



Gentofte Kommune

Referat af møde i Byplanudvalget

Referat åben

Mødedato 15. august 2013

Mødetidspunkt 17.00

Mødelokale Mødelokale D

Protokollen blev
læst og mødet
hævet kl.:

19.40

Tilstede:

**Karen Riis Kjølbye, Marianne Zangenberg, Irene
Lütken, Peter Michael Fenger, Louisa Schønnemann
Bøttkjær**

Fraværende:

**Marie Louise Gjærn Bistrup (afbud), Andreas Just
Karberg (afbud)**

Indholdsfortegnelse

Byplanudvalget

den 15. august 2013

Åben dagsorden

- 1 **Kommuneplantillæg om klimatilpasningsplan. Forudgående høring.**
- 2 **Tema om bevaring - strategisk, politisk styring af Byplanudvalgets opgavefelt**
- 3 **Forslag til lokalplan 362 for Vangede Kirke. Bemyndigelse**
- 4 **Forslag til lokalplan 361 for Gentofte HF og kommuneplantillæg 3/13. Bemyndigelse**
- 5 **Gentofte-Plan 2014 - Planlægningsforudsætninger**
- 6 **Brogårdsvej 12. Principiel ansøgning om indretning af fitnesscenter**
- 7 **Lokalplan 209. Forslag til ændring med henblik på mulighed for børneteater på Sofievej 7A**
- 8 **Smakkegårdsvej 80. Dispensation fra Naturbeskyttelsesloven til etablering af carport/garage**
- 9 **Mosehøjvej 9. Udstykning**
- 10 **Gamlehave Alle 22. Dispensation til at drive erhverv på ejendommen**
- 11 **Baunegårdsvej 33. Gentofte Skole. Dispensation fra Lokalplan 167 til tilbygning**
- 12 **Skovkrogen 8. Dispensation fra Lokalplan 293 til ny etageboligbebyggelse**
- 13 **Hartmannsvej 37. Opførelse af midlertidig tennishal**
- 14 **Dispensation fra beskyttelseslinjer i forbindelse med renovering af Kildeskovsrenden, etape 2**
- 15 **Niels Steensens Vej 6. bygning NSK, udvendige ændringer på bevaringsværdig bygning**
- 16 **Ermelundsvej 98. Tilladelse i henhold til Lokalplan 152 til facadeændringer på bevaringsværdig bebyggelse**
- 17 **Jægersborg Allé 97 og 99. Ændring af bevaringsværdig bygning samt tilladelse til nedlæggelse af bolig**
- 18 **Skovvej 49. Nedrivning af bevaringsværdigt enfamiliehus**
- 19 **Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne**

Lukket dagsorden

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

Møde i Byplanudvalget den 15. august 2013

1 Åbent Kommuneplantillæg om klimatilpasningsplan. Forudgående høring.

[053164-2012](#)

Resumé

I henhold til aftale mellem regeringen og KL skal kommunerne udarbejde klimatilpasningsplaner, der skal indgå som en del af kommuneplanerne.

I Gentofte udarbejdes klimatilpasningsplanen som et tillæg til Kommuneplan 2013. Inden der kan vedtages et sådant tillæg, skal Kommunalbestyrelsen indkalde ideer og forslag m.v. med henblik på planlægningsarbejdet.

Der skal tages stilling til grundlaget for denne forudgående høring.

Punktet behandles på et fællesmøde sammen med byplanudvalget d. 15. august 2013.

Baggrund

Regeringen og KL har indgået en aftale om kommunernes økonomi for 2013, som indebærer, at kommunerne skal udarbejde en klimatilpasningsplan, der indeholder en kortlægning af risikoen for oversvømmelse og skaber overblik over og prioriterer indsatsen.

Klimatilpasningsplanen skal være en del af kommuneplanen og udarbejdes efter reglerne i planloven.

På Byplanudvalget den 31. januar 2013, pkt. 2, og på Teknik og Miljøudvalget den 5. februar 2013, pkt. 7, tog udvalgene stilling til en procesplan for tilvejebringelse af Gentofte Kommunes klimatilpasningsplan. Det blev enstemmigt vedtaget, at klimatilpasningsplanen skal udarbejdes som et tillæg til Kommuneplan 2013 efter den procesplan, som blev forelagt udvalgene.

Der skal inden udgangen af 2013, være vedtaget et forslag til klimatilpasningsplan.

Efter planlovens § 23 C skal Kommunalbestyrelsen - inden der kan vedtages et forslag til kommuneplantillæg - indkalde ideer og forslag m.v. med henblik på planlægningsarbejdet.

Vurdering

Forvaltningen har til brug for den politiske behandling af dette punkt udarbejdet et notat om grundlaget for tilvejebringelse af en klimatilpasningsplan. Det foreslås, at der på baggrund af notatet udarbejdes høringsmateriale til den borgerrettede forudgående høring, og at denne høring gennemføres digitalt ved brug af kommunens hjemmeside.

Indstilling

Teknik og Miljø indstiller

Til Byplanudvalget og Teknik- og Miljøudvalget:

At den i henhold til planlovens § 23C krævede forudgående høring med indkaldelse af ideer og forslag til planlægningsarbejdet vedrørende en klimatilpasningsplan gennemføres digitalt på kommunens hjemmeside på baggrund af det forelagte notat.

Beslutninger

Byplanudvalget, den 15. august 2013

Vedttaget.

Beslutningsstatus: Behandlet, indstillet til: Teknik- og Miljøudvalget

Bilag

 [Notat til klimatilpasningsplan \(5\)](#)

Møde i Byplanudvalget den 15. august 2013

2 Åbent opgavefelt **Tema om bevaring - strategisk, politisk styring af Byplanudvalgets**

[023665-2013](#)

Resumé

Byplanudvalget vil arbejde strategisk med sin opgaveportefølje og har i den forbindelse prioriteret en række temadrøftelser. En af disse er bevaringsværdige bygninger og bymiljøer.

Plan og Byg vil på mødet gennemgå de værktøjer, der tages i anvendelse for at sikre bygningskulturarven bredt i forbindelse med planlægning og byggesagsbehandling.

Baggrund

Byplanudvalget vedtog på mødet den 31. januar 2013, pkt. 1, at følge konceptet for strategisk, politisk styring af Byplanudvalgets opgavefelt samt afholde temamøde om Bevaringsværdige bygninger og bymiljøer, Klimatilpasningsplan samt Grøn Strukturplan.

Som led i denne beslutning drøftede Byplanudvalget den 4. april 2013 under pkt. 1, et tema om tilgængelighed.

I forbindelse med vedtagelsen af Kommuneplan 2013 er det besluttet, at der i planperioden gennemføres temadrøftelser om de i kommuneplanen udpegede bymiljøer.

Vurdering

Plan og Byg vil på mødet opridse de bestræbelser kommunen siden 1980-erne har gjort for at bevare bygningskulturarven. Endvidere redegøres der for det regelgrundlag, der gælder for behandling af byggesager med bevaringsværdige bygninger, og der skitseres de fremtidige udfordringer, som skærpede energikrav, solceller og nye tagmaterialer kan give for de bevaringsværdige huse.

Der vil blive redegjort for de udpegede bymiljøer, herunder grundlaget for udpegningen og karakteren af miljøerne, med henblik på en drøftelse af eventuelle planlægningsmæssige tiltag i forhold til dem.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At sagen drøftes.

Beslutninger

Byplanudvalet, den 15. august 2013

Drøftet.

Beslutningsstatus: Behandlet, *indstillet til:* Ingen videre behandling

Møde i Byplanudvalget den 15. august 2013

3 Åbent Forslag til lokalplan 362 for Vangede Kirke. Bemyndigelse

[028295-2013](#)

Resumé

Der ansøges om Gentofte Kommunes principielle stillingtagen til en udbygning af Vangede Kirkes administrationslokaler.

Der skal tages stilling til, om det ansøgte principielt skal nægtes, og at der i stedet skal udarbejdes en lokalplan, der bevarer kirkens arkitektur samtidig med, at der gives mulighed for udvidelse af kirkens administrationslokaler.

Baggrund

Arkitekt Morten Kjelstrup har 1. februar 2013, på vegne af formanden for Vangede Sogns Menighedsråd, fremsendt en principiel forespørgsel til udvidelse af Vangede Kirkes eksisterende administrationslokaler ud mod Vangedevej. Udvidelsen er tænkt som en påbygning af de eksisterende administrationslokaler, hvorved de nuværende tre "fingre" suppleres med endnu en "finger", og samtidig udbygges med en 1. sal ovenpå alle 4 "fingre".

Der bliver i ansøgningen redegjort for at omfanget af kirkens nuværende administrationslokaler er utilstrækkelige, og at man derudover ønsker at samle de administrative opgaver. Det oplyses endvidere, at det ikke er muligt at ændre den indvendige bygningsmasse til opfyldelse af kirkens behov, hvorfor en tilbygning anses for at være den rigtige løsning for tilvejebringelse af de ønskede faciliteter.

Det fremgår af ansøgningen, at man er bevidst om, at den eksisterende arkitektur, som beskrives som stram og monumental, skal videreføres, hvorfor valg af materialer og farver vil være identisk med eksisterende.

Kirkens bevaringsforhold hører under Kirkeministeriet og der er vedlagt positive tilkendegivelser fra Stiftsøvrigheden i Helsingør og fra den Kgl. Bygningsinspektør.

Vangede Kirke er tegnet af arkitekt Johan Otto von Spreckelsen, og blev opført i 1971. I 1983 vandt Von Spreckelsen den internationale konkurrence om bygning af Menneskehedens Triumfbue i bydelen La Défense i Paris. Johan Otto von Spreckelsen fremhæves i dag som en af de store danske arkitekter, der har haft global betydning.

Planmæssigt er kirken en markant del af det i Kommuneplanen udpegede bymiljø omkring Vangede Bygade. Kirkebygningen er ikke udpeget som bevaringsværdig i Kommuneplanen, idet kun bygninger opført før 1970 indgår i Gentoftes Kommuneatlas "Atlas over bygninger og bymiljøer 2004". Der er heller ikke lokalplan for Vangede Kirke.

På baggrund af ovenstående har Plan og Byg anmodet arkitekten om, at der som grundlag for en stillingtagen skulle suppleres med en analyse af mulige alternative løsninger.

Plan og Byg har den 14. maj 2013 modtaget 7 forskellige scenarier for om- og udbygningsmuligheder af Vangede Kirke. Analysens konklusion er, at ansøger finder at scenarie 5, som er det samme som den først indkomne ansøgning, er den bedst egnede, både set ud fra en arkitektonisk vurdering, og ud fra at kirkens praktiske behov vil kunne blive opfyldt med denne løsning.

Vurdering

Vangede Kirke står i dag som et fornemt eksempel på den arkitektur von Spreckelsen stod for.

Kendetegnende for den er, at den er enkel og baseret på geometriske figurer, herunder især kvadrater, og gerne i kombinationer. F. eks er orglet i Vangede Kirke opdelt i 3 grupper, som hver er et kvadrat, ligesom kirkens loft består af et hav af kvadrater, som i øvrigt også kan genkendes i triumfbuen i Paris. Vangede Kirkes grundplan er ligeledes baseret på kvadrater, idet sidebygningerne indskydes som små kvadrater i hovedbygningen.

Det er Plan og Bygs opfattelse, at det ansøgte tilbygningsprojekt (scenarie 5), vil bevirke, at kirkens hovedbygning vil miste sit klare kubiske udtryk og derved gribe uheldigt ind i selve grundidéen i kirkens arkitektur.

Der bør udvises en betydelig omhu ved til- og ombygninger af kirken. Det foreslås derfor, at Plan og Byg bemyndiges til, med sagkyndig bistand, at udarbejde en bevarende lokalplan for Vangede Kirke.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At Plan og Byg bemyndiges til at udarbejde bevarende lokalplan for Vangede Kirke. Lokalplanen skal endvidere anvise mulighed for mulighed for udbygning af kirkens administrative funktioner.

Beslutninger

Byplanudvalget, den 15. august 2013

Udsat.

Beslutningsstatus: Udsat, indstillet til: Byplanudvalget

Bilag

 [Kortbilag, ansøgning og supplerende ansøgning](#)

Møde i Byplanudvalget den 15. august 2013

**4 Åbent Forslag til lokalplan 361 for Gentofte HF og kommuneplantillæg 3/13.
Bemyndigelse**

[026743-2013](#)

Resumé

Gentofte HF ønsker at opføre en multisal på skolens grund Dahlensstræde 5. Den gældende lokalplan giver ikke mulighed for mere bebyggelse.

Der skal tages stilling til, om der skal udarbejdes en ny lokalplan, der vil muliggøre opførelse af den ansøgte multihal.

Baggrund

Med mail af 31. maj 2013 har Gentofte HF ansøgt om at få mulighed for opførelse af en multisal på skolens grund Dahlensstræde 5. Ansøgningen er bilagt et skitseprojekt udarbejdet af Byens Tegnesteue. Materialet omfatter endvidere visualisering af solskygger og udsigtsforhold.

Multisalen tænkes opført bag det nuværende studiecenter, som ombygges til omklædningsfaciliteter og inddrages i den 495 m² store multisal. Salens højde forventes at blive ca. 9 m og byggeriet vil medføre at bebyggelsesprocenten på ejendommen øges fra de nuværende 90 til knap 100.

Skolens område er omfattet af lokalplan 215 for Dahlensstræde 5, der er vedtaget i 2002. Lokalplan 215 havde til formål er at muliggøre opførelse af det nuværende studiecenter, og planen rummer ikke mulighed for yderlige byggeri.

Lokalplanen fastlægger skolens hovedbygning med sidefløje som bevaringsværdig.

I følge lokalplanens §12.1 kan Kommunalbestyrelsen give dispensation til mindre væsentlige afvigelser fra lokalplanens bestemmelser.

En ny lokalplan med en bebyggelsesprocent på 100 vil forudsætte et tillæg til Kommuneplan 2013, idet rammerne for den maksimale bebyggelsesprocent er 90.

Vurdering

Det ansøgte er i omfang en væsentlig fravigelse fra den gældende lokalplan 215, og det anbefales derfor, at der gennemføres en lokalplanproces på grundlag af det ansøgte skitseprojekt.

Det foreslås endvidere, at skitseprojektet præsenteres for de berørte naboer på et møde, inden et lokalplanforslag forelægges udvalg og Kommunalbestyrelse.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

til Byplanudvalget:

1. At der udarbejdes ny lokalplan med tilhørende tillæg til Kommuneplan 2013.
2. At der afholdes møde med de berørte naboer inden planforslag forelægges til offentliggørelse.

Beslutninger

Byplanudvalget, den 15. august 2013

Pkt. 1 - 2: Vedtaget.

Beslutningsstatus: Behandlet, *indstillet til:* Ingen videre behandling

Bilag

 [kortbilag](#)

 [GHFbyggeprojekt2013](#)

Møde i Byplanudvalget den 15. august 2013

5 Åbent **Gentofte-Plan 2014 - Planlægningsforudsætninger**

[021412-2013](#)

Resumé

Byplanudvalget skal som fagudvalg behandle Planlægningsforudsætninger som en del af afsnittet Generelle forudsætninger og rammer, der skal indgå i Gentofte-Plan 2014.

Baggrund

I Gentofte-Plan 2014 indgår et kapitel om Generelle forudsætninger og rammer, der også rummer afsnittet Planlægningsforudsætninger.

Afsnittet beskriver kort den revision af kommuneplanen, der er gennemført med endelig vedtagelse af Kommuneplan 2013, forhold til anden planlægning, fokusområder i Kommuneplan 2013, boligstruktur, udvikling i ind- og udflytning, arbejdssteder i Gentofte Kommune, mulighed for fremtidig byudvikling og en ajourføring af opgørelse over vedtagne lokalplaner og kommuneplantillæg siden vedtagelsen af Kommuneplan 2013.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At drøfte forslag til Planlægningsforudsætninger, som indgår i afsnittet Generelle forudsætninger og rammer i Gentofte-Plan 2014 og oversende forslaget til behandling i Økonomiudvalget.

Beslutninger

Byplanudvalget, den 15. august 2013

Drøftet og oversendes til Økonomiudvalget.

Beslutningsstatus: Behandlet, indstillet til:

Bilag

 [Planlægningsforudsætninger - Gentofte-Plan 2014](#)

Møde i Byplanudvalget den 15. august 2013

6 Åbent Brogårdsvej 12. Principiel ansøgning om indretning af fitnesscenter

[027452-2013](#)

Resumé

Crossfit Copenhagen har søgt om principiel tilladelse til at indrette fitnesscenter i det tidligere posthus på Brogårdsvej 12.

Der skal tages stilling til, om der skal gives tilladelse.

Baggrund

Crossfit Copenhagen har, med fuldmagt fra ejendommens ejer Post Nord, søgt om principiel tilladelse til at indrette fitnesscenter i den ca. 650 m² store bygning på matr.nr. 173n, Brogårdsvej 12.

Det oplyses, at langt den overvejende del af centrets kunder vil ankomme med bus/tog eller på cykel.

Ejendommen er beliggende i et område til offentlige tekniske anlæg (T) sammen med banearealet ved Gentofte Station. Der er ikke lokalplan.

I Kommuneplan 2013 står der i de generelle rammer for T-områder følgende bemærkning: "Der kan etableres trafikanlæg og forsyningsanlæg. Der kan i tilknytning til stationer opføres kioskfunktioner. Eksisterende bebyggelse kan anvendes til klublokaler til fritidsaktiviteter, f.eks. badefaciliteter, liberale erhverv, restaurationsvirksomhed, kulturelle formål og kioskfunktioner". Vedrørende parkering gælder, at der inden for området skal være dækning af eget parkeringsbehov.

I de sidste 2 år har Plan og Byg afvist flere forespørgsler om anvendelse til detailhandel. Det er begrundet i Kommuneplanens centerstruktur, der forudsætter, at nyetablering af butikker kun kan finde sted indenfor de udpegede bydelscentre eller lokalcentre.

Post Nord har i forbindelse med høring af Forslag til Kommuneplan 2013 fremsendt forslag om ændrede planbestemmelser for området. Kommunalbestyrelsen besluttede at tage det op i selvstændige kommune- og lokalplanprocesser, hvor fremtidig anvendelse og bebyggelse vil blive behandlet.

Vurdering

Fitnesscenter er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens ramme for området, og Kommunalbestyrelsen skal ifølge planlovens § 12 virke for kommuneplanens gennemførelse. Man kan dog fravige kommuneplanen i enkeltsager, der ikke er omfattet af lokalplan, og hvor det ansøgte ikke er lokalplanpligtigt i sig selv.

Ændring af anvendelsen fra posthus til fitnesscenter er ikke lokalplanpligtigt. Anvendelse til fitnesscenter udfordrer ikke centerstrukturen og vil efter Plan og Bygs vurdering være en aktivitet, der kan indpasses det pågældende sted.

Men selv om ansøger oplyser, at Crossfit Copenhagen ikke har stort behov for bilparkering, bør der tages stilling til parkeringskravet, idet en tilladelse vil få virkning som tilladelse til alle former for publikumsorienteret service.

Det kan indgå i parkeringsovervejelserne, at der vil være tale om fortsat anvendelse til publikumsorienteret service, at ejendommen ligger tæt på en station, og at ejendommen er velforsynet med cykelparkeringsplads.

Det er Plan og Bygs vurdering, at det vil være muligt at etablere op til 20 p-pladser på ejendommen ved nedlæggelse af den eksisterende cykelparkering.

Tilladelse til fitnesscenter vil ikke modvirke Kommunalbestyrelsens beslutning om at igangsætte en selvstændig planproces for området omkring Gentofte Station.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At sagen drøftes

Beslutninger

Byplanudvalget, den 15. august 2013

Vedtaget, at meddele principiel tilladelse til at indrette fitnesscenter i det tidligere posthus på betingelse af, at krav til parkeringspladser opfyldes.

Beslutningsstatus: Behandlet, *indstillet til:* Ingen videre behandling

Bilag

 [Brogårdsvej 12, kortbilag](#)

 [Ansøgning om indretning af fitnesscenter](#)

Møde i Byplanudvalget den 15. august 2013

7 Åbent Lokalplan 209. Forslag til ændring med henblik på mulighed for børneteater på Sofievej 7A

[027930-2013](#)

Resumé

Gentofte Kommune har modtaget en ansøgning om indretning af børneteater på adressen Sofievej 7A i Hellerup. Teatret ønskes indrettet bygninger, der er tilladt anvendt til værksted. Bygningerne ligger i et område, der i Lokalplan 209 er fastlagt til boligformål.

Der skal tages stilling til, om der skal igangsættes en proces med henblik på ændring af plangrundlaget.

Baggrund

Clarissa Meister-Petersen har ansøgt om, at Lokalplan 209 ændres således, at der kan etableres et børneteater på adressen Sofievej 7A. Der foreligger fuldmagt fra ejendommens ejer.

Det anføres i ansøgningen, at beliggenheden centralt i Hellerup anses for ideel af mange årsager, herunder at tilgængeligheden er god, at teatret vil være et tilskud til områdets blandede aktiviteter og et tilskud til kulturtilbud i Gentofte og Storkøbenhavn i øvrigt.

Der regnes med 2 teaterforestillinger om dagen - for institutioner og skoler om formiddagen på hverdage og for andre primært i weekenden og efter skole- og institutionstid. Der vil kunne være

op til 100 tilskuere pr. forestilling. Sæsonen vil typisk ligge fra primo september til ultimo maj. Teatersalen vil være lydisoleret og vil kunne blændes helt af.

Der er i ansøgningen redegjort for parkeringsbehov og trafik i øvrigt. Det anføres, at både parkeringsbehov og trafikafvikling vil variere alt efter forestillingernes karakter. Ved nogle forestillinger vil der ikke være behov for parkeringsplads - ved andre vil der være behov for op til 15-20 parkeringspladser. Gårdrummet ønskes friholdt for parkering af hensyn til brugen af det til de besøgende gæster og af hensyn til trafiksikkerheden i passagen fra Sofievej til teatret. Det er tanken, at der derfor benyttes parkeringspladser uden for ejendommen.

De til ansøgningen tilhørende bilag findes på sagen.

I kommuneplanen ligger ejendommen i centerområdet 1.C1. Efter de generelle rammer for lokalplanlægningen i centerområder skelnes der for så vidt angår anvendelsen mellem strøggadeorienteret bebyggelse og øvrig bebyggelse. Sofievej 7A er ikke strøggadeorienteret og må som udgangspunkt kun anvendes til boligformål. Det kan dog i særlige tilfælde (enkeltejendomme og -bygninger) tillades, at samtlige etagearealer anvendes til erhverv og/eller offentlige formål.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 209 og ligger i lokalplanens delområde IV, der kun må anvendes til boligformål.

Delområdet grænser umiddelbart op til delområde I, der generelt må anvendes til centerformål, dvs. detailhandel, publikumsorienteret service, liberale erhverv, offentlige formål og boligformål. I delområde I er der fastsat anvendelsesbestemmelser for de enkelte bygninger. Stueetagen i de bygninger, der ligger nærmest Sofievej 7A, må kun anvendes til publikumsorienteret service (herunder offentlige formål) liberale erhverv og boliger.

Både i kommuneplanens rammer og i lokalplanen er det fastlagt, at der ved ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse skal udlægges areal til 1 plads pr. bolig, 1 p-plads pr. 50 m² etageareal til erhverv, 1 p-plads pr. 25 m² etageareal til publikumsorienteret service og detailhandel, dog 1 p-plads pr. 12,5 m² supermarked. Ved offentlige formål skal der udlægges areal til 1 p-plads pr. 50 m² etageareal eller et efter Kommunalbestyrelsens skøn passende antal pladser. Der skal anlægges udendørs opholdsarealer svarende til mindst 10% af etageareal til erhverv og 25% af etageareal til offentligt formål. Der vil også i et tillæg til lokalplanen kunne stilles krav om areal til cykelparkering, svarende til 1 plads pr. 50 m² etageareal til offentlige formål.

I lokalplanen udlægges en række ejendomme inden for lokalplanområdet til offentlig tilgængelig parkering til betjening af området - her i blandt ejendommen Sofievej 4/Strandvejen 169A. Men parkeringsbehovet skal som udgangspunkt dækkes på egen grund, jf. ovenstående.

Lokalplan 209 blev vedtaget i 2003. I 2005 blev der for 4 af de 6 ejendomme i delområde IV vedtaget Lokalplan 253, der muliggjorde den nye boligbebyggelse, der ligger på Sofievej 9A og 9B.

De bygninger, som børneteateret ønskes indrettet i, er tilladt anvendt til værksted og lager. Det fremgår af byggesagen, at det i forbindelse med tilladelsen til værkstedet er forudsat, at der kan parkeres 4-7 biler i gården. Bygningerne anvendes i dag til lager og autoværksted. Hele etagebebyggelsen på Sofievej 5-7 anvendes til boliger.

Teatervirksomhed betragtes i planlægningsmæssig sammenhæng som værende offentlige formål, kulturel institution, jf. bl.a. Kommuneplan 2013's rammer for lokalplanlægning.

Vurdering

Den ansøgte anvendelse til kulturinstitution (børneteater) er ikke i overensstemmelse med lokalplanes principper, som de er udtrykt i formålsbestemmelsen og anvendelsesbestemmelserne. En tilladelse forudsætter derfor, at lokalplanen ændres for så vidt angår anvendelsesbestemmelsen. Konkret kan det gøres ved, at der udarbejdes et tillæg til Lokalplan 2009, der tilføjer muligheden for kulturelle institutioner i de aktuelle bygninger.

Der er som udgangspunkt samme parkeringskrav til erhverv som til offentlige formål, kulturel institution, i lokalplan og kommuneplan. Det er dog i forbindelse med offentlige formål muligt at foretage en vurdering af det konkrete behov. Der er væsentligt højere krav til opholdsareal ved offentlige formål end ved erhvervsformål.

Hele karreen og også den aktuelle ejendom er væsentlig tættere bebygget end kommuneplan og lokalplan tilladelse. Parkerings- og opholdsarealer har heller ikke en størrelse, der svarer til kravene i kommuneplan og lokalplan.

Der kan ved ændret anvendelse - og efter udarbejdelse af tillæg til lokalplanen - stilles krav til både parkerings- og opholdsarealernes størrelse. Men disse krav vil ikke umiddelbart kunne opfyldes. Tilladelse til offentlige formål, kulturinstitution, forudsætter derfor, at der ikke stilles disse krav i forbindelse med anvendelsesændringen.

Det er Plan og Bygs vurdering, at selve anvendelsen af de 2 bygninger til børneteater, som det er beskrevet, kunne være et tilskud til de blandede aktiviteter i området og ikke støjmessigt belaste miljøet i karreen. Men før og efter forrestillinger vil der være en øget trafikal- og støjmessig belastning af de nære omgivelser. Det vurderes, at der vil komme øget biltrafik, og boligerne langs indkørslen til Sofievej 7A vil blive påvirket af de besøgende (gående) gæster.

I forhold til vurdering af de miljømæssige konsekvenser, skal det bemærkes, at hvis der i en lokalplan gives mulighed for kulturelle institutioner, vil denne mulighed ikke kun vil gælde for børneteateret, men alle former for kulturelle institutioner, idet anvendelsesbestemmelsen ikke kan fastsættes mere snævert.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

til Byplanudvalget

at sagen drøftes

Beslutninger

Byplanudvalget, den 15. august 2013

Ilrene Lûtken (A) stemte for at igangsætte en proces om ændring af plangrundlaget med henblik på en tilladelse til at anvende ejendommen til børneteater.

4 medlemmer (C) stemte imod, på grund af manglende parkeringsdækning og lokalplanens anvendelsesbestemmelse om boligformål.

Beslutningsstatus: Behandlet, *indstillet til:* Ingen videre behandling

Bilag

 [Bilag ifm. ansøgning om ændring af Lokalplan 209 \(Sofievej 7A\)](#)

 [Revideret ansøgning af 7. august 2013](#)

Møde i Byplanudvalget den 15. august 2013

8 Åbent Smakkegårdsvej 80. Dispensation fra Naturbeskyttelsesloven til etablering af carport/garage

[021875-2013](#)

Resumé

Ejeren af ejendommen Smakkegårdsvej 80, Martin Høyer Hansen, har søgt om tilladelse til at opføre en carport/garage på 45,5 m². Ejendommen er placeret på det eksisterende fæstningsanlæg Vintappergård Stillingen, hvorfor det ansøgte er omfattet af en befæstnings- og fortidsmindebeskyttelseslinie, og dermed kræver dispensation i henhold til naturbeskyttelsesloven.

Baggrund

Ejendommen er beliggende indenfor befæstnings- og fortidsmindebeskyttelseslinien ved Vintappergård Stillingen, og det ansøgte kræver dispensation fra Naturbeskyttelseslovens § 18, stk. 1. Heraf fremgår det, at der ikke må foretages ændring i tilstanden af arealet inden for 100 m fra fortidsmindet. I henhold til Naturbeskyttelseslovens § 65, stk. 2, kan kommunalbestyrelsen dispensere fra bestemmelsen.

Fortidsmindebeskyttelsen betyder, at der ikke må foretages ændring i tilstanden af arealet inden for 100 m fra fortidsmindet jf. naturbeskyttelseslovens § 18, stk. 1.

Der søges om tilladelse til at opføre en carport/garage-bygning på 45,5 m² i én etage med en taghældning på 45 grader. Taget ønskes belagt med sortglaserede tagsten. Højden på bygningen er 6 meter til kip, længden er 7 meter ind mod naboskel, og bygningen er placeret 2,5 meter fra naboskel og 3 meter fra fæstningsanlægget.

Ejendommen er ikke omfattet af en lokalplan. Ifølge Kommuneplanen 2009 er ejendommen omfattet af rammerne for lokalplanlægning for delområde 4.B42.

Sagen har været sendt i høring hos Kulturarvsstyrelsen, Friluftsrådet, Danmarks Naturfredningsforening og Kroppedal Museum. Kulturarvsstyrelsen og Danmarks Naturfredningsforening har ikke reageret på høringen. Friluftsrådet har meddelt Gentofte Kommune, at de ingen bemærkninger har til det ansøgte. Det oplyses i Kroppedal Museums svarskrivelse, at anlægget (karponieren) er en del af Vintapperstillingen og derved en del af en helhed. Det er museets holdning, at den ansøgte garages placering vil svække forsvaranlæggets fremtræden, hvorfor de anbefaler at der findes en alternativ placering, som respekterer befæstningen.

Vurdering

Fæstningsanlægget er beliggende på selve matriklen, og er synlig ud mod Smakkegårdsvej. Indgangen til anlægget er placeret ud mod Smakkegårdsvej. Selve hovedejendommen er placeret bag ved fæstningsanlægget, godt tilbagetrukket fra vejen. Mellem fæstningsanlægget og hovedejendommen har man etableret en forplads/p-plads til brug for beboernes biler. Det er på dette areal, at man nu ønsker at etablere en carport/garagebygning. Bygningen ønskes placeret ind mod det nordlige naboskel, og vil på denne måde være forholdsvis afskærmet af fæstningsanlægget, og dermed kun delvist synligt fra Smakkegårdsvej. Grundet den ansøgte carport/garagebygning tagrejsning vil taget imidlertid komme til syne bag ved fæstningsanlægget.

Den ansøgte carport/garagebygning er placeret på bagsiden af fæstningsanlægget og dermed kun delvis synlig fra vejsiden. Det er Plan og Bygs vurdering, at det eksisterende synsindtryk af fæstningsanlægget ikke vil ændres markant ved tilladelse til opførelse af den ansøgte carport/garage.

Kroppedal Museums bemærkninger er indgået i Plan og Bygs vurdering. Det vurderes dog fortsat, at placeringen af garagen kun vil påvirke fæstningsanlægget i meget beskedent omfang, og dermed ikke tilsidesætte de hensyn Naturbeskyttelsesloven værner om.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At der dispenseres fra Naturbeskyttelseslovens § 18, stk. 1, og meddeles tilladelse til opførelse af carport/garagebygning.

Beslutninger

Byplanudvalget, den 15. august 2013

Vedtaget med vilkår om højde.

Beslutningsstatus: Behandlet, indstillet til: Ingen videre behandling

Bilag

 [Kortbilag, ansøgning m.v.](#)

Møde i Byplanudvalget den 15. august 2013

9 Åbent Mosehøjvej 9. Udstykning

[021758-2013](#)

Resumé

Der søges om tilladelse til at udstykke grund i to parceller - hver til bebyggelse med et enfamiliehus.

Baggrund

Landinspektør H. P. Faustrup søger på ejerens vegne om tilladelse til at udstykke ovennævnte ejendom i to parceller - hver til bebyggelse med et enfamiliehus.

Ejendommen har et grundareal på 8.660 m², og den ønskes udstykket i en parcel 1 på 4.660 m² og en parcel 2 på 4.000 m².

Ejendommen er omfattet af lokalplan 105, der muliggør udstykning af grunde på mindst 1.200 m², hvor adgangsarealer (koteletben m.v.) ikke medregnes. Der må ikke uden kommunalbestyrelsens særlige tilladelse udstykkes grunde med mindre bredde end 25 meter, bortset fra adgangsarealer. Den ansøgte parcel 2 mod vest bliver kun ca. 23 meter bred på den strækning, hvor der kan bygges. Den ansøgte udstykning forudsætter derfor, at der meddeles dispensation fra lokalplanen.

Sagen har været sendt i naboorientering, og forvaltningen vil orientere om eventuelt modtagne indsigelser.

Den fremtidige bebyggelse ønskes placeret på den sydlige del af parcellerne nær Mosehøjvej i overensstemmelse med lokalplanens udlæg af byggefelt. Adgangsarealer, hegning, bebyggelse, placering og materialer ønskes udført som vist i en til ansøgningen hørende designmanual, der vedlægges som bilag. Naturområdet og skrænten mod nord holdes ubebygget, og der etableres endnu en låge til den offentlige sti fra Vilvordevej til Ellemosen.

Vurdering

Plan og Byg vurderer, at de manglende to meters bredde i byggeområdet er en lille forringelse af byggemuligheden, men uden den store betydning set i forhold til grundens øvrige dimensioner, herunder at bredden forøges ned over skrænten. Den formindskede grundbredde harmonerer med en forøget bredde af den østlige parcel 1, der sammen med magelæg fra matr. nr. 7e Bernstorff får en bredde af ca. 29 meter i byggezone. Bebyggelsen på parcel 2 trækkes så langt mod vest og nord som muligt under iagttagelse af bygningsreglementets afstands- og højdebestemmelser.

Plan og Byg kan anbefale, at udstykningen godkendes som ansøgt.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget

At der meddeles tilladelse til den ansøgte udstykning.

Beslutninger

Byplanudvalget, den 15. august 2013

Vedtaget.

Beslutningsstatus: Behandlet, indstillet til: Ingen videre behandling

Bilag

 [Kortbilag, skematisk redegørelse m.v.](#)

Møde i Byplanudvalget den 15. august 2013

10 Åbent Gamlehave Alle 22. Dispensation til at drive erhverv på ejendommen

[021754-2013](#)

Resumé

Advokatfirmaet Nielsen Nørager søger, på vegne af ejeren af Gamlehave Allé 22, om tilladelse til, at der må drives liberalt erhverv i op til 250 m² af ejendommen.

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

Baggrund

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 108.

Af lokalplan 108, § 3, stk. 1, fremgår følgende:

Lokalplanenes område må kun anvendes til helårsbeboelse, samt til institutioner og specialboliger til betjening af kommunen.

Der er i lokalplanen fastlagt den almindelige bestemmelse om mulighed for liberalt erhverv under visse forudsætninger (maks. 50 m², drives af den der beboer bygningen m.m.).

Lokalplanen er ledsaget af en illustration af en bebyggelse med 4 nye bygninger samt den eksisterende. Der kunne således, såfremt der alene var en bolig i hver af disse bygninger, etableres op til 250 m² erhverv (5 gange 50 m²).

Lokalplanen der blev udarbejdet i 1992, efter anmodning fra Boligministeriet, blev ledsaget af et tillæg til kommuneplanen, der ændrede anvendelsen fra offentlige formål til boligformål. Ejendommen husede tidligere Metrologisk Institut.

Ejendommen er omfattet af privatretlig servitut af 6. december 1949, hvorefter parcellen ikke må yderligere udstykkes, og der må ikke drives skole, ungdomshjem eller lign. samt hospital, restauration eller lignende.

Ansøgningsmaterialet er sendt i høring til adresserne på Gamlehave Allé. Der er modtaget høringssvar fra 3 adresser. De 2 nærmest liggende har ikke indvendinger mod det ansøgte, idet den ene af disse gerne ser etableret bump på vejen. Den tredje nabo finder ikke, at der bør gives tilladelse til erhverv af trafikale årsager.

Vurdering

Det er Plan og Bygs vurdering, at ejendommens særlige karakter (stor bolig, stor grund, lokalplan for bare én ejendom) er ganske særlig, og at der derfor kan dispensere fra lokalplanens betingelser, f.eks. til 250 m², som ville være muligt, hvis den eksisterende lokalplans bebyggelsesmulighed blev udnyttet, og herunder den i dette tilfælde maksimale erhvervsudnyttelse.

Det er endvidere vurderingen, at der ikke kan foretages sammenligning med øvrige ejendomme i kommunen. Ejendomme, der ellers kunne sammenlignes, hvor kommunen har fastholdt 50 m² som maks. grænsen for erhverv, ligger i villaområder – hvor lokalplanen omfatter flere ejendomme.

Ejendommen ligger for enden af en lukket vej med tilkørsel fra Ordrupvej. Der vil med tilladelse til 250 m² erhverv kunne opleves mere trafik til ejendommen end nu. Men den øgede trafik vurderes ikke, at være væsentlig i forhold til, hvis lokalplanens boligrummelighed blev udnyttet.

Det er Plan og Bygs praksis at meddele, at der ikke kan dispenseres fra anvendelsesbestemmelsen. En afgørelse fra Naturklagenævnet (5. maj 1998, Lemchesvej 6) anviser dog mulighed for dispensation, hvis der er tale om dispensation til en anvendelse, der i øvrigt i lokalplanen åbnes mulighed for under visse betingelser – også selv om alle betingelser ikke er opfyldt.

Det er således Plan og Bygs vurdering, at der er hjemmel til, at der kan gives dispensation til det ansøgte under forudsætning af, at ejendommen bibeholder sin eksisterende bebyggelse. Hvis byggeoptionerne udnyttes, skal dispensationen bortfalde automatisk, således at lokalplanens betingelser om maksimalt 50 m² pr. boligenhed genopstår.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At sagen drøftes

Beslutninger

Byplanudvalget, den 15. august 2013

Vedtaget, at meddele tilladelse til dispensation under forudsætning af, at ejendommen bibeholder sin eksisterende bebyggelse og således, at dispensationen bortfalder automatisk, hvis byggeoptionerne udnyttes.

Beslutningsstatus: Behandlet, indstillet til: Ingen videre behandling

Bilag

 [Kortbilag m.v.](#)

 [Gamlehave Alle 22. Høringssvar](#)

Møde i Byplanudvalget den 15. august 2013

11 Åbent tilbygning Baunegårdsvej 33. Gentofte Skole. Dispensation fra Lokalplan 167 til

[022918-2013](#)

Resumé

Der søges om tilladelse til at opføre en tilbygning på 435 m².

Baggrund

Gentofte Skole er omfattet af lokalplan 167.

Tilbygningen er på 435 m² i alt, fordelt på henholdsvis 320 m² i stueplan og 114 m² i 1. salsniveau. Der etableres en tagterrasse oven på den del af tilbygningen, der er i én etage.

Tilbygningen ønskes opført med "begrønnede" facader tilplantet med slyngplanter, der etableres i specielle bede i terrænet omkring bygningen. Efter en kort årrække vil tilbygningen fremstå stedsegrøn.

Tilbygningen er en nødvendig kapacitesudvidelse i forbindelse med kommunens stigende antal skolebørn.

Det fremgår af lokalplan 167, § 6.2, at ny bebyggelse skal placeres inden for de på kortbilaget viste byggezoner.

Tilbygningen placeres delvist uden for et af lokalplanens byggefelter, og der søges derfor om dispensation til at overskride byggezone B.

Sagen er sendt i høring hos naboer med frist den 19. juli 2013.

Den 23. juli 2013 er der modtaget høringssvar fra beboerne på Kildeskovsvej 10. Det anføres i høringssvaret, at støjen fra anvendelsen af skolens udearealer vil blive forstærket med den ønskede placering af tilbygningen, samt placeringen vil medføre øgede indbliksgener. Desuden anføres det, at den fremtidige heldagsskole vil medføre øgede åbningstider, og at dette i sig selv vil betyde større indblik- og støjgener for naboejendommen.

Høringssvaret er fremsendt til udtalelse hos ansøger. Der er endnu ikke kommet svar herpå.

Eventuelle yderligere høringssvar vil blive fremlagt på mødet.

Vurdering

Plan og Byg vurderer, at tilbygningens samlede indvirkning på omgivelserne, herunder skolens naboer, er begrænset, eftersom tilbygningen placeres langt inde på skolens område.

Vedrørende de modtagne indsigelser mod projektet, er det Plan og Bygs vurdering, at det ikke kan afvises, at udbygningen kan medføre støj- og indbliksgener. Imidlertid vurderes det, at disse gener ikke er væsentlige i forhold til ejendommens anvendelse som skole. Udbygningen placeres så langt fra skel, at indblik- og støjgener for de omkringliggende naboejendomme ikke vurderes at være væsentlige eller usædvanlige i forhold til områdets anvendelse.

I forbindelse med ansøgningen om udbygningen er der ikke ansøgt om, eller redegjort for, fremtidige åbningstider på skolen, og Plan og Byg har derfor ikke vurderet betydningen af disse forhold.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At den ansøgte tilbygning tillades.

Beslutninger

Byplanudvalget, den 15. august 2013

Vedtaget.

Beslutningsstatus: Behandlet, *indstillet til:* Ingen videre behandling

Bilag

 [kortbilag, ansøgning m.v.](#)

 [Høringssvar ang ny tilbygning på Gentøgte Skole](#)

Møde i Byplanudvalget den 15. august 2013

12 Åbent Skovkrogen 8. Dispensation fra Lokalplan 293 til ny etageboligbebyggelse

[018431-2013](#)

Resumé

Der søges om tilladelse til at opføre en etageboligbebyggelse med fire boliger i to etager og kælder.

Baggrund

Arkitekt MAA Erik Madsen søger på ejers vegne om principiel tilladelse til at opføre en etageboligbebyggelse med fire boliger i to etager + kælder/underetage på ovennævnte ejendom.

Ejendommen har et grundareal på 620 m², er p.t. ubebygget, og er omfattet af lokalplan 293.

Lokalplanen giver mulighed for at opføre maksimalt fire boliger i maksimalt 2 etager samt underetage/kælder. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 70. Mod bebyggelsens haveside, øst-facaden, kan underetagen/kælder frilægges med mulighed for etablering af garager med tilkørsel fra havesiden. Den maksimale bygningshøjde, målt fra vejniveau (k. 13.00) må ikke overstige 9 meter og facadehøjden mod Skovkrogen må ikke overstige 6 meter.

Projektet overholder de fleste bebyggelsesregulerende bestemmelser i lokalplanen, dog på nær følgende undtagelser:

Bygningen forskydes i forhold til byggefeltet, således at det trækkes 2,50 m tilbage fra skel mod syd, Skovkrogen 6, og i den anden side mod nord placeres bygningen 3,30 m fra skel, hvor byggefeltet foreskriver 5,00 m. Endvidere forskydes halvdelen af bygningen tilbage fra vejskel mod Skovkrogen, så facaden knækker 2,50 m længere ind på grunden i strid med lokalplanens krav om facade i byggefeltet mod vej.

Baggrunden for disse ændringer er dels ønsket om at åbne facaden mod syd med vinduer og altaner, dels at forskyde de to dele af bebyggelsen omkring trappe og elevator, så lysindfald fra havesiden udnyttes.

Der etableres 6 parkeringspladser (4 x 1,5) i kælder med nedkørselsrampe mod nord. På taget ønskes etableret en mindre fælles tagterrasse.

Vurdering

Plan og Byg vurderer, at projektet giver en god og spændende udnyttelse af byggemulighederne indenfor lokalplanens rammer, og at forskydningerne i forhold til byggefeltet er relevante og forbedrende for bebyggelsen.

Den tættere placering mod det nordlige skel er efter forvaltningens opfattelse ikke belastende for nabo, der det pågældende sted er gårdside bebygget med udhuse.

Vedrørende facadematerialet vurderer Plan og Byg, at projektet skal tilpasses omgivelserne, således at der skabes en indpasning i overensstemmelse med de eksisterende facadematerialer i området.

Plan og Byg vurderer, at ovennævnte afvigelser ikke er i strid med lokalplanens principper.

Sagen har været sendt til nabohearing. Der er indkommet indsigelser fra villaejendommene Skovkrogen 11, 13 og 15, samt fra etageboligejendommene Ordrupvej 82 m. fl.

Villaerne Skovkrogen 11, 13 og 15 ligger i et andet lokalplanområde (324), der bl.a. har til formål at sikre områdets bevaringsværdige bygninger og miljøkvaliteter.

Skovkrogen 11 er udpeget som bevaringsværdig, og ejeren gør indsigelse mod projektet, fordi det efter ejerens opfattelse vil skade kvarterets historiske og bevaringsværdige miljø, vil give trafikgener og indbliksgener samt skabe usikkerhed for børns færden, ikke mindst ved Sct. Joseph Søstrenes Skole, Skovkrogen 17. Indsigeren er endvidere bekymret for, at projektet vil påvirke ejendomsværdien negativt.

Skovkrogen 13, der også er udpeget som bevaringsværdig i villalokalplanen, bemærker i indsigelsen, at det er urimeligt og uretfærdigt at Gentofte kommune med den lokalplan, der dækker villasiden, har pålagt væsentlige indskrænkninger for at søge at bevare et kulturhistorisk område med gamle bevaringsværdige huse, for så på den anden side af vejen at gøre det muligt at bygge i højden, ovenikøbet på en grund, hvor der tidligere har ligget en gammel villa. Det er indsigerens holdning, at der ikke burde kunne bygges højt, og i hvert fald ikke højere end det eksisterende hus på Skovkrogen 6.

Skovkrogen 15 finder, at der mangler en overordnet arkitektonisk strategi for gaden. Konkret gøres indsigelse imod etablering af tagterrasse, der vil give indbliksgener. Endvidere mener indsigerne, at byggegrunden er sårbar overfor vandopsamling ved meget regn.

Administrator for Ordrupvej 82 m. fl. gør indsigelse mod projektets tagterrasse, der vil medføre indbliksgener og tage udsyn og lysindfald. Endelig gøres indsigelse imod, at bygningen placeres tættere på skel end lokalplanen foreskriver.

Plan og Byg vurderer, at indsigelserne fra Skovkrogen 11, 13 og 15 mere er indsigelser mod selve lokalplan 293, end mod det konkrete projekt og de ansøgte dispensationer. Tages udgangspunkt i, at lokalplanen er gældende som offentligt bekendtgjort, er det spørgsmålene og den nye bebyggelses højde og eventuelle tagterrasse, der resterer. Det eksisterende hus på Skovkrogen 6 er 8,5 meter højt til tagryg. Det projekterede nye hus bliver 9 meter højt ved elevatortårn, med kun 6 meter højt i facade mod Skovkrogen, og iøvrigt med fladt tag.

Plan og Byg finder, at tagterassen skal afvises, idet der ser at være brand- og redningsmæssige i forbindelse med dens placering og indretning.

Der udover vurderes indsigelserne ikke at give anledning til yderligere bemærkninger.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At det meddeles dispensation til det ansøgte under forudsætning af, at bygningens facadematerialer tilpasses områdets eksisterende bebyggelse, samt at der ikke gives tilladelse til den viste tagterrasse.

Tidligere beslutninger

Byplanudvalget den 6. juni 2013 kl. 17.00

Byplanudvalget møde den 6. juni 2013.

Udgår.

Beslutninger

Byplanudvalget, den 15. august 2013.

Vedtaget.

Beslutningsstatus: Behandlet, *indstillet til:* Ingen videre behandling

Bilag

 [Kortbilag, ansøgning, tegninger](#)

Møde i Byplanudvalget den 15. august 2013

13 Åbent Hartmannsvej 37. Opførelse af midlertidig tennishal

[025609-2013](#)

Resumé

Ingeniør Jens Wessberg har, på vegne af HIK, ansøgt om opførelse af en midlertidig tennishal, til brug i vinterhalvårene, samt udførelse af et lysanlæg i forbindelse hermed. Der er tidligere i 1970'erne og 1980'erne udstedt tilladelser til en lignende haller på ejendommen.

Plan og Byg har anmodet ansøger om at sende en nærmere redegørelse for lysanlægget, og dagsordenspunktet omfatter kun selve tennishallen.

Baggrund

Tennishallen placeres mod Hartmannsvej på HIK's ejendom. HIK har tidligere fået et afslag til at placere hallen i forlængelse af de eksisterende tennishaller mod nord.

Ejendommen er ikke omfattet af en lokalplan. Plan og Byg mener, at udførelse af den midlertidige hal ikke udløser et krav om udarbejdelse af en lokalplan for ejendommen.

Hallens indvirkning på omgivelse skal vurderes efter BR10 kap. 2, bebyggelsesregulerende bestemmelser. Heraf fremgår bl.a. at bebyggelsens anvendelse og indvirkning på omgivelserne skal vurderes.

I denne helhedsvurdering vil rammerne for lokalplanlægning i Kommuneplanen kunne lægges til grund for hvad der tilstræbes for området. Ifølge Kommuneplan 2013 er ejendommen beliggende i delområde 1.D13 for Maglegårdsskolen, HIK mv.

Der har i 1970'erne og 1980'erne været opført lignende haller med omtrent samme placering på ejendommen.

Vurdering

Opførelse af hallen vil være i overensstemmelse med rammerne for området, hvad angår anvendelse, bebyggelsesprocent, og højde, og det vurderes, at bebyggelsens samlede omfang ikke vil være uhensigtsmæssig i forhold til bebyggelsens anvendelse. Det vurderes desuden, at opførelse af hallen ikke vil medføre et øget behov for parkering, idet

overdækningen ikke vil medføre en udvidelse af antallet af tennisbaner. Udearealerne vurderes i øvrigt at være tilfredsstillende.

Hallen vil blive meget synlig fra vejen, men skærmer kun i beskedent omfang for den bevaringsværdige bebyggelse på ejendommen.

Med henvisning til ovenstående, samt at der tidligere har været opført lignende haller med omtrent samme placering, er det Plan og Bygs vurdering, at det ansøgte kan opføres på ejendommen inden for kommuneplanens rammer, samt at det ikke vil være usædvanligt, at en sådan kan opføres på grunden.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At det ansøgte tillades.

Beslutninger

Byplanudvalget, den 15.august 2013

Vedtaget.

Beslutningsstatus: Behandlet, indstillet til: Ingen videre behandling

Bilag

 [Kortbilag, ansøgning og tegning](#)

Møde i Byplanudvalget den 15. august 2013

14 Åbent Dispensation fra beskyttelseslinjer i forbindelse med reovering af Kildeskovsrenden, etape 2

[027661-2013](#)

Resumé

GrøntMiljø søger på vegne af Nordvand om dispensation fra bestemmelser vedr. en fortidsmindebeskyttelseslinje ved Charlottenlund Fort jf. Naturbeskyttelseslovens § 18, bestemmelser vedr. en skovbyggelinje jf. Naturbeskyttelseslovens § 17 samt bestemmelser vedr. en strandbeskyttelseslinje jf. Naturbeskyttelseslovens § 15 til aktiviteter i forbindelse med reovering af Kildeskovsrenden, etape 2.

Baggrund

Det ansøgte reoveringsarbejde forudsætter dispensation fra flere beskyttelseslinjer.

I henhold til Naturbeskyttelseslovens § 15 må der ikke foretages ændringer i tilstanden af strandbred eller andre arealer.

I henhold til Naturbeskyttelseslovens § 17 må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne og lignende i en afstand af 300 fra skove.

I henhold til Naturbeskyttelseslovens § 18 må der ikke foretages ændringer i tilstanden inden for 100 m fra fortidsminder, der er beskyttet efter bestemmelserne i Museumsloven. Der må ikke etableres hegn, placeres campingvogne og lignende.

Arbejdet omfatter en reovering af Kildeskovsrenden. Reoveringen skal primært udføres som indvendig reovering. Ved slut for reovering af renden etableres et større underjordisk opstuvningsbassin.

På kortbilag ses Kildeskovsrendens placering, det underjordiske bassin samt behovet for arbejdspladser og adgangsveje inden for fortidsmindebeskyttelseslinjen.

Under arbejdet med Kildeskovsrenden, vil vejen Strandlund blive spærret. For at opretholde adgang for offentligheden til fællescenter Strandlund, Nordvand A/S mv., vil det være nødvendigt at benytte indgangen fra Strandvejen til Charlottenlund Strandpark inden for fortidsmindebeskyttelseslinjen som vist på kort. Underlaget skånes f.eks. ved anvendelse af køreplader, hvor det er nødvendigt.

Der skal etableres to midlertidige arbejdspladser med skurvogne.

Reoveringen af Kildeskovsrenden skal primært udføres som indvendig reovering. Kun etablering af et nyt underjordisk bassin inddrager nye arealer. Selve fortidsmindet berøres ikke

Det underjordiske bassin etableres ved Strandlund med et volumen på 1.300 m³ og et arealforbrug på 1000 m². Bassinet etableres under terræn. Over terræn vil der blive etableret et til to udluftningsrør \varnothing 110 mm, som er ca. 40 cm over terræn. Udluftningsrør kan etableres i forbindelse med den eksisterende belysning, så rørene bliver mindre fremtrædende.

Efter etablering af bassinet reetableres området med cykelparkering. Den nuværende græsbelægning ovenpå bassinet erstattes med en beton,- eller asfaltbelægning eller evt. en græsarming. Den nuværende arealanvendelse kan fortsætte efter reetablering af områderne.

Der vil således ikke være nogen permanente ændringer over terræn af betydning for fortidsminde-, skov- og strandbeskyttelseslinier

Arbejdet ved beskyttelseslinierne påregnes udført i flere etaper over en årrække og anlægsarbejdet skal primært udføres i vinterperioden. Anlægsarbejdet forventes påbegyndt oktober 2013 og afsluttet januar 2015.

Sagen er sendt i høring hos Friluftsrådet, Danmarks Naturfredningsforening – lokalkomiteen i Gentofte, Kroppedal, Naturstyrelsen, Hovedstaden samt Miljøcenter Roskilde.

Danmarks Naturfredningsforening og Friluftsrådet har ingen indvendinger mod det ansøgte.

Yderligere høringssvar vil blive forelagt på mødet.

Vurdering

Plan og Byg finder, at terrænet over forsinkelsesbassinene ændres med det ansøgte, men at hensynet bag beskyttelseslinjerne ikke tilsidesættes ved de ansøgte anlægsarbejder - navnlig henset til, at tiltag skal hindre overløb ved kraftige nedbørsmængder, samt at området på sigt opnår det oprindelige udseende efter en årrække.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At der jævnfør Naturbeskyttelseslovens § 65, stk. 2 og 3, meddeles undtagelse i bestemmelse i §15, §17 og § 18, således at de ansøgte arbejder kan tillades.

Beslutninger

Byplanudvalget, den 15. august 2013

Vedtaget.

Beslutningsstatus: Behandlet, *indstillet til:* Ingen videre behandling

Bilag

 [Bilag](#)

Møde i Byplanudvalget den 15. august 2013

15 Åbent Niels Steensens Vej 6. bygning NSK, udvendige ændringer på bevaringsværdig bygning

[028029-2013](#)

Resumé

Ejeren af ejendommen Niels Steensens Vej 2-8, Novo Nordisk, ansøger forhåndsgodkendelse af udvendige ændringer af bygning NSK. Ændringerne sker i forbindelse med ombygning til administration.

Baggrund

Området reguleres af lokalplan 97 fra 1990. I lokalplanen er bygning NSK ikke vist som bevaringsværdig. Bygningen er i Byatlas udpeget som bevaringsværdig i kategori 3. Bygning NSK stammer fra 1930-erne, men er senere bygget sammen med en mellembygning og en auditoriebygning, som ikke er bevaringsværdig. I forbindelse med ombygningen sker følgende udvendige ændringer:

- Taget på bygning NSK og mellembygningen renses for installationer, der er tilført efter opførelse af bygningerne.
- En påbygget etage på forbindelsesbygningen fjernes.
- Taget efterisoleres, forhøjes og beklædes med zink.
- Vinduerne udskiftes til mere energivenlige med samme udseende som de oprindelige.
- Der opsættes markiser i samme udformning og farve som opsat på de andre bevaringsværdige bygninger fra samme opførelsestid.
- Ombygningen opfylder tilgængelighedskravene.

Vurdering

Plan og Byg vurderer, at bygningen renoveres nænsomt og i overensstemmelse med de bærende bevaringsværdier, idet installationer på taget og senere tilbygninger, der dækker en del af bygningen, fjernes.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At de nævnte udvendige ændringer af bygning NSK godkendes.

Beslutninger

Byplanudvalget, den 15. august 2013

Vedtaget.

Beslutningsstatus: Behandlet, indstillet til: Ingen videre behandling

Bilag

 [Niels Steensens Vej 6. Ansøgning](#)

Møde i Byplanudvalget den 15. august 2013

16 Åbent Ermelundsvej 98. Tilladelse i henhold til Lokalplan 152 til facadeændringer på bevaringsværdig bebyggelse

[028602-2013](#)

Resumé

Plan og Byg har modtaget en ansøgning om ændring af træ/ vinduespartier på den østvendte facade på Ermelundsvej 98.

Der skal tages stilling til, om der skal gives særlig tilladelse efter Lokalplan 152.

Baggrund

Ejeren af Ermelundsvej 98, Jens Kruse Nielsen, har ansøgt om udskiftning af eksisterende vinduespartier, på den østvendte facade samt ændring af små træjalousier over vinduespartier til vinduesglas.

Ejendommen er udpeget bevaringsværdi i lokalplan 152, og er klassificeret i bevaringsværdi 3 i Gentofte Atlas over bygninger og bymiljøer 2004.

Af lokalplan 152 § 7.1 fremgår følgende:

"Bevaringsværdig bebyggelse, angivet med særlig signatur på kortbilaget, må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde. Dette gælder også vindues- og dørudskiftninger, ændringer af terrasse hegning, ændringer i materialevej, farvesætning, vinduesformater og -udformning i øvrig".

Vurdering

Det er Plan og Bygs vurdering, at det ansøgte ikke ændrer væsentligt ved det arkitektoniske udtryk, da bygningens facadeopdeling og oprindelige farvesætning bibeholdes.

Facaden er i begge sider afgrænset af murvinger fra den tilstødende facade, hvilket bevirker, at flere af husets facader ikke opleves samtidig, hvorfor ændringen af den østvendte facade ikke vil syne i sammenhæng med resterende eksisterende facader.

Af det ansøgte materiale fremgår, at der ønskes klinkbeklædning i de lette partier. Facaden fremstår i dag med post og beklædning liggende i samme plan.

Plan og Byg anbefaler, at der gives tilladelse til det ansøgte på betingelse af, at samtlige lette partier på facaden udskiftes, at dimensioner og udformning på træbeklædningen samt facadeopdeling udføres som eksisterende, og at vinduesoplukkesystem ligeledes udføres som eksisterende.

Indstilling

Plan og Byg [indstiller](#)

Til Byplanudvalget:

At der meddeles tilladelse til det ansøgte under de anførte betingelser.

Beslutninger

Byplanudvalget, den 15. august 2013

Vedtaget.

Beslutningsstatus: Behandlet, *indstillet til:* Ingen videre behandling

Bilag

 [Ermelundsvej 98. Kortbilag og ansøgning](#)

Møde i Byplanudvalget den 15. august 2013

17 Åbent Jægersborg Allé 97 og 99. Ændring af bevaringsværdig bygning samt tilladelse til nedlæggelse af bolig

[029697-2013](#)

Resumé

Styrelsen for Slotte og Kulturejendomme søger om tilladelse til ombygning af den tidligere hovmesterbolig og om tilladelse til at nedlægge en bolig med henblik på erhvervsmæssig anvendelse.

Baggrund

Der søges om tilladelse til at nedlægge en bolig i den tidligere hovmesterbolig mellem Bernstorff Slot og Kavalergården. Boligen er registreret til 184 m².

Der ansøges endvidere om udvendige renoverings/ombygningsarbejder, herunder opbygning af nye skorstene, udskiftning af tagbeklædning, tagrender, nedløb og ældre Velux-tagvindue m.v. Eksisterende vinduer i facader renoveres.

Ejendommen er ikke omfattet af lokalplan, men ligger i kommuneplanens enkeltområde 4.F8, udlagt til rekreativt grønt område. Bygningen er i kommuneplanen udpeget som bevaringsværdig med høj bevaringsværdi. Bygningen er opført i 1877 med efterfølgende tilbygninger i år 1899 og 1902, tegnet af Ferdinand Meldahl.

Nedlæggelsen af boligen kræver kommunens tilladelse efter boligreguleringslovens § 46.

Bygningen indeholdt tidligere endnu en bolig på 91 m², men den tillod Byplanudvalget nedlagt den 31. januar 2013, pkt. 5. Louisa Schønnemann Bøttkjær (B) og Marie Louise Gjærn Bistrup (udenfor parti) stemte imod.

Den aktuelle bolig er ledig efter lejers frivillige fraflytning. Styrelsen har oplyst, at den ønskes anvendt erhvervsmæssigt på en måde, så det aktivt understøtter have- og kulturhistoriske interesser, samt lokale aktivitets og formidlingsbehov. I den sammenhæng vil den fremadrettede anvendelse af Hovmesterboligen i sin helhed blive indtænkt i det aktuelle udviklingsprojekt omkring Bernstorff Slotshave - hvor også Gentofte Kommune er deltager - og, som udgangspunkt, i samarbejde med de nuværende lejere af Bernstorff Slot. Den tidligere nedlagte bolig anvendes i dag i forbindelse med det hotel og conferencecenter, der drives i Bernstorff Slot og Kavalergården.

Foruden det fredede slot indeholder ejendommen 17 bygninger, hvoraf de 3 anvendes til hel eller delvis beboelse.

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

Vurdering

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

Plan og Byg vurderer, at de udvendige renoverings- og ombygningsarbejder udføres på en sådan måde, at bygningen fremover vil fremstå mere i overensstemmelse med den oprindelige arkitektur, herunder at skorstene tilbageføres til den oprindelige udformning samt placering.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget

- 1) At det drøftes, om der skal meddeles tilladelse til nedlæggelse af boligen.
- 2) At der gives tilladelse til de ansøgte udvendige bygningsændringer.

Beslutninger

Byplanudvalget, den 15. august 2013

Pkt. 1: Vedtaget, at meddele tilladelse til nedlæggelse af boligen.

Pkt. 2: Vedtaget.

Beslutningsstatus: Behandlet, *indstillet til:* Ingen videre behandling

Bilag

 [Jægersborg Allé 99. Kortbilag.](#)

 [Jægersborg Allé 97 og 99. Tegningsmateriale hovmesterboligen](#)

Møde i Byplanudvalget den 15. august 2013

18 Åbent Skovvej 49. Nedrivning af bevaringsværdigt enfamiliehus

[030146-2013](#)

Resumé

Ejer af ejendommen, Per Hasemann, genfremsender ansøgning om tilladelse til nedrivning af det bevaringsværdige enfamiliehus på ejendommen.

Baggrund

Bygningen er i lokalplan 231 udpeget som bevaringsværdig, og er i SAVE-registranten tildelt en bevaringsværdi 4.

Plan og Byg har d. 11. juli 2013 givet afslag på nedrivning af ejendommen, med den begrundelse, at bygningen fremstår velproportioneret med enkle, tidstypiske facader.

Den 29. juli 2013 modtager Plan og Byg en ny ansøgning om nedrivning af ejendommen. Der er her vedlagt nye oplysninger. Det anføres bl.a., at der ikke ses at være særlige bygningsmæssige kvaliteter, at bygningen ikke er tegnet af en berømt arkitekt (Ib Christian Fosbøll), men at bevaringsværdien udelukkende ligger i det "tidstypiske". I denne forbindelse anføres det, at bygningen siden opførelsen er blevet forandret. Forandringerne har bestået i at garagen er blevet indrettet til værelse og WC, og at der er blevet ændret på facaderne. Desuden er taget i 2001 blevet beklædt med tagpap.

Det er ansøgers opfattelse, at ombygningerne har ændret husets udseende i betydelig grad.

Ud over de ydre forhold anføres det, at bygningen energimæssigt er umulig, og at fyringsudgifterne andrager ca. kr. 45.000 årligt.

Ansøger oplyser desuden, at flere skillevægge er angrebet af fugt og skimmel, samt at ruminddelingen ikke svarer til nutidige ønsker.

Byplanudvalget besluttede d. 1. marts 2012, pkt. 8, enstemmigt at meddele afslag på nedrivning af bygningen Jægersvinget 15. Huset er udpeget som bevaringsværdigt i kategori 4, tegnet af arkitekt Mogens Black-Petersen. Bygningen var i dårlig vedligeholdelsesmæssig stand, og energimæssigt i højeste kategori. På denne bygning er der tilføjet en tilbygning.

Byplanudvalget besluttede d. 7. februar 2013, pkt. 1, at meddele tilladelse til nedrivning af enfamiliehuset på Jægersborg Allé 76. Irene Lütken (A) og Marie Louise Gjærn Bistrup (uden for parti) stemte imod. Huset var udpeget som bevaringsværdigt i kategori 4. Bygningen var i dårlig vedligeholdelsesmæssig stand.

Vurdering

Plan og Byg vurderer fortsat, at bygningen fremstår velproportioneret med enkle, tidstypiske facader, og at den er et fint eksempel på efterkrigstidens modernisme i dansk parcelhusarkitektur. Enkelthed og nøgternhed kendetegner denne periode.

De fremførte forhold vedrørende ombygninger, vurderes ikke at være afgørende for bygningens bevaringsværdi. Bygningen har ikke mistet sine helt overordnede bevaringsværdier, bortset fra, at den nuværende tagbelægning er en forringelse i forhold til originalbelægningen. Hertil kan bemærkes, at en renovering af taget vil kunne tilbageføre udtrykket til det oprindelige.

Vedrørende forholdene omkring, energi, skimmel og fugt, utidssvarende indretning af bygningen vurderes at være forhold, der kan løses ved en renovering af bygningen.

Det er Plan og Bygs vurdering, at en eventuel tilladelse til nedrivning forudsætter, at ansøgningen sendes i høring hos de omkringboende naboer.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At det ansøgte drøftes.

Beslutninger

Byplanudvalget, den 15. august 2013

Vedtaget, at meddele afslag på ansøgning om nedrivning.

Beslutningsstatus: Behandlet, *indstillet til:* Ingen videre behandling

Bilag

 [Bilag](#)

Møde i Byplanudvalget den 15. august 2013

19 Åbent **Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne**

[044535-2012](#)

Beslutninger

Byplanudvalget, den 15. august 2013

Ingen

Beslutningsstatus: Behandlet, *indstillet til:*

Møde i Byplanudvalget den 15. august 2013

20 Lukket **Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne**

044535-2012

Beslutningsstatus: Behandlet, *indstillet til:*
