mindst 2,5 meter fra skel mod naboejendom og mindst 10 meter fra skel mod vej.

Tagantenner må ikke gives en højde på mere end 2,5 meter over den enkelte ejendoms højeste bygningsdel.

Solfangere og solceller må kun opføres på tag og må maksimalt udgøre 25 % af hver boligenheds tagflade, skal integreres i tagfladens arkitektur og skal iagttage § 6.4.

## §7 Bebyggelsens udseende

### 7.1

Den samlede boligbebyggelse skal fremstå ensartet og sammenhængende i materialer, farver og arkitektur.

### 7.2

Ydervægge må kun opføres tegl i form af blankt murværk i en rød/rødbrun nuance. Mindre facadepartier må udføres med andre materialer fx. træbeklædning.

Murede facader skal på facader, der er synlige fra vej, delvist detaljeres eksempelvis som mønstermurværk, i recesser, relief eller lign., så bebyggelsen fremtræder harmonisk efter Kommunalbestyrelsens skøn.

### 7.3

Tage på boligbebyggelse skal udformes primært som asymmetriske saddeltage med varierende hældninger på mellem 15-60 grader i forhold til vandret plan.

Saddeltage skal udføre med tegltagsten i en rød/rødbrun nuance.

Mindre dele af tagflader må udføres som flade tage beklædt med tagpap eller med beplantning af sedum.

### 7.4

Dør- og vinduespartier skal fremstå i gyldne, mørk-brune eller sorte farver, der harmonerer med de øvrige facadematerialer, jf. § 7.2.

### 7.5

Tagterrasser må etableres som indskæringer i tagfladen. Værn omkring tagterrasser skal udgøres af en forhøjet facade/brytning eller af den skrånende tagflade svarende til uigennemsigtigt værn med en højde på mindst 1 m.

### 7.6

Uanset § 7.3 kan tage på sekundær bebyggelse opføres med andet tagmateriale og anden taghældning, herunder fladt tag.

### 7.7

Skiltning udover almindelig navne- og husnummerskilte må ikke finde sted.

## § 8 Ubebyggede arealer

### 8.1

Ubebyggede arealer inden for byggefelt 1-3 på kortbilag 1, der ikke disponeres til bebyggelse, skal anlægges som have/terrasse eller indgangsområde.

### 8.2

Der skal anlægges udendørs opholdsarealer svarende til mindst 50 % af etagearealet.

Udendørs opholdsarealer skal etableres som en kombination af private arealer i form af haver/ forhaver og fælles områder for den samlede bebyggelse.

---

#### Kommentar til 8.2

*Opholdsarealer skal anlægges med belægning og beplantning, så de har en rekreativ karakter og er velegnede til ophold.*

---

### 8.3

Inden for området skal der etableres beplantning i form af minimum 6 løvfældende træer. De skal placeres i princippet som vist på kortbilag 2.

---

#### Kommentar til 8.3

*Træer skal være af mindre, hjemmehørende arter med lette kroner, der ikke kaster massive skygger fx paradisæble, æble, vildpære, røn, hylde, asp og bærmispel.*

---

### 8.4

Levende hegn må ikke plantes nærmere vejskel end 0,4 m.

### 8.5

Hegn omkring private haver/forhaver skal etableres som levende hegn.

Højden af hegnet må ikke overstige 1,8 m. Levende hegn kan suppleres med et trådhegn, som skal være skjult i beplantningen. Højden af trådhegnet må ikke overstige 1,25 m.

### 8.6

Uanset § 8.4 og § 8.5 må der etableres faste hegn til afskærmning af støj fra de omkringliggende veje i princippet som vist på kortbilag 2.

Støjafskærmning mod Hyldegårdsvej skal placeres min. 1 m fra vejskel og opføres i tegl, jf. § 7.2, og fremstå begrønnet med klatreplanter. Støjmur må opføres med en maksimal højde på 1,8 m.

Placering af støjafskærmning mellem byggefelt 1 og 2 skal endvidere tilpasses således, at det nødvendige oversigtsareal ved udkørsel til Hyldegårdsvej sikres, jf. § 5.1.

De facader mod Hyldegårdsvej, der ligger nærmere vejskel end 4 m, skal delvis begrønnes med klatreplanter el. lign. fra terræn og op til minimum 1,8 m over terræn, og de dele, der ikke begrønnes, skal udsmykkes med mønstermurværk op til minimum 1,8 m over terræn.

Støjafskærmning mod Broholms Allé og på hjørnet af Hyldegårdsvej/Broholms Allé skal etableres som begrønnet skærm med klatreplanter og skal etableres minimum 1 m fra vejskel og skal udføres i en minimumhøjde på 1,5 m og maksimal højde på 1,7 m.

Arealet mellem støjskærm og vejskel skal fremstå med beplantning af græs eller småbuske el. lign.

## 8.7

Der må etableres fast hegn langs skel mod nabo som vist på kortbilag 1.

Hegnet skal etableres som en mur i tegl eller beton, jf. § 7.2, eller som begrønnet hegn.

For hegn langs skel mod nord må højden ikke overstige 4 m. For hegn langs skel mod øst må højden ikke overstige 1,8 m.



## § 9 Støj

### 9.1

For nye boliger skal det sikres, at det indendørs støjniveau fra vejtrafikstøj i boliger ikke overstiger henholdsvis 33 dB Lden målt med lukkede vinduer og døre samt for sove- og opholdsrum 46 dB Lden med åbent vindue.

### 9.2

Det skal sikres, at støjniveauet på de udendørs opholdsarealer ikke overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

Se også § 8.6 om støjskærm.

## § 10 Forudsætninger for ibrugtagning

### 10.1

Forinden ny bebyggelse tages i brug, skal det sikres, at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænseværdier for støj fra vej overholdes i overensstemmelse med § 9.2.

### 10.2

Forinden ny bebyggelse tages i brug, skal der være anlagt parkering i overensstemmelse med § 5.4 og den tidligere vejadgang fra Broholms Allé skal være nedlagt og ny vejadgang skal være etableret.

### 10.3

Forinden ny bebyggelse tages i brug, skal der være etableret grønne fællesarealer samt beplantning i overensstemmelse med § 8.2 og 8.3.

## § 11 Servitutter og lokalplaner

### 11.1

Der er ingen gældende servitutter, der aflyses i medfør af lokalplanen.

### 11.2

Lokalplan 124 og Lokalplan 423 ophæves for lokalplanens område: matrikel 10by, Ordrup.

## § 12 Retsvirkninger

### 12.1

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende, lovlige anvendelse af en ejendom må fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen.

Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen, eller tidsbegrænses til maksimalt 3 år, dog 10 år for studieboliger.

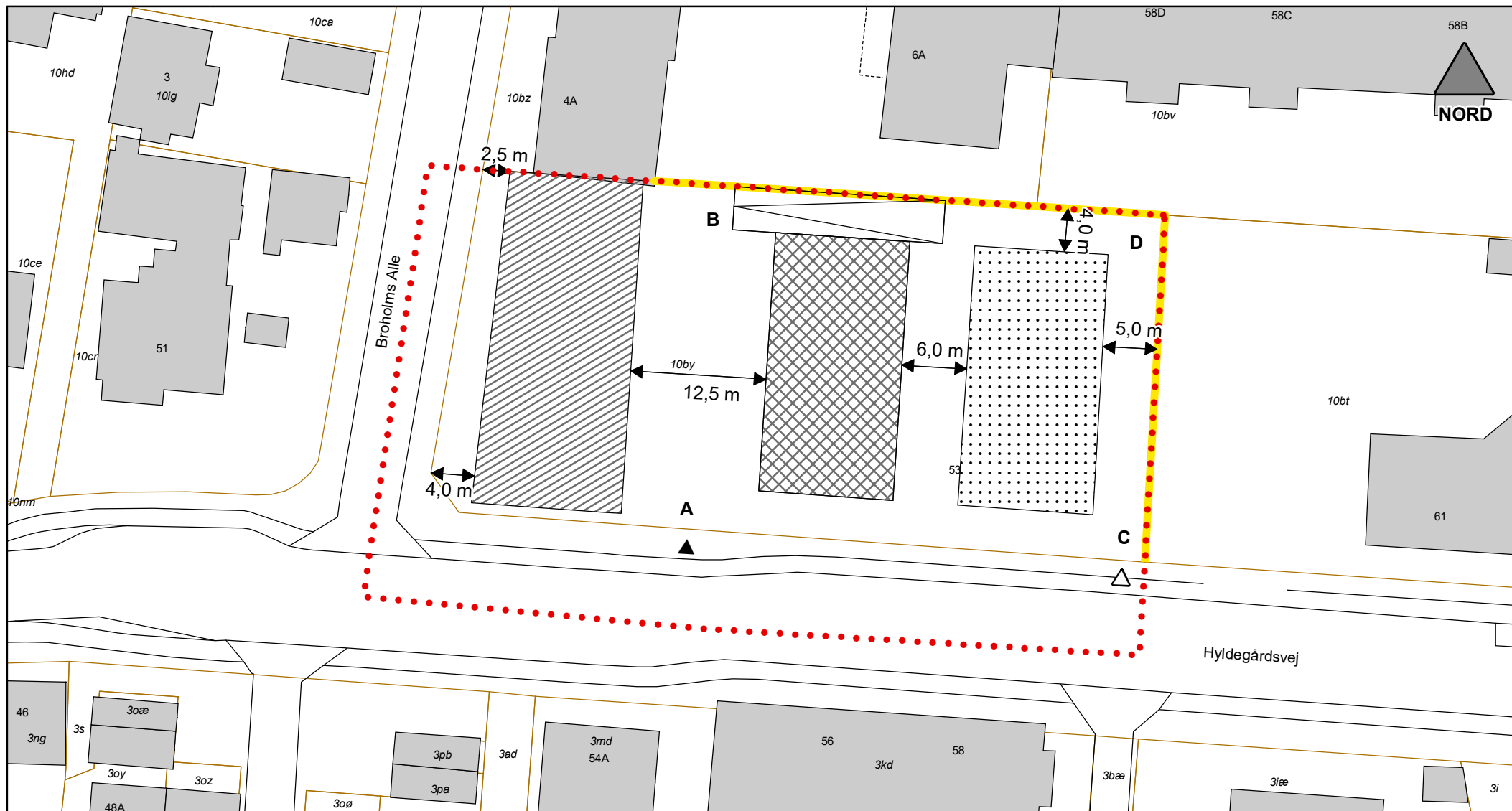
Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

Dispensation kan kun ske efter en skriftlig orientering af naboer mfl., medmindre kommunalbestyrelsen skønner, at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende.

En lokalplan tilsidesætter ikke anden lovgivning, medmindre dette er særligt hjemlet i lovgivningen.











Private bygge- og tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanens bestemmelser, fortrænges af lokalplanen.

Kommunalbestyrelsen kan ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.



**KORTBILAG 1**  
**Lokalplan 434 for Hyldegårdsvej 53**

**MÅL 1:500**

- |  |                      |   |                      |   |                            |
|--|----------------------|---|----------------------|---|----------------------------|
|  | Lokalplanafgrænsning |  | Eksisterende bygning |  | Vejadgang                  |
|  | Byggefelt1           |  | Matrikelgrænser      |  | Stiadgang                  |
|  | Byggefelt2           |  | Fast hegn            |  | Rampe til parkeringskælder |
|  | Byggefelt3           |   |                      |   |                            |

Matrikel 10by: 2020 m<sup>2</sup>

Broholms Alle

gl. vejadg.  
nedlægges.  
Fortov  
genoprettes.

Kørebane-/asfalt

fiser  
asfalt  
levende hegn

bro-  
lægning

fiser

asfalt

fiser

cykelsti

Kørebane/asfalt

← eksisterende brolægning

asfalt

fiser





cykelsti

Kørebane/asfalt

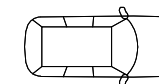
Eksis. p

bro

### KORTBILAG 2

-  Matrikelskel
-  Principiel støjafskærmning mod Hyldegårdsvej og Broholms Allé
-  Principiel afgrænsning af parkeringskælder
-  Principiel sti/fortov

Hyldegårdsvej



# Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning

## Kommuneplan 2021

Lokalplanområdet indgår i rammeområde 2.E1 i Kommuneplan 2021 for Gentofte Kommune. Området er udlagt til erhvervsområde i form af let industri og håndværk med mulighed for bebyggelse i op til 3 etager/12 m og en bebyggelsesprocent på maksimalt 80.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med rammeområdets anvendelse til erhvervsområde, og det er således en forudsætning for lokalplanens vedtagelse, at et kommuneplantillæg om ændret anvendelse af området til boligformål vedtages forinden.

*Se forslag til kommuneplantillæg nr. 5 her ([link](#))*

## Byplanvedtægter og lokalplaner

Nærværende lokalplanområde er ikke omfattet af byplanvedtægter.

Nærværende lokalplanområde er omfattet af Lokalplan 124 for et område ved Hyldegårdsvej, Ordrup Jagtvej og Broholms Alle, som fastlægger ejendommen til erhvervsformål. Ved endelig vedtagelse af nærværende lokalplan ophæves Lokalplan 124 for lokalplanens område.

Nærværende lokalplanområde er omfattet af lokalplan 405, som omhandler fritliggende kældre og hævede opholdsarealer, af lokalplan 395, som omhandler altaner og tagterrasser og af lokalplan 423, som omhandler hegning.

Ved endelig vedtagelse af nærværende lokalplan ophæves lokalplan 423, for lokalplanens område. Lokalplanens bestemmelser om hegning er ikke i overensstemmelse med temalokalplanen, men er et resultat af en vurdering af områdets konkrete beliggenhed og kontekst.

## Servitutter

Ifølge planlovens bestemmelser bortfalder private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der ikke indholdsmæssigt er forenelige med lokalplanen.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der ikke bortfalder som følge af disse bestemmelser, vil fortsat være gældende.

Servitutter kan indeholde bestemmelser om fredede træer, bygningshøjder, udsigt mv.

## Fredning og bevaringsplanlægning

I Kommuneplan 2021 udpeges de bevaringsværdige bygninger. Alle bygninger opført før 1970 er vurderet og placeret i en af følgende kategorier:

Høj bevaringsværdi med karakteren 1-3

Middel bevaringsværdi med karakteren 4-6 og

Lav bevaringsværdig med karakteren 7-9

Kommunalbestyrelsen har besluttet, at også bygninger med middel bevaringsværdi tildelt karakteren 4 som udgangspunkt er bevaringsværdige. Det betyder, at i alt ca. 4.500 bygninger er udpeget som bevaringsværdige i Kommuneplanen.

Lokalplanområdets eksisterende bebyggelse er opført efter 1970 og er ikke registreret som bevaringsværdig.

Inden for lokalplanområdet er der ikke udpeget bevaringsværdige træer.

## Klimatilpasning

Kraftige regnskyl vil blive hyppigere i fremtiden. Udvikling og implementering af systemløsninger, der ikke leder vandet til kloaknettet, men nyttiggør eller afleder regnvand lokalt, skal fremmes.

Anvendelse af Lokal Afledning af Regnvand (LAR) i forbindelse med klimatilpasning skal være i overensstemmelse med spildevandsplanen.

Hvis der er ønske eller behov for nedsivning af regnvand, kræver det en forudgående tilladelse fra Gentofte Kommune, Natur og Miljø.

## Tilgængelighed og handicapforhold

Bebyggelse og ubebyggede arealer skal opfylde bestemmelserne om tilgængelighed i bygningsreglementet. Områdets bebyggelse og friarealer, herunder veje, stier og parkeringsarealer, skal indrettes og udføres således, at tilgængeligheden for mennesker med funktionsnedsættelse sikres.

Lokalplanen regulerer ikke udformning af ubebyggede arealer herunder veje, stier og parkeringspladser, hvorfor der ikke er indsat bestemmelser om tilgængelighed og handicapforhold.

## Trafikforhold og vejbyggelinjer

Lokalplanen regulerer ikke etablering af fartdæmpende foranstaltninger eller hastighedsnedsættelser. Lokalplanen regulerer vejadgangen til boligerne i området.

Lokalplanområdet er ikke pålagt vejbyggelinjer.

## Miljøforhold

### Jordforurening

Hele Gentofte Kommune er byzone og dermed omfattet af områdeklassificeringen. Det betyder, at jorden som udgangspunkt er lettere forurenet, og jordflytninger skal derfor anmeldes til miljømyndigheden i Gentofte Kommune.

Hele lokalplanområdet er kortlagt med jordforurening på vidensniveau 1. Inden et grave- og anlægsarbejder eller ændring i arealanvendelsen igangsættes, skal miljømyndigheden i Gentofte Kommune kontaktes, idet der som udgangspunkt skal søges om en tilladelse efter jordforureningslovens § 8 inden opstart.



Grundejer har pligt til at rette henvendelse til miljømyndigheden i Gentofte Kommune, såfremt grundejer ligger inde med oplysninger om eller får kendskab til anden jord- eller grundvandsforureningsforhold.

### Støjforhold

Lokalplanområdet er påvirket af støj fra de omkringliggende veje Hyldegårdsvej og Broholms Alle. I henhold til planlovens § 15a må en lokalplan kun udlægge støjbelastede arealer – herunder boliger – til støjfølsom anvendelse, hvis planen indeholder bestemmelser, der kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener. Lokalplanen indeholder bestemmelser om støjskærm etc.

Da der er tale om en "huludfyldning", i form af nye boliger i et eksisterende boligområde, indeholder lokalplanen desuden bestemmelser om støjisolering af ny boligbebyggelse.

Der henvises i øvrigt til vejledningen Støj fra veje (Vejledning fra Miljøstyrelsen nr. 4/2007).

## **Spildevand**

Det samlede afløb for den enkelte ejendom må ikke overstige den vandmængde, der svarer til spildevandsplanens fastsatte afløbskoefficient.

I tilfælde af at afløbskoefficienten ikke kan overholdes, skal regnvandet forsinkes eller på anden måde håndteres lokalt på egen grund.

Håndtering af regnvand på egen grund kræver forudgående tilladelse fra Gentofte Kommune, Natur og Miljø.

## **Varmeplanlægning**

I henhold til lov om varmeplanlægning har Gentofte Kommunalbestyrelse vedtaget planer for varmforsyningen i kommunen med delplan for fjernvarmeforsyning og delplan for naturgasforsyning.

Lokalplanområdet forsynes med fjernvarme henhold til delplan for fjernvarmeforsyning.

## **Kystnærhed**

Lokalplanområdet er beliggende i den kystnære del af byzone godt 1 km fra kysten i fugleflugt.

Jf. planlovens § 16, stk. 5, skal der i lokalplaner, der medfører byggeri og anlæg, som påvirker kysten visuelt, redegøres for påvirkningen.

Boligbyggeriet muliggjort i lokalplanen er beliggende i et allerede udbygget byområde og vil ikke være synligt for kysten.

## **Naturbeskyttelse**

Der er ingen naturbeskyttelsesinteresser inden for lokalplanområdet.

## **Tilladelser fra andre myndigheder**

Lokalplanens virkeliggørelse er ikke afhængig af tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder end Kommunalbestyrelsen.

## Ekspropriation

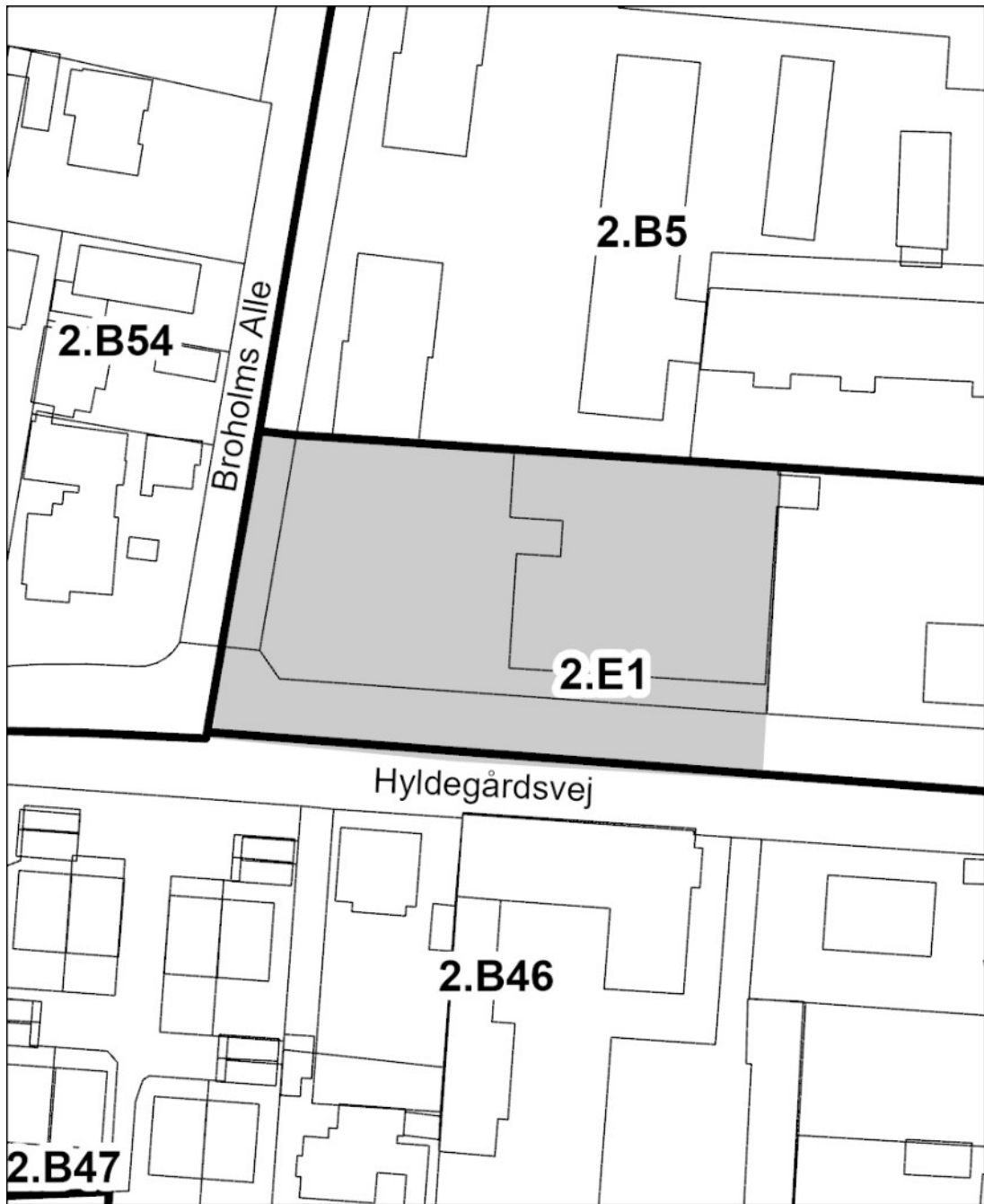
Ifølge planloven skal der i alle lokalplaner oplyses om betingelserne for ekspropriation i forbindelse med en lokalplan. Det følgende afsnit er udelukkende en oplysning om de gældende regler for ekspropriation og er ikke nødvendigvis et udtryk for, at der vil ske ekspropriation i forbindelse med lokalplanen.

Kommunalbestyrelsen kan i medfør af planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en endeligt vedtaget lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelsen af almene samfundsinteresser.

Ekspropriation er tvungen afståelse af ejendom og kan efter Grundlovens § 73 kun ske ifølge lov hvor almenvellet kræver det og mod fuldstændig erstatning.

Efter praksis gælder desuden en række betingelser, som skal være opfyldt ved en ekspropriation. Ekspropriationen skal således være lovlig, nødvendig og tidsmæssigt aktuel for realiseringen af ekspropriationsformålet. Herunder skal ekspropriationen være rimelig i den konkrete situation.

En mere detaljeret gennemgang af betingelserne for ekspropriation og processen herfor kan bl.a. findes i Erhvervsstyrelsens "Vejledning om ekspropriation efter planloven" og Vejdirektoratets "Vejledning om ekspropriation efter vejloven".



# Miljøvurdering

Der er i henhold til § 8, stk. 2, i Lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (LBK nr. 1976 af 27. oktober 2021), foretaget en vurdering af, om planen kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

Der er gennemført en screening, og på denne baggrund er det vurderet, at der skal udarbejdes en miljøvurderingsrapport.

De miljømæssige konsekvenser ved en realisering af lokalplanens bestemmelser vurderes at være status quo for områdets miljø lokalt såvel som regionalt.

Lokalplanområdet er udlagt til boliger, og grunden grænser op til Hyldegårdsvej, der har et moderat til højt niveau af trafik. Lokalplanområdet er påvirket af vejtrafikstøj i et omfang, der overstiger 58 dB Lden, hvorfor der skal opsættes støjskærme mod vej.

Den i lokalplanen muliggjorte boligbebyggelse betragtes som "huludfyldning" i et område domineret af boligbebyggelse, jf. planlovens § 15, stk. nr. 26. Som følge heraf indeholder lokalplanen bestemmelser om både indendørs støjniveau i boliger og støjniveau på udendørs opholdsarealer herunder krav om afskærmende foranstaltninger.

Det er i planprocessen sandsynliggjort, at der ved etablering af støjskærme, som beskrevet i lokalplanen, kan etableres udendørs opholdsarealer, der overholder Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

Lokalplanrådets boligbyggeri er i 3 etager og vil delvist ligge i skel mod naboerne både mod nord og vil blive bygget direkte op ad den gavl. Der skal graves ud til parkeringskælder, hvorfor det vil være nødvendigt at sætte spuns op for at beskytte det tilstødende etagebyggeri. Derfor er der udarbejdet et notat om støj og vibrationer fra anlægsfasen. På den baggrund er det vurderet, at de miljømæssige konsekvenser ved en realisering af lokalplanens bestemmelser vil have en vis indvirkning på områdets miljø lokalt set.

Det er vurderet, at følgende emner skal behandles i en miljørapport:

- Trafikstøj fra vej
- Støj/vibrationer fra anlægsfase
- Lys- og skyggegener
- Jordbundsforhold

Det er også vurderet, at planen ikke vil beskadige eller ødelægge bilag IV-arters raste og ynglepladser.

Det er ligeledes vurderet, at der ikke vil være nogle konsekvenser, som har regional miljømæssig betydning.

Miljørapporten kan ses via dette [link](#)

Bilag til miljørapporten:

Notat om støjberegninger og vibrationsmålinger kan ses her [link](#)

Søgsmål til prøvelse af afgørelser efter miljøvurderingsloven skal være anlagt ved domstolene inden 6 måneder efter den offentlige bekendtgørelse i henhold til miljøvurderingslovens § 54.

## Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

Når lokalplanforslaget er offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af forslaget ikke bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet i den endelige plan.

Eksisterende lovlig bebyggelse og eksisterende lovlig anvendelse af en ejendom vil kunne fortsætte som hidtil, også efter lokalplanens endelige vedtagelse.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan Kommunalbestyrelsen give tilladelse til, at en ejendom bebygges eller anvendes i overensstemmelse med forslaget, såfremt det er i overensstemmelse med kommuneplanen og der ikke er tale om at påbegynde et større bygge- eller anlægsarbejde.

Tilladelse kan dog ikke meddeles så længe en indsigelse fra Miljøministeren eller en nabokommune opretholdes.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den xx.xx 20xx og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil den xx.xx 20xx. **(de midlertidige retsvirkninger gælder højst et år).**

## **Relateret document 2/3**

**Dokument Navn:** Tillæg 5 til Kommuneplan  
2021.pdf

**Dokument Titel:** Tillæg 5 til Kommuneplan  
2021

**Dokument ID:** 4568393

# TILLÆG 5 TIL KOMMUNEPLAN 2021





## Forslag til Tillæg 5 til Kommuneplan 2021

### BAGGRUND

På baggrund af en ansøgning fra ejeren af Hyldegårdsvej 53 blev der i 2021 igangsat en planproces med henblik på udarbejdelse af en lokalplan for ejendommen. Bygherre har i sin ansøgning foreslået, der på grunden opføres 13 boliger i 2-3 etager. Grunden har et samlet areal på 2.020 m<sup>2</sup>.

Området er i kommuneplanrammen 2.E1 udlagt til erhverv med en bebyggelsesprocent på maksimalt 80 og maksimalt antal etager er 3. I forbindelse med, at der skal laves ny lokalplan, er det en forudsætning, at der udarbejdes et tillæg til kommuneplan 2021. Tillægget vil muliggøre projektets anvendelse ændres fra erhvervsområde til boligområde.

### FORSLAG TIL NY RAMME

I forslag til ny ramme 2.B10 fastsættes mindstegrundstørrelsen til 150 m<sup>2</sup> og anvendelsen ændres fra erhvervsområde til boligområde.

### FORUDGÅENDE HØRING

Da kommuneplantillægget kun indeholder mindre ændringer i kommuneplanens rammedel, der ikke er i strid med planens hovedprincipper, har det ikke været nødvendigt at afholde en forudgående høring jævnfør planlovens § 23c.

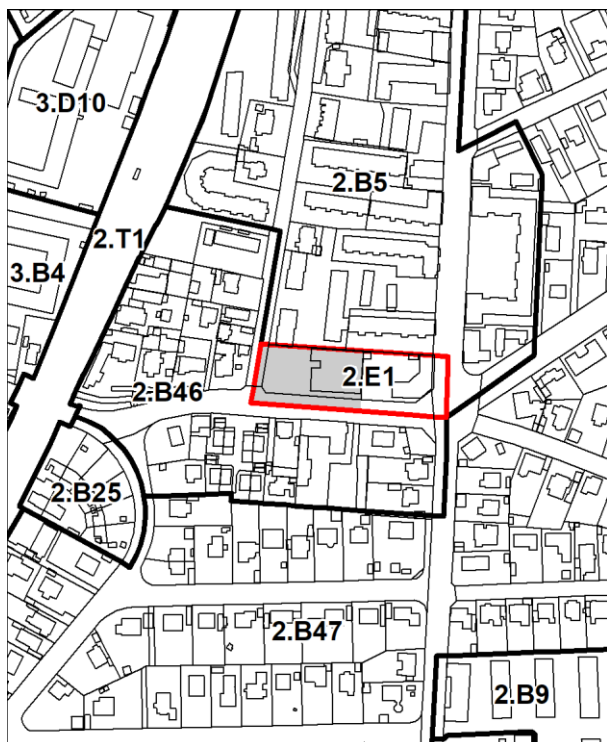
### MILJØVURDERING

Der er foretaget en samlet screening af rammeændringens og lokalplanens indvirkning på miljøet, herunder om planforslagen kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter eller udpegningsgrundlaget for Natura 2000-områder. Det vurderes, at de ændringer i anvendelsen som rammeændringen åbner op for, kun vil have begrænset effekt på områdets miljø lokalt og ingen betydning regionalt.

Det er vurderet, at boligerne kun vil have begrænset effekt på området, der i dag er omgivet af boliger. Boligerne vil i mindre grad blive påvirket af støj fra Hyldegårdsvej, og der er taget tiltag for at stille krav om støjværn mod vejskel og at bygningens facader og vinduer tilpasses, således at alle krav om støj overholdes.

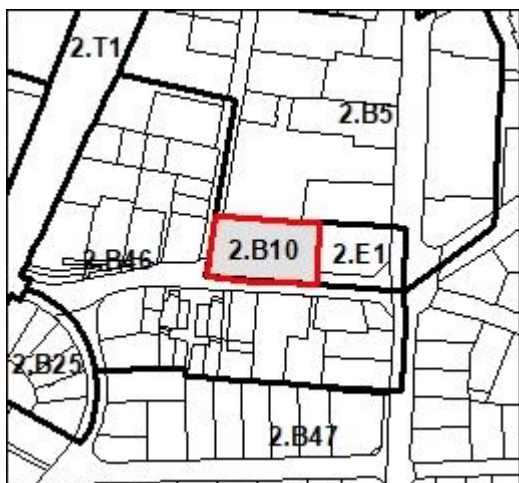
Det er derfor besluttet i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), at der ikke udarbejdes miljørapport.

## EKSISTERENDE RAMME



<i>Rammenummer</i>	2.E1
<i>Rammenavn</i>	Ordrup Jagtvej og Hyldegårdsvej
<i>Bydel</i>	Klampenborg-Skovshoved
<i>Generel anvendelse</i>	Erhvervsområde
<i>Specifikke anvendelser</i>	Let industri og håndværk
<i>Bebyggelsesprocent</i>	80
<i>Bebyggelsesprocent af</i>	Den enkelte ejendom
<i>Maksimalt etager</i>	3
<i>Maksimal bebyggelsehøjde</i>	12
<i>Bemærkning</i>	Del af lokalcenter. Maks. bruttoetageareal for den enkelte butik: 500 m <sup>2</sup>

## FORSLAG TIL NY RAMME



<i>Rammenummer</i>	2.B10
<i>Rammenavn</i>	Et område nord for Hyldegårdsvej
<i>Bydel</i>	Klampenborg-Skovshoved
<i>Generel anvendelse</i>	Boligområde
	Boligområde
<i>Bebyggelsesprocent</i>	80
<i>Bebyggelsesprocent af</i>	Den enkelte ejendom
<i>Maksimalt etager</i>	3
<i>Maksimal bebyggeshøjde</i>	12
<i>Bemærkning</i>	Mindstegrundstørrelsen for området er 150 m <sup>2</sup> .

## KOMMUNEPLAN 2021

Kommuneplan 2021 indgår som en del af Gentofte-Plan, der er kommunens strategiske styringsværktøj. Gentofte-Plan samler kommuneplan, budget og mål. Kommuneplan 2021 blev vedtaget af Kommunalbestyrelsen 30. august 2021. En digital udgave af Kommuneplan 2021 findes på [gentofte.dk/kommuneplan2021](https://gentofte.dk/kommuneplan2021)

Kommuneplanen indeholder hovedstrukturen for de overordnede mål for kommunens udvikling, retningslinjer for arealanvendelsen, rammer for lokalplaners indhold og en redegørelse for planens forudsætninger.

Rammerne er ikke mere detaljerede, end at der fortsat er rimelig fleksibilitet i grundlaget for lokalplanlægningen. Der er således sikret mulighed for justering og detaljering i forbindelse med fastlæggelse af lokalplanernes bestemmelser, som i mange tilfælde vil være skærpede i forhold til rammernes.

Kommunalbestyrelsen kan ændre kommuneplanens rammer ved at udarbejde et tillæg til kommuneplanen. Tillægget kan først vedtages endeligt efter en offentlig høring på mindst 8 uger. Såfremt der kun er tale om mindre rammeændringer, der ikke strider mod planens hovedprincipper, eller uvæsentlige ændringer i hovedstrukturen, kan høringsperioden reduceres til mindst 4 uger.

Rammeændringer vil som regel blive fulgt op af en lokalplan.

## RETSVIRKNINGER

Kommuneplanen har ikke en direkte bindende virkning for grundejerne, men ifølge planloven skal kommunalbestyrelsen virke for kommuneplanens gennemførelse. Kommunen kan desuden modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ny anvendelse af bebyggelse eller arealer i strid med kommuneplanens rammebestemmelser i områder, der ikke er omfattet af en lokalplan.

## STATUS

Forslag til Tillæg 5 til Kommuneplan 2021 er:

- Vedtaget af Gentofte Kommunalbestyrelse den  Klik eller tryk for at angive en dato.
- offentliggjort den  Klik eller tryk for at angive en dato.
- i høring frem til den  Klik eller tryk for at angive en dato.

## OFFENTLIG HØRING

Bemærkninger til Forslag til Tillæg 5 til Kommuneplan 2021 kan sendes på mail til [plan-byg@gentofte.dk](mailto:plan-byg@gentofte.dk) eller til Gentofte Kommune, Plan og Byg, Bernstorffsvej 161, 2920 Charlottenlund.

## KLAGEVEJLEDNING

I henhold til miljøvurderingslovens § 48, stk. 1 (LBK nr. 973 af 25. juni 2020) kan en afgørelse efter miljøvurderingslovens § 10 om ikke at gennemføre en miljøvurdering – i form af en miljørapport - af et planforslag, der er udarbejdet i henhold til planloven, påklages til Planklagenævnet. Der kan kun klages over retlige spørgsmål.

Klagen skal indgives skriftligt til Planklagenævnet ved brug af klageportalen, der kan findes på [www.naevneneshus.dk](http://www.naevneneshus.dk)

Klagefristen udløber 4 uger fra datoen for den offentlige bekendtgørelse.

Der kan i særlige tilfælde indgives klage uden om klageportalen. Ønsker du at blive undtaget for brug af klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning sammen med din klage til [plan-byg@gentofte.dk](mailto:plan-byg@gentofte.dk) eller med brev til Gentofte Kommune, Plan og Byg, Bernstorffsvej 161, 2920 Charlottenlund.

Det er en betingelse for nævnets behandling af klagen, at klager indbetaler et gebyr. Gebyret for at klage udgør for privatpersoner 900 kr. og for virksomheder og organisationer 1.800 kr.

Nævnet påbegynder behandlingen af klagen, når gebyret er modtaget. Betales gebyret ikke på den anviste måde og inden for den fastsatte frist, kan klagen afvises fra behandling. Vejledning om gebyrbetalingen kan findes på [www.naevneneshus.dk](http://www.naevneneshus.dk)

Søgsmål til prøvelse af afgørelser efter miljøvurderingsloven skal være anlagt ved domstolene inden 6 måneder efter den offentlige bekendtgørelse i henhold til miljøvurderingslovens § 54.

### **Relateret document 3/3**

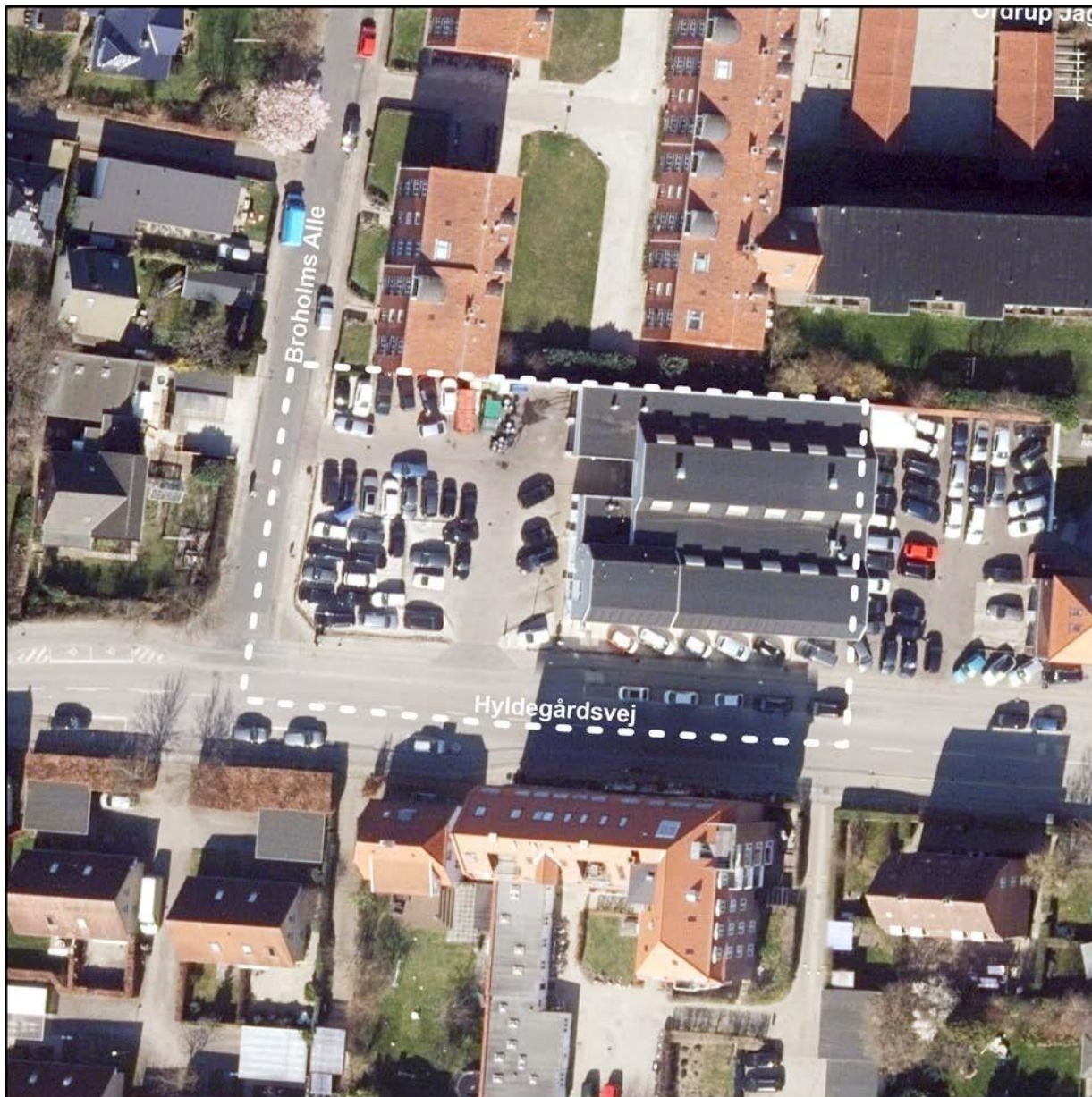
**Dokument Navn:** Miljørapport for Lokalplan  
434\_m\_bilag\_FINAL.pdf

**Dokument Titel:** Miljørapport for Lokalplan  
434\_m\_bilag\_FINAL

**Dokument ID:** 4884857

# Miljørapport

## Miljøvurdering af forslag til Lokalplan og forslag til Kommuneplantillæg



## Indholdsfortegnelse

<b>Indholdsfortegnelse</b> .....	<b>2</b>
<b>Forord</b> .....	<b>3</b>
<b>Baggrund</b> .....	<b>3</b>
<b>Planforhold</b> .....	<b>3</b>
Forslag til Lokalplan 434 for Hyldegårdsvej 53.....	3
<b>Ikke teknisk resume</b> .....	<b>5</b>
Jordbundsforhold.....	5
Trafikstøj.....	6
Støj/vibrationer i anlægsfasen.....	6
Lys- og skyggegener.....	7
<b>Miljøvurdering</b> .....	<b>7</b>
Jordbundsforhold.....	7
Trafikstøj.....	7
Støj/vibrationer i anlægsfasen.....	11
Lys- og skyggegener.....	12
<b>Alternativer</b> .....	<b>12</b>
<b>Kumulative effekter</b> .....	<b>12</b>
<b>Sammenfatning</b> .....	<b>12</b>
<b>Overvågning</b> .....	<b>12</b>
<b>Forhold til anden planlægning</b> .....	<b>13</b>
Vandplan og landsplandirektiv.....	13
Fingerplan 2019.....	13
Kommuneplan 2021 for Gentofte.....	13
Klimatilpasning.....	13
Spildevandsplan .....	14
<b>Lovgrundlag</b> .....	<b>15</b>
Lov om miljøvurdering af planer og programmer.....	15
Metode.....	15
<b>Referencer</b> .....	<b>15</b>
<b>Bilag</b> .....	<b>16</b>



## Forord

Denne rapport er en miljøvurdering af forslag til Lokalplan 434 for Hyldegårdsvej 53 og forslag til Tillæg 5 til Kommuneplan 2021.

Miljørapporten er ledsagende til planforslaget og sendes i høring sammen med forslagene.

Rapporten indeholder baggrunden for og en beskrivelse af planforslagene, forholdet til anden planlægning samt en beskrivelse og vurdering af relevante og sandsynlige miljøforhold, som potentielt vil kunne have væsentlige virkninger på miljøet ved en realisering af planforslagene.

## Baggrund

Gentofte Kommune har modtaget en ansøgning fra en privat bygherre om omdannelse af ejendommen Hyldegårdsvej 53 fra erhvervsområde til boligområde. Ejendommen anvendes i dag til erhverv, men ligger midt i et boligområde. Planforslagene giver mulighed for nedrivning af den eksisterende bebyggelse og opførelse af 13 nye boliger med lodrette lejlighedsskel ovenpå en parkeringskælder.

Boligbebyggelsen disponeres som 3 parallelle stænger med hver 4-5 boliger, som er orienteret nordsyd med gavle vinkelret på Hyldegårdsvej. De enkelte boliger ønskes opført med et etageareal på mellem 100-135 m<sup>2</sup>. Planforslagene er omfattet af lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter.

### Lovgrundlag

Der er i henhold til § 8, stk. 2, i Lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (LBK nr. 1976 af 27. oktober 2021 med senere ændring Lov nr. 900 af 21. juni 2022 § 8), foretaget en vurdering af, om planenerne kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

Formålet med miljøvurderingen er at beskrive potentielle væsentlige miljøpåvirkninger ved en realisering af planens bestemmelser. Der er gennemført en screening, og på denne baggrund er det vurderet, at der skal udarbejdes en miljørapport.

Følgende miljøfaktorer er behandlet i denne miljørapport:

- Jordbundsforhold
- Trafikstøj
- Støj/vibrationer fra anlægsfasen
- Lys- og skyggegener

### Bilag IV-arter

Planerne giver mulighed for nedrivning af det eksisterende byggeri og det er vurderet, at bygningen ikke har potentielle flagermusbo og der er ingen træer inden for planernes område. En realisering af boligbyggeriet

vurderes ikke at kunne beskadige eller ødelægge bilag IV-arters raste og ynglepladser (Bilag IV-arter er beskyttede arter efter EU's naturbeskyttelsesdirektiver).

## Planforhold

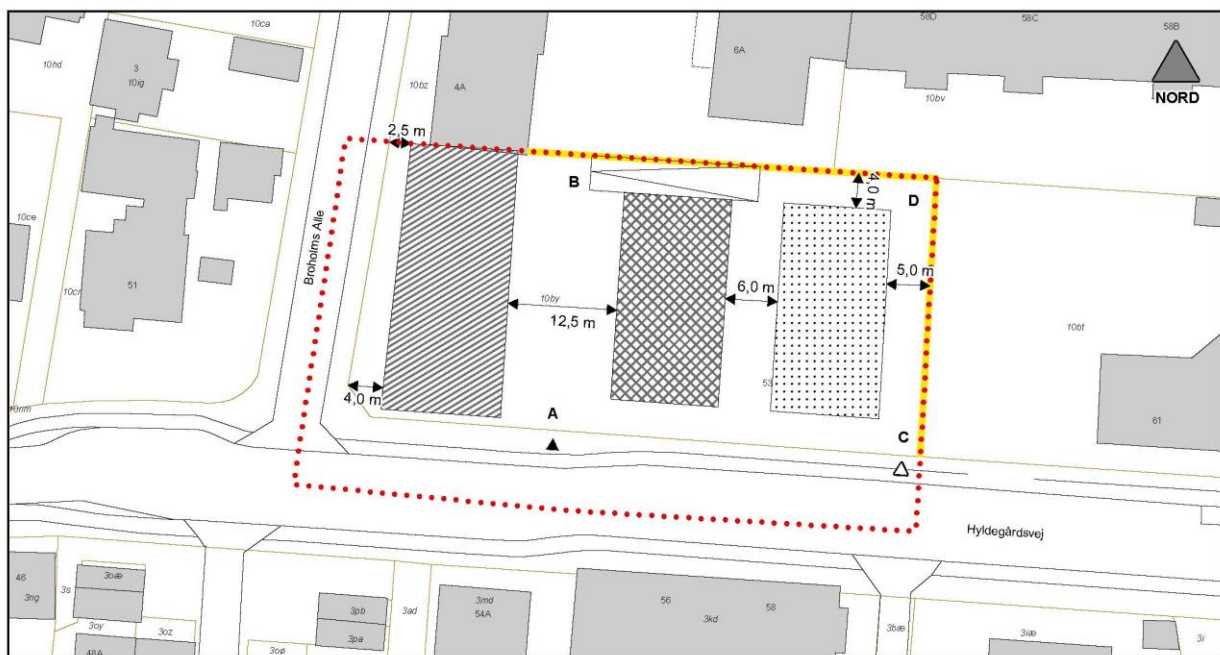
### Forslag til Lokalplan 434 for Hyldegårdsvej 53

Formålet med lokalplanen er at fastlægge anvendelsen for området til boliger. Det er desuden lokalplanens formål at sikre, at fremtidigt byggeri tilpasses det omkringliggende område ved at fastlægge bebyggelsens omfang, disponering og udformning. Lokalplanen fastlægger, at der i området må opføres maksimalt 1.620 m<sup>2</sup> boligbebyggelse, svarende til en bebyggelsesprocent for området på 80 %.

Ny bebyggelse må opføres i maksimalt 3 etager og bygningshøjden må ikke overstige 12 m. Lokalplanen fastlægger 3 byggefelter, inden for hvilke en ny bebyggelse skal opføres. Byggefelterne disponeres som 3 parallelle felter placeret vinkelret på Hyldegårdsvej.

Mod Broholm Allé skal ny bebyggelse opføres i forlængelse af gavlen på den eksisterende boligbebyggelse Broholms Allé 4A på den tilstødende naboejendom.

Lokalplanen stiller krav om etablering af 2 parkeringspladser pr. bolig, som skal etableres i parkeringskælder under terrænen. Omfanget af parkeringskælderens vil dække et areal, der strækker sig ud under alle tre boliglængder, jf. Kortbilag 2.



**KORT**  
**Lokalplan 434 for Hyldegårdsvej 53**

MAL 1:500

Lokalplanafgrænsning	Eksisterende bygning	Vejadgang
Byggefelt1	Matrikelgrænser	Stiadgang
Byggefelt2	Fast hegn	Rampe til parkeringskælder
Byggefelt3		

GENTOFTE KOMMUNE, PLAN OG BYG 2022

Oprettet af: David Kreutzer (DCSK)

Afdeling: Plan og Byg

Dato: 14. november 2022

Sagsnr: EMN-2022-07262

Side 4 af 20

Kortbilag 1 fra forslag til Lokalplan 434 for Hyldegårdvej 53.



Kortbilag 2 fra forslag til Lokalplan 434. Den sorte stiplede linje viser omfanget af parkeringskælderens.

## Forslag til Tillæg 5 for Kommuneplan 2021

Tillæg 5 omfatter forslag til ny Kommuneplanramme 2.B10, der har samme afgrænsning som forslag til Lokalplan 434 for Hyldegårdvej 53. Formålet med kommuneplantillægget er at ændre anvendelsen fra erhverv- til boligområde. Da boliger er støjfølsom anvendelse og området er støjplaget, har man ved miljøscreeningen og scoping'en fundet, at vedtagelsen af tillægget vil påvirke miljøet.

Afværgeforanstaltninger i form af støjbeskyttelse, der reducerer støjniveauet på de udendørs opholdsarealer samt på facaderne og inde i selve boligerne, er omhandlet i denne rapport.

## Ikke teknisk resume

### Jordbundsforhold

#### *Eksisterende forhold*

På ejendommen har der i mange år ligget en bilforhandler og værksted, og jordbundsforholdene er ikke undersøgt for så vidt angår evt. forurening. Dog er området kortlagt som Vidensniveau 1.

Byggefelterne ligger i et større sammenhængende blødbundsområde.

#### *Miljøvurdering af den potentielle påvirkning*

Grundejer har pligt til at rette henvendelse til miljømyndigheden i Gentofte Kommune, såfremt grundejer får med oplysninger om eller får kendskab til jord- eller grundvandsforurening.

Med det formål at skabe grundlaget for valg af udførelsesmetode og et dimensioneringsgrundlag for fundering, indfatningsvægge for byggegruben og et midlertidigt grundvandssænkingsanlæg skal der foretages de nødvendige undersøgelser

### Trafikstøj

#### *Eksisterende forhold*

Kommunen henviser til Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for veje. For boligfacader og udendørs opholdsarealer er støjgrænsen på 58 dB Lden.

Trafikdata, der måler antal biler pr. døgn, viser at Hyldegårdsvej er mere belastet af trafik i forhold til de omkringliggende veje som Gyldenlundsvej, Teglgårdsvej og Skovshovedvej. Broholms Allé er derimod 3-4 gange mindre belastet af trafik end Hyldegårdsvej. Broholms Allé er kategoriseret som en boligvej. Hyldegårdsvej er kategoriseret som en lokalvej i by.

Der er foretaget punktberregning af de mest belastede punkter på terrænet langs Hyldegårdsvej og langs Broholms Allé. Beregningen viser et støjniveau fra vejtrafikken, der ligger mellem 62,0 - 64,0 dB Lden. Kravet om trafikstøjniveau skal være på maksimalt 58 dB Lden. Der skal foretages afværgeforanstaltninger i form af støjbeskyttelse, der reducerer støjniveauet på de udendørs opholdsarealer.

#### *Miljøvurdering af den potentielle påvirkning*

Støjberregningerne viser at trafikstøjen belaster facaderne med op til 62 dB Lden. For facader med mere end 58 dB Lden skal klimaskærmen dimensioneres, så kravet til indendørs trafikstøjniveau er overholdt. De udendørs opholdsarealer med de i planforslaget angivne støjskærme overholder kravet om et maksimalt trafikstøjniveau på 58 dB Lden.

## Støj/vibrationer i anlægsfasen

### *Eksisterende forhold*

Området er i dag et erhvervsområde, hvor der ligger en bilforhandler og et værksted.

### *Miljøvurdering af den potentielle påvirkning*

I forbindelse med anlægsarbejderne ved opførelsen af de nye boliger vil der forekomme generende støj. Støjen vil især forekomme under nedbrydning af eksisterende materiale på pladsen og kørsel med tungt materiel på byggepladsen.

Støjende aktiviteter må kun forekomme i dagtimerne.

Pumpe til grundvandssikringen kan forsynes med byggepladsstrøm fra det generelle elnet fremfor strøm fra en generator, hvis betydelig støj om natten skal minimeres.

Der kan vibrationsovervåges ved målinger ved nærmeste naboer samt foretages en fotoregistrering af bygningerne tættest på spunsarbejdet.

Gener i form af støj og vibrationer er knyttet til anlægsfasen, og når anlægsarbejderne er tilendebragt, vurderes det, at der ikke vil være væsentlige miljømæssige gener.

Evt. støjgener fra ventilationsanlægget i driftsperioden vil blive reguleret efter Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for boligområder for åben og lav bebyggelse.

## Lys- og skyggegener

### *Eksisterende forhold*

Området er i dag et erhvervsområde, hvor der ligger en bilforhandler og et værksted med bebyggelse i 1-2 etager. En del af bebyggelsen ligger i skel mod nabo mod nord. I denne skelbræmme mod nord er der i dag en ca. 4 meter høj mur langs hele den side af grunden. Skyggegenerne er vurderet til at være moderate.

### *Miljøvurdering af den potentielle påvirkning*

Ved at opføre boligbebyggelsen i 3 etager, vil der potentielt komme flere lys- og skyggegener end der er i dag. Byggefelterne er placeret retvinklet og ikke parallelt med skel mod nord, hvilket begrænser de potentielle gener.

Som en forundersøgelse er der foretaget beregninger af lys- og skyggepåvirkningen ved hjælp af et visualiseringssoftware. Disse visualiseringer er blevet præsenteret for naboerne på et borgermøde i høringsperioden. Der var et par enkelte naboer i ejendommen mod nordøst, der gjorde indsigelser mod at den nye bebyggelse var placeret for tæt på skel og at de forudså at der kunne komme større lys- og skyggegener.

På baggrund af indsigelserne er der blevet arbejdet med at finde en løsning på at placere byggefeltet længere væk fra naboskellet mod nord, men samtidigt heller ikke for tæt mod vejskel mod syd for således at undgå at miste det potentielle grønne vejbillede. Det er vurderet at denne løsning kun giver moderate lys- og skyggegener for naboerne mod nord.

## Miljøvurdering

### Jordbundsforhold og grundvand

#### *Eksisterende forhold*

Området er i dag kortlagt med jordforurening på vidensniveau 1 i henhold til Lov om forurennet jord, hvilket svarer til, at der er kendskab til aktiviteter på lokaliteten, der muligvis kan have forårsaget jordforurening.

Byggefelterne ligger i et større sammenhængende blødbundsområde.

#### *Miljøvurdering af den potentielle påvirkning*

Der skal gennemføres forureningsundersøgelser og da jordbundsforholdene ikke er undersøgt, skal der forinden anlægsarbejderne igangsættes, gennemføres en undersøgelse med henblik på en kortlægning af evt. jordforurening.

Inden et grave- og anlægsarbejder eller ændring i arealanvendelsen igangsættes, skal miljømyndigheden i Gentofte Kommune kontaktes af grundejer, idet der skal søges om en tilladelse efter jordforureningslovens § 8 inden opstart.

For at skabe grundlaget for valg af udførelsesmetode og et dimensioneringsgrundlag for fundering, indfatningsvægge for byggegruben og et midlertidigt grundvandssænkingsanlæg skal der udarbejdes en rapport.

I den forbindelse bør der foretages en fotoregistrering og opsætning af vibrationsmålere på naboejendommene.

Anlægsarbejderne skal udføres således, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier overholdes.

## Trafikstøj

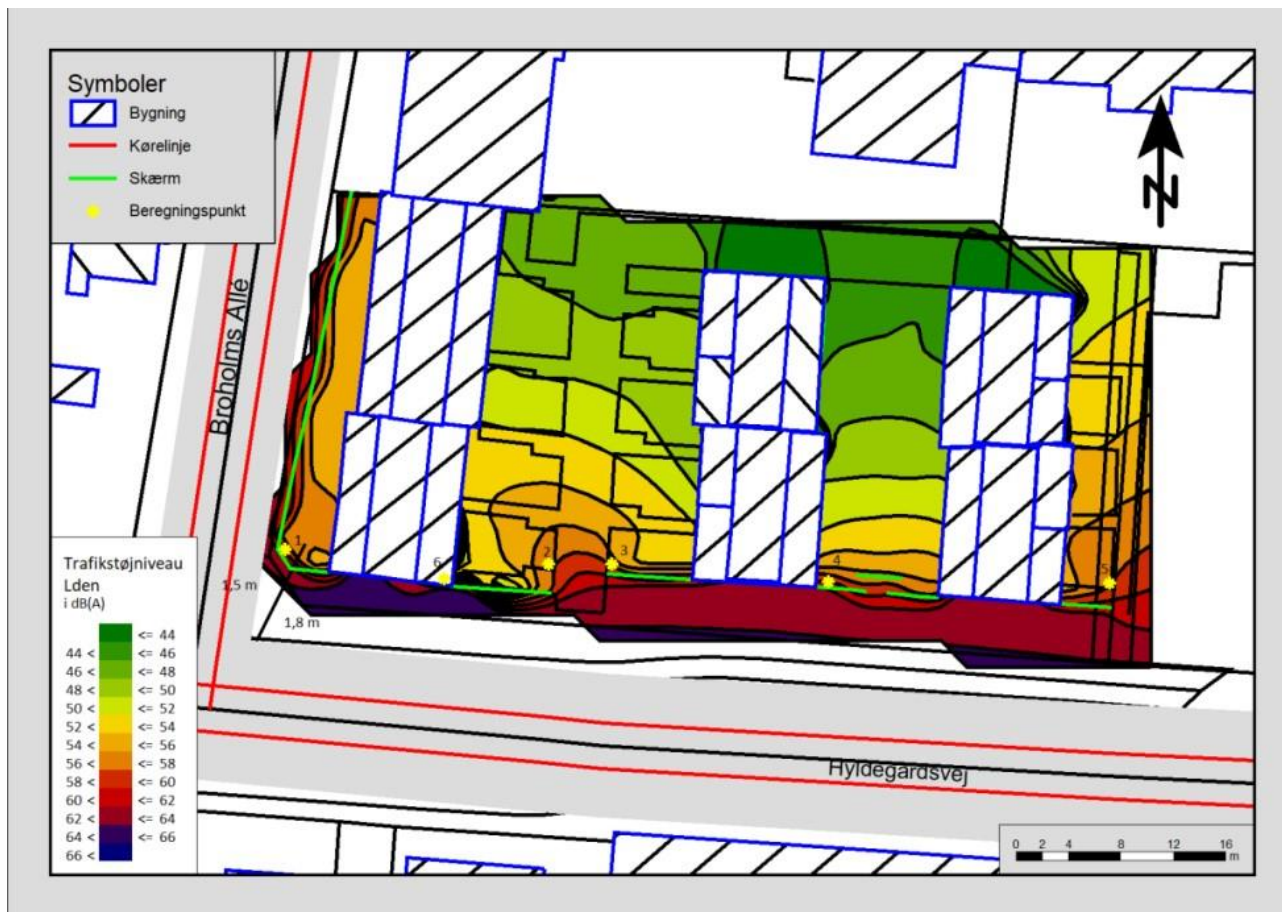
#### *Eksisterende og fremtidige forhold*

Støjberegningerne er udført efter Nord2000-metoden for vejstøj, som foreskrevet af Miljøstyrelsen.

Trafiktallene er fra Gentofte Kommunes målinger undtagen tallene for Broholms Allé, der er kommunens estimat. For rundkørsler regnes med hastigheden 30 km/t.

Trafikken fordeles ligeligt i begge retninger. Der regnes med almindelig vejbelægning (SMA11) på alle veje. Den tunge trafik fordeles efter vejtypen.

Der beregnes et støjkonturkort 1,5 meter over terræn for matriklen, og der udføres punktregninger på facaderne.



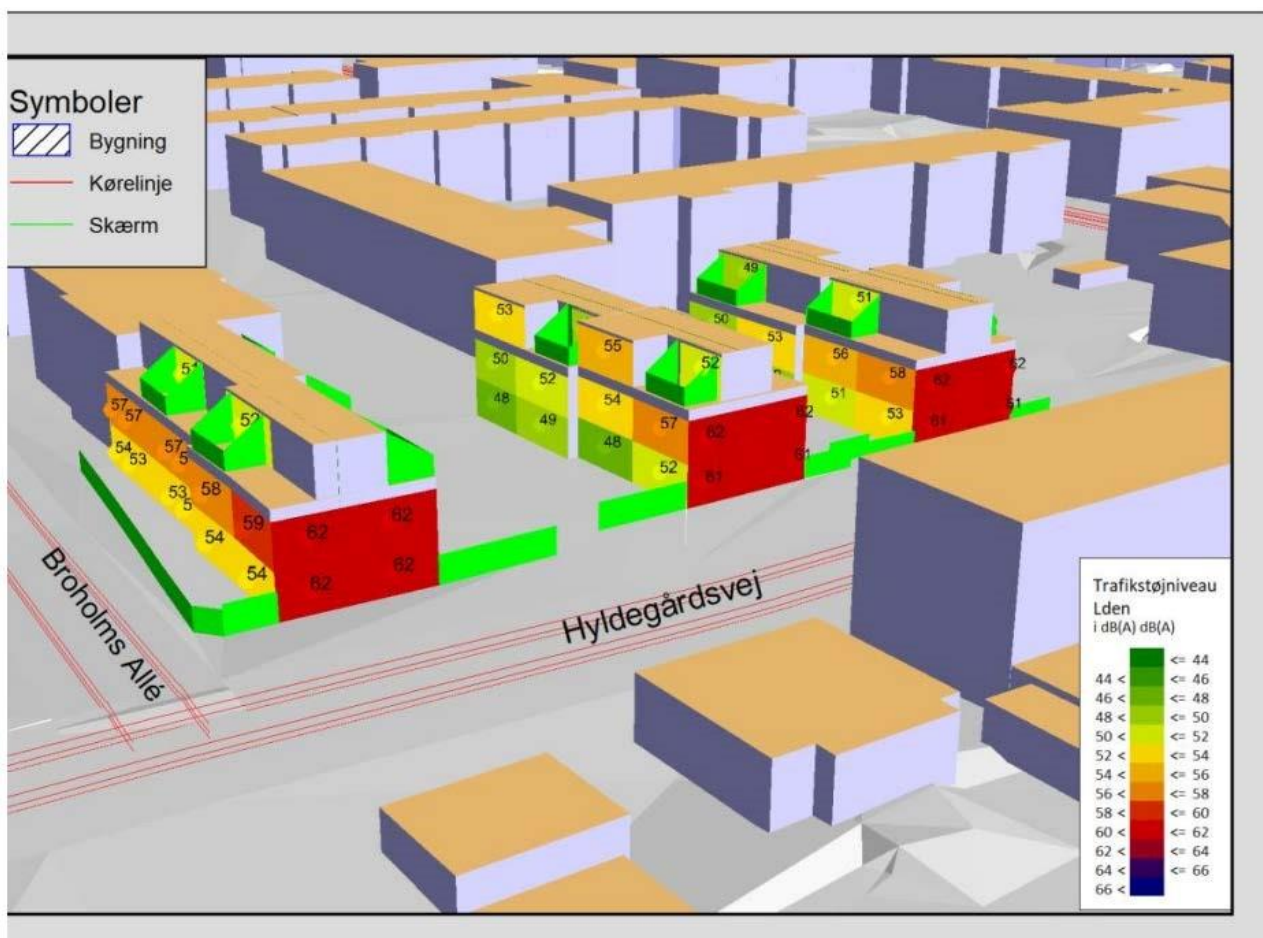
Figur 1. Konturkort 1,5 meter over terræn samt skitsering af skærmene, der er 1,8 høje mod Hyldegårdsvej og 1,5 meter mod Broholms Allé.

På baggrund af konturkortet er valgt de mest belastede punkter på de udlagte opholdsarealer på terræn samt det mest belastede punkt (pkt.6) på tagterrasserne, og der er udført en punktberægning. Resultatet af punktberægningen:

Receiver	Z	GH	Lden
	m	m	dB(A)
1	12,15	10,65	56,4
2	12,15	10,65	58,0
3	12,12	10,65	56,5
4	12,12	10,65	55,4
5	12,15	10,63	58,0
6	18,43	10,65	55,0

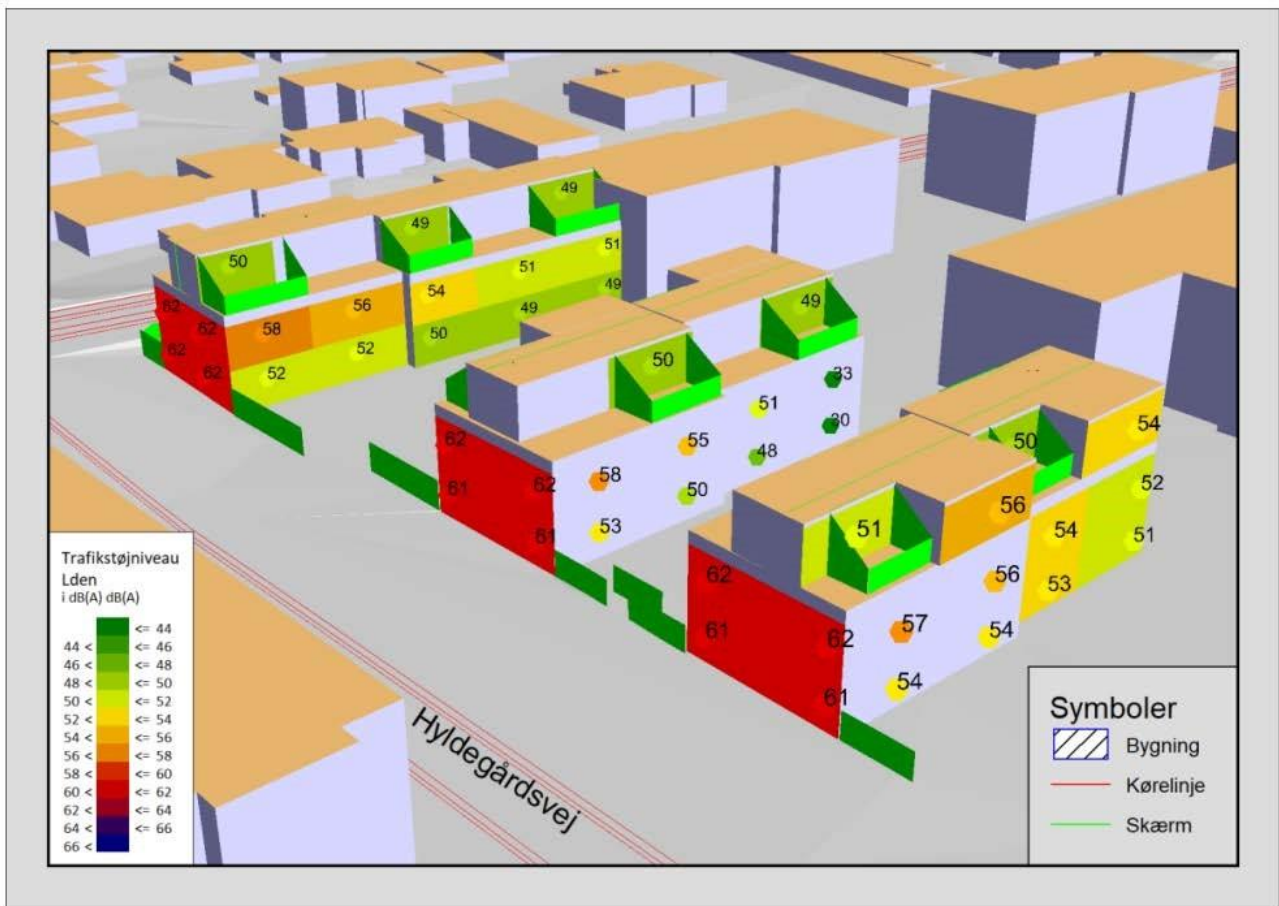
Tabel 1. Resultatet af punktberægningen iht. Kortet på Figur 1.

Således overholdes kravet om et trafikstøjniveau på maksimalt 58 dB Lden på alle opholdsarealer på terræn og på alle tagterrasser (se også Figur 1). Beregningsresultaterne for facaderne er vist i figur 1a og 1b.



Figur 1a. Facadeniveauerne set fra sydvest.





Figur 1b. Facadeniveauerne set fra sydøst.

#### Miljøvurdering af den potentielle påvirkning

Formålet er i forbindelse med udarbejdelsen af planerne at bestemme trafikstøjbelastningen på facaderne samt på de udendørs opholdsarealer. Grænseværdien for trafikstøjbelastningen er 58 dB Lden på udendørs opholdsarealer. Der er regnet med afskærmning på 1,8 m vist på Figur 1b som grønne skærme mod Hyldegårdsvej. Som grundlag for beregningerne ligger Gentofte kommunes egne trafikdata.

Støjberegningerne viser at trafikstøjen på facaderne er op til 62 dB Lden. For facader med mere end 58 dB Lden skal klimaskærmen dimensioneres, så kravet til indendørs trafikstøjniveau er overholdt. De udendørs opholdsarealer skal overholde kravet om et maksimalt trafikstøjniveau på 58 dB Lden. Når projektet skal gennemføres, skal der foretages nye beregninger ifm. myndighedsbehandling.

#### Støj/vibrationer i anlægsfasen

##### Eksisterende forhold

Området er i dag et erhvervsområde, hvor der ligger en bilforhandler og et værksted.

#### Miljøvurdering af den potentielle påvirkning

I forbindelse med opførelsen af de nye boliger samt parkeringskælder kan der forekomme generende støj. Støjen kan især forekomme under nedbrydning af eksisterende materiale på pladsen og kørsel med tungt materiel på byggepladsen samt spunsning.

Bygherre skal under anlægsfasen overholde gældende regler i hht. Orientering nr. 9/1997 fra Miljøstyrelsen Lavfrekvent støj, infralyd og vibrationer i eksternt miljø samt Gentofte Kommunes forskrift for udførelse af erhvervs-mæssige bygge- og anlægsaktiviteter med en grænseværdi på 75 dB samt vibrationsnorm DIN 4150-3-2016 om bygnings-skadende vibrationer.

Byggeriet i anlægsfasen forventes at medføre vibrationer, som vil kunne mærkes hos de omboende, fordi der skal etableres en parkeringskælder, men det konkrete omfang af vibrationerne kendes ikke, førend bygherre har indsendt et konkret projekt med angivelse af funderingsmetode (ramning, vibrering m.v. af spuns) ifm. ansøgning om VVM-screening.

## Lys- og skyggegener

### *Eksisterende forhold*

Området er i dag et erhvervsområde, hvor der ligger en bilforhandler og et værksted med bebyggelse i 1-2 etager. Bebyggelsen ligger i skel mod nabo mod nord. I denne skelbræmme mod nord er der i dag en ca. 4 meter høj mur langs hele den side af grunden. Lys- og skyggegenerne er vurderet til at være moderate.

### *Miljøvurdering af den potentielle påvirkning*

Ved at opføre boligbebyggelsen i 3 etager, vil der komme flere lys- og skyggegener end der er i dag. Byggefelterne er placeret retvinklet og ikke parallelt mod naboen mod nord, hvilket begrænser generne, herunder også ind- og udbliksgener.

Som en forundersøgelse er der foretaget beregninger af lys- og skyggepåvirkningen ved hjælp af et visualiseringssoftware, jf. bilag 1. Disse visualiseringer er blevet præsenteret for naboerne på et borgermøde i høringsperioden. Der var bemærkninger om, at den nye bebyggelse var placeret for tæt på skel og, at der kunne komme større lys- og skyggegener.

På baggrund af bemærkningerne til borgermødet er der blevet arbejdet med at finde en løsning på at placere byggefeltet længere væk fra naboskellet mod nord, men samtidigt heller ikke for tæt mod vejskel mod syd for således at undgå at miste det potentielle grønne vej-billede. Konklusionen blev en placering af byggefelter med 4 meters afstand til naboskel mod nord i stedet for de oprindelige 2,5 meter og samtidig med 4 meters afstand til vejskel mod Hyldegårdsvej, der resulterede i et 4 meter bredt grønt bælte med græs, træer og buske mellem bebyggelse og vej, jf. kortbilag 1 og 2.

## Alternativer

### 0-alternativet

Bilforhandleren og værkstedet, der i dag ligger på Hyldegårdsvej 53, er støjende for de omkringliggende boliger og øger presset på parkeringsudfordringerne. Opføres boligerne ikke, så opretholdes status quo.

## Kumulative effekter

Der er ingen større kumulative effekter. Efter byggeriet er afsluttet, må der forventes at være færre biler i området med en overgang fra erhvervs- til boligområde. Trafikmønstret vil ændre sig fra at være intenst i dagtimerne på hverdage til at være rykket til at have mest aktivitet morgen, aften og weekend. Udfordringen med at finde en parkeringsplads langs Broholms Allé for beboerne i området vil i nogen grad blive mindre. Der er i dag udkørsel fra grunden til Broholms Allé – denne vil blive nedlagt, hvilket vil forbedre trafikflowet på Broholms Allé. Der må også forventes en ændring i trafikmønstret, hvor gæstebiler til de nye boliger formodentlig ikke altid vil benytte parkeringskælderens, men det må forventes, at en del vil parkere enten langs Hyldegårdsvej eller Broholms Allé.

## Sammenfatning

Hvis der opføres 13 nye boliger på Hyldegårdsvej 53, vil nærområdet blive mere homogent som boligområde, naboejendomme vil blive mindre plaget af støj og trafik som de gør i dag, hvor det er en erhvervsjendom med en bilforhandler og et værksted. Parkeringskælderens vil få bilerne ud af bybilledet og de grønne forhaver vil styrke Gentoftes ambition om at styrke det grønne vejbyllede. Med en bygningshøjde på maksimalt 12 meter og med en retvinklet placering af boliglængerne samt afstand på 4 meter til naboskel mod nord, så vil lys- og skyggegener blive begrænsede. Dog ligger én af længerne i skel.

### Anlægsfasen

I anlægsfasen vil det ikke kunne undgås, at der i perioder vil forekomme væsentlige miljømæssige gener for de nærmeste naboer i form af støj og vibrationer. Disse gener vil kun forekomme i dagtimerne inden for de tidsperioder, som er gældende for støjende aktiviteter i Gentofte Kommune.

Kl. 07 – kl. 18 på hverdage og lørdage må der foregå støjende arbejde.

Støjende og/eller støvende aktiviteter: Kørsel af materialer, anvendelse af motordrevne bygge og anlægsmaskiner som generatorer og kompressorer mm.

Kl. 08 – kl. 16 på hverdage må der foregå særligt støjende arbejde.

Særligt støjende og/eller stærkt støvende aktiviteter: Etablering af spunsvægge eller jordankre, nedknusning af bygge- og anlægsmaterialer samt betonskæring mm.

En generator, der driver en eventuel pumpe for grundvandssikring, vil give støjgener om natten. Pumpen til grundvandssikringen skal, for at undgå støjgener især om natten, forsynes med byggepladsstrøm fra det generelle elnet.

Nedvibrering af spuns kan give anledning til betydelige vibrationer for de nærmeste bygninger. I stedet for nedvibrering kan spunsen forgraves, hvorved færre bygninger udsættes for særligt mærkbare vibrationer. Bygherre skal tage initiativ til at vibrationsovervåge ved målinger ved nærmeste naboer samt fotoregulere de bygninger, der er tættest på spunsarbejdet.

## Overvågning

Planforslagene er ramme for en kommende realisering af et projekt i området, og det er derfor vurderet, at der ikke på dette niveau af planlægningen vil være behov for særlig overvågning.

Overvågning af planforslagenes indvirken på miljøet vil ske gennem lovgivning, der særskilt regulerer de forskellige aktiviteter, herunder den kommunale kontrol med overholdelse af bestemmelser i lokalplanen og anden lovgivning, eksempelvis byggeloven.

Opmærksomheden skal henledes på denne rapport afsnit om trafikale forhold samt støj- og vibrationer i anlægsfasen.

Grundvandsressourcen i området beskyttes gennem spildevandsplanen og ved efterfølgende tilladelser vedrørende udledning, nedsivning og tilslutning samt øvrige tilladelser og godkendelser. Forud for anlægsfasen skal bygherre foretage en fotoregistrering af de naboejendomme, som er beliggende tættest på Hyldegårdvej 53, og som kan forventes at blive påvirket af støj og vibrationer. Det vil hermed være muligt at dokumentere, om eventuelle revner eller lignende er kommet før eller efter anlægsarbejdet.

## Forhold til anden planlægning

### Vandplan og landsplandirektiv

Planforslagene er beliggende inden for et område, der er omfattet af den statslige vandområdeplan for hovedvandopland 2.3 Øresund, vedtaget i juni 2016.

Området er udpeget som område med drikkevandsinteresser.

Områder med drikkevandsinteresser skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig fare for forurening af grundvandet.

### Fingerplan 2019

Gentofte Kommune indgår i fingerplanens indre storbyområde.

I de stationsnære områder skal mulige ændringer både i arealanvendelse og bebyggelsestæthed som udgangspunkt sikre en bedre og mere intensiv arealudnyttelse. Området er stationsnært med knap 300 meters afstand til Ordrup Station.

### Kommuneplan 2021 for Gentofte

Kommuneplanen indeholder en hovedstruktur for de overordnede mål for udviklingen, retningslinjer for arealanvendelsen, rammer for lokalplaners indhold og en redegørelse for planens forudsætninger. Lokalplanområdet indgår i rammeområde 2.E1 i Kommuneplan 2021 for Gentofte Kommune. Området er udlagt til erhvervsområde i form af let industri og håndværk med mulighed for bebyggelse i op til 3 etager/12 m og en bebyggelsesprocent på maksimalt 80.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med rammeområdets anvendelse til erhvervsområde, og det er således en forudsætning for lokalplanens vedtagelse, at et kommuneplantillæg om ændret anvendelse af området til boligformål vedtages forinden. Det nye Tillæg 5 til Kommuneplan 2021 vil omfatte et nyt rammeområde 2.B10, der har samme afgrænsning som området for forslag til Lokalplan 434 for Hyldegårdsvej 53.

### Klimatilpasning

#### Skybrud

Selv om kommunen udbygger og separerer afløbssystemet, vil der fortsat kunne opstå oversvømmelser efter de større skybrudshændelser.

Af Kommuneplan 2021's rammer fremgår, at ved nye og større ændringer af bygninger og anlæg samt ændret arealanvendelse i områder med risiko for skybrud skal der redegøres for, hvordan effekten af de forventede klimaændringer imødegås. På kortudsnit af rammekort for skybrud kan man se at Hyldegårdsvej er kortlagt som oversvømmelsestruet. Ejendommen på Hyldegårdsvej 53 er ikke omfattet af denne kortlægning, men da ejendommen grænser op til et område, der er oversvømmelsestruet, er det vigtigt at terrænet bearbejdes således, at vandet ved en eventuel oversvømmelse ikke løber ind på ejendommen og ned i kælderens. Af Kommuneplan 2021's retningslinjer fremgår bl.a., at i områder, der er kortlagt som oversvømmelsestruede, skal lokalplaner for nyt byggeri og anlæg udformes, så hverken lokalplan- eller nærområdet påvirkes negativt ved fremtidige skybrudshændelser.

Kortudsnittet af retningslinjekortet viser, hvordan vandet vil strømme og samle sig på terræn, når kloakkernes kapacitet overskrides. Kortlægning er udført på baggrund af en fremtidig 100-årshændelse, som den forventes om 100 år. Der er årligt én procents risiko for, at Gentofte Kommune vil blive ramt af en 100-årshændelse. Kortet viser områder større end 50 m<sup>2</sup>, hvor der kan stå mere end 10 cm vand i forbindelse med skybrud.

## Spildevandsplan

Klimaforandringer og kraftig regn betyder, at afløbssystemet kommer under pres, fordi der ikke er plads nok til både regnvand og spildevand. Det medfører blandet andet overløb med blandet spildevand og regnvand. Der er et stort potentiale i at håndtere regnvandet mere bæredygtigt, der hvor det blandes sammen med spildevand i fællessystemet og ledes til renseanlæg.

I Gentoftes Spildevandsplan 2022-2032 er strategien at gennemføre en fuld separering i hele Gentofte Kommune. Fuld separering betyder, at regnvand og spildevand skal adskilles i hvert sit system, hvilket skaber bedre plads i afløbssystemet. Separeringen forventes først at være færdig i 2050.

## Lovgrundlag

Dette afsnit beskriver det lovmæssige grundlag for udarbejdelsen af denne miljørapport.

### Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Forslag til Lokalplan 434 for Hyldegårdsvej 53 og Tillæg 5 for Kommuneplan 2021 er omfattet af § 8 stk. 2 i miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (LBK nr. 1976 af 27. oktober 2021 og Lov nr. 900 af 21. juni 2022, §8), da planforslagene fastsætter rammer for fremtidige anlægstilladelser og arealanvendelser.

#### Afgrænsning

Kommunen har på baggrund af en screening vurderet, at der skal gennemføres en miljøvurdering af planforslagene i henhold til lovens § 8, stk. 2. Formålet med miljøvurderingen er at gennemføre en vurdering af, om en realisering af planforslagene kan få væsentlig indvirken på miljøet.

Efterfølgende er der foretaget en afgrænsning af miljørapportens indhold.

Afgrænsningen - hvilke miljøfaktorer, der vil være relevante at behandle i forhold til planlægningen – har været sendt i høring hos berørte myndigheder Park og Vej samt Natur og Miljø i Gentofte Kommune.

Formålet er at fastlægge hvilke miljøfaktorer, der skal indgå i miljørapporten.

Miljøvurderingen er således afgrænset til at omfatte de miljøfaktorer, der forventes at have potentielle væsentlige miljøpåvirkninger ved en realisering af planerne, herunder lokalplanens bestemmelser.

- Jordbundsforhold
- Trafikstøj
- Støj/vibrationer i anlægsfasen
- Lys- og skyggegener

#### Metode

Beskrivelsen af de miljømæssige forhold er begrænset til at omfatte de i scoping udvalgte miljøfaktorer, og miljøvurderingen behandler de udvalgte miljøfaktorer på et niveau, der svarer til planforslagenes niveau. Der er en kort beskrivelse af de overordnede planlægnings- og lovgivningsmæssige forhold, der er relevante i forhold til planforslagene for en vurdering af, om planforslagene er i overensstemmelse med anden planlægning.

#### Referencer

Gentofte Kommune, Kommuneplan 2021

Gentofte Kommunes Spildevandsplan 2018

Gentofte Kommunes Spildevandsplan 2022-2032.

#### Kort, tabel og figurer

Kortbilag 1 – Kortbilag 1 fra Lokalplan 434

Kortbilag 2 – Kortbilag 2 fra Lokalplan 434

Tabel 1 - Resultatet af punktberegningen iht. Kortet på Figur 1.

Figur 1 – Konturkort med trafikstøjniveau, støjrapport fra VM Accoustics

Figur 1a – Trafikstøjniveau på facader fra sydvest, støjrapport fra VM Accoustics

Figur 1b – Trafikstøjniveau på facader fra sydøst, støjrapport fra VM Accoustics

## Bilag

Bilag 1 – Skyggediagrammer, P-point fra GPP arkitekter

Bilag 2 – Støjrapport fra VM Accoustics

# Bilag 1

## SKYGGEDIAGRAMMER

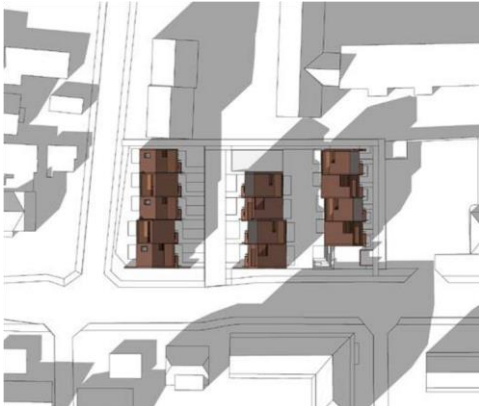
21. marts



9:00



12:00



15:00

21. juni



9:00



12:00



15:00



18:00



## SKYGGEDIAGRAMMER

21. september



9:00



12:00



15:00

21. december



10:00

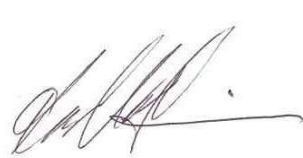


12:00



14:00

**Trafikstøj – veje**

Rapport nr. antal sider	BE-01-250722. Sider inkl. denne: 10
Rapport titel	Beregning af udendørs vejtrafikstøjniveau på Hyldegårdsvej 53 i Gentofte.
Beregningssted	Hyldegårdsvej 53, 2920 Charlottenlund.
Rekvirent	Nina Haurum, GPP Arkitekter Grønnegade 68, 8000 Århus C Tlf.: 4189 2703 Mail: <a href="mailto:nha@gpp.dk">nha@gpp.dk</a>
Dato	29. juli 2022
Udført af/Underskrift	Lars Matthiessen. Cand.scient. 
Målelaboratorium	VM acoustics. Skovgaardsgade 8, 8000 Århus C

**Resume:**

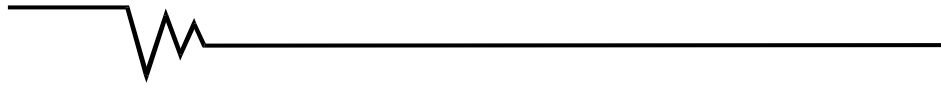
Rapporten omhandler vejstøj på Hyldegårdsvej 53 i Gentofte, hvor rækkeboliger i tre plan er projekteret. Formålet er i forbindelse med udarbejdelsen af en lokalplan at bestemme trafikstøjbelastningen på facaderne samt på de udendørs opholdsarealer. Grænseværdien for trafikstøjbelastningen er 58 dB  $L_{den}$ . Der er regnet med afskærmning som beskrevet.

Som grundlag for beregningerne ligger de af Gentofte kommune givne trafikdata.

Støjberegningerne viser:

- Vejstøjen på facaderne er op til 62 dB  $L_{den}$
- For facader med mere end 58 dB  $L_{den}$  bør klimaskærmen dimensioneres, så kravet til indendørs trafikstøjniveau er overholdt.
- De udendørs opholdsarealer på terræn og tagterrasser overholder kravet om et maksimalt trafikstøjniveau på 58 dB  $L_{den}$ .

**Rapporten må ikke gengives, undtagen i sin helhed, uden laboratoriets skriftlige tilladelse.**



## Indholdsfortegnelse

1.	Baggrund og formål .....	3
2.	Støjgrænser .....	4
3.	Støjberegninger og beregningspositioner .....	4
3.1	Vejstøj .....	5
4.	Resultater for vejstøj .....	5
5.	Ubestemthed .....	8
6.	Konklusion .....	8
7.	Referencer .....	9
8.	Situationsplan med opholdsarealer .....	10

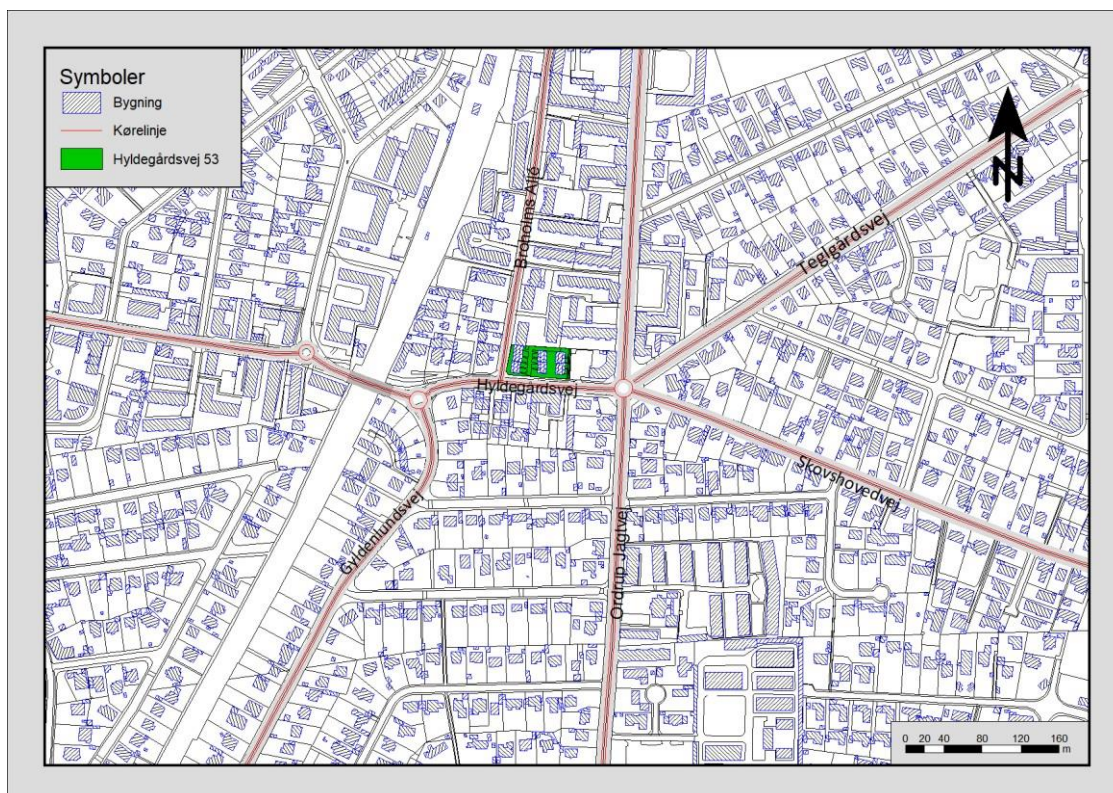
## 1. Baggrund og formål

Rapporten omhandler vejstøj på Hyldegårdsvej 53 i Gentofte, hvor nye rækkeboliger i tre plan er projekteret. Formålet er i forbindelse med udarbejdelsen af en lokalplan at bestemme trafikstøjbelastningen på facaderne samt på de udendørs opholdsarealer. Som grundlag for beregningerne ligger de af Gentofte kommune givne trafikdata.

Kontaktpersoner:

Part	Kontakt	Adresse	Kontakt
Rekvirent GPP Arkitekter	Nina Haurum	Grønnegade 68 8000 Århus C	4189 2703 <a href="mailto:nha@gpp.dk">nha@gpp.dk</a>
Gentofte Kommune Park & Vej	Jakob Mads Nygaard	Bernstorffsvej 161 2920 Charlottenlund	3998 0000 <a href="mailto:jdn@gentofte.dk">jdn@gentofte.dk</a>
VM acoustics	Lars Matthiessen	Skovgaardsgade 8 8000 Århus C	8612 1502 <a href="mailto:vm@vmacoustics.dk">vm@vmacoustics.dk</a>

Bygningernes placering gør, at trafikstøjen på facaderne muligvis ikke overholder de vejledende grænseværdier for vejstøj. I forbindelse med udarbejdelse af en lokalplan har Gentofte Kommune ønsket, at der gennemføres støjeregninger.



**Figur 1.** Situationsplan med skitsering af vejene og markering af Hyldegårdsvej 53.

## 2. Støjgrænser

Kommuneplanens bestemmelser om støj henviser til Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for veje. De fremgår af Miljøstyrelsens vejledning 4/2007: "Støj fra veje" [2]. De vejledende grænseværdier for trafikstøj er beregnet til planlægningsbrug og gælder for udlægning af nye støjfølsomme områder langs eksisterende veje.

Grænseværdier for trafikstøj	
Boligfacader og udendørs opholdsarealer	Miljøstyrelsens vejledende: <b><math>L_{den} = 58</math> dB</b>

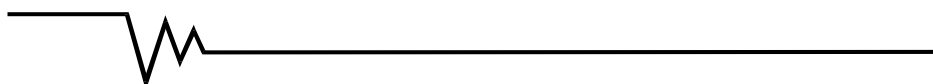
*Tabel 1. Støjgrænserne udendørs gælder for såkaldt "frit felt", dvs. uden indregning af en lydrefleksion fra boligens egen facade.*

De vejledende støjgrænser for veje er udtrykt ved indikatoren  $L_{den}$  (day/evening/night level). Ved bestemmelse af  $L_{den}$  vægter støjen fra trafikken om aftenen og om natten mere end støjen om dagen. Således tillægges støjen om aftenen +5 dB for perioden kl. 19-22 og +10 dB for natperioden kl. 22-07.

## 3. Støjberegninger og beregningspositioner

Støjberegninger og beregningspositioner:

- Digitale kort med koter, vejforløb, bygningspolygoner og bygningshøjder er leveret af kortforsyningen.dk.
- Plantegninger for det nye boligområde er leveret af rekvirenten.
- VM acoustics har opbygget en 3D-støjmodel til beregningerne i det benyttede beregningsprogram Soundplan, version 8.2 (opdateret 7.9.2021).
- Der er udført punktberegninger på facaderne samt konturkort på det udendørs areal.
- Ved punktberegningerne er støjbelastningen bestemt som fritfeltsværdi, således at de beregnede støjniveauer kan relateres til Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi.
- Ved punktberegningerne er der benyttet 9 vejrklasser, mens der er benyttet 4 vejrklasser ved konturkortberegningerne.
- Terrænet består af blandet bløde (Impedansklasse D, Ruhedsklasse N) og hårde arealer (Impedansklasse G, Ruhedsklasse N). De bløde områder er primært haver og grønne områder, og de hårde områder er huse, veje, søer og befæstede arealer.
- Bygningsrefleksioner er medtaget (4 i punktberegningerne, 1 i konturkortet), og der er benyttet absorptionskoefficient 0,2 svarende til et refleksionstab på 1 dB.
- Der er 1,8 meter høje skærme mod Hyldegårdsvej og en 1,5 meter høj skærm mod Broholms Allé som vist i figur 2. Kravet er at skærmene er tætte og har en fladevægt på mindst 15 kg/m<sup>2</sup>.



### 3.1 Vejstøj

Støjberegningerne er udført efter Nord2000-metoden for vejstøj, som foreskrevet af Miljøstyrelsen. Metoden er beskrevet i ref. 5 og ref. 7. Til selve beregningerne er Soundplan, version 8.2 (opdateret 7.9.2021) benyttet.

Trafiktallene er fra Gentofte Kommunes målinger undtagen tallene for Broholms Allé, der er kommunens estimat. For rundkørsler regnes med hastigheden 30 km/t.

Trafikken fordeles ligeligt i begge retninger. Der regnes med almindelig vejbelægning (SMA11) på alle veje.

Den tunge trafik fordeles efter vejtypen.

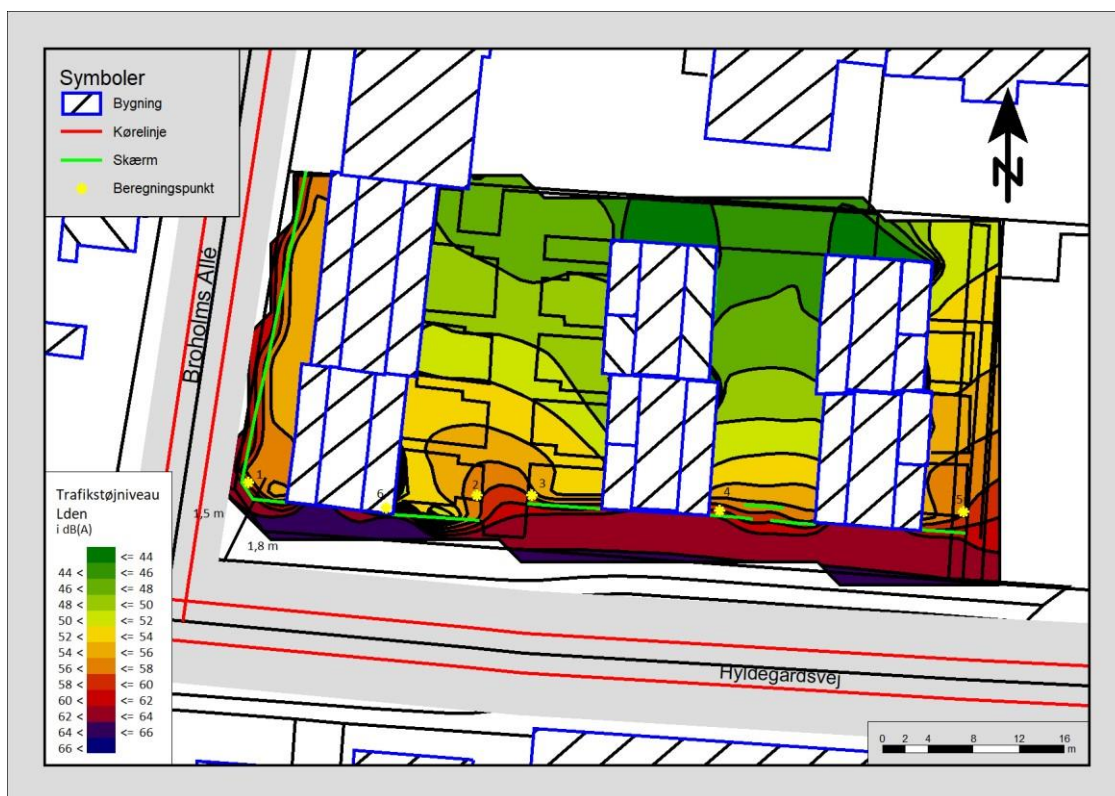
De benyttede trafikdata fremgår af Tabel 2.

vejstrækning				
	ÅDT Biler/døgn	Hastighed Km/t	Andel tung % Kat.2/kat.3	vejtype
Hyldegårdsvej øf. Gyldenlundsvej	4.153	39	3,0	Boligvej
Hyldegårdsvej vf. Gyldenlundsvej	6.427	32	4,9	Lokalvej i by
Hyldegårdsvej vf. rundkørsler	4.194	45	3,1	Lokalvej i by
Broholms Allé	1.500	30	3	Boligvej
Ordrup Jagtvej sf. rundkørsel	2.110	50	1,2	Boligvej
Ordrup Jagtvej nf. rundkørsel	319	50	1,2	Boligvej
Teglgårdsvej	3.821	43	3,2	Boligvej
Skovshovedvej	784	35	1,8	Boligvej
Gyldenlundsvej	2.513	36	1,8	Boligvej

*Tabel 2. Antal køretøjer, hastigheder, andel tung trafik samt vejtype til brug for støjberegninger.*

## 4. Resultater for vejstøj

Der beregnes et støjkonturkort 1,5 meter over terræn for matriklen, og der udføres punktberegninger på facaderne.



Figur 2. Konturkort 1.5 meter over terræn samt skitsering af skærmene.

På baggrund af konturkortet vælges de mest belastede punkter på de udlagte opholdsarealer på terræn samt det mest belastede punkt (pkt.6) på tagterrasserne, og der udføres en punktberegning.

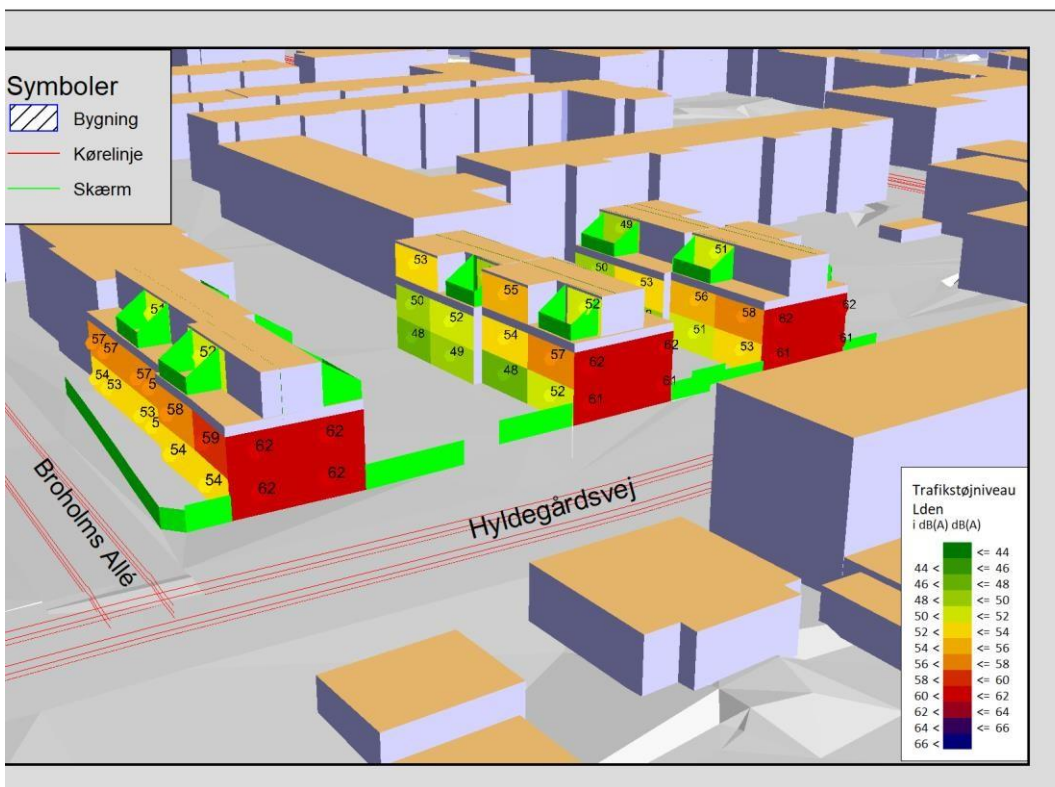
Resultatet af punktberegningen:

Receiver	Z	GH	Lden
	m	m	dB(A)
1	12,15	10,65	56,4
2	12,15	10,65	58,0
3	12,12	10,65	56,5
4	12,12	10,65	55,4
5	12,15	10,63	58,0
6	18,43	10,65	55,0

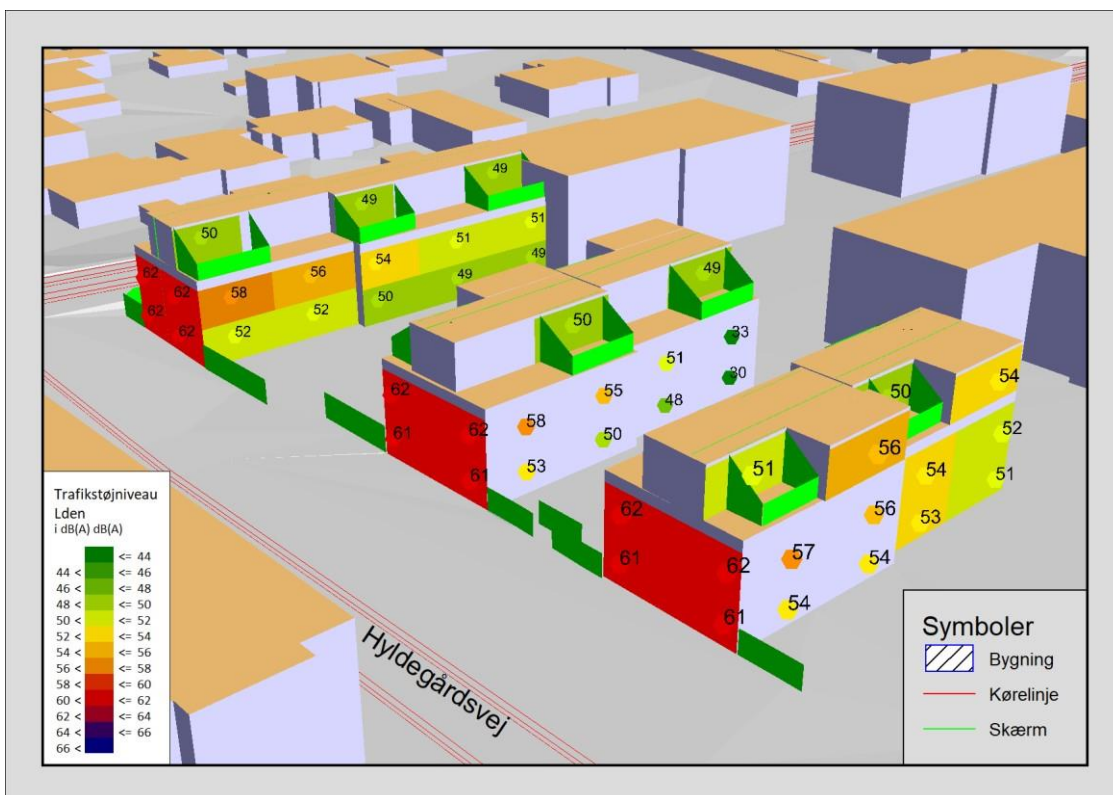
Således overholdes kravet om et trafikstøjniveau på maksimalt 58 dB  $L_{den}$  på alle opholdsarealer på terræn og på alle tagterrasser (se også bilag 1).

Beregningsresultaterne for facaderne er vist i figur 3a og 3b.





Figur 3a. Facadeniveauerne set fra sydvest.



Figur 3b. Facadeniveauerne set fra sydøst.

## 5. Ubestemthed

I henhold til Håndbog Nord2000 (ref.5) vurderes ubestemtheden til 2 dB. Det gælder under forudsætning af, at der benyttes pålidelige indgangsdata, dvs. korrekt trafikmængde- og sammensætning, hastigheder osv. Komplicerede støjtransmissionsveje (mange skærmende/reflekterende genstande for støjmæssigt betydende delstrækninger) vil forøge ubestemtheden.

## 6. Konklusion

Rapporten omhandler vejstøj på Hyldegårdsvej 53 i Gentofte, hvor rækkeboliger i tre plan er projekteret. Formålet er i forbindelse med udarbejdelsen af en lokalplan at bestemme trafikstøjbelastningen på facaderne samt på de udendørs opholdsarealer. Grænseværdien for trafikstøjbelastningen er 58 dB  $L_{den}$  på udendørs opholdsarealer.

Der er regnet med afskærmning som beskrevet.

Som grundlag for beregningerne ligger de af Gentofte kommune givne trafikdata. Støjberegningerne viser:

Vejstøjen på facaderne er op til 62 dB  $L_{den}$

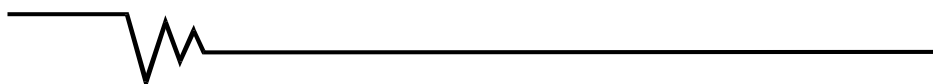
For facader med mere end 58 dB  $L_{den}$  bør klimaskærmen dimensioneres, så kravet til indendørs trafikstøjniveau er overholdt.

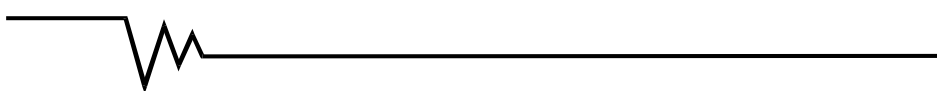
De udendørs opholdsarealer overholder kravet om et maksimalt trafikstøjniveau på 58 dB  $L_{den}$ .

## 7. Referencer

- [1] Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2006: "Støjkortlægning og støjhandlingsplaner".
- [2] Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007: "Støj fra veje".
- [3] Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997: "Støj og vibrationer fra jernbaner".
- [4] Tillæg til Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997: "Støj og vibrationer fra jernbaner", juli 2007.
- [5] DELTA, SINTEF, SP, VTT og Vejdirektoratet: "Users Guide Nord2000 Road, DELTA 2006 (www.delta.dk).

- [6] Miljøstyrelsens Referencelaboratorium for Støjmålinger. Spørgsmål/svar-liste nr. 2007-08.  
[www.referencelaboratoriet.dk](http://www.referencelaboratoriet.dk)
- [7] Rapport 434/2013 fra Miljøstyrelsen og Vejdirektoratet: ”Beregning af vejstøj i Danmark”.
- [8] Orientering nr. 46/2012 fra Miljøstyrelsens referencelaboratorium for støjmålinger.  
”Indendørs støjniveau med åbne vinduer.

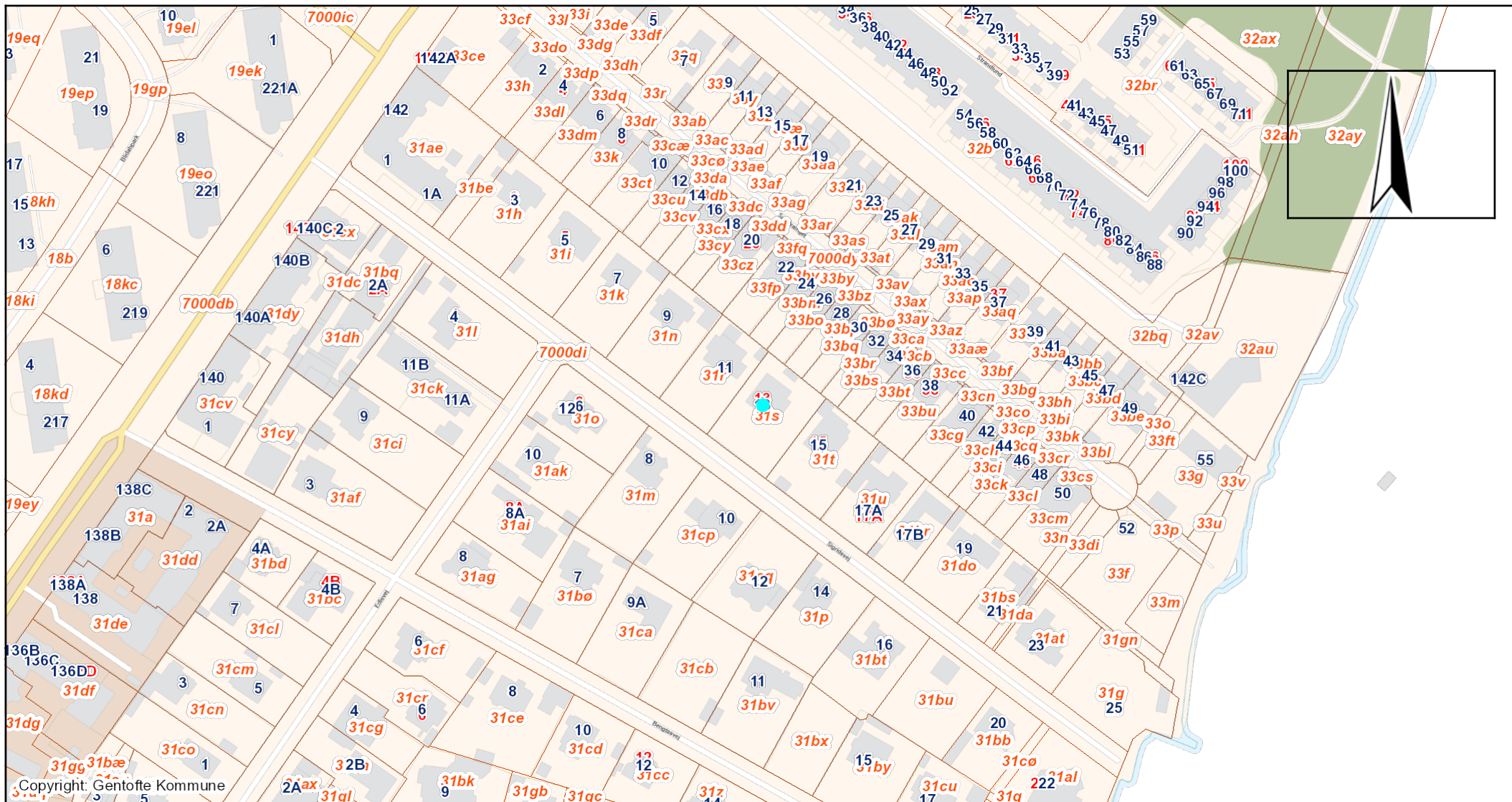




Side

<b>Dokument Navn:</b>	<b>Oversigtskort Sigridsvej 13.pdf</b>
<b>Dokument Titel:</b>	<b>Oversigtskort Sigridsvej 13</b>
<b>Dokument ID:</b>	<b>4886192</b>
<b>Placering:</b>	<b>Emnesager/Sigridsvej 13. Overskriodelse af den maksimale bygningshøjde/Dokumenter</b>
<b>Dagsordens titel</b>	<b>Sigridsvej 13. Overskridelse af maksimalt tilladt bygningshøjde i forbindelse med efterisolering</b>
<b>Dagsordenspunkt nr</b>	<b>3</b>
<b>Appendix nr</b>	<b>1</b>
<b>Relaterede Dokumenter:</b>	<b>10</b>





Dato: 31-10-2022

Mål: 1:2000

Initialer:





**Relateret document 2/10**

**Dokument Navn: Skråfoto Sigridsvej 13.pdf**

**Dokument Titel: Skråfoto Sigridsvej 13**

**Dokument ID: 4886195**

Sigridsvej 13

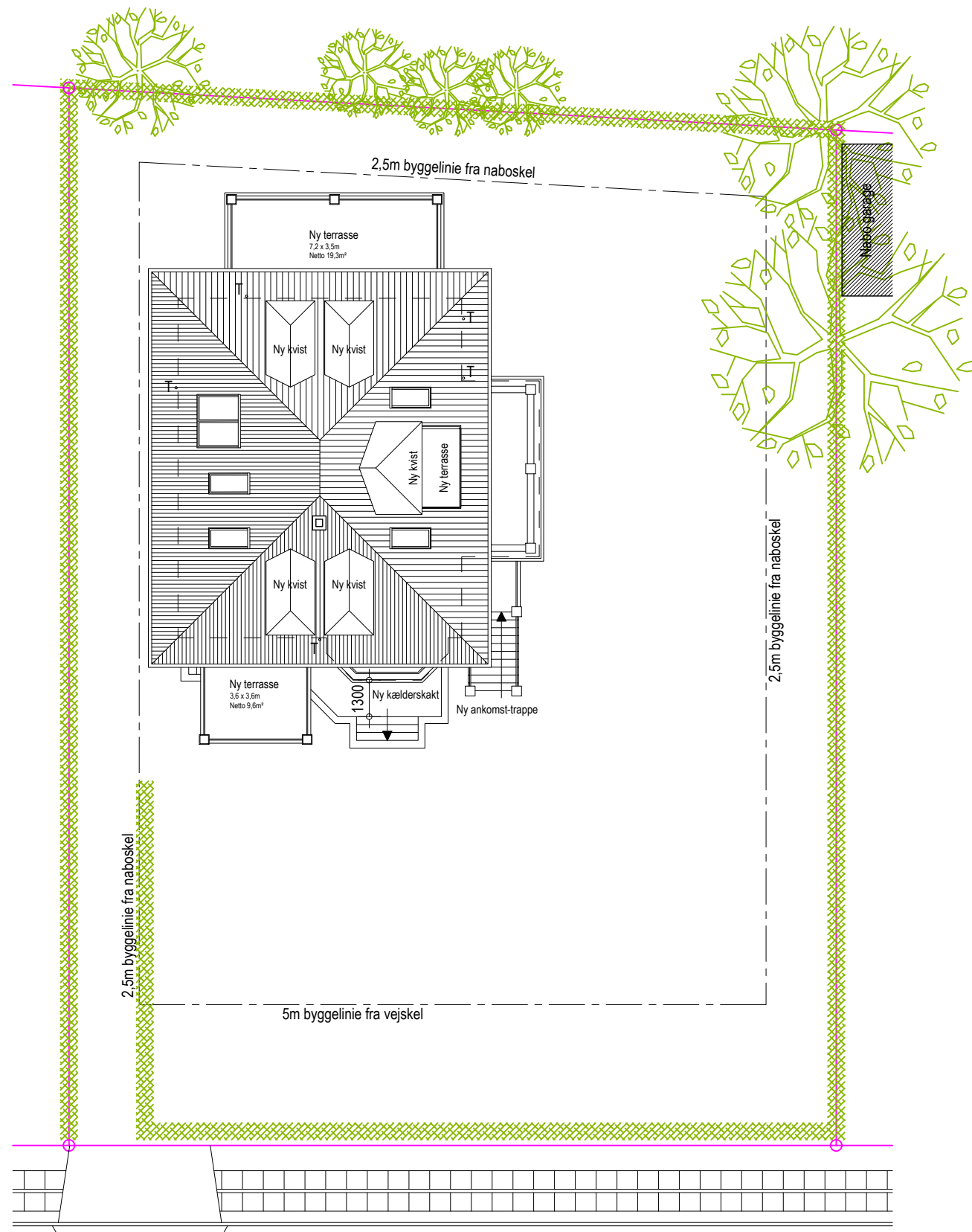
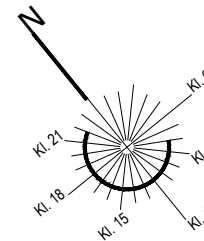


**Relateret document 3/10**

**Dokument Navn: 279 1.1.01 - Situationsplan -  
2022.06.27.pdf**

**Dokument Titel: 279 1.1.01 - Situationsplan -  
2022.06.27**

**Dokument ID: 4886197**



Sigridsvej

### Arealopgørelse

Eksist. forhold for Sigridsvej 13, opmålt

Grundareal	=	1.006m <sup>2</sup>
Bebygget areal, maks. 25%	=	252m <sup>2</sup>

### Bygningsnr.: 1

#### Areal i grundplan

Bebygget areal	=	140m <sup>2</sup>
----------------	---	-------------------

#### Areal i hele bygningen

Samlet bygningsareal (ekskl. kælder og tag)	=	257m <sup>2</sup>
Efterisolering, stue	=	5m <sup>2</sup>
Efterisolering, 1.sal	=	4m <sup>2</sup>
Samlet kælderareal	=	140m <sup>2</sup>
Kælder	=	140m <sup>2</sup>
Efterisolering, kælder	=	5m <sup>2</sup>
Heraf udnyttet kælder	=	140m <sup>2</sup>
Boligareal i kælder (badeværelse)	=	8m <sup>2</sup>
Samlet tagetageareal (inkl. hævet tagkonstruktion for efterisolering)	=	96m <sup>2</sup>
Heraf udnyttet tagetage	=	96m <sup>2</sup>

#### Bygningens arealanvendelse

Samlet boligareal	=	361m <sup>2</sup>
Efterisolering (ikke medregnet)	=	14m <sup>2</sup>
Høj kælder	=	140m <sup>2</sup>
Bebygget areal	=	49,8%

#### Lejlighed 1

Stueetage	=	140m <sup>2</sup>
Efterisolering	=	5m <sup>2</sup>
Kælderetage	=	140m <sup>2</sup>
Efterisolering	=	5m <sup>2</sup>
Boligareal m. kælderbadev.	=	148m <sup>2</sup>

#### Lejlighed 2

1.sal	=	117m <sup>2</sup>
Efterisolering	=	4m <sup>2</sup>
Tagetage inkl. tagrenovering og efterisolering	=	96m <sup>2</sup>
Boligareal	=	213m <sup>2</sup>

rev: B

rettelse: Ændring af arealer og tagkviste.

dato: 27.6.2022

**Birch & Hartvig Arkitekter ApS**

cvr.: 35 67 27 02  
+45 20 66 31 13

[birch-hartvig.com](http://birch-hartvig.com)  
[birch.hartvig@gmail.com](mailto:birch.hartvig@gmail.com)

Myndighedsprojekt

Frømt. forhold

dato: 7.2.2022

filnavn: 279\_1.06 (mynd.).dwg

projekt nr.:  
279

projekt adresse:  
matr.nr.:

Sigridsvej 13, 2900  
31s Gentofte

Situationsplan

skala: 1:200

rev.: B

tegn.nr.:

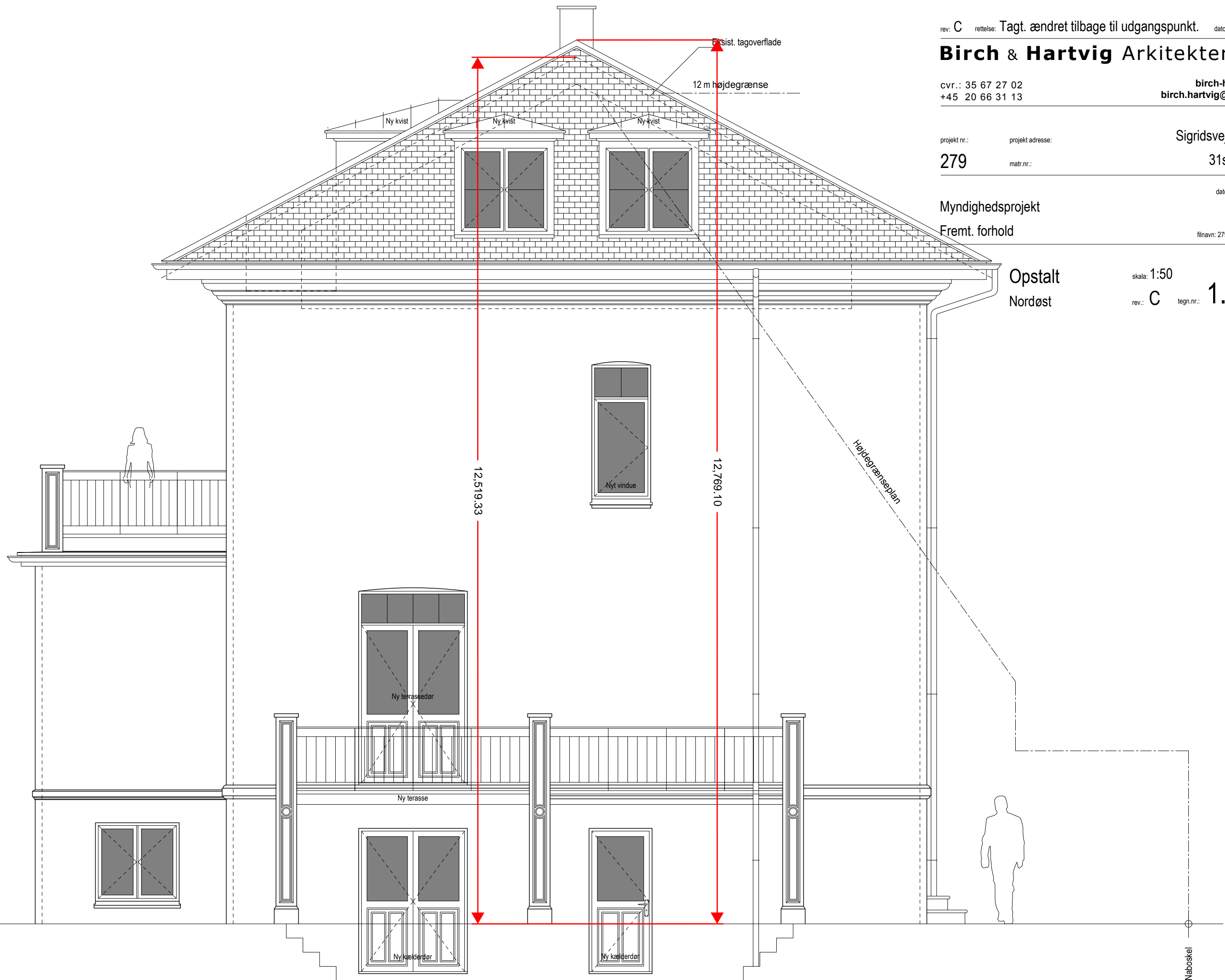
1.1.01

**Relateret document 4/10**

**Dokument Navn:** 279 1.2.03 - Opstalt, nordøst  
- 2022.07.07.pdf

**Dokument Titel:** 279 1.2.03 - Opstalt, nordøst  
- 2022.07.07

**Dokument ID:** 4886198



**Relateret document 5/10**

**Dokument Navn:** 279 1.2.01 - Opstalt, sydvest  
- 2022.07.07.pdf

**Dokument Titel:** 279 1.2.01 - Opstalt, sydvest  
- 2022.07.07

**Dokument ID:** 4886199





**Relateret document 6/10**

**Dokument Navn:** 279 1.2.02 - Opstalt, nordvest  
- 2022.07.07.pdf

**Dokument Titel:** 279 1.2.02 - Opstalt, nordvest  
- 2022.07.07

**Dokument ID:** 4886201

projekt nr.: 279

projekt adresse:

matr.nr.:

Myndighedsprojekt

Fremt. forhold

Opstalt

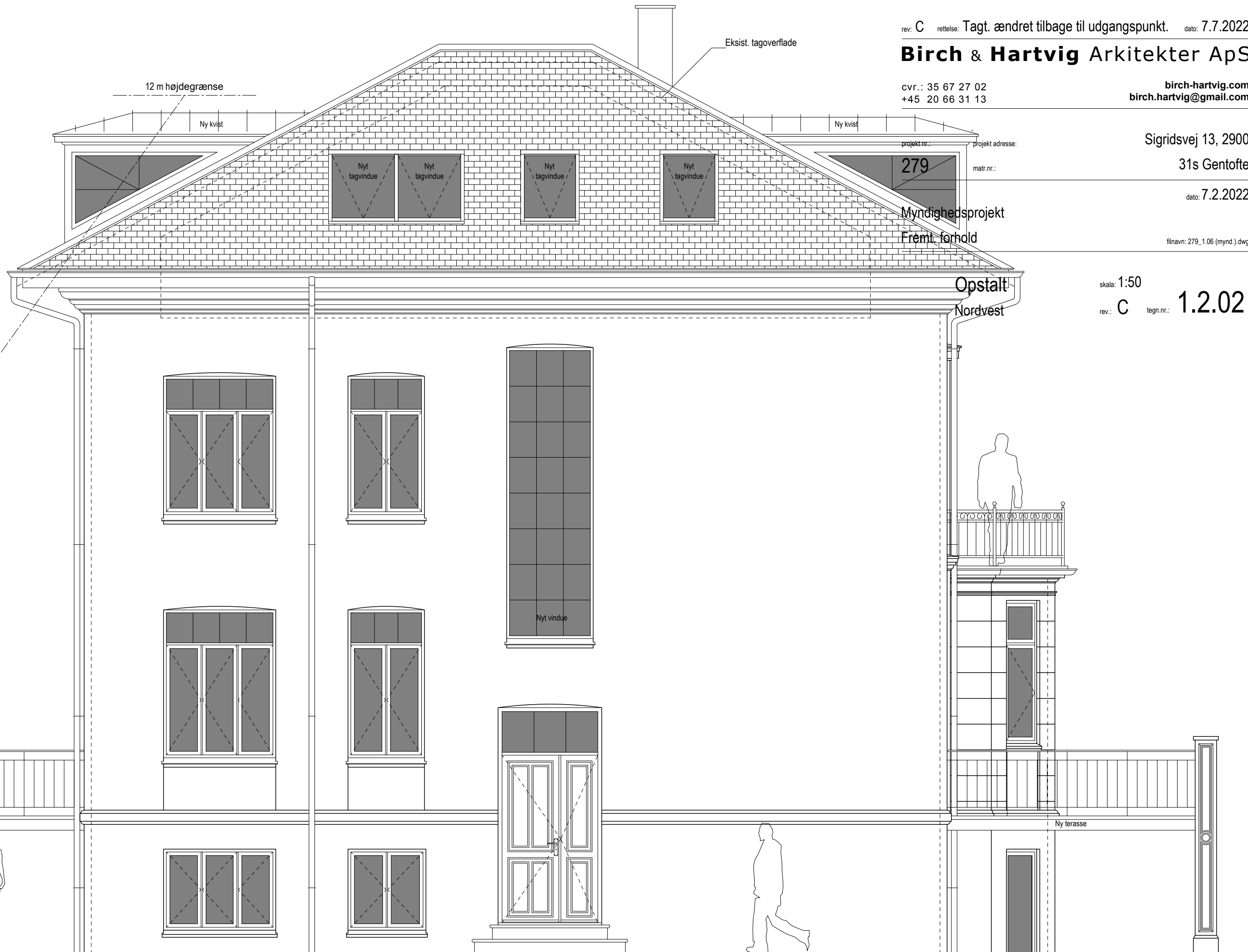
Nordvest

skala: 1:50

rev.: C

tegn.nr.:

1.2.02

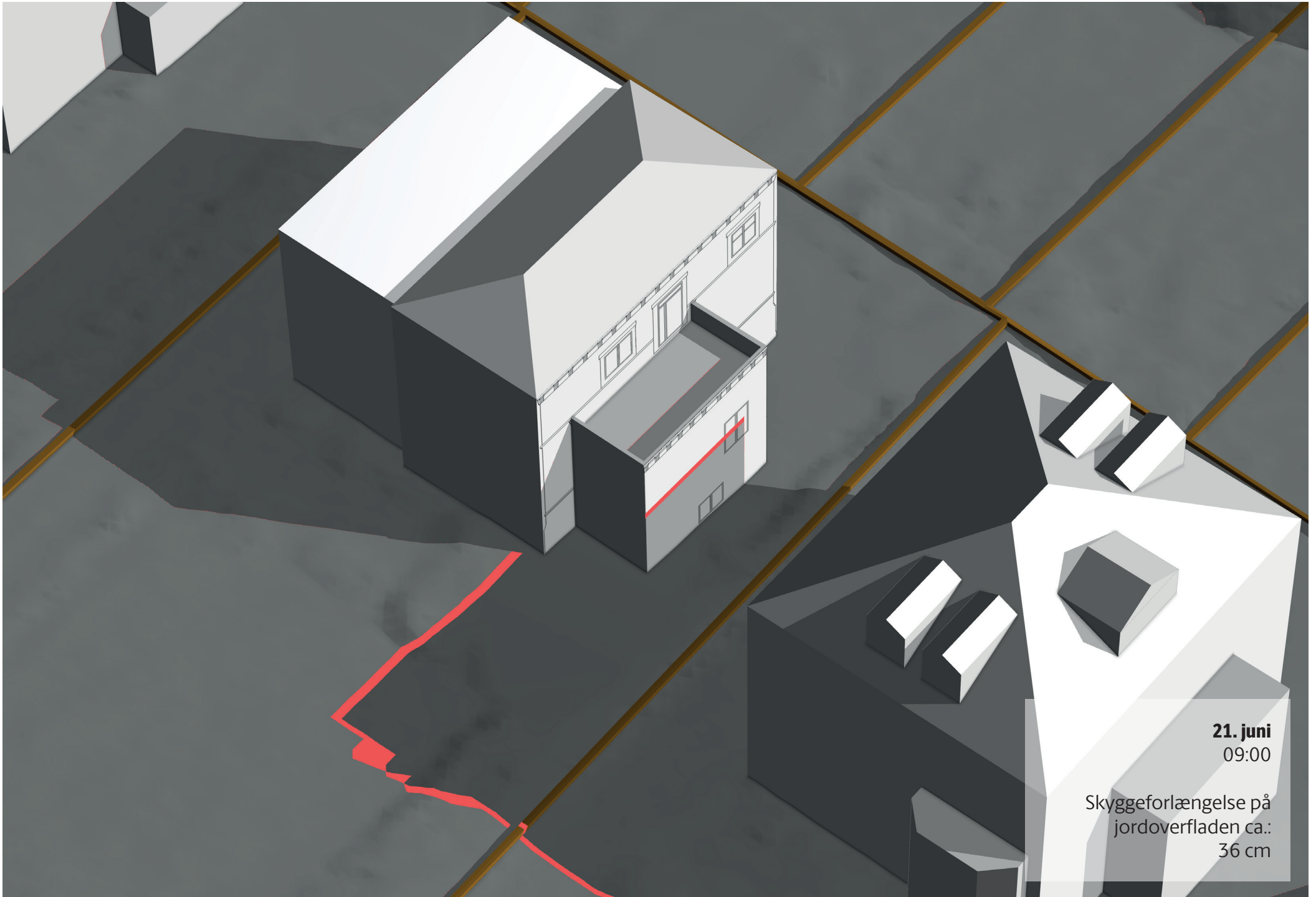


**Relateret document 7/10**

**Dokument Navn: Skyggediagrammer.pdf**

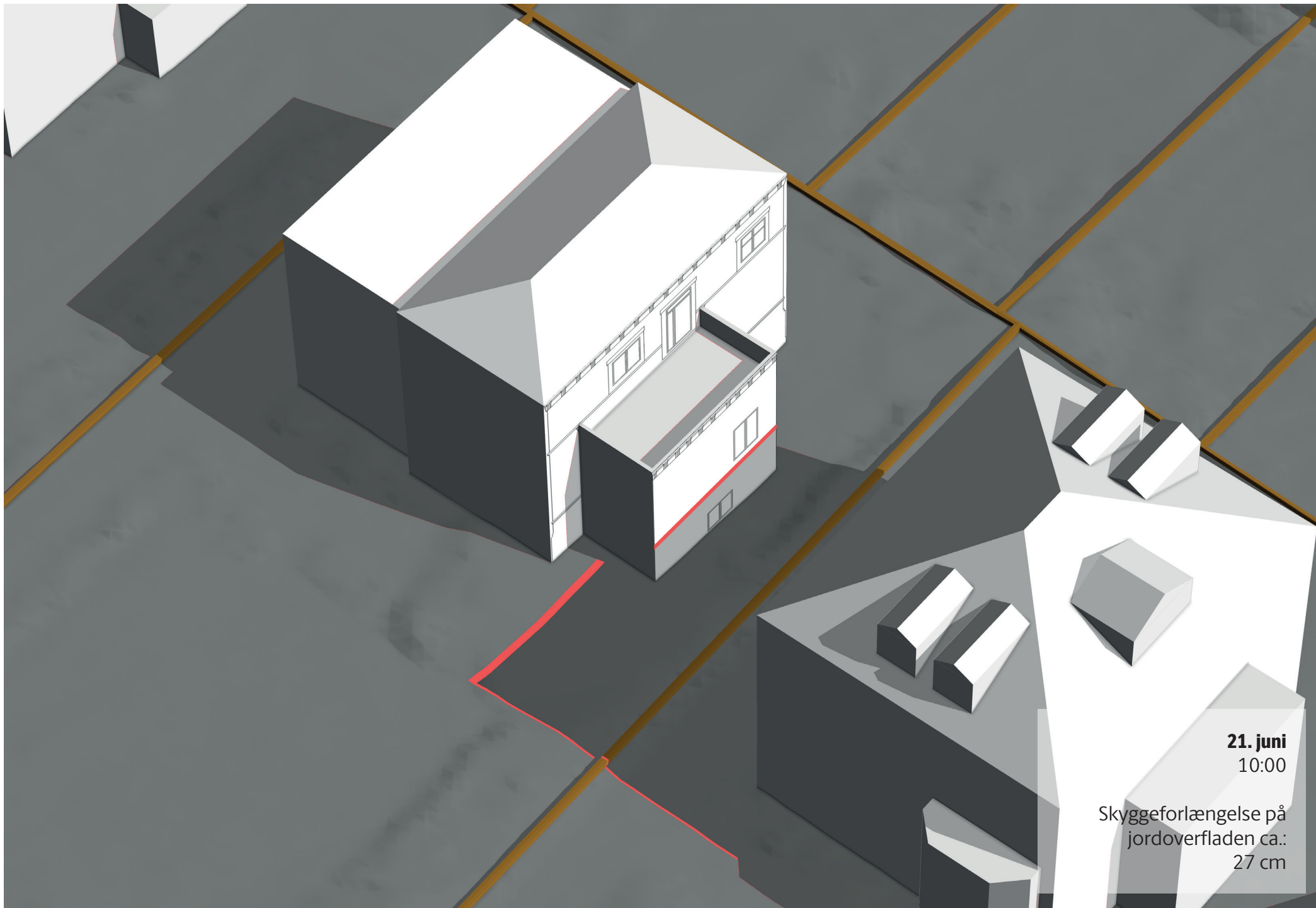
**Dokument Titel: Skyggediagrammer**

**Dokument ID: 4886202**



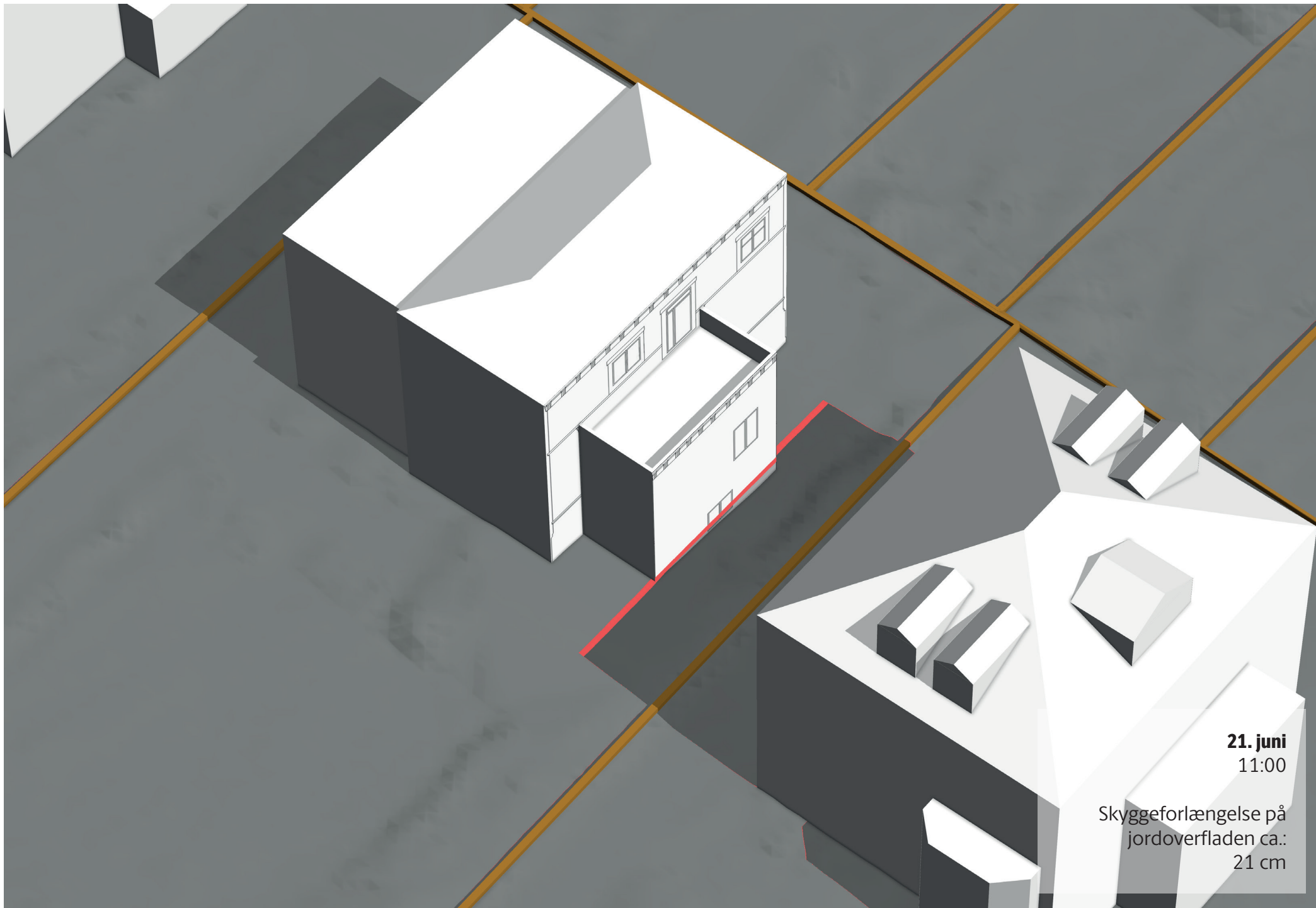
**21. juni**  
09:00

Skyggeforlængelse på  
jordoverfladen ca.:  
36 cm



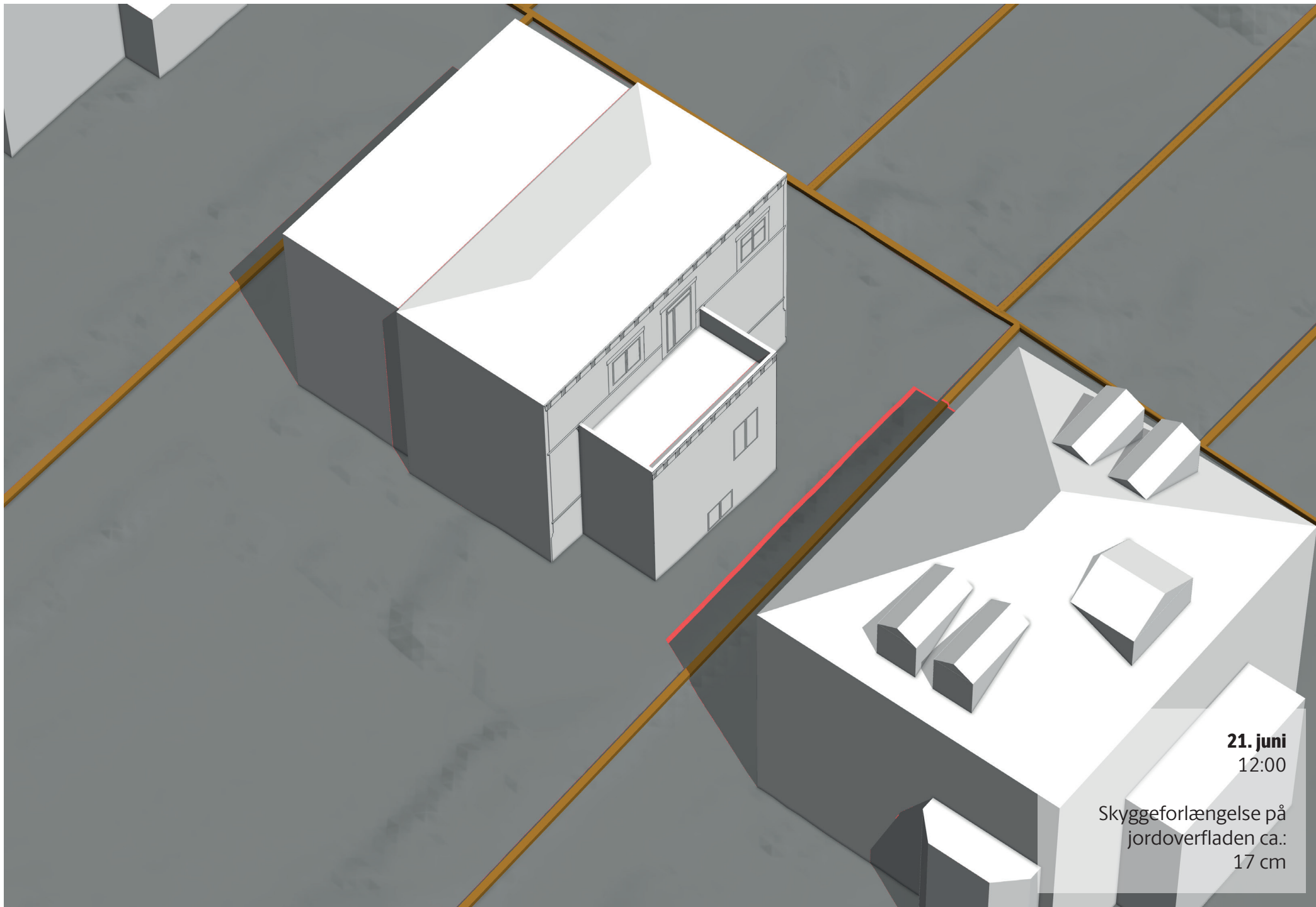
**21. juni**  
10:00

Skyggeforlængelse på  
jordoverfladen ca.:  
27 cm



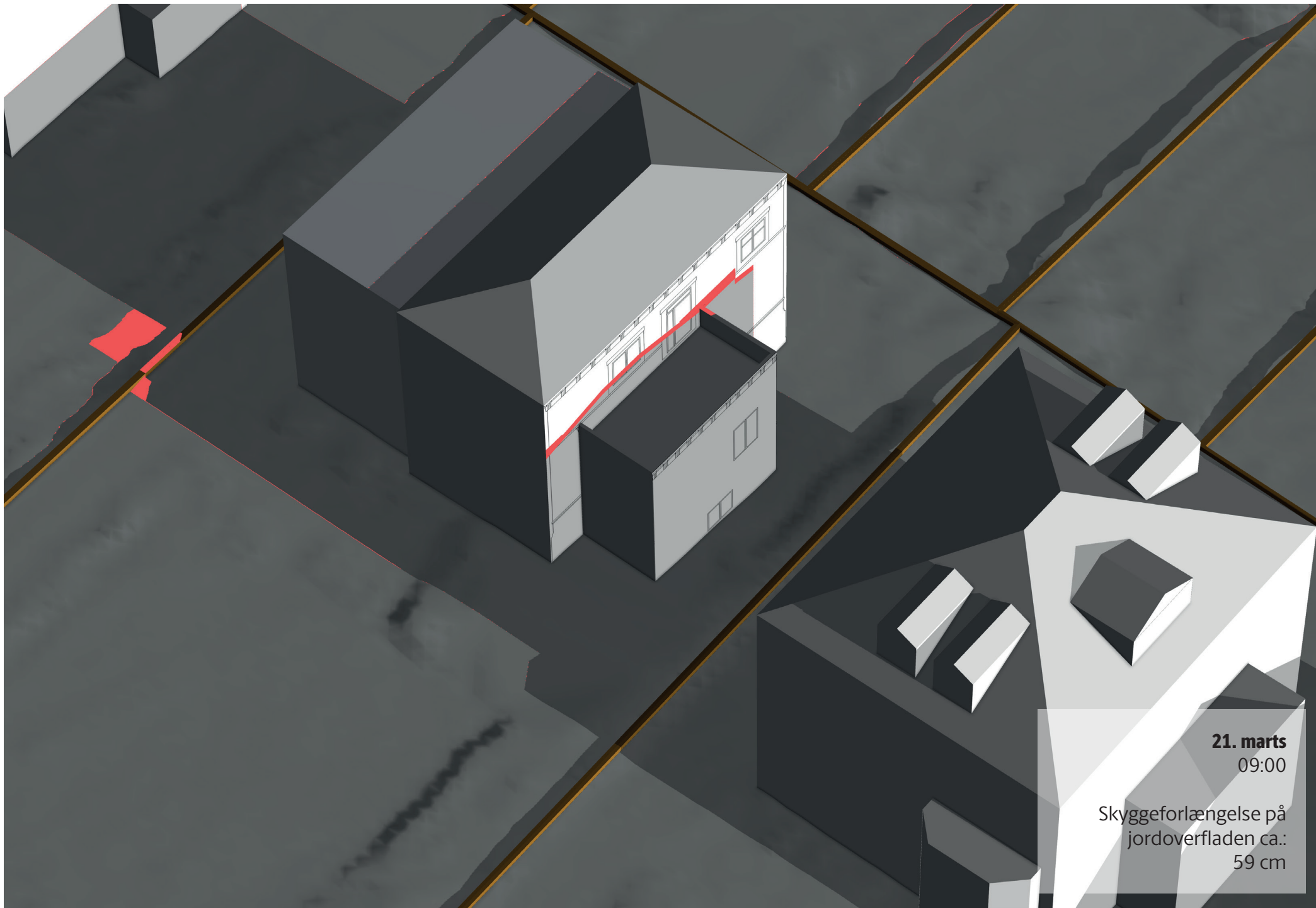
**21. juni**  
11:00

Skyggeforlængelse på  
jordoverfladen ca.:  
21 cm



**21. juni**  
12:00

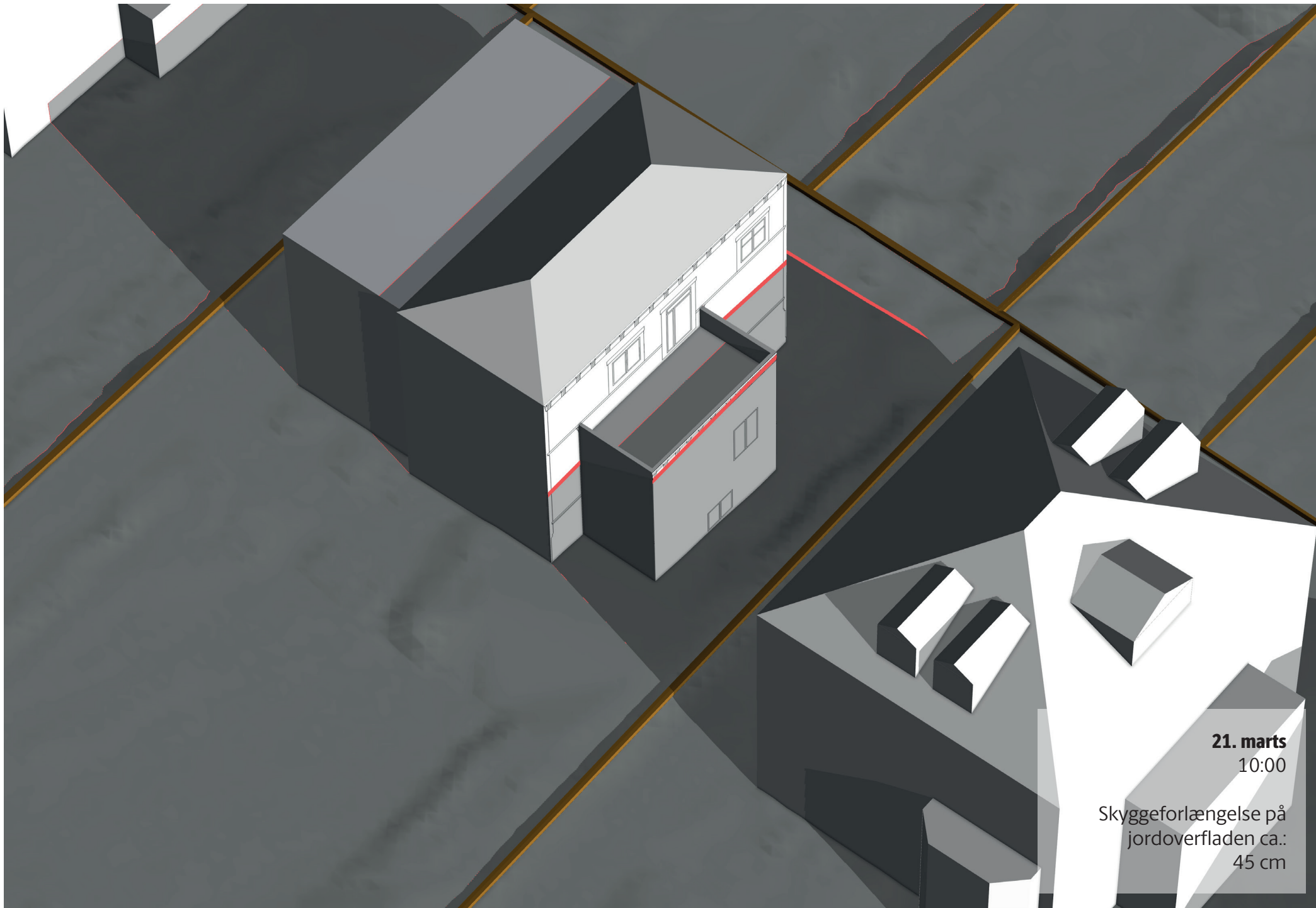
Skyggeforlængelse på  
jordoverfladen ca.:  
17 cm



**21. marts**  
09:00

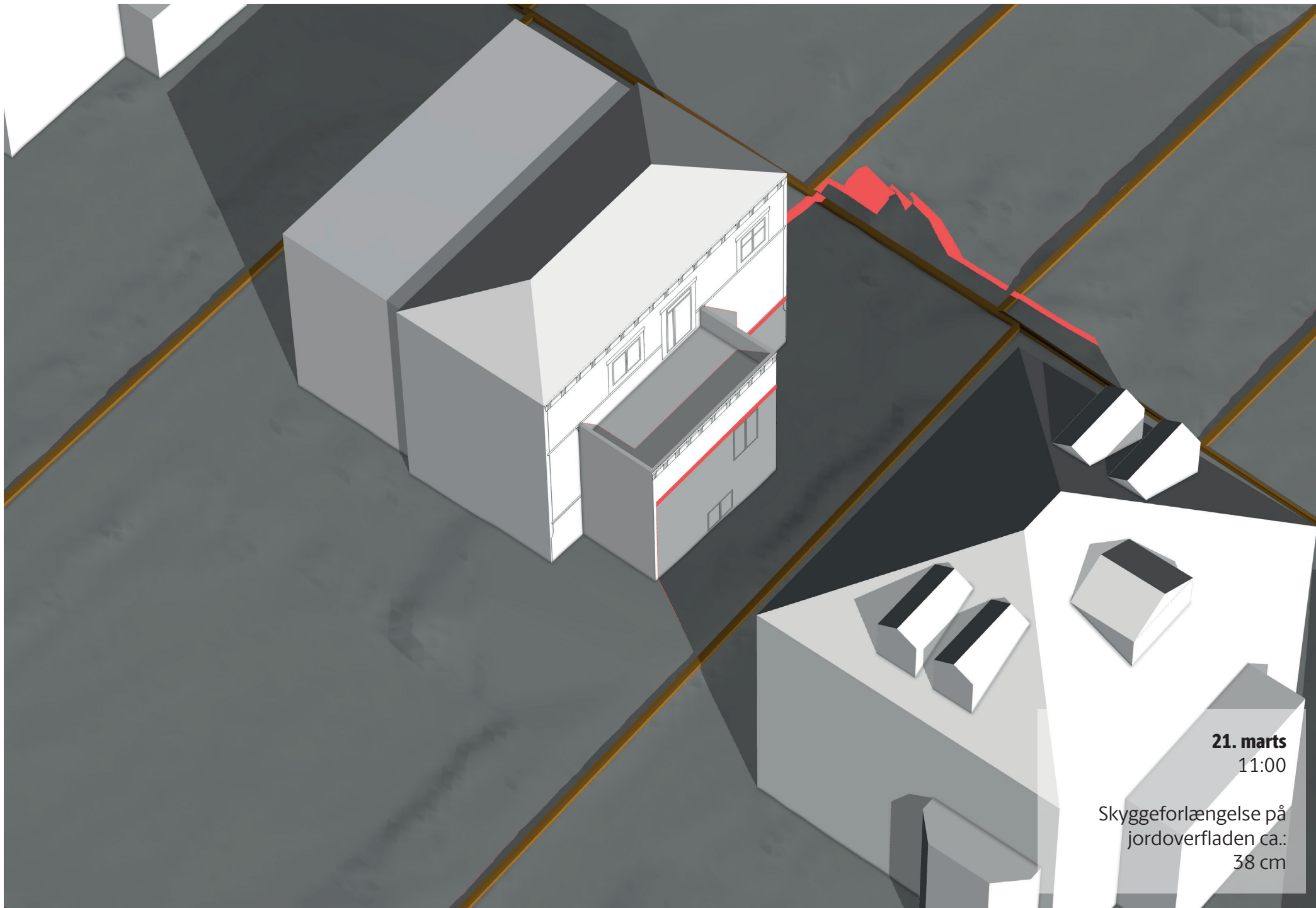
Skyggeforlængelse på  
jordoverfladen ca.:  
59 cm





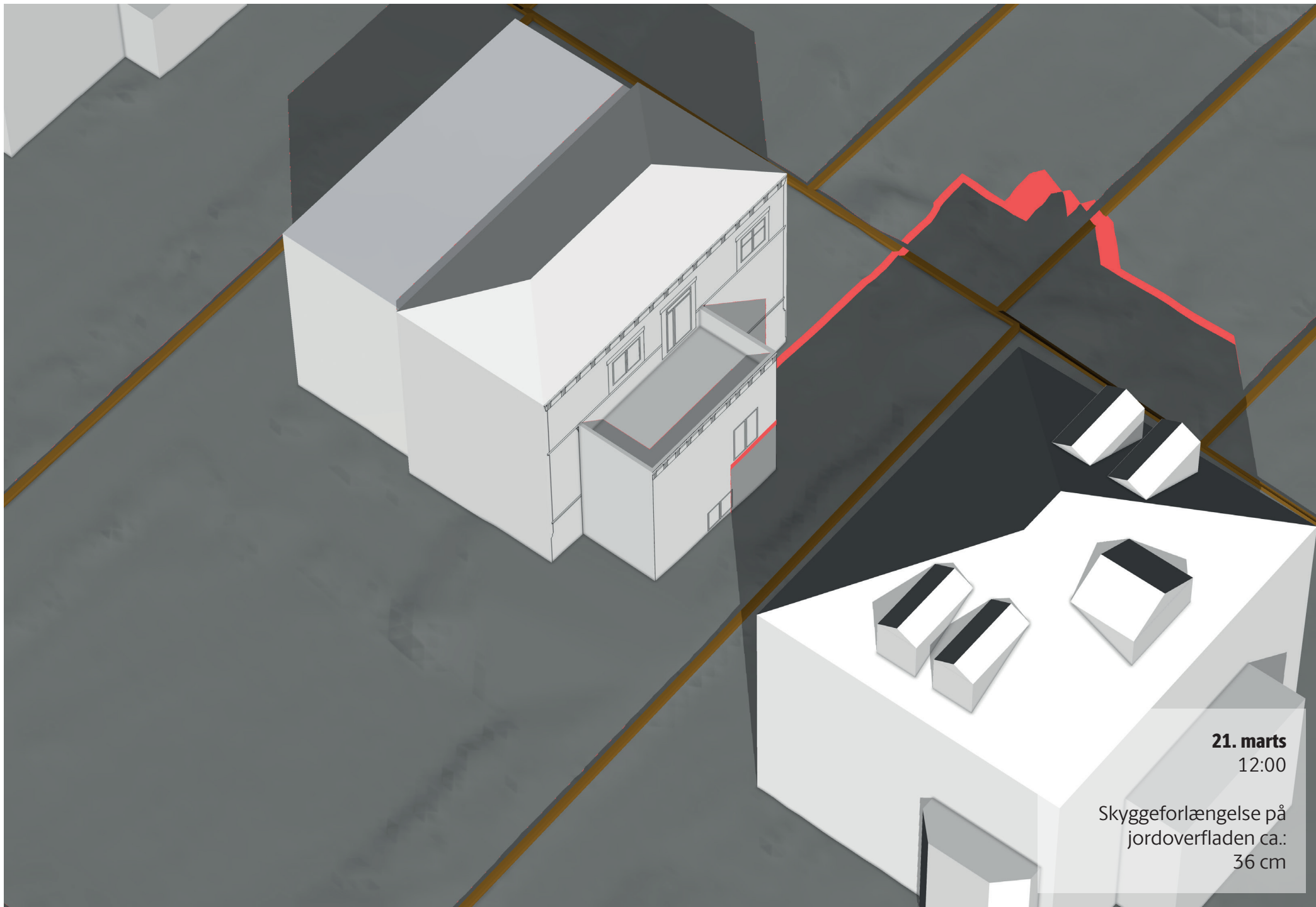
**21. marts**  
10:00

Skyggeforlængelse på  
jordoverfladen ca.:  
45 cm



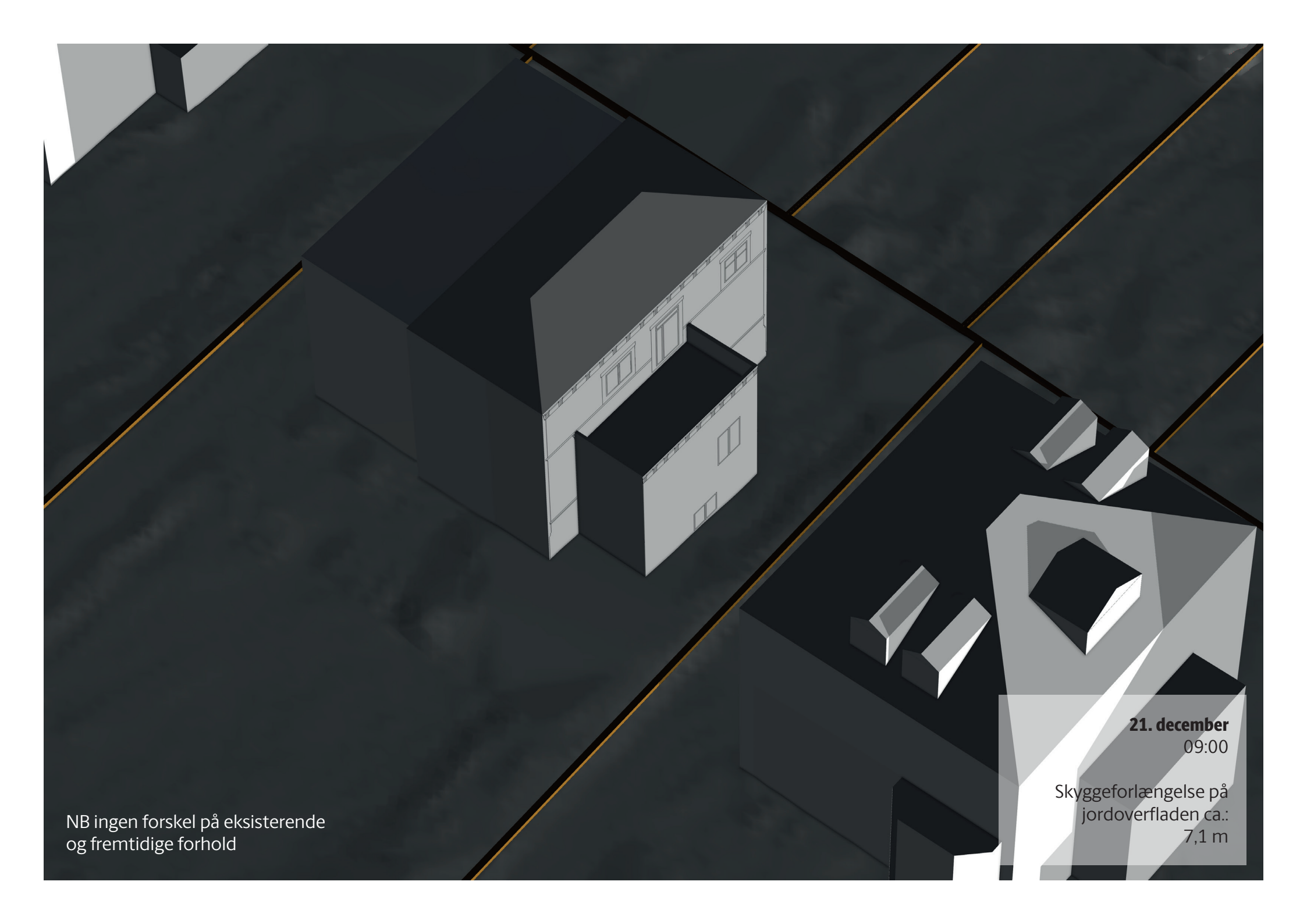
**21. marts**  
11:00

Skyggeforlængelse på  
jordoverfladen ca.:  
38 cm



**21. marts**  
12:00

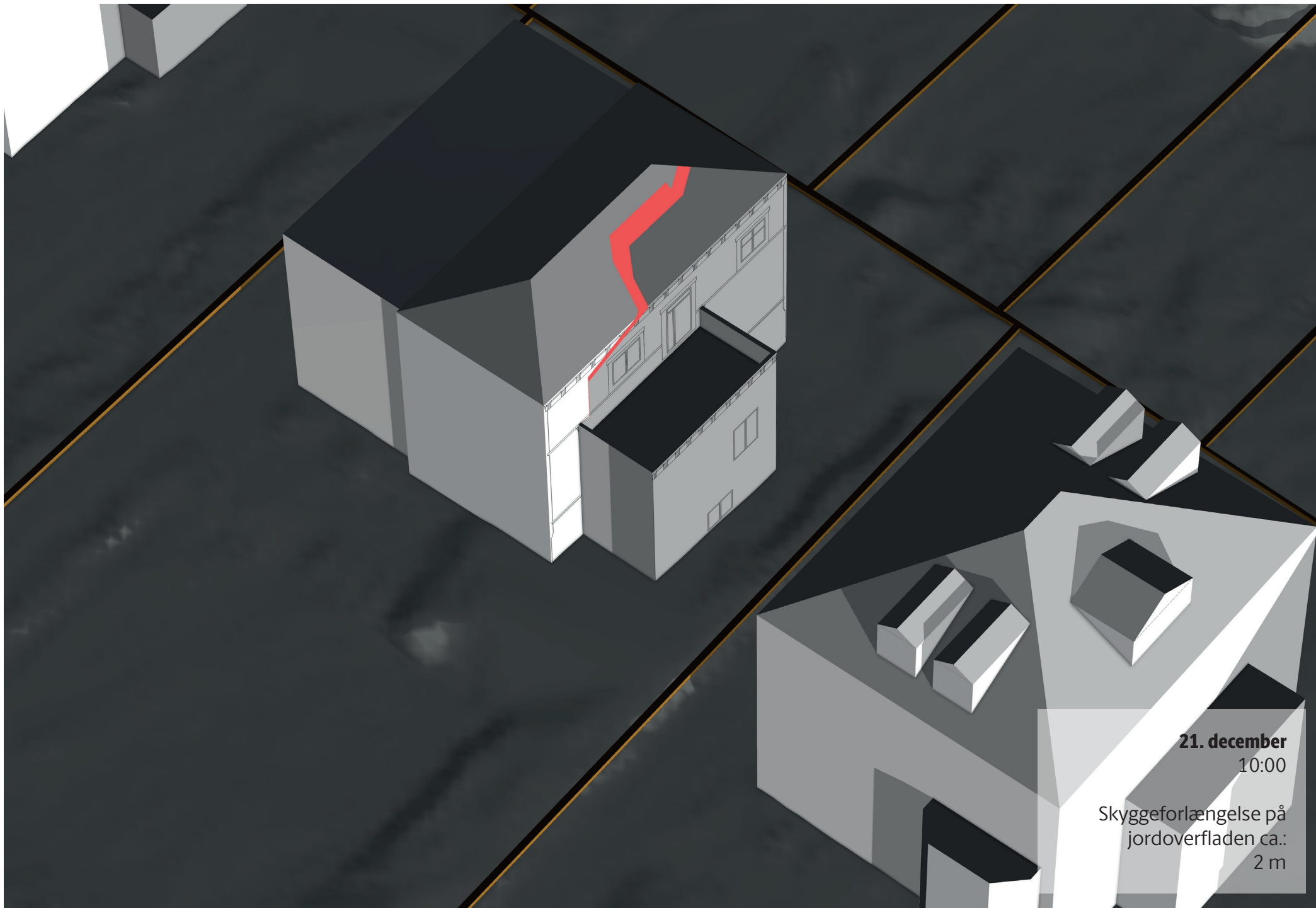
Skyggeforlængelse på  
jordoverfladen ca.:  
36 cm



NB ingen forskel på eksisterende og fremtidige forhold

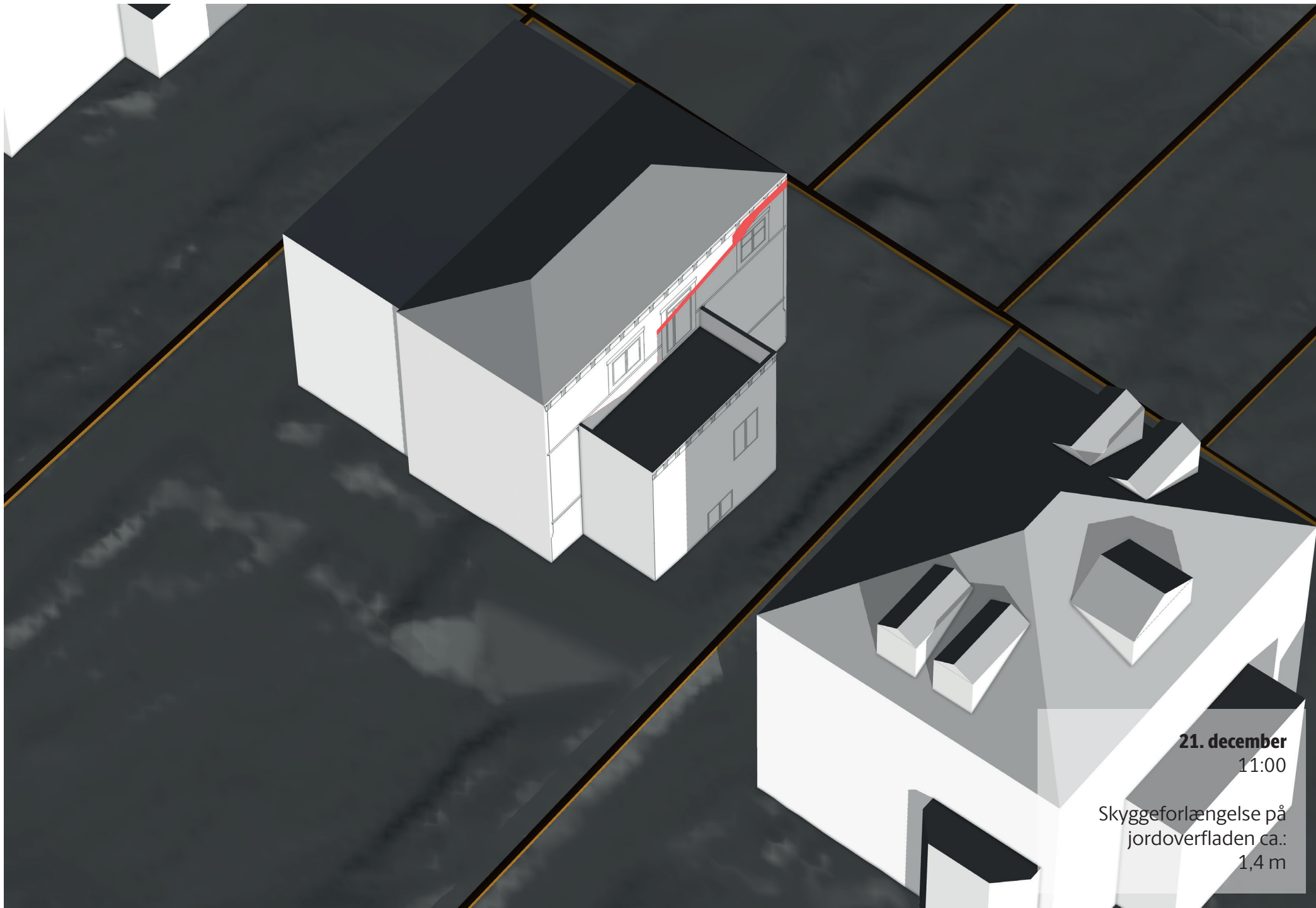
**21. december**  
09:00

Skyggeforlængelse på  
jordoverfladen ca.:  
7,1 m



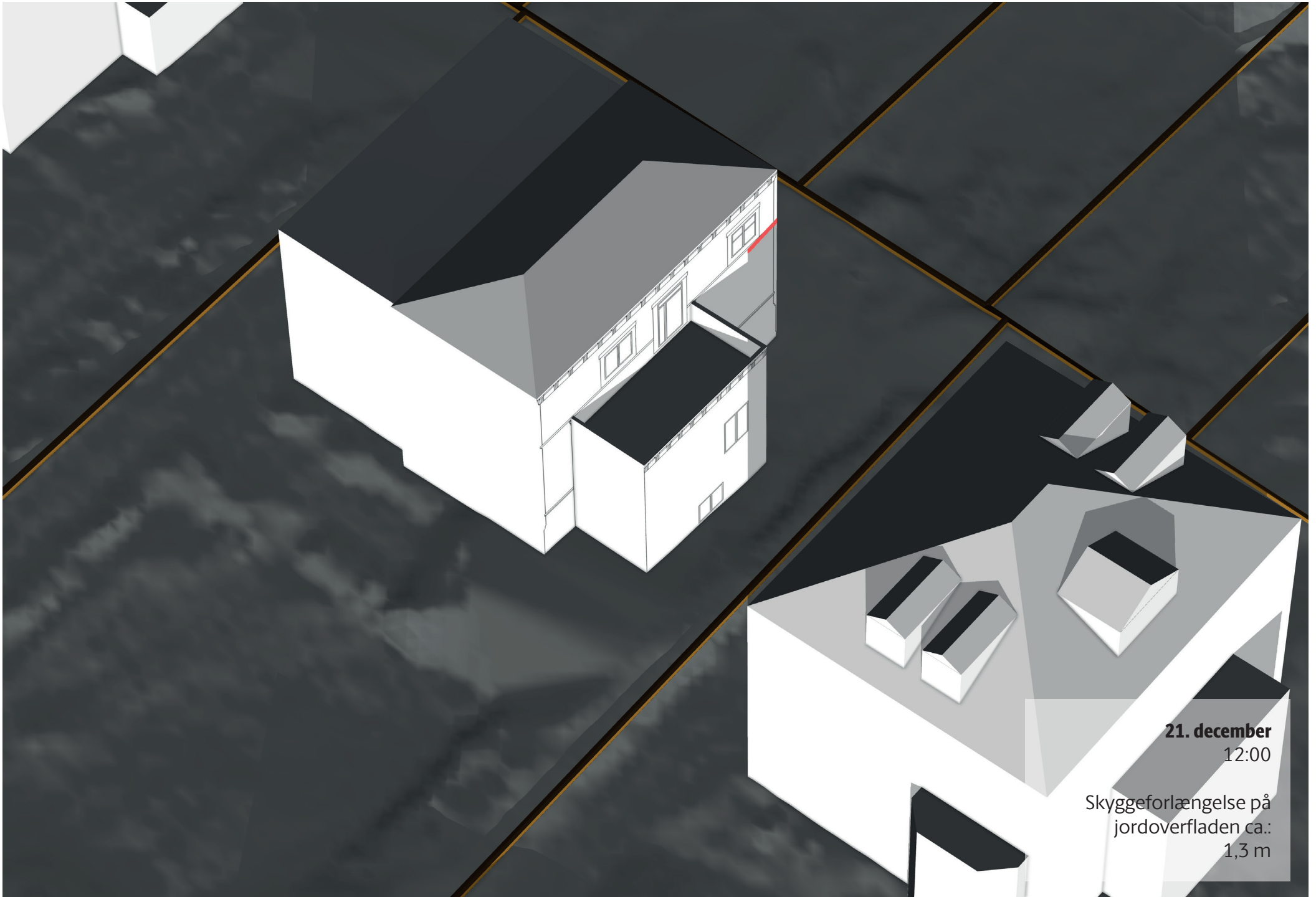
**21. december**  
10:00

Skyggeforlængelse på  
jordoverfladen ca.:  
2 m



**21. december**  
11:00

Skyggeforlængelse på  
jordoverfladen ca.:  
1,4 m



**21. december**  
12:00

Skyggeforlængelse på  
jordoverfladen ca.:  
1,3 m

**Relateret document 8/10**

**Dokument Navn:** NOTAT TIL  
SKYGGEDIAGRAMMER.pdf

**Dokument Titel:** NOTAT TIL  
SKYGGEDIAGRAMMER

**Dokument ID:** 4886203



**NOTAT TIL SKYGGEDIAGRAMMER**Dato: 17-11-2022  
Sags. nr.: 2022 - 211

Skyggepåvirkningen på naboejendommene er større end den umiddelbare vurdering, uden skyggediagrammer, var. Skyggediagrammerne viser, at det har stor betydning, at ejendommen Sigridsvej 13 ligger øst sydøst og ikke direkte øst for Sigridsvej 11, og at det også har stor betydning, at højden på huset på Sigridsvej 13 overstiger 12 m.

Skyggepåvirkningen på terræn og på de lodrette flader er forskellig. På de lodrette flader vil en skygge blive forøget 1 til 1 med forhøjelsen af taget. Det betyder, at en forøgelse af taghøjden med 25 cm vil medføre, at skyggen bliver 25 cm højere i de perioder, den rammer facaden(erne). På terræn ændrer skyggeforøgelsen sig over tid. Jo højere solen står på himlen, des mindre bliver skyggen, og dermed også skyggeforøgelsen. Hele skyggen "skrumper", og dermed også skyggeforøgelsen, fra solen står op, til den når zenit. Efter zenit begynder skyggen at vokse igen. I den aktuelle sag aftager skyggen på naboejendommen Sigridsvej 11 fra det hævede tag på Sigridsvej 13, når solen begynder at gå ned (efter zenit). Der vil derimod begynde at komme på naboejendommene Sundvænget 26, 28 og 30 (muligvis også 32). Disse skyggeforøgelser skal der ses bort fra, da de afkastes af bygningsdele, som overholder det skrå højdegrænseplan, og derfor ikke skal helhedsvurderes.

Kommentarer til de enkelte skyggediagrammer:

- **Årets længste dag**

**Kl. 9:**

Skyggediagrammet viser, at der på nabofacaden på Sigridsvej 11 vil være en forøget skygge på 25 cm. En del af skyggen går gennem en vinduesåbning.

På terræn vil der være en skyggeforøgelse på 36 cm, jf. diagrammet.

Man kan desuden konkludere, at der også kl. 8 vil være en skyggeforøgelse på facade og terræn på Sigridsvej 11.

**Kl. 10:**

Skyggen (og skyggeforøgelsen) er vandret ned af nabofacaden på Sigridsvej 11.

På terræn er skyggeforøgelsen skrumpet til 27 cm.

**Kl. 11:**

Skyggen er tæt på at forlade nabofacaden på Sigridsvej 11.

På terræn er skyggeforøgelsen skrumpet til 21 cm.



**Kl. 12:**

Skyggen har forladt nabofacaden på Sigridsvej 11.

På terræn er skyggeforøgelsen skrumpet til 17 cm. Skyggen er tæt på at have forladt naboejendommen Sigridsvej 11, og på et tidspunkt mellem 12 og 13 vil skyggen helt forlade Sigridsvej 11.

Det kan konkluderes, at på årets længste dag, vil der på naboejendommen være en forøget skyggepåvirkning fra de første skygger rammer naboejendommen indtil et tidspunkt mellem 12 og 13.

Det vurderes desuden, at der på naboejendommene Sundvænget 26, 28 og 30 (32 kan ikke udelukkes) vil være skyggeforøgelse i løbet af eftermiddag og tidlig aften, men disse skyggeforøgelser skal der ses bort fra, da de afkastes af bygningsdele, som overholder det skrå højdegrænseplan, og derfor ikke skal helhedsvurderes.

- **Årets korteste dag**

**Kl. 10:**

Skyggediagrammet viser, at der på nabotaget på Sigridsvej 11 vil være en skyggeforøgelse.

**Kl. 11:**

Skyggen har ramt facaden, hvor der vil være en skyggeforøgelse på 25 cm. Der ses også at være en skyggeforøgelse fra en af kvistene på Sigridsvej 13, men denne skygge skal man se bort fra, da den kommer fra en kvist, som overholder det skrå højdegrænseplan, og derfor ikke skal indgå i en helhedsvurdering.

**Kl. 12:**

Der er fortsat en skyggeforøgelse på nabofacaden, men pga. solens placering, er forøgelsen beskeden.

Det kan konkluderes, at på årets korteste dag, vil der på naboejendommen Sigridsvej 11 være en forøget skyggepåvirkning fra de første skygger rammer mellem kl. 9 og 10 indtil på et tidspunkt mellem 12 og 12.30.

- **Forårs- og efterårsjævndøgn.**

**Kl. 9:**

Skyggediagrammet viser, at der på nabofacaden på Sigridsvej 11 vil være en skyggeforøgelse på 25 cm kl. 9.00. Skyggeforøgelsen passerer hen over vinduespartier og dørpartier. Skyggens placering viser desuden, at der også tidligere end kl. 9.00 vil være en forøget skygge, og det vurderes, at skyggeforøgelsen på nabofacaden på Sigridsvej 11 starter mellem 8 og 9.

På terræn ses der at være en beskeden skyggeforøgelse på 59 cm på den nordvestlige side af naboejendommen Sigridsvej 11. Skyggeforøgelsen på Sigridsvej 9 er ikke omfattet af byggeretlige regler.

**Kl. 10:**

Der er fortsat en skyggeforøgelse på 25 cm på nabofacaden på Sigridsvej 11. På terræn er der en skyggeforøgelse på 45 cm. Det vil dog ikke opleves som 45 cm, da man måler skyggens længde i forhold til hvor lyset kommer fra. Skyggeforøgelsen fremstår reelt som en smal stribe, som er under ½-delen af 45 cm i bredden.

**Kl. 11:**

Skyggen er vandret ned af nabofacaden på Sigridsvej 11, og der er således fortsat en skyggeforøgelse på nabofacaden på 25 cm. På terræn er der en skyggeforøgelse på 38 cm på Sigridsvej 11's nordøstlige område. På naboejendommen Sundvænget 26 ses der på terræn at være en skyggeforøgelse på 38 cm (fremstår væsentligt mindre end 38 cm jf. ovenstående).

**Kl. 12:**

Skyggen er vandret yderligere ned af nabofacaden på Sigridsvej 11, og der er fortsat en skyggeforøgelse på 25 cm. Mellem kl. 11 og 12 er skyggeforøgelsen vandret hen over en vinduesåbning.

På terræn på Sigridsvej 11 er skyggeforøgelsen skrumpet til 36 cm.

Det vurderes, at der ved jævndøgn og ugerne heromkring (hvor mange vides ikke), vil være forøgede skyggegener på naboejendommene Sigridsvej 11, Sundvænget 26 og Sundvænget 28. Skyggeforøgelsen på Sundvænget 26 og 28 skal der ses bort fra, da disse skygger afkastes af bygningsdele, som overholder det skrå højdegrænseplan, og derfor ikke skal helhedsvurderes.

Peter Werner

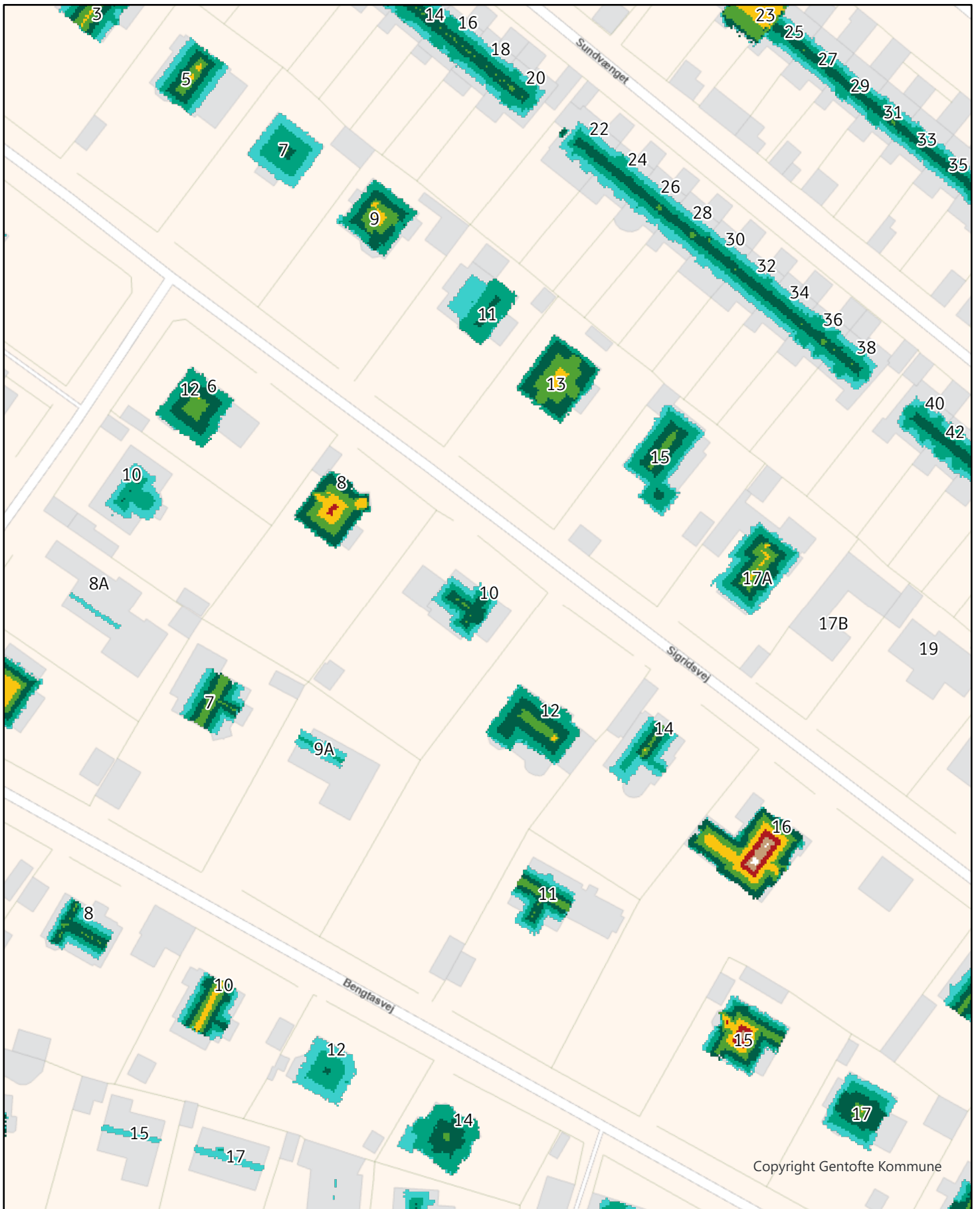
Faglig leder af bygningsmyndigheden  
Plan og Byg

**Relateret document 9/10**

**Dokument Navn: Sigridsvej bygningshøjder.pdf**

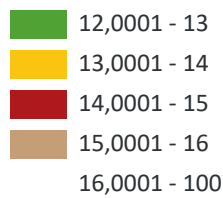
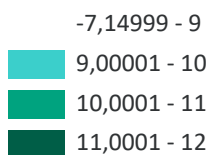
**Dokument Titel: Sigridsvej bygningshøjder**

**Dokument ID: 4886204**



### GKSDEPROD02.GK.DSM\_UDEN\_VEGETATION

Value



GKSDEPROD02.GK.ADRASSE

**Relateret document 10/10**

**Dokument Navn:** Tidligere afgørelser i forbindelse med overskridelse af maksimal bygninghøjde ved udvendig efterisolering.pdf

**Dokument Titel:** Tidligere afgørelser i forbindelse med overskridelse af maksimal bygninghøjde ved udvendig efterisolering

**Dokument ID:** 4886205

## **Afgørelser hvor der er meddelt tilladelse til overskridelse af maksimal bygningshøjde i lokalplan**

2021-354 Ellevadsvej 14: LP 177, enfamiliehus. Tilladelse til overskridelse af lokalplanens bestemmelse om maksimal bygningshøjde på 9 m. Taghøjden går fra ca. 9,1m til 9,3 m. Det skrå højdegrænseplan er overholdt.

2019-2047 Prinsesse Alexandrines Allé 28: LP 325, tofamiliehus, taghøjden blev forøget fra ca. 10,65 m til ca. 10,9 m. Mod naboejendomme Prinsesse Alexandrines Allé 26 (naboen mod nord) var det skrå højdegrænseplan var allerede overskredet før efterisoleringen. Der blev meddelt tilladelse til en forøgelse af taghøjden på 25 cm i forbindelse med en udvendig efterisolering af taget. Lokalplanen fastlægger en maksimal bygningshøjde på 9 m.

2019-591 Frisersvej 3A: LP 273, enfamiliehus. Tilladelse til overskridelse af lokalplanens bestemmelse om maksimal bygningshøjde på 9 m. Taghøjden går fra 9,36 m til 9,5 m. Det skrå højdegrænseplan er overholdt.

2019-303 Edelgave Alle 7: LP 138, etagebyggeri. Tilladelse til overskridelse af lokalplanens bestemmelse om maksimal bygningshøjde på 9 m. Taghøjden går fra 11,5 m til 11,7 m. Det skrå højdegrænseplan er overholdt.

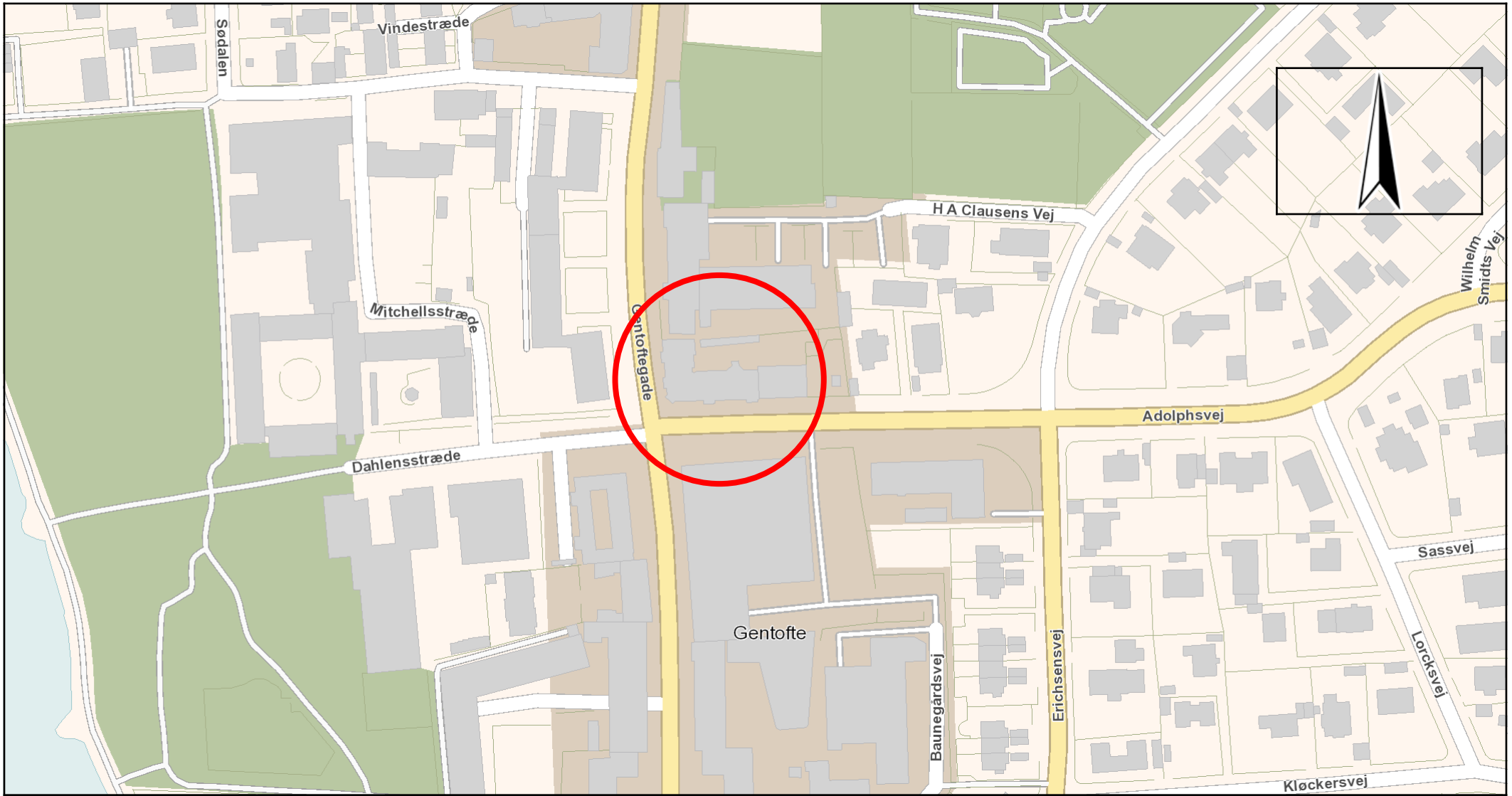
02.11.2022

Peter Werner

Faglig leder, bygningsmyndigheden.

**Dokument Navn:** Kortbilag og skråfoto, Gentoftegade 33.pdf  
**Dokument Titel:** Kortbilag og skråfoto, Gentoftegade 33  
**Dokument ID:** 4891200  
**Placering:** Emnesager/Gentoftegade 33/Adolfsvej 66 /Dokumenter  
**Dagsordens titel** Gentoftegade 33. Altaner på bevaringsværdig bygning  
**Dagsordenspunkt nr** 4  
**Appendix nr** 1  
**Relaterede Dokumenter:** 5

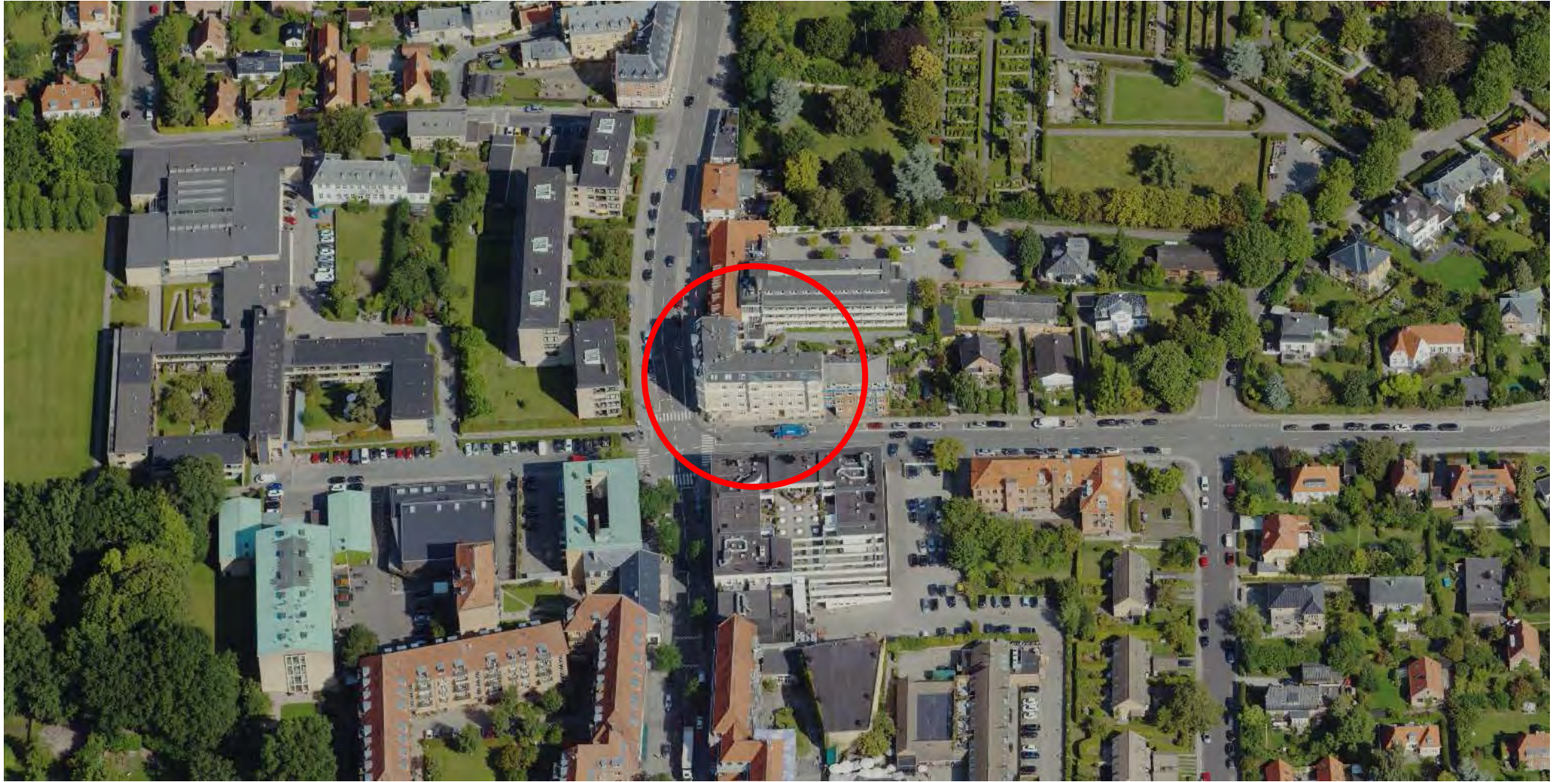




Dato: 09-05-2022	Mål: 1:2000	Initialer:



**GENTOFTE KOMMUNE**



**Relateret document 2/5**

**Dokument Navn:      Konsekvensanalyse -  
Gentoftegade 33.pdf**

**Dokument Titel:     Konsekvensanalyse -  
Gentoftegade 33**

**Dokument ID:        4891201**

## **Gentoftegade 33**

Plan og Byg har modtaget ansøgning om tilladelse til etablering af 5 altaner på den bevaringsværdige bygning på ejendommen Gentoftegade 33.

Altanerne placeres på gårdsiden, hvor der i februar 2018 blev givet byggetilladelse til 6 altaner.

Ejendommen er i Lokalplan 364 udpeget som bevaringsværdig, og er i SAVE-atlasset tildelt bevaringsværdien 4.

Ved byggetilladelsen til de tidligere altaner blev det vurderet, at de ikke ville forringe bevaringsværdien. Med den nu indsendte ansøgning er der tale om delvis udfyldning af ranker.

De nye altaner udføres magen til de eksisterende og udføres af samme altanfirma.

Det er oplyst at ved etablering af altaner vil de underliggende lejligheder ikke kunne opfylde dagslyskravet i BR18.

De indsendte dagslysberegninger er vedlagt som bilag.

Det bemærkes, at det rum, der efterlades med de ringeste dagslysforhold, er et baglokale til et pizzeria, og er således ikke et primært arbejdsområde.

For beboelseslejlighederne bemærkes, at de generelt har gode dagslysforhold i de rum, der ikke bliver påvirket af altanopsætningen.

Der er god rumhøjde i lejlighederne, den modstående bygning er 12 m høj, og lysforholdene i lejlighederne fortsat vil være tilfredsstillende efter opsætning af de ansøgte altaner.

Plan og Byg vurderer også, at bygningens bevaringsværdi ikke kan opretholdes med det ansøgte projekt. Altanerne som ønskes opsat op ad bagtrappens fremspring holder ikke en tilstrækkelig respektafstand til trappetårnet, og løsningen slører bygningens form og struktur. Det vurderes også, at altanerne kan placeres med den nødvendige afstand til trappetårnet.

Placeringen og størrelserne på de øvrige ansøgte altaner vil være i overensstemmelse med udkast til *Vejledning til opsætning af altaner på etageejendomme*.

**Relateret document 3/5**

**Dokument Navn: 18465 Hovedandragende.pdf**

**Dokument Titel: 18465 Hovedandragende**

**Dokument ID: 4891203**

Gentofte Kommune

Sendt via Byg og Miljø

Sorø 2. februar 2022  
Altansag nr.: 18465

## Ansøgning om byggetilladelse

På vegne af ejerne af nedenstående ejendomme søges hermed tilladelse til etablering af nye altaner

**Matrikel:** 38e Gentofte

**Adresse:** Gentoftegade 33 og Adolfsvej 66, 2820 Gentofte

**Emne:** Ansøgning om 4 altaner

På vegne af ejerne af ovennævnte ejendomme søges hermed tilladelse til etablering af 4 altaner til gården, med de på tegningerne viste mål.

### Beskrivelse:

Generelt giver Gentofte Kommune udtryk for, at altaner er af stor vigtighed for beboernes livskvalitet.

Konkret vil en etablering af de ansøgte altaner have stor betydning for beboernes livskvalitet, så meget, at beboerne forventer at kunne blive boende i langt flere år end det vil være tilfældet, hvis ikke der tilføjes de ansøgte altaner.



*Billede 1\_Facade set fra baggård af gentoftegade 33 og Adolfsvej 66*

Gårdfacaden er pudset og fremstår derfor enkelt og har en stram geometri, der skaber en helhed af harmoni og orden.

Da detaljerigdommen på disse facader er meget små, mener vi at spinkle stål-altaner, tilsvarende eksisterende altaner, vil harmonere og fremstå tilpasset på disse facader.

Altanbunde fremstår med glat frontprofil, i galvaniseret stål. Altanbunden afsluttet med en Trægulv i bæredygtigt hårdttræ. Gulvbrædderne monteres på strøer og gummilister og lægges parallelt med facaden med den glatte side opad.

Værn udføres som aluminiumsværn i farven Grafit grå (RAL7024) og monteres på altanens forkant. Altanværn opføres med læsejl.

Bunden har en svag hældning væk fra facaden, så afvanding sker ved altanens forkant.

## Retningslinje for altaner

De ansøgte altaner overholder kommunens retningslinjer for altaner.

### Lokalplan:

Ejendommen er omfattet af lokalplan 209-214

Af lokalplanens bestemmelse side 6, afsnit *Bevaringsplanlægning*, fremgår det at facader og dermed dør-, vindues- og altanudskiftninger, ændringer i materialevalg, farvesætning, vinduesformater og udformning, ikke må ændres uden Kommunalbestyrelsens tilladelse

Altaner samt altandøre udføres som eksisterende døre og altaner.

Altaner udføres i galvaniseret med trægulv i hårdtræ.

Undersiden af altaner udføres med en hvid aluminiumsplade (brandhæmmende DIBOND 3 mm)

Altanværn monteres på front af altaner og udføres i aluminium i farven grafit grå(RAL 7024)

Døre udføres som eksisterende altandøre i træ/alu i samme farve som eksisterende døre og vinduer, i farven mahogni brun (Ral8016)

Se afsnittet "Materialer" for nærmere beskrivelse.

### Servitutter

De på ejendommen gældende servitutter er gennemgået. Disse indeholder ikke bestemmelser eller restriktioner, som er en begrænsning ift. opsætning af altaner.

### Ejendommens SAVE-værdi

Ejendommen er opført i 1963, og har en SAVE-værdi på 4. I SAVE-registreringen står bl.a.:

### SAVE-undersøgelse

Betegnelse:	Juulsborg
Sag:	Kommuneatlas for Gentofte Kommune
Notat:	Julius Bagger
Aktuel status:	Aktiv
Beliggenhed:	Gentoftegade 33
Antal bygninger:	1
Antal andre objekter:	0

### Vurdering

Arkitektonisk værdi:	5
Arkitektonisk vurdering:	velproportioneret, tidstypisk dekorationer, enkel bagfacade, butiksfacade ændret
Kulturhistorisk værdi:	4
Miljømæssig værdi:	4
Miljømæssig vurdering:	markerer hjørnet fint
Originalitetsværdi:	5
Originalitetsvurdering:	udskiftninger, butiksfacader ombygget
Tilstandsværdi:	5
Tilstandsvurdering:	problemer med puds
Bevaringsmæssig værdi:	4

### Bygningskonstruktion

Bygningsdel:	Karnap; Beboelsestårn, trappetårn; Frontispice, fronton, frontspids
Dør/Port:	Fyldingsdør; Ny dør
Oprindelig funktion:	Etageboligbebyggelse
Gavlkonstruktion:	Grundmuret gavl
Gesims:	Muret gesims; Muret med puds/stuk
Hovedplan:	Treflojet bygning
Kvist:	Tagkvist
Sokkel:	Pudset sokkel (materialet kan ikke erkendes)
Stilart:	Historicisme
Tagkonstruktion:	Mansardtag; Halvtag/pulttag; Pyramidetag
Udsmykning:	Sålbænk; Detaljer i natursten, puds, cement eller metal; Frise, bånd
Vindue:	Retkantet; Nye vinduer
Ydermur:	Ubehandlet overflade; Puds, overfladebehandling; Andet

Der er ved de ansøgte altaner valgt altanløsninger, som stemmer overens med ejendommens fine arkitektoniske udtryk

## **Konstruktionsklasse**

Altansager placeres i konstruktionsklasse 2 (KK2), som omfatter konstruktioner eller konstruktionsafsnit, der henregnes til middel konsekvensklasse (CC3)

Følgende eftersendes: Starterklæring mm. fra certificeret statiker.

## **Brandklasse**

De ansøgte altaner ændrer ikke på følgende forhold ift. de indsatstaktiske forhold:

- Adgangs- og tilkørselsveje samt brandredningsarealer, herunder afstandskrav mellem befæstet areal, døre, trapper, stigrør, centraludstyr og krav til brandredningsarealer for redning ved brug af redningsåbninger, tilkørselsveje, vendepladser, svingarealer, spærringer og porte etc.
- Adgang til bygningen, herunder adgang til tagflader samt placering af nøgleboks og blitz.
- Indsats i bygningen, herunder primære adgangsveje og indtrængningsveje via trapper samt redning og afsøgning.
- Adgang til og betjening af brandtekniske installationer.
- Markering/skiltning.
- Røgudluftning af redningsberedskabets primære indsatsveje.
- Røgudluftning af bygningen, herunder termisk og mekanisk røgudluftning.

Det er ikke relevant at indplacere byggearbejdet i en brandklasse, da ombygningen ikke medfører ændringer af forudsætningerne for de brandmæssige forhold, jf. BR18 § 5, stk. 1, nr. 4 og § 10, stk. 2.

En åben altan, der er helt åben over rækværket i mindst 2 sider, betragtes brandmæssigt som et udeområde, og kan opføres uden hensyntagen til vinkelsmitte for selve altanen, herunder også vinkelsmitte i forbindelse med naboskel.

For eksisterende boligbyggeri i form af f.eks. karrebyggeri, hvor facaderne ved naboskel er i samme vertikale niveau, kan der brandmæssigt etableres altaner i forbindelse med naboskellet uden hensyntagen til vinkelsmitte mellem altan og vinduer i naboejendommen.

## **Indretning af gårdrum**

Gårdens indretning er indtegnet på vedhæftede situationsplan/stueplan – se tegningsnummer (26)3.02

## **Tegninger – Situationsplan**

Se vedhæftede tegningsmateriale.

## **Tegninger - Facader**

Se vedhæftede tegningsmateriale.

## **Tegninger – Planer**

Se vedhæftede tegningsmateriale.



## Indblikksforhold

Der vurderes ingen indbliksgener fra øvrige ansøgte altaner, til naboejendomme. Som det fremgår af tegningsmaterialet, er facaden på naboejendommene fremskudte i forhold til de ansøgte altaners facade.

En vurdering af om indbliksgener er væsentlige, afhænger af områdets karakter. I tættere og højere bymæssig bebyggelse forventes en større tolerance overfor indbliksgener, fordi det betragtes som en del af det at bo i byen. I områder med karrébebyggelse i flere etager kan indbliksgener i et vist omfang næppe undgås.

## Tegninger – Snit

Se vedhæftede tegningsmateriale.

## Materialer

### Døre

Der leveres DVV-godkendte dørpartier fremstillet i træ/alu. Dørpartierne har smalle rammer, lavenergiglas og trepunkts lukning med indvendigt paskvil-greb på gående døre. Dørpartierne tilstræbes udført i udseende og med faginddeling som eksisterende vinduer.

Døre rykkes frem i facade, som eksisterende altandøre.

### Antal (produkt nr. D310VU)

D310VU: 4 stk. 3 fags dør, med topstyrede vinduer.

### Størrelse

Dørpartiets bredde og højde vil være som størrelsen på det eksisterende vindueshul. Dørene vil have en højde på ca. 2000 mm. Højden på vinduerne over dørene udgøres af den resterende frihøjde.

### Farve

Dørene leveres mahogni brun (RAL8016) udvendigt og hvid (RAL9010) indvendigt.

### Altaner

Levering og montering af 4 stk. altaner model SA

### Størrelse

1500 x 3270 mm

1500 x 3630 mm

### Bund (produkt nr. SB130)

Stålbund med glat frontprofil. Forberedt til afvanding over forkant.

### Gulvbelægning (produkt nr. AG230)

Trægulv i bæredygtigt hårdtræ. Gulvbrædderne monteres på strøer og gummilister og lægges parallelt med facaden med den glatte side opad.

### Underbeklædning (produkt nr. UB410b)

Hvid aluminiumsplade (brandhæmmende DIBOND 3 mm) monteret under stålbund

### Rækværk (produkt nr. SA110)

Tremmerækværk udført i aluminium, monteret på bundens forkant

## Håndliste (produkt nr. H100)

Halvrundt håndlisteprofil i bæredygtigt hårdtræ. Hjørnerne skæres i smig med ca. 2 mm. mellemrum.

## Farve

Rækværk lakeres i Grafit grå (RAL 7024). Bundrammen fremstår i galvaniseret stål.

## Ophængning (forventet) (produkt nr. OH180 og OH161)

Altanerne på 1. og 2. sal forventes ophængt med indspændt stål, der fastgøres i murværket samt konsoller ved 66, 1.-2.th.

Altanen på 3.sal forventes ophængt med indmuret stag, der fastgøres i murværket og etageadskillelsen for modhold.

## Afslutning omkring fastgørelser

Ved indspænding af altanerne i facaden opmures der omkring bærejernene med mursten, så der ikke forekommer synlige betonomstøbninger. Såfremt facaden fremstår filset/malet, vil facaden omkring bærejernene tilsvarende blive filset/malet.

## Altanskema med adresser

Se altanskema på tegnings nr. 0.01

## BR18, kap. 2 - Adgangsforhold

### §51 - Niveaufri adgang

Der etableres niveau friadgang til altanerne iht.BR18, § 51

Opmærksomheden henledes på, at der ikke er etableret elevator i ejendommen.

### §52 – Fribredde

Døre udføres med en fri passagebredde på minimum 0,77 m, iht. § 52 i BR18, men da der ikke er elevatorer i ejendommen, er dette ikke et krav jf. § 53 i

### §58-60 – Værn

Altanerne forsynes med et værn, iht. §58-60 i BR18 og udføres med en højde på mindst 1,0 m – 1,2 m.

## BR18, kap. 4 - Afløb

### §77 – Regnvand

Altanerne afvandes over forkant.

## BR18, kap. 5 – Brand

Se redegørelse tidligere i denne skrivelse

## BR18, kap. 7 - Byggeplads og udførelsen af byggearbejder

### §161-165

Byggeplads og byggearbejdet udføres under hensyntagen til gældende krav.

## BR18, kap. 8 – Byggeret

Bebyggelsen opfylder ikke alle de betingelser, der er beskrevet i BR18, kap. 8, § 168 om byggeret, idet følgende ikke er overholdt:

- § 170, stk. 2, nr. 1 om maksimal bebyggelsesprocent på 60 pct for etageboligbebyggelse, idet bebyggelsesprocenten overskrider væsentligt.
- § 176 om etageantal på maksimalt 2 etager
- § 176 om at ingen del af bygningens ydervægge eller tag er hævet mere end 8,50 m over terræn

Idet bebyggelsen ikke kan opføres i overensstemmelse med byggeretten, jf. § 169, skal bebyggelsens samlede omfang og indvirkning på omgivelserne fastlægges ved en helhedsvurdering efter bestemmelserne i § 187.

Der henstilles til at byggemyndigheden i sin vurdering lægger vægt på, at det ansøgte i forhold til omfang, vurderes at være hensigtsmæssigt i forhold til anvendelsen samt at det er tilpasset det sædvanlige og tilstræbte i området.

Opmærksomheden henledes endvidere på, at det ansøgte er forsøgt tilpasset således at der sikres tilfredsstillende lysforhold og at der er sikret mod væsentlige indbliksgener.

## **BR18, Kap. 9 - Bygningsindretning**

### §238 – Sikring ved glasværn

Glaspartier og glasflader udføres og dimensioneres, så der opnås sikkerhedsmæssigt tilfredsstillende forhold mod personskader, iht. § 238

## **BR18, kap. 11 - Energiforbrug**

### §257 – Generelle mindste krav til klimaskærm

Nye dørpartier udføres med en U-værdi på højst 1,0 W/m<sup>2</sup>K, iht. BR18, § 257 Tabel 1.

## **BR18, kap. 13 - Forurening**

### §329-330 – Forurening fra byggematerialer

Bygherre foretager eventuel screening af ejendom, og oplyser om forhold. Eventuelt forurenede materialet, håndteres efter behov og som foreskrevet.

## **BR18, kap. 14 - Fugt og vådrum**

### §334-338 – Fugt og vådrum

Klimaskærm udføres, så der er tæthed mod indtrængen af regn og smeltevand, og så det på forsvarlig måde kan løbe af.

## **BR18, kap. 15 – Konstruktioner**

Se redegørelse tidligere i denne skrivelse

Altanerne udføres med en trinlyd på maksimalt 58 dB

## **BR18, kap. 18 - Lys og udsyn**

### §379 – Dagslys.

*Dispensationsansøgning:*

Der ønskes dispensation for §379 i BR18, der omhandler dagslys i opholdsrum.

Ejendommen er mod gården placeret op til et stort aflangt gårdrum, som bidrager til gode lysforhold. Der er på det korteste punkt, hvor der monteres altaner 22 meter til modstående bygning.

Der vurderes derfor at der opnås tilfredsstillende lysforhold i de underliggende lejligheder.

### §389 Varme- og køleinstallationer

Radiatorer som ifm. etablering af altandør flyttes, og udføres iht. til BR18, kap. 19, §389.

**Vedlagt:**

- Tegninger
- Fuldmagt fra Bygherre

Byggetilladelse, ibrugtagningstilladelse i forbindelse hermed bedes stilet til bygherre, men fremsendt til undertegnede.

Eventuelle gebyrer bedes stilet og fremsendt til bygherre.

Såfremt de har spørgsmål til det fremsendte materiale eller ønsker yderligere oplysninger, står vi til deres rådighed.

Med venlig hilsen

Jakob Davidsen  
Projekteringsansvarlig  
Jd@altan.dk  
Mobil: 60 11 17 45

**Relateret document 4/5**

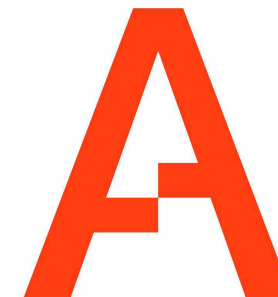
**Dokument Navn: 3.01 18465 - Gentoftegade 33  
etape 2 Rev. D.pdf**

**Dokument Titel: 3.01 18465 - Gentoftegade 33  
etape 2 Rev. D**

**Dokument ID: 4891204**

## TEGNINGSLISTE FREMTIDIGE FORHOLD

TEGN.NR.:	DATO:	EMNE:	FORHOLD:	REV.:	REV. DATO:	TEGN. AF:	GODK. AF:
(26)3.01	10.01.2022	Note & Matrikelkort	Fremtidige forhold			SAJ	NO
(26)3.02	10.01.2022	Situationsplan	Fremtidige forhold			SAJ	NO
(26)3.03	10.01.2022	Plan - Stue	Fremtidige forhold	D	06-05-2022	SAJ	NO
(26)3.04	10.01.2022	Plan - 1.sal	Fremtidige forhold			SAJ	NO
(26)3.05	10.01.2022	Plan - 2.sal	Fremtidige forhold	B	07-02-22	SAJ	NO
(26)3.06	10.01.2022	Plan - 3.sal	Fremtidige forhold			SAJ	NO
(26)3.07	10.01.2022	Facadeopstalt & snit Adolfsvej 66	Fremtidige forhold	C	13-04-2022	SAJ	NO
(26)3.08	10.01.2022	Facadeopstalt Gentoftegade	Fremtidige forhold	C	13-04-2022	SAJ	NO
(26)3.09	12-04-2022	Dørdetalje Eks.	Eksisterende forhold	C	13-04-2022	JD	NO
(26)3.10	12-04-2022	Dørdetalje ny	Fremtidige forhold	C	13-04-2022	JD	NO
(26)3.12	12-04-2022	Eksisterende altan (Principtegning)	Eksisterende forhold	C	13-04-2022	JD	NO
(26)3.13	12-04-2022	Detalje ny altan (Principtegning)	Fremtidige forhold	C	13-04-2022	JD	NO

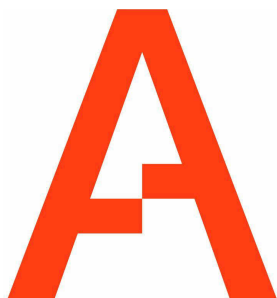


D	06-05-2022	JD	Tilføjet rumbetegnelser i stueplan
C	13-04-2022	JD	Revision jf. modtaget mangelskriv 23-03-2022. Omhandlende uigennemsigtigt værn, redegørelse for at nyt projekt udføres som eksisterende
B	07-02-22	JD	Altan tilføjet Gentoftegade 33, 2 tv. Pos.:(3.2)
Gentoftegade 33 etape 2			Sagsnr.:   10 mm
Gentoftegade 33 & Adolfsvej 66, 2820 Gentofte			18465
Matr.nr. 38e, Gentofte			Mål: Dato: 10.01.2022
Tegningsliste			Udarbejdet af: Godkendt af: SAJ NO
Altan <sup>dk</sup> A/S   Næstvedvej 60   4180 Sorø   7026 8303   info@altan.dk			(26)0.00 D

## Altanbund

Position	Adresse	Etage	Størrelse	Materiale	Areal
(1.3)	Adolfsvej 66 TV	3. sal	1500 x 3270 ekskl. værn	Altanbund - Stål	5 m <sup>2</sup>
(3.1)	Gentoftegade 33 TV	1.sal	1500 x 3270 ekskl. værn	Altanbund - Stål	5 m <sup>2</sup>
(3.2)	Gentoftegade 33 TV	2. sal	1500 x 3270 ekskl. værn	Altanbund - Stål	5 m <sup>2</sup>
(4.1)	Adolfsvej 66 TH	1.sal	1500 x 3630 ekskl. værn	Altanbund - Stål	4 m <sup>2</sup>
(4.2)	Adolfsvej 66 TH	2. sal	1500 x 3630 ekskl. værn	Altanbund - Stål	4 m <sup>2</sup>

Altaner i alt.: 5



B	07-02-22	JD	Altan tilføjet Gentoftegade 33, 2 tv. Pos.:(3.2)
Gentoftegade 33 etape 2			Sagsnr.:   10 mm
Gentoftegade 33 & Adolfsvej 66, 2820 Gentofte			18465
Matr.nr. 38e, Gentofte			Mål: Dato: 10.01.2022
Fremtidige forhold Altanliste			Udarbejdet af: Godkendt af: SAJ NO
Altan <sup>dk</sup> A/S   Næstvedvej 60   4180 Sorø   7026 8303   info@altan.dk			(26)0.01 B



**Lokalplan: 212**  
**Bevaringsværdi: 4**

**Note:**

Facade, snit og plangrundlag er optegnet med scannede eksist. tegninger som grundlag. Facadens geometri er korrigeret iht. digitale opmålinger.

Alle mål i mm.

**Murværk:**

Hultagning udføres varsomt.

**Dørtype (D310VU) :**

Der leveres DVV-godkendte dørpartier fremstillet i træ/alu. Dørpartierne har smalle rammer, lavenergiglas og trepunkts lukning med indvendigt paskvil-greb på gående døre. Dørpartierne tilstræbes udført i udseende og med faginddeling som eksisterende vinduer.

3 fags døre, venstre udadgående med topstyrede vinduer.  
 Døre trækkes frem i facaden, som eksisterende altandøre.

**Farve:**

Dørene leveres mahogni (RAL8016) udvendigt og hvid (RAL9010) indvendigt.

**Altaner:**

Levering og montering af 3 stk. altaner model SA

**Bund(SB130):**

Stålbund med glat frontprofil.

**Gulvbelægning (tegning AG230):**

Trægulv i bæredygtigt hårdtræ. Gulvbrædderne monteres på strøer og gummilister og lægges parallelt med facaden med den glatte side opad.

**Underbeklædning (UB410b):**

Hvid aluminiumsplade (brandhæmmende DIBOND 3 mm) monteret under stålbund.

**Rækværk (SA110):**

Tremmerækværk udført i aluminium, monteret på bundens forkant. Læsejl monteres på bagsiden, for et uigennemsigtigt rækværk.

**Håndliste (H100):**

Halvrundt håndlisteprofil i bæredygtigt hårdtræ. Hjørnerne skæres i smig med ca. 2 mm. mellemrum.

**Farve:**

Rækværk lakeres i Grafit grå (RAL 7024). Bundrammen fremstår i galvaniseret stål.

**Afvanding/ Nedløb**

Bunden har en svag hældning væk fra facaden, så afvanding sker over altanens forkant. Eksisterende nedløb på facaden bliver siddende og føres gennem altanbund.

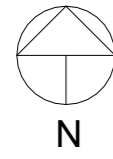
**Signatur:**

R1 Ranke nummer  
 (1.1) Positions nummer  
 (k) Konsol  
 (is) Indsepændt



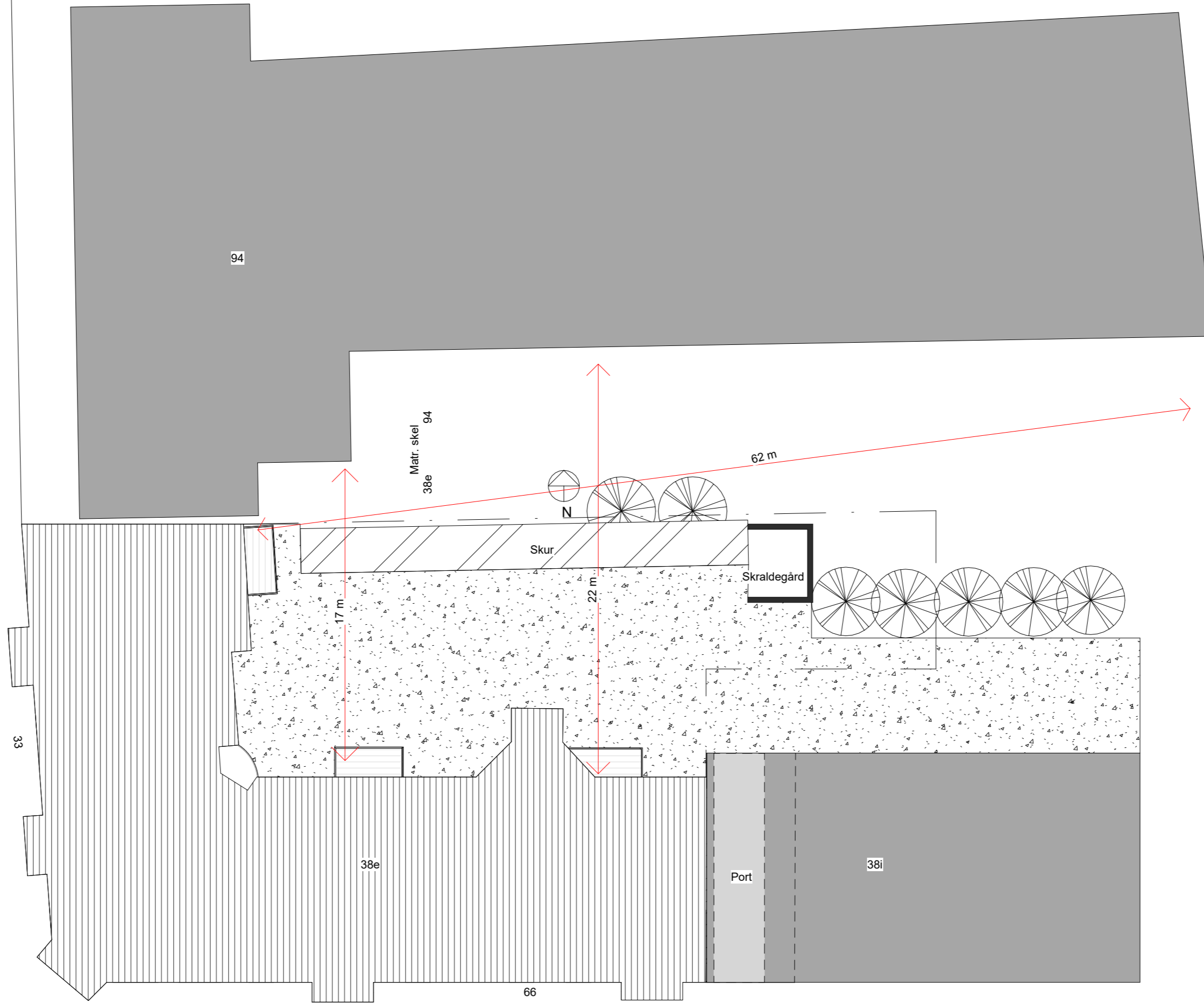
Gentoftegade 33 etape 2		Sagsnr.:	10 mm
Gentoftegade 33 & Adolphsvej 66, 2820 Gentofte		18465	
Matr.nr.	38e, Gentofte	Mål:	Dato:
		1 : 500	10.01.2022
Fremtidige forhold		Udarbejdet af:	Godkendt af:
Note & Matrikelkort		SAJ	NO
Altan <sup>dk</sup> A/S   Næstvedvej 60   4180 Sorø   7026 8303   info@altan.dk		<b>(26)3.01</b>	







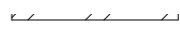


Gentoftegade

33



Adolphsvej

**Signaturforklaring:**

-  Gældende ejendom
-  Nærliggende ejendomme
-  Skur
-  Gangareal
-  Matrikelskel



Gentoftegade 33 etape 2  
Gentoftegade 33 & Adolphsvej 66, 2820 Gentofte

Matr.nr.  
38e, Gentofte

Fremtidige forhold  
Situationsplan

Altan<sup>dk</sup> A/S | Næstvedvej 60 | 4180 Sore | 7026 8303 | info@altan.dk

Sagsnr.: | 10 mm

18465

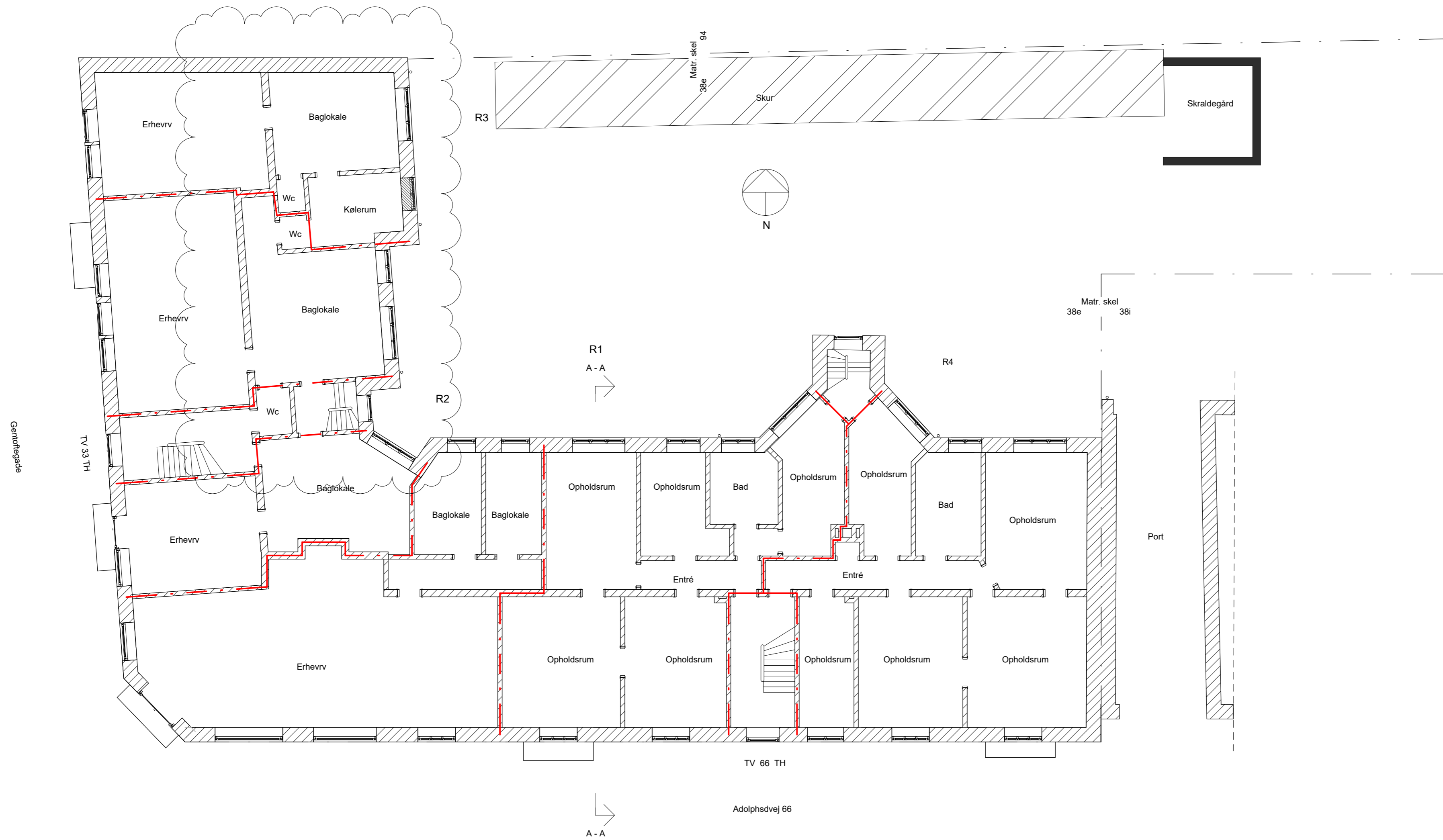
Mål: Dato:

1 : 200 10.01.2022

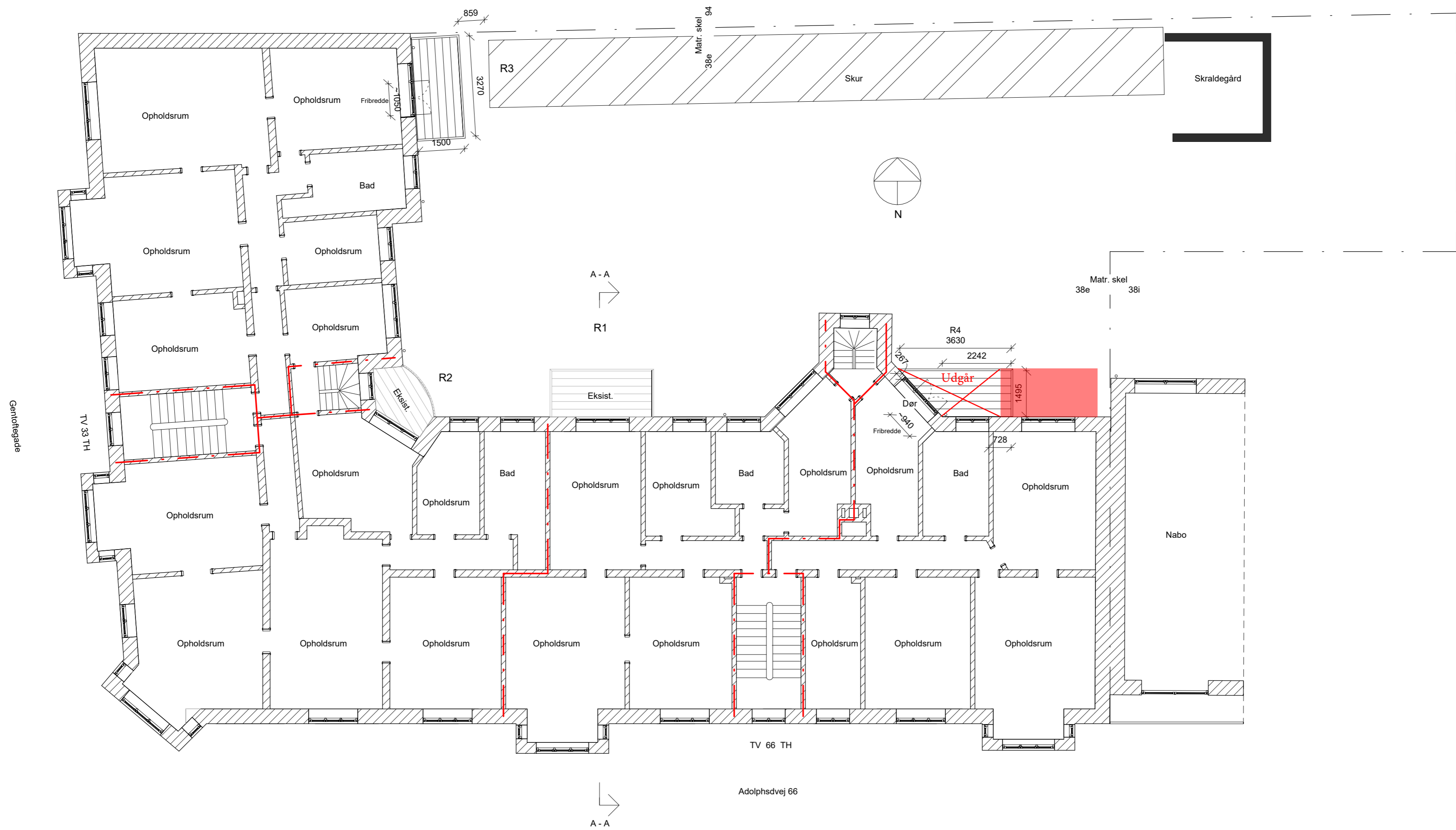
Udarbejdet af: Godkendt af:

SAJ NO

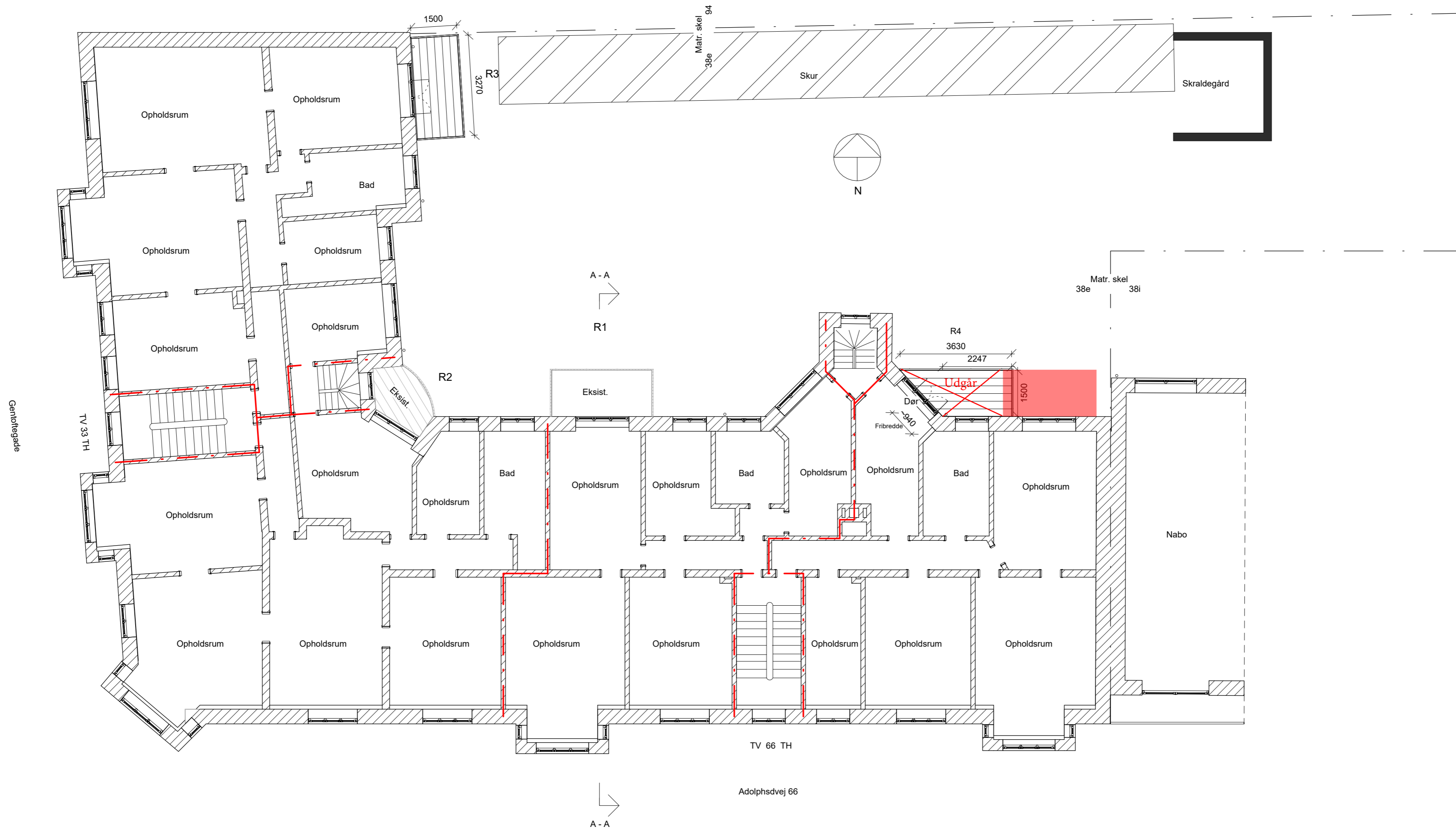
(26)3.02



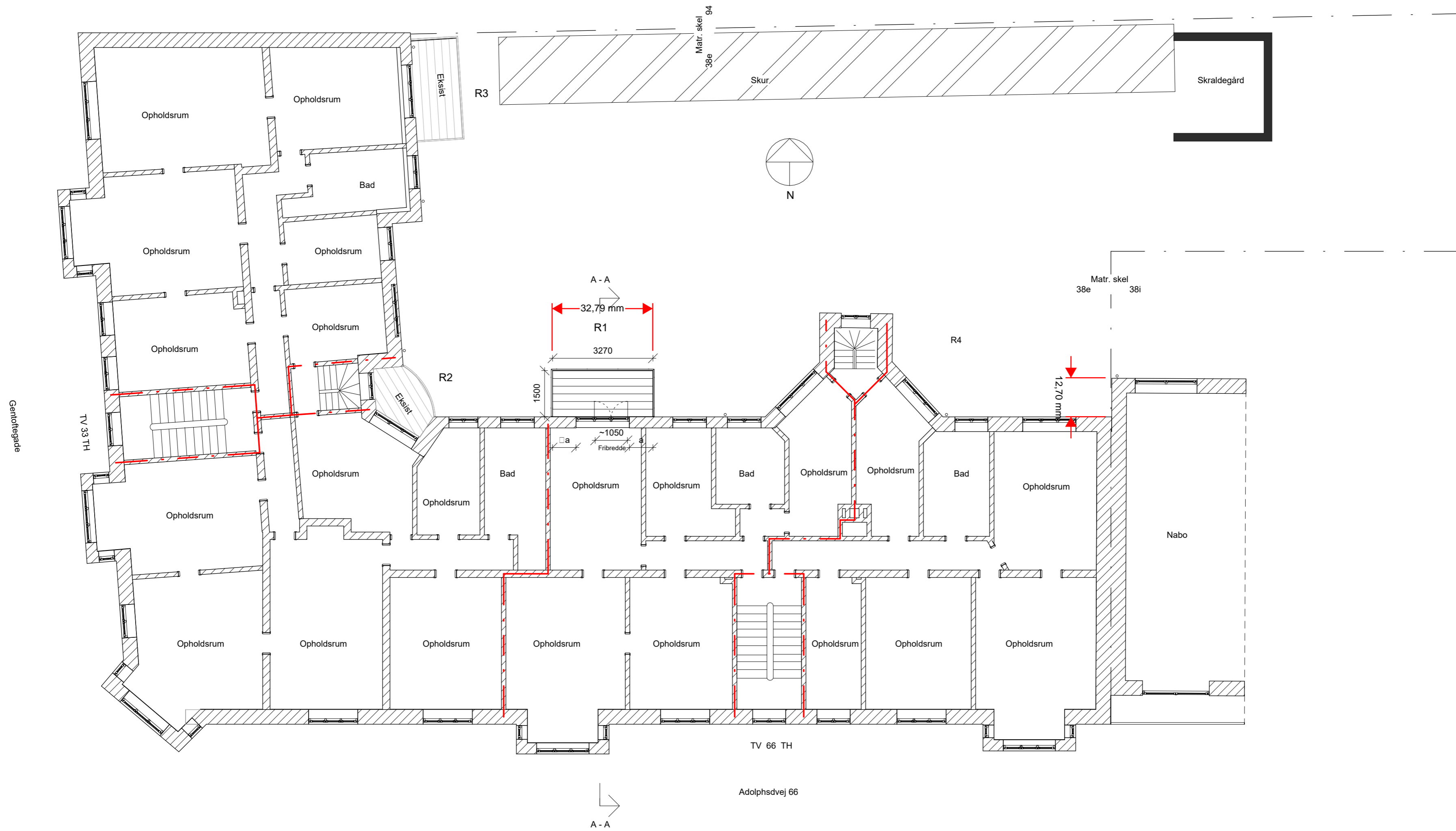
D   06-05-2022   JD	Tilføjet rumbetegnelser i stueplan	
<b>Gentoftegade 33 etape 2</b>		Sagsnr.: 18465   10 mm
Gentoftegade 33 & Adolphsvej 66, 2820 Gentofte		Mål: 1 : 100
Matr.nr. 38e, Gentofte		Dato: 10.01.2022
<b>Fremtidige forhold</b>		Udarbejdet af: Godkendt af:
<b>Plan - Stue</b>		SAJ NO
Altan <sup>dk</sup> A/S   Næstvedvej 60   4180 Sore   7026 8303   info@altan.dk		<b>(26)3.03 D</b>



<b>Gentoftegade 33 etape 2</b>		Sagsnr.:	18465	10 mm
Gentoftegade 33 & Adolphsvej 66, 2820 Gentofte		Mål:	1 : 100	Dato:
Matr.nr. 38e, Gentofte		Udarbejdet af:	SAJ	Godkendt af:
<b>Fremtidige forhold</b>		Godkendt af:	NO	
<b>Plan - 1.sal</b>		<b>(26)3.04</b>		
Altan <sup>dk</sup> A/S   Næstvedvej 60   4180 Sorø   7026 8303   info@altan.dk				



B	07-02-22	JD	Altan tilføjet Gentoftegade 33, 2 tv. Pos.:(3.2)
Gentoftegade 33 etape 2			Sagsnr.: 18465   10 mm
Gentoftegade 33 & Adolphsvej 66, 2820 Gentofte			Mål: 1 : 100
Matr.nr. 38e, Gentofte			Dato: 10.01.2022
Fremtidige forhold		Udarbejdet af: SAJ	Godkendt af: NO
Plan - 2.sal		(26)3.05 B	
Altan <sup>dk</sup> A/S   Næstvedvej 60   4180 Sorø   7026 8303   info@altan.dk			



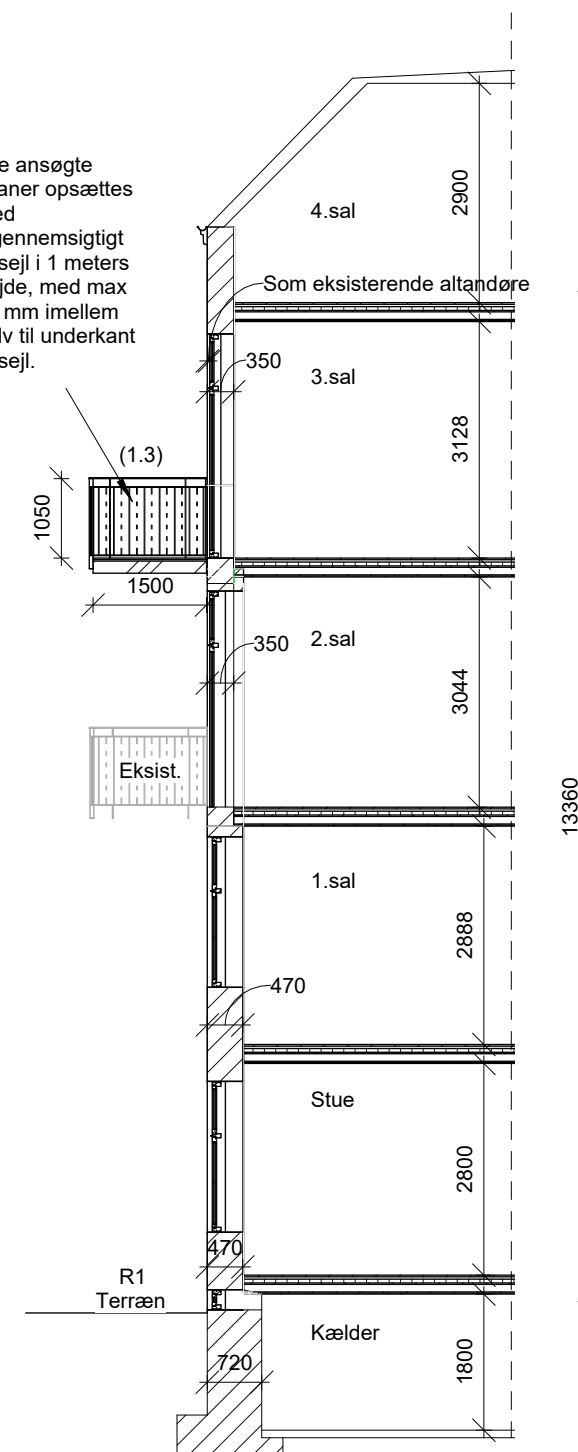
<b>Gentoftegade 33 etape 2</b> Gentoftegade 33 & Adolphsvej 66, 2820 Gentofte Matr.nr. 38e, Gentofte		Sagsnr.: 18465 Dato: 10.01.2022	10 mm
<b>Fremtidige forhold</b> Plan - 3.sal		Udarbejdet af: SAJ Godkendt af: NO	(26)3.06
Altan <sup>dk</sup> A/S   Næstvedvej 60   4180 Sore   7026 8303   info@altan.dk			

A - A

A - A



Alle ansøgte altaner opsættes med uigennemsigtigt læsejl i 1 meters højde, med max 20 mm imellem gulv til underkant læsejl.



Naboejendom

R4

R1

TH

Adolphvej 66

TV

Gentoftegade 33 TH

A - A

**\*Note!**  
Alle ansøgte altaner opsættes med uigennemsigtigt læsejl i 1 meters højde, med max 20 mm imellem gulv til underkant læsejl.



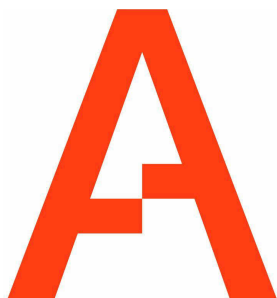
C	13-04-2022	JD	Revision jf. modtaget mangelskriv 23-03-2022. Omhandlende uigennemsigtigt værn, redegørelse for at nyt projekt udføres som eksisterende
B	07-02-22	JD	Altan tilføjet Gentoftegade 33, 2 tv. Pos.:(3.2)

<b>Gentoftegade 33 etape 2</b>		Sagsnr.:	10 mm
Gentoftegade 33 & Adolfsvej 66, 2820 Gentofte		18465	
Matr.nr.	38e, Gentofte	Mål:	Dato:
		1 : 100	10.01.2022
<b>Fremtidige forhold</b>		Udarbejdet af:	Godkendt af:
<b>Facadeopstalt &amp; snit Adolfsvej 66</b>		SAJ	NO
Altan <sup>dk</sup> A/S   Næstvedvej 60   4180 Sorø   7026 8303   info@altan.dk		<b>(26)3.07</b>	<b>C</b>

Matr. skel  
38i 38e



C	13-04-2022	JD	Revision jf. modtaget mangelskriv 23-03-2022. Omhandlende uigennemsigtigt værn, redegørelse for at nyt projekt udføres som eksisterende
B	07-02-22	JD	Altan tilføjet Gentoftegade 33, 2 tv. Pos.:(3.2)
Gentoftegade 33 etape 2			Sagsnr.:   10 mm
Gentoftegade 33 & Adolfsvej 66, 2820 Gentofte			18465
Matr.nr. 38e, Gentofte			Mål: Dato: 1 : 100 10.01.2022
Fremtidige forhold Facadeopstalt Gentoftegade			Udarbejdet af: Godkendt af: SAJ NO
Altan <sup>dk</sup> A/S   Næstvedvej 60   4180 Sorø   7026 8303   info@altan.dk			(26)3.08 C



**Relateret document 5/5**

**Dokument Navn: 2.01 18465 - Gentoftegade  
33 etape 2.pdf**

**Dokument Titel: 2.01 18465 - Gentoftegade  
33 etape 2**

**Dokument ID: 4891205**



## TEGNINGSLISTE EKSISTERENDE FORHOLD

TEGN. NR.:	DATO:	EMNE:	FORHOLD:	REV.:	REV. DATO:	TEGN. AF:	GODK. AF:
(26)2.01	10.01.2022	Facadeopstalt & snit	Eksisterende forhold			SAJ	NO



<b>Gentoftegade 33 etape 2</b> Gentoftegade 33 & Adolfsvej 66, 2820 Gentofte	Sagsnr.: <b>18465</b>	10 mm
Matr.nr. 38e, Gentofte	Mål:	Dato: <b>10.01.2022</b>
<b>Eksisterende forhold</b> <b>Tegningsliste</b>	Udarbejdet af: <b>SAJ</b>	Godkendt af: <b>NO</b>
Altan <sup>dk</sup> A/S   Næstvedvej 60   4180 Sorø   7026 8303   info@altan.dk	<b>(26)0.0</b>	

Matr.skel  
38i 38e

Matr.skel  
38e 94



Matr.skel  
38i 38e

TH

Adolfsvej 66

TV

Gentoftegade 33 TH

Gentoftegade 33

TV

Matr.skel  
38e 94



### Gentoftegade 33 etape 2

Gentoftegade 33 & Adolfsvej 66, 2820 Gentofte

Matr.nr.  
38e, Gentofte

Eksisterende forhold  
Facadeopstalt & snit

Altan<sup>dk</sup> A/S | Næstvedvej 60 | 4180 Sorø | 7026 8303 | info@altan.dk

Sagsnr.: | 10 mm

18465

Mål: Dato:  
1 : 100 10.01.2022

Udarbejdet af: Godkendt af:  
SAJ NO

(26)2.01