



Gentofte Kommune

Dagsorden til møde i Byplanudvalget

Dagsorden åben

Mødedato 01. september 2011

Mødetidspunkt 12.30

Mødelokale Udvalgsværelse B

Indholdsfortegnelse

Byplanudvalget

den 01. september 2011

Åben dagsorden

- 1 Lokalplan 263.1 midlertidig genbrugsstation og kommuneplantillæg 11/2009. Endelig plan
- 2 Forslag til lokalplan 337 for Vidarskolen II og kommuneplantillæg 17/09. Offentlig høring
- 3 Lokalplan 343 for Garderhøj Fort. Bemyndigelse
- 4 Lokalplan 335 for Ordrup Jagtvej 50. Bemyndigelse
- 5 Lokalplan 101.1 for Mesterlodden. Bemyndigelse
- 6 Københavns Kommune - Forslag til lokalplan og kommuneplantillæg for Århusgadekvarteret (indre Nordhavn) samt miljøvurdering
- 7 Skovbrinken 10. Tilbygning
- 8 Fuglegårdsvej 36A. Fældning af bevaringsværdigt træ
- 9 Brogårdsvej 133. Etablering af 6 boliger
- 10 Vangedevej 132. Hævning af tag
- 11 Bindsbøllsvej 15. Ansøgning om nedrivning af bevaringsværdig ejendom
- 12 Alhmanss Alle 11. Nedlæggelse af bolig
- 13 Philip Heymans Alle 15. Etablering af vinterhave
- 14 Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne

Lukket dagsorden

- 15 Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne

Møde i Byplanudvalget den 01. september 2011

1 Åbent Lokalplan 263.1 midlertidig genbrugsstation og kommuneplantillæg 11/2009. Endelig plan

036249-2011

Resumé

Forslag til lokalplan 263.1 og tillæg 11 til Kommuneplan 2009 har været udsendt i fornyet offentlig høring, sammen med en miljøvurdering af trafik og støj.

De indkomne henvendelser har ikke givet anledning til ændringer.

Der skal tages stilling til om planerne skal vedtages endeligt.

Baggrund

Kommunalbestyrelsen vedtog enstemmigt på mødet 28. februar 2011, pkt. 2, at udsende forslag til lokalplan 263.1 med tilhørende tillæg 11 til Kommuneplan 2009 i offentlig høring, sammen med en miljøvurdering af trafik- og støjforhold. Lokalplanen har form af et tillæg til lokalplan 263 for Gentofte Sportspark.

Formålet med lokalplantillægget er at give planmæssig grundlag for, at køreteknisk anlæg for knallerter på Ved Stadion midlertidigt kan anvendes til genbrugsstation.

Efterfølgende modtog kommunen tilkendegivelser fra borgere om, at der også vil være behov for aflevering af haveaffald indenfor kommunen.

På den baggrund vedtog Kommunalbestyrelsen enstemmigt på mødet den 20. juni 2011, pkt. 2, at områdegænsen i forslag til lokalplan 263.1 og tillæg 11 til Kommuneplan 2009 blev udvidet med et ca. 1.500 m² stort vejareal, og at de reviderede planforslag udsendtes i yderligere 8 ugers offentlig høring.

Ved udløbet af den fornyede høring den 24. august 2011, var der ikke indkommet 2 henvendelser vedrørende lokalplanforslaget. En fra borgere på Niels Steensens Vej angående afskærmning og vejlukning samt en henvendelse vedrørende den interne logistik på pladsen. Der er ingen henvendelser vedrørende miljøvurderingen.

Sammenfattende miljøredegørelse:

I følge miljøvurdringslovens § 9, stk. 2 skal der udarbejdes en sammenfattende redegørelse for hvorledes miljøhensyn er integreret i planen og hvordan de udtalelser der er indkommet i høringsfasen, er taget i betragtning. Der ikke er indkommet bemærkninger og miljøvurderingsrapporten indeholder de forudsatte oplysninger, herunder om hvorledes myndigheden vil overvåge de væsentlige miljøpåvirkninger af planen.

Vurdering

De af borgerne på Niels Steensens Vej ønskede foranstaltninger om afskærmning og vejlukning er allerede indføjet i lokalplanen ved dennes vedtagelse som forslag. Indsigelsen vedrørende den interne logistik omhandler ikke lokalplanmæssige forhold, og giver således heller ikke anledning til ændringer. På den baggrund foreslås det, at lokalplan og kommuneplantillæg vedtages endeligt uden ændringer samt at ovennævnte sammenfattende miljøredegørelse vedtages.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

1. at lokalplan 263.1 for en genbrugsstation på Ved Stadion og tillæg 11 til Kommuneplan 2009 vedtages endeligt.
2. at den sammenfattende miljøredegørelse vedtages.

Bilag

- dieter schäbenthal
- torben h sørensen

Møde i Byplanudvalget den 01. september 2011

2 Åbent Forslag til lokalplan 337 for Vidarskolen II og kommuneplantillæg 17/09. Offentlig høring

029173-2011

Resumé

Der er udarbejdet et nyt lokalplanforslag for Vidar Skolen, Brogårdsvej 55-61. Lokalplanforslaget, der erstatter den gældende lokalplan 316, giver mulighed for at inddrage en villagrund i skoleområdet.

Der skal tages stilling til hvorvidt lokalplanforslaget skal udsendes i offentlig høring.

Baggrund

Byplanudvalget vedtog på sit møde den 5. maj 2011, pkt. 4, at der udarbejdes forslag til lokalplan med tilhørende tillæg til Kommuneplan 2009 for Vidar Skolen. Endvidere, at der afholdes offentligt møde om skolens planer, inden forslaget til lokalplan og kommuneplantillæg forelægges Byplanudvalget.

På den baggrund er der udarbejdet forslag til lokalplan 337 for Vidar Skolen II. Lokalplanen fastholder formål og indhold i den gældende lokalplan 316, vedtaget af Kommunalbestyrelsen den 25. maj 2009, pkt. 3, med 14 stemmer (C, V, A, T og F) for og 3 stemmer (B) imod. Det Radikale Venstre stemte imod, idet de finder, at skovbyggelinjen skal respekteres. Derudover giver planen mulighed for at inddrage ejendommen Brogårdsvej 55, der er beliggende i et villaområde, i skolens område. Når lokalplan 337 er vedtaget endeligt bortfalder lokalplan 316.

De bebyggelsesregulerende bestemmelser er fastholdt fra lokalplan 316 og det heri fastlagte byggefelt er udvidet en smule.

Forslag til tillæg 17 til Kommuneplan 2009 har til formål at skabe planmæssigt grundlag for at lokalplan 337 vil kunne vedtages endeligt og få retsvirkninger

Der har den 15. juni 2011 været afholdt et offentligt møde på skolen med de berørte naboer. Bemærkningerne på mødet omhandlede primært afskærmningsbælter, bygningshøjder og parkering/vejadgang.

I henhold til § 46 i boligreguleringsloven, skal Kommunalbestyrelsen give samtykke til nedlæggelse af boliger. De 2 boliger på ejendommen Brogårdsvej 55 er begge fraflyttede.

Vurdering

Det foreslås, at de 2 planforslag udsendes i offentlig høring. De giver ikke anledning til udarbejdelse af miljøvurdering jf. lov om miljøvurdering.

Umiddelbart anses det for uforholdsmæssigt med et borgermøde i lokalplanens høringsperiode.

Indstilling


Plan indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

1. At forslag til lokalplan 337 for Vidar Skolen II og tillæg 17 til Kommuneplan 2009 udsendes i offentlig høring.
2. At der gives samtykke til nedlæggelse af 2 boliger på ejendommen Brogårdsvej 55.

Bilag

 [kptillæg17 til kb](#)

 [lp337 til kb](#)

Møde i Byplanudvalget den 01. september 2011

3 Åbent Lokalplan 343 for Garderhøj Fort. Bemyndigelse

035001-2011

Resumé

Det er planen at etablere et formidlingscenter for Københavns nyere Befæstning på Garderhøj Fort, der i kraft af beliggenhed, restaurering og aktiviteter vil kunne byde på nye oplevelsesmuligheder for de fleste målgrupper, dvs. borgere i alle aldre, familier, skoler, herunder turister fra ind og udland.

Der skal, som konsekvens af planerne for udvikling af Garderhøj Fort til et formidlingscenter for Københavns nyere Befæstning og de dermed følgende ændringer i områdets aktivitet og trafik, udarbejdes en lokalplan.

Baggrund

Københavns nyere Befæstning ligger som et markant monument over en helt særlig periode i Danmarkshistorien. Men fæstningen er ikke alene et enestående kulturhistorisk monument, fæstningsarealerne har også stor oplevelsesmæssig og rekreativ værdi.

Garderhøjfortet var en del af et stort forsvarssystem, som strakte sig fra Avedøre nordpå udenom Upperslev Mose, syd om Furesøen til Taarbæk og derfra over talrige sø- og kystbatterier syd for Kongelunden. Hovedelementet i Landbefæstningens nordøstlige strækning var en kunstig, men aldrig afprøvet oversvømmelse, der med vand fra Furesøen strakte sig fra Ermelunden over Galopbanen til Klampenborg, hvor jernbanen og Strandvejen dannede spærredæmning mod Øresund. Oversvømmelsen beskyttedes i Gentofte Kommune af Garderhøjfortet samt en række betonstillinger og voldanlæg.

Garderhøjfortet indgik som hjørnesten i Nordfronten i Københavns landbefæstning. Garderhøjfortet er det største, mest komplette og velbevarede fort der er tilbage.

Garderhøjfortet bliver et af tre fyrtårne i formidlingen af Københavns nyere Befæstning. I samarbejde med Eksperimentariatet er planen at etablere et formidlingscenter med baggrund i de mange gode historier, der findes i befæstningens historie og som er udgangspunktet i de mange faciliteter og aktiviteter, der skal tilbydes på Garderhøjfortet.

Kultur- og fritidsudvalget besluttede på møde den 4. juni 2008 at oversende ønsket om at reservere 1 mio. kr. i årligt driftstilskud til Formidlings Center Garderhøj fra budget 2012 til budgetdrøftelserne. Kommunalbestyrelsen har i forbindelse med vedtagelsen af budget 2009 afsat 1. mio. kr. i årligt driftstilskud fra 2012.

Anlæg af Formidlingscenter Garderhøj finansieres af et partnerskab bestående af Naturstyrelsen, Kulturarvsstyrelsen og Realdania. Udbud og gennemførelse af anlæg er planlagt til at ske i 2011/2012 således at Formidlings Center Garderhøj er i drift fra medio 2012.

Vurdering

Som konsekvens af planerne for udvikling af fortidsmindet Garderhøj Fort til et formidlingscenter, eksperimentarium for Københavns nyere Befæstning og de dermed følgende ændringer i områdets aktivitet, besøgstal og trafik har Plan vurderet, at der skal udarbejdes en lokalplan for området.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget

At der udarbejdes en lokalplan for Formidlingscenter Garderhøj.

Møde i Byplanudvalget den 01. september 2011

4 Åbent Lokalplan 335 for Ordrup Jagtvej 50. Bemyndigelse

008042-2011

Resumé

Plan og Byg har den 10. juli 2011 modtaget et projektforslag til en etagebolig på adressen Ordrup Jagtvej 50.

Byplanudvalget skal tage stilling til, om der skal udarbejdes en lokalplan, der muliggør det ansøgte.

Baggrund

I anledning af en ansøgning om nedrivning af en villa på Ordrup Jagtvej 50 besluttede Byplanudvalget den 7. april 2011, pkt.4, at det ansøgte ikke skulle imødekommes, samt at forvaltningen skulle gå i dialog med ansøger om at reducere projektet.

På baggrund af en dialog med forvaltningen har ansøger fremsendt et nyt projekt.

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

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

Det ansøgte projekt er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer.

Den eksisterende bygning er en toetages villa indrettet som et 2-familiehus, som har stået tomt de sidste par år og er i dårlig stand. Huset, som er opført i 1896, er registreret i Gentofte Kommune atlas over bygninger og bymiljøer med bevaringsværdi 5. Det samlede etageareal er 253 m². Ejendommen omfatter matr. nr. 10q, Ordrup, med et areal på 918 m². Den nuværende bebyggelsesprocent er 28.

Det ansøgte projekt indeholder 6 boliger. Det er udformet som et etagebyggeri, hvor 4 boliger er disponeret "som rækkehuse" med stueetage og 1. sal, og 2 lejligheder placeret ovenpå som penthouselejligheder med terrasser. Det samlede etageareal ekskl. kælder vil være 551 m², svarende til en bebyggelsesprocent på 60.

Det er tinglyst en privat deklARATION i 1941 om, at der ikke må bygges mellem ejendommen matr. Nr. 10lb og Ordrup Jagtvej. Projektet skal overholde det krav.

Vurdering

I forhold til det tidligere forelagte projekt er det nye projekt drejet 90 grader og placeret i flugt med en brandgavl på naboejendommen. Denne placering vurderes at være mere hensynsfuld over for beboerne i nabobebyggelserne og omgivelserne i øvrigt.

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

Plan og Byg vurderer, at gennemførelse af det ansøgte projekt på Ordrup Jagtvej 50 vil betyde en så væsentlig ændring i det bestående miljø, at der er lokalplanpligt.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget

1. At der udarbejdes en lokalplan for Ordrup Jagtvej 50.
2. At der holdes borgermøde om projektet, inden et forslag til lokalplan forelægges for Byplanudvalget.

Møde i Byplanudvalget den 01. september 2011

5 Åbent Lokalplan 101.1 for Mesterloddén. Bemyndigelse

Resumé

Plan og Byg har modtaget henvendelse om indretning af parkeringspladser på ejendomme ved Mesterlodden. Den gældende lokalplan 101 giver ikke mulighed for indretning af selvstændig parkering på ejendomme indenfor lokalplanområdet.

Der skal tages stilling til, om der ved et tillæg til lokalplanen, skal gives mulighed for indretning af selvstændig parkering.

Baggrund

Erhvervsområdet ved Mesterlodden er omfattet af lokalplan 101 for Grusbakken, Sandtoften, Lagergårdsvej og Mesterlodden.

Indenfor lokalplanens delområde C ved Mesterlodden er der kommet forespørgsel om indretning af selvstændig parkering på ubebyggede ejendomme. Parkeringsmulighederne vil i givet fald kunne udnyttes som personaleparkering for nærliggende virksomheder med påtrængende parkeringsbehov.

Vurdering

Det foreslås, at der skabes planmæssigt grundlag for at enkelte ejendomme indenfor lokalplanområdet kan anvendes selvstændigt til parkeringsformål.

Plangrundlaget etableres i form af et tillæg til den gældende lokalplan 101, der udvider anvendelsesmulighederne for, at et antal ejendomme vil kunne indrettes til selvstændig parkering. Det skal undersøges nærmere hvormange ejendomme der skal omfattes af en sådan mulighed.

Indstilling

Plan indstiller

Til Byplanudvalget:

At der udarbejdes forslag til tillæg 1 til lokalplan 101 for Grusbakken m.fl.

Møde i Byplanudvalget den 01. september 2011

6 Åbent Københavns Kommune - Forslag til lokalplan og kommuneplantillæg for Århusgadekvarteret (indre Nordhavn) samt miljøvurdering

035440-2011

Resumé

Københavns Kommune har udsendt forslag til kommuneplantillæg og lokalplanforslag for "Århusgadekvarteret i Nordhavn" med tilhørende miljøvurdering i offentlig høring i 2 måneder fra den 1. august til den 30. september 2011.

Der skal tages stilling til Gentofte Kommunes høringssvar.

Baggrund

I mail af 12. november 2010 anmodede Københavns Kommune berørte myndigheder om en vurdering af omfang og detaljeringsgrad for en miljøvurdering af plangrundlag for dele af Nordhavn med høringsfrist indtil 29. november 2010. Gentofte Kommune sendte bemærkninger til miljøvurderingens indhold i vedlagte brev af 13. december 2010.

Københavns Kommune har sendt forslag til kommuneplantillæg og lokalplanforslag for "Århusgadekvarteret i Nordhavn" med tilhørende miljøvurdering i offentlig høring fra den 1. august til den 30. september 2011. Tillægget til Kommuneplan 2009 omfatter indre Nordhavn. Byudvikling af området er omfattet af en aftale mellem staten og Københavns Kommune, som i 2007 blev gjort til lov. Århusgadekvarteret i Nordhavn er en del af indre Nordhavn.

Forslag til kommuneplantillæg

Forslaget sætter rammer for bolig og erhvervsbyggeri på i alt 600.000 m², heraf 400.000 m² i 1. del (2009-2014) og 200.000 m² i 2. del (2015-2020), og områdegrænserne for byudviklingsrækkefølgen og centerstrukturen i Nordhavn er justeret.

To nye detailhandelscentre er placeret ved henholdsvis Århusgade med i alt 10.000 m² og Trælastholmen med i alt 1.000 m². Der fastlægges et område for husbåde.

Der udlægges endvidere areal til en fremtidig transportkorridor til cykelsti og højklasset kollektiv trafikbetjening samt areal til en evt. forlængelse af Nordhavnsvej. Herudover reserveres areal til energiforsyningsanlæg samt til en central genbrugsstation.

Forslag til lokalplan

Det anføres i lokalplanen, at formålet er at skabe det planlægningsmæssige grundlag for udvikling af Århusgadekvarteret i Inderhavnen i Nordhavn - et tæt og funktionsblandet og bæredygtigt

kvarter. Et blandet kvarter med ligelig fordeling mellem boliger og erhverv, svarende til i alt 330.000 m² nybyggeri og hertil fastholdelse af eksisterende 20.000 m², i alt 350.000 m². Planen giver mulighed for en kompakt bebyggelse i overvejende 3 til 6 etager med mulighed for enkelte høje bygninger på op til 62 meter.

Miljøvurdering

Københavns Kommune anmodede den 12. november 2010 berørte myndigheder om en vurdering af omfang og detaljeringsgrad for en miljøvurdering af plangrundlag for dele af Nordhavn med høringsfrist indtil 29. november 2010. Gentofte Kommune sendte kommunens bemærkninger i vedlagte brev af 13. december 2010.

Det blev i brevet anført, at det fremsendte materiale ikke tilgodeså undersøgelse af de kumulative effekter af projektet, og at støjforhold ikke var medtaget under kommuneplanrammer. Det blev endvidere foreslået, at trafikforholdene medtages under den forudsætning, at der ikke etableres (anlægges) højklassetransport før fase 2, samt at det måtte forventes at o-alternativet blev beskrevet, ligesom det blev foreslået at genbrugsstationen blev medtaget i miljøvurderingen.

Endelig blev det anført, at Gentofte Kommune ikke kunne tage stilling til omfanget af en miljøvurdering af opfyldningsarealet, da de overordnede planlægningsmæssige forudsætninger for at opfyldningsarealet kan overgå til byzoneformål ikke er til stede. Det fremsendte tillæg til Kommuneplan 2009 omfatter ikke opfyldningsarealet.

I miljøvurderingsrapporten er skrevet, at ved en fuld udbygning af 1. og 2. del vil der blive skabt mere biltrafik i Nordhavn og lokalområdet, svarende til en stigning af biler på Sundkrogsgade fra 11.000 til 28.000 pr. hverdagsdøgn. Mængden af tung trafik forventes at falde lidt. Forudsat at Nordhavnvejen er etableret frem til Sundkrogsgade/Strandvænget, vil det give en stigning i støjen på ca. 4½ dB. Den større trafikmængde vil give mere støj og øge luftforureningen.

I rapporten er der primært redegjort for støjbelastningen fra de enkelte aktiviteter, men det fremgår ikke om der foreligger en samlet redegørelse for støjbelastningen i anlægsperioden samt kumulative effekter fra aktiviteter, der pågår samtidig.

Vurdering

Forslag til kommuneplantillæg og lokalplan for "Århusgadekvarteret i Nordhavn" med tilhørende miljøvurdering, notat af august 2011 og udkast til høringssvar er vedlagt dagsordenen. I udkastet til høringssvar gøres opmærksom på forhold af betydning for Gentofte Kommune.

Indstilling


Plan og Byg indstiller


Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

1. At orienteringen om forslag til kommuneplantillæg og forslag til lokalplan for "Århusgadekvarteret i Nordhavn" med tilhørende miljøvurdering tages til efterretning.
2. At udkast til svar til Københavns Kommune godkendes.

Bilag

 [aug. 2011 udkast til høringssvar](#)

 [Notat august 2011](#)

 [01.08.2011 Komplantillæg og Ipforslag for Århusgadekvarteret](#)

 [13.12.2010 Brev til KBH om indhold i miljøvurdering](#)

Møde i Byplanudvalget den 01. september 2011

7 Åbent Skovbrinken 10. Tilbygning

[029396-2011](#)

Resumé

MOCS Arkitekter har med e-mail af den 26. juni 2011 og den 15. juli 2011, ansøgt om en om- og tilbygning af en bevaringsværdig ejendom. I forbindelse hermed ønskes der tillige foretaget væsentlige terrænændringer.

Der skal tages stilling til, om det ansøgte kan imødekommes.

Baggrund

På baggrund af Byplanudvalgets beslutning den 6. januar 2011, pkt. 5, er der 10. januar 2011 udstedt en principiel godkendelse til udførelse af en om- og tilbygning samt terrænændringer. Byplanudvalget besluttede under samme punkt, at der skulle meddeles afslag på ansøgning om filtsning af huset, idet dette ville reducere bevaringsværdien.

I forhold til det tidligere projekt er den væsentligste ændring, at huset ikke længere ønskes filtset, men at der foretages ommuring af samtlige facader.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 232 for et område ved Skovgårdsvej og Krætvænget. Huset er bevaringsværdigt ifølge lokalplanen. Det fremgår af Gentofte Kommunes Atlas for bygninger og bymiljøer (SAVE-registreringen), at huset er registreret som bevaringsværdig i kategori 3. Huset er opført i 1955 af arkitekt Hans Ole Christiansen. Bygningen er præmieret af Gentofte Kommune.

Der er tidligere givet principiel tilladelse til terrænændringer på grunden, men i det nu fremsendte projekt ændres terrænet yderligere, idet der mod syd ændres på terrænet for at kunne indbygge et redskabsskur under terræn. Terrænreguleringer på mere end +/- 0.5m må kun finde sted efter kommunalbestyrelsens særlige tilladelse, jf. lokalplanens § 9, stk. 9.2.

Vurdering

Bygningsmyndigheden vurderer, at ændring af bygningens udseende ved udførelse af nye vindues- og facadepartier ændrer på bygningens udseende, men at bygningens oprindelige arkitektoniske udtryk dog bibeholdes. En samlet ommuring af ydervæggene med den oplyste murstenstype vil ikke forringe ejendommens bevaringsværdi væsentligt. Murstenstypen, som er en gul mursten, ligner i udseendet den eksisterende. Det er ikke muligt at fremskaffe mursten af samme type som den oprindelige, hvorfor en samlet ommuring af murflader vil give et mere ensartet udseende.

De nu viste terrænændringerne svarer i stor træk til de tidligere principielt godkendte. Dog ændres terrænet væsentligt på sydsiden af bygningen mod naboejendommen Skovbrinken 12, idet der her indbygges et redskabsskur i terrænet. Det vurderes, at disse ændringer ikke vil være til gene for naboen.

Indstilling


Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At der udstedes en byggetilladelse til udførelse af det senest fremsendte projekt til om- og tilbygning, samt udførelse af de viste terrænreguleringer.

Bilag

 kortbilag Skovbrinken 10

 Andr1b1

 102


 201

 301

 302

 303

 402

 Beslutning fra møde i Byplanudvalget d. 06.01.2011 kl. 17:00

Møde i Byplanudvalget den 01. september 2011

8 Åbent **Fuglegårdsvej 36A. Fældning af bevaringsværdigt træ**

029334-2011

Resumé

Ejer af ejendommen Fuglegårdsvej 36A, Carl Sievers, søger om tilladelse til at fælde et bevaringsværdigt fyrretræ.

Baggrund

Ejendommen er omfattet af lokalplan 309. Træet er markeret som værende bevaringsværdigt i lokalplanens kortbilag.

Ejer begrundet ønsket om fældning med, at træødderne forårsager revner i asfaltbelægningen i indkørslen til ejendommen. Kommunens Park og Vej afdeling har tilset træet og har vurderet, at træet ikke viser tegn på dårlig vækst eller sygdomsangreb.

Vurdering

Lokalplanens formål er at fastholde området som et attraktivt villaområde herunder sikre bevaringsværdige bygninger og træer i området.

De bevaringsværdige træer er en del af områdets særlige miljøkvaliteter og er med til at sikre det grønne vejbillede.

Plan og Byg vurderer, på baggrund af udtalelsen fra Park og Vej, at træet skal bevares.


Indstilling


Plan og Byg indstiller


Til Byplanudvalget:


At der gives afslag til fældning af det bevaringsværdige fyrretræ.

Bilag

 [Ansøgning om fældning af bevaringsværdigt træ](#)

 [Foto 1](#)

 [Foto 2](#)

 [Kortbilag](#)

Møde i Byplanudvalget den 01. september 2011

9 Åbent **Brogårdsvej 133. Etablering af 6 boliger**

033249-2011

Resumé

Der søges om tilladelse til at opføre en ny boligbebyggelse med 6 boliger.

Baggrund

Per Høpfner, NE Projektudvikling ApS, søger på vegne af selskab under etablering Tværbommen ApS om tilladelse til at udstykke en grund syd for den eksisterende bebyggelse på Brogårdsvej 133 med henblik på at opføre en ny bebyggelse indeholdende 6 boliger. Ejendommen er beliggende på hjørnet af Brogårdsvej og Tværbommen.

Eksisterende forhold:

Grundareal: 1269 m². Etageboligbebyggelse indeholdende 6 boliger med samlet etageareal på 320 m². Nuværende bebyggelsesprocent: 25 %.

Ønskede nye forhold:

Den eksisterende bebyggelse bevares med et grundareal på 533 m², svarende til en bebyggelsesprocent på 60. Ny grund bliver på 736 m². Langs med ejendommen mod Tværbommen ligger et smalt, kommunalt ejet areal, matr. nr. 9 ag Vangede, der er grønt skråningdareal med en lille vendeplads i tilknytning til Tværbommen. Dette areal ønsker bygherre at købe af kommunen, og kommunen har tilbudt at sælge det, på betingelse af Kommunalbestyrelsens godkendelse. Matr. nr. 9 ag er på 178 m², hvorfra trækkes vendepladsarealet på 20 m², altså ialt 158 m². Det samlede areal for byggegrunden bliver herefter 894 m².

Ejendommen er ikke omfattet af lokalplan, men ligger i kommuneplanens enkeltområde 6. B2, et etagehusområde med maksimal bebyggelsesprocent 60, maksimalt 3 etager og maksimal højde 12 meter. Der er endvidere bestemmelser om friareal- og parkeringspladsdækning.

Dertil kommer at ny bebyggelse reguleres af bygningsreglementets almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i kap. 2.

Projektet omfatter et punkthus med et bebygget areal på ca. 183 m². Huset bliver i tre etager med to lejligheder på hver etage. Lejlighederne bliver hver på ca. 90 m² inkl. trappeandel og altan. Opholdsstuer og altaner orienteres mod vest. Huset placeres ca. midt på grunden, og der etableres 8 parkeringspladser nord for huset.

Sagen har været sendt til høring hos naboen mod øst, Brogårdsvej 131. Plan og Byg vil på Byplanudvalgets møde orientere om de modtagne bemærkninger.

Kommunen skal tage stilling til projektet i henhold til plangrundlaget og de bebyggelsesregulerende bestemmelser i bygningsreglementets kap. 2.

Kommunen har mulighed for at nedlægge forbud mod det ansøgte i henhold til planlovens § 14, såfremt man ønsker at forhindre projektet. I så fald skal der inden et år udarbejdes et forslag til lokalplan for ejendommen eller området.

Vurdering

Ifølge bygningsreglementets kap. 2 skal der ved regulering af en bebyggelses omfang og placering tages hensyn dels til bebyggelsens egne forhold og dels til forholdene i karréen, kvarteret eller området som helhed. Ved vurderingen skal der tages hensyn til, om bebyggelsen er i overensstemmelse med det sædvanlige i området eller det tilstræbte. Kommuneplanens rammebestemmelser vedrørende grundstørrelser, etageareal, etageantal og højde- og afstandsforhold kan være vejledende for, hvad der er sædvanligt eller tilstræbt i området.

Plan og Byg vurderer, at projektet holder sig inden for kommuneplanrammens bestemmelser for enkeltområde 6. B2. Området er præget af vekslende etageboligbebyggelser med såvel punkthuse som blokke og karreer langs den sydlige side af Brogårdsvej mellem Lyngbyvej og Nybrovej, samt i området mellem Tværbommen og Vangedevej og mellem Stolpegårdsvej og Nybrovej. Bebyggelsen er flere steder betydeligt tættere end de i kommuneplanrammens foreskrevne 60 %. Den foreslåede bebyggelse vil efter Plan og Bygs vurdering falde naturligt ind i kvarteret og svare til den tæthed, der er tilstræbt i området.

Naboerne mod øst vil få deres lysforhold forringet, men det har man efter Plan og Bygs opfattelse måttet forvente, da man er beliggende i det pågældende rammeområde, og det skønnes ikke, at forringelsen går ud over det sædvanlige i området.

Det vurderes, at matr. nr. 9 ag Vangede ikke er nødvendigt for kommunen at råde over som reserve for vejarealet, hvorfor det kan anbefales afstået pånær den eksisterende vendeplads på ca. 20 m².

Der forelægges særskilt sag for Kommunalbestyrelsen vedrørende grundsalg.


Indstilling


Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At der meddeles tiladelse til projektet på vilkår, at Plan og Byg godkender nærmere detaljer vedrørende bygningshøjder og afstande, samt på vilkår, at Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen godkender salget af matr. nr. 9 ag Vangede.

Bilag

 [Brogårdsvej 133 - kortbilag](#)

 [Ansøgning](#)

Møde i Byplanudvalget den 01. september 2011

10 Åbent Vangedevej 132. Hævning af tag

Resumé

Morten Uttrup har på vegne af Kuwait Petroleum A/S den 11.marts 2011 ansøgt Gentofte Kommune om tilladelse til at hæve eksisterende frihøjde med yderligere 0,80 m under taget på tankstation beliggende Vangedevej 123.

Baggrund

Ansøger anfører, at der i forbindelse med renovering af skærmtaget på tankstation ønskes tilladelse til at hæve kørebanetaget fra 3,4 m til 4,2 m. Skærmtagets geometri og areal samt søjlers placering ændres ikke. Ligeledes fornyes bomærkseskiltet/ flagsign mod Vangedevej med 0,8 m. Søjlen forlænges uden at terrænet berøres.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 309, hvoraf det fremgår i § 3.1 at "Området må kun anvendes til boligformål, villabebyggelse. Boligerne må kun benyttes til helårsbeboelse. Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til institutioner og boliger til offentlige formål."

I henhold til § 3.2 gælder det "Uanset ovenstående, kan bebyggelse på ejendommen Vangedevej 132, matr.nr. 23 b Vangede, i stueplan, anvendes til detailhandel, publikumsorienteret service, liberalt erhverv, offentlige formål og bolig. 1. sal må kun anvendes til bolig."

I § 11.1 gælder det: "Forinden ny bebyggelse tages i brug til støjfølsom anvendelse, skal Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser være overholdt. I følge vejledningen er støjgrænseværdierne for vejtrafik 55 dB(A). Støjforanstaltninger skal udføres i overensstemmelse med Miljøstyrelsens vejledninger nr. 3/1984, "Trafikstøj i boligområder".

Sagen har tidligere den 5. maj 2011, pkt 5, været på Byplanudvalgsmøde, hvor det enstemmigt blev vedtaget, at nedlægge § 14 forbud, med den begrundelse, at belysning der er monteret under taget, ville medføre lysgener, for de omkringliggende villaer. Ansøger har i brev af 12. maj 2011 anført, at belysning udføres med reflektorer, og således ikke er til gene for naboer. Ansøger finder ikke at kommunens afslag er velbegrundet.

Kommunen kan kun forhindre den ansøgte hævelse af skærmtaget ved at nedlægge forbud efter planlovens § 14 med efterfølgende udarbejdelse af en lokalplan.

Vurdering

Bygningsmyndigheden vurderer, at hævnning af skærmtag med en forøget højde på 0,8 m betyder, at der ændres på den eksisterende trafiktype, idet en forhøjning af skærmtag vil bevirke, at større og tungere trafiktyper kan anvende tankstationen. Disse biler vil komme fra et større opland og køre gennem en stor del af denne del af kommunen og derved støjbelaste boligerne. Området er også lokalt udlagt til boligområde, og hævnning af skærmtaget vil bevirke en forøgelse af den tunge trafik, og dermed medvirke til at støjgener også forøges lokalt.


Indstilling


Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At der nedlægges § 14 forbud mod hævnning af skærmtaget.

Bilag

 Bilag til by 050511

 Kortbilag, Vangedevej 132.

Møde i Byplanudvalget den 01. september 2011

11 Åbent Bindsbøllsvej 15. Ansøgning om nedrivning af bevaringsværdig ejendom

031581-2011

Resumé

Der søges om tilladelse til at nedrive huset på Bindsbøllsvej 15, som er bevaringsværdigt i kategori 4.

Baggrund

Ansøger Ulrik Brock har købt ejendommen med henblik på at rive huset ned og bygge sig en ny energivenlig pensionistbolig. Huset er fra 1953, tegnet af arkitekt Mogens Black Petersen, og det fremstår i hårdtbrændte gule teglsten med rødt tegltag. Det er i et plan, med ca. 45 grader tagrejsning med uudnyttet og uudnyttelig tagetage. Det er det sidste af 3 huse tegnet af den samme arkitekt, beliggende på række. De to andre huse er i dag pudset hvide. Tilstandsrapporten konkluderer at huset er i meget dårlig stand, og forsikringsselskabet vil på baggrund af rapporten ikke tegne en ejerskifteforsikring. Bortset fra skorstenene, fremstår murværket dog udefra i fin stand, hvilket sandsynligvis skyldes murstenenes gode kvalitet. Huset ligger lavt, og der er fugt ved gulvene og sætningsskader flere steder inde i huset.

Huset er erklæret bevaringsværdigt i lokalplan 280, og § 7.1 foreskriver:

"Bygninger, der på kortbilaget er markeret som værende bevaringsværdige, må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden Kommunalbestyrelsens tilladelse. Dette gælder også dør-, vindues- og altanudskiftning, ændringer i materialevalg, farvesætning, vinduesformater og -udformning i øvrigt."

Plan og Byg har i henhold til til § 18 i lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger hørt Kroppedal Museum i sagen, og museet finder ikke anledning til at kommentere nedrivningsansøgningen.

Vurdering

Plan og Byg har besigtiget huset den 19. juli 2011, og det kan konstateres at det indvendigt er i en vedligeholdelsesmæssig dårlig stand. Den sammenhæng, der var mellem de tre ens huse Bindsbøllsvej nr. 9, 11 og 15 dengang de alle tre fremstod i de karakteristiske hårdtbrændte gule teglsten, er gået tabt ved at to af husene nu er pudset hvide. Bindsbøllsvej 15 er som sådan ikke

placeret markant i gadebilledet. Huset vurderes ikke at være umisteligt i bygningskulturel forstand, og på denne baggrund vurderer Plan og Byg, at det ansøgte bør tillades. Vedtages dette af kommunalbestyrelsen, skal det offentligt bekendtgøres i henhold til bygningsfredningslovens § 18, og lokalhistorisk museum Kroppedal skal underrettes.

Indstilling


Plan og Byg indstiller


til Byplanudvalget:

At der gives principiel tilladelse i henhold til lokalplan 280 § 7.1 til den ansøgte nedrivning, på betingelse af, at der opføres et nyt hus

Bilag

 [Kortbilag. Bindsbøllsvej 15](#)

 [Ansøgning om nedrivning af ejendom](#)

 [Bindsbøllsvej 15. Fotos fra 2004, kommuneatlas](#)

Møde i Byplanudvalget den 01. september 2011

12 Åbent Almanns Alle 11. Nedlæggelse af bolig

031418-2011

Resumé

Der søges om tilladelse til at nedlægge en bolig i kælderetage med henblik på anvendelse som opbevaringsrum.

Baggrund

IMK Almene Fond, v/ advokat Erhardt Gram, søger om tilladelse til på adressen Almanns Alle 11 at nedlægge beboelseslejligheden i kælderen tv. med henblik på at anvende den som depotrum for de øvrige lejligheder i huset samt eventuelt aktivitetsrum.

Ejendommen har grundarealet 1302 m² og er bebygget med en etageboligbebyggelse indeholdende 7 lejligheder af størrelsesordenen 140 - 180 m², enkelte steder større efter sammenlægning. Kælderlejligheden tv. er på 128 m². Den har gulv liggende ca. 0,5 meter under terræn. Lokalerne i kælderen th. er sammenlagt med stuelejligheden ovenfor med intern trappe.

Bygningen er oprindelig opført i 1904. Det fremgår ikke klart af de gamle sagsakter, hvornår kælderen er tilladt anvendt til beboelse, men af tegninger vedrørende installering af centralvarme i 1929 fremgår det, at der på det tidspunkt var indrettet to lejligheder i kælderen.

Ansøger oplyser, at kælderlejligheden er utidssvarende. Rumhøjden er kun 2,17 m, lejligheden er fugtig, og der er konstateret svamp. Lokalerne ønskes i stedet anvendt til depotrum for ejendommens øvrige lejligheder, der ikke i dag har pulterrum.

Ejendommen er ikke omfattet af lokalplan, men ligger i kommuneplanens enkeltområde1. B9, som er et udbygget etagehusområde.

Nedlæggelse af boligen kræver kommunens godkendelse i henhold til boligreguleringslovens § 46.

Vurdering

Plan og Byg vurderer, at lejligheden ikke lever op til moderne standard, da gulvet ligger under terræn, hvilket ikke kan godkendes i henhold til bygningsreglementet, og da rumhøjden ikke er tilstrækkelig. Det kan anbefales, at boligen tillades nedlagt.


Indstilling


Plan og Byg indstiller:

Til Byplaudvalget

At der meddeles tilladelse til nedlæggelse af boligen i kælderen tv. i henhold til boligreguleringslovens § 46

Bilag

 Nedlæggelse af bolig

 Ahlmanns Allé 11 - kortbilag

Møde i Byplanudvalget den 01. september 2011

13 Åbent Philip Heymans Alle 15. Etablering af vinterhave

029829-2011

Resumé

Tegnestuen 3XN A/S har den 21. juni 2011 sendt en principiel ansøgning om opførelse af en vinterhave med tagterrasse på ejendommen. Der findes i forvejen en mindre tagterrasse med adgangsgivende trapperum på taget.

Baggrund

Ejendommen er omfattet af lokalplan 199 for en del af Tuborg Syd. Ejendommen er beliggende i delområde 3. I medfør af § 5.14 må bebyggelse opføres i max. 6 etager. Udførelse af vinterhave/tagterrasse betragtes som en ny 7. etage.

Vurdering

Udførelse af vinterhaven og tagterrassen forudsætter en dispensation fra bestemmelsen i lokalplanens § 5.14 om max. antal etager. Plan og Byg vurderer, at udførelse af vinterhaven og terrassen, med den viste højde og størrelse, ikke vil medføre en væsentlig ændring af områdets karakter og udseende. I den forbindelse er der lagt vægt på, at naboejendommene Philip Heymans Alle 1-5, samt Strandvejen 55 er udført med tilsvarende højder. Det ansøgte giver ikke væsentligt ændrede skygge- og indbliksgener til nabobebyggelserne. Projektet er derfor ikke sendt til naboorientering.

Indstilling


Plan og Byg indstiller


Til Byplanudvalget:

At der meddeles en dispensation fra lokalplanens § 5.14 om max. antal etager.


Bilag

 [kortbilag SAXO-bank Philip Heymans Alle 15](#)

 [75334 vinterhave GK](#)

 [VIEW TAG SORT](#)

 [VIEW VEJ](#)

 [skråfoto Saxo-bank](#)

Møde i Byplanudvalget den 01. september 2011

14 Åbent Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne

041785-2010

Møde i Byplanudvalget den 01. september 2011

15 Lukket Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne

041785-2010
