



Gentofte Kommune

Dagsorden til møde i Byplanudvalget

Dagsorden åben

Mødedato 25. november 2009
Mødetidspunkt 17.00
Mødelokale Udvalgsværelse B

Indholdsfortegnelse

Byplanudvalget

den 25. november 2009

Åben dagsorden

- 1 Teglgårdsgrunden. Helhedsplan for anvendelse**
- 2 Lokalplan 323 Jægersborg Kaserne. Offentlig fremlæggelse**
- 3 Lokalplan 263. Gentofte Sportspark. Supplerende høring**
- 4 Lokalplan 298, nyt forslag til bebyggelse på grunden mellem Brannersvej og Grønnevænge**
- 5 Bindsbøllsvej 14. Klage over hegn i vejskel**
- 6 Hambros Alle 32. Udførte byggearbejder med for høj bebyggelsesprocent**
- 7 Nybrovej 84A. Fældning af 3 bevaringsværdige popler**
- 8 Mosebuen 30. Opførelse af enfamiliehus i skovbyggelinien**
- 9 Duntzfelts Alle 12. Garageanlæg inden for fortidsmindesbeskyttelseslinie**
- 10 Fabritius Alle 5. Tilbygning i skovbyggelinjen**
- 11 Hegelsvej 29. Skovbyggelinie**
- 12 Ved Renden 45. Opførelse af en carport**
- 13 Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne**

Lukket dagsorden

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

Møde i Byplanudvalget den 25. november 2009

1 Åbent Teglgårdsgrunden. Helhedsplan for anvendelse

[032680-2009](#)

Resumé

Punktet behandles på fællesmøde med Byplanudvalget og Kultur- og Fritidsudvalget.

På et fællesmøde den 5. november 2009 drøftede Byplanudvalget og Kultur- og Fritidsudvalget, høringsmaterialet "Skitseforslag til helhedsplan for Teglgårdsgrunden", begge under pkt.1. Det blev vedtaget, at forelægge materialet på ny i forbindelse med Byplanudvalgets møde 25. november, idet forvaltningen hertil undersøger svaret på de rejste spørgsmål.

Der skal tages stilling til, om svarene på de rejste spørgsmål giver anledning til ændringer i høringsmaterialet "Skitseforslag til helhedsplan for Teglgårdsgrunden", om forslaget skal sendes i høring, og om der skal holdes borgermøde i forbindelse med høringen.

Baggrund

Byplanudvalget besluttede den 30. maj 2007, pkt.4, at der skulle indledes en borgerdialog om den fremtidige anvendelse af Teglgårdsgrunden. Der er efterfølgende blevet afholdt borgerhøringer, borgermøder og fremtidsværksted. Der er i forbindelse med fremtidsværkstedet udarbejdet et idékatalog med udgangspunkt i 4 visioner og resultaterne fra borgerdialogen.

På et fællesmøde den 9. september 2009 godkendte Byplanudvalget og Kultur- og Fritidsudvalget, henholdsvis under pkt. 3 og pkt. 2, en fortsat proces for helhedsplan for Teglgårdsgrunden.

På et fællesmøde den 7. oktober 2009 drøftede Byplanudvalget og Kultur- og Fritidsudvalget, begge under pkt. 1, den fremtidige anvendelse af Teglgårdsgrunden ud af fra 3 modelforslag (A, B og C) med henblik på fastlæggelse af retningslinjer for udarbejdelse af en helhedsplan. Udvalgene besluttede, at forvaltningen arbejder videre med et oplæg ud fra "model" A og B.

På et fællesmøde den 5. november 2009 blev høringsmaterialet "Skitseforslag til helhedsplan for Teglgårdsgrunden" drøftet af Byplanudvalget og Kultur- og Fritidsudvalget, begge under pkt.1.

På mødet blev der stillet spørgsmål om, der var særlige hensyn, der skulle tages til Gentofte Håndarbejdsværksted, om muligheden for stiforbindelse til Korsgårdsvej og om bygningernes nuværende tilstand. Det blev vedtaget, at forelægge materialet på ny i forbindelse med Byplanudvalgets møde 25. november, idet forvaltningen hertil undersøger svaret på de rejste spørgsmål.

Vurdering

Forvaltningen har undersøgt de rejste spørgsmål. Resultatet af undersøgelserne vil blive gennemgået på mødet.

Indstilling

Plan [indstiller](#)

Til Byplanudvalget og Kultur- og Fritidsudvalget:

- 1) At drøfte om de rejste spørgsmål giver anledning til ændringer i "Skitseforslag til helhedsplan for Teglgårdsgrunden".
- 2) At drøfte om "Skitseforslag til helhedsplan for Teglgårdsgrunden" skal sendes i høring.
- 3) At godkende at der i givet fald holdes borgermøde i høringsperioden.

Bilag

 [Skitseforslag - Teglgården 18-11-2009](#)

Møde i Byplanudvalget den 25. november 2009

2 Åbent Lokalplan 323 Jægersborg Kaserne. Offentlig fremlæggelse

[041156-2009](#)

Resumé

Der er udarbejdet forslag til lokalplan 323 for Jægersborg Kaserne med tilhørende miljøvurderingsrapport.

Der skal tages stilling til, om lokalplanforslaget og miljøvurderingsrapporten skal udsendes i offentlig høring.

Baggrund

På møde den 26. oktober 2009, pkt. 2, vedtog Kommunalbestyrelsen enstemmigt, at udsende forslag til tillæg 8 til Kommuneplan 2009 for det tidligere kaserneområde i Jægersborg (4. D6) i offentlig høring. Samtidig vedtoges det snarest at udarbejde forslag til lokalplan med tilhørende miljøvurdering af kulturarven.

Plan har udarbejdet forslag til lokalplan 323 for Jægersborg Kaserne. Planens formål er bl.a., at det tidligere kaserneområde udvikles til et attraktivt bykvarter med en hensigtsmæssig blanding af boliger, erhverv og offentlige formål.

Lokalplanområdet opdeles i 2 delområder, A og B.

Område A udgøres af den historiske og bygningsfredede Jægergård. Der kan ikke opføres yderligere bebyggelse bortset fra udhuse, cykelskure, transformestationer og lignende bygninger nødvendige for områdets forsyning. De eksisterende bygninger kan anvendes til boliger eller indrettes til kontor- og serviceerhverv, dog således, at erhvervsandelen højst må udgøre halvdelen af det samlede etageareal. Lokalplanen giver med en bebyggelsesprocent på 40 mulighed for, at uudnyttet loftsareal vil kunne udnyttes. Det er fredningsmyndighederne (Kulturarvsstyrelsen), der i givet fald, udover Bygningsmyndigheden, skal give tilladelse hertil.

Område B er kasernens østlige del, som er erhvervet af Gentofte Kommune. Anvendelsen fastlægges til offentlige formål, herunder plejeboliger og boliger med kommunal anvisningsret. Bebyggelsesprocenten fastlægges til 40 og med et maksimalt etageantal på 3, svarende til den eksisterende bebyggelse. For område B fastlægges en række bindinger, som ny bebyggelse må

indordne sig: Respektfuld afstand til Jægergården, fredet fortidsminde i form af resterne af Jægersborg Slot, bevaringsværdige træer, beplantede skråningsarealer mod den naturfredede Hundesømose, samt den historiske akse i forlængelse af Jægersborg Allé.

Lokalplanforslag 323 er omfattet af lov om miljøvurdering. Plan har vurderet, at kasernearealets historiske betydning og placering i et særligt værdifuldt bymiljø giver anledning til miljøvurdering af kulturarv, træer og beplantning. En række myndigheder er hørt om denne afgrænsning. Høringen har ikke givet anledning til, at miljøvurderingen udvides med øvrige forhold. Miljøvurderingsrapporten, som er udarbejdet af forvaltningen i oktober 2009, vedlægges.

Vurdering

Indenfor de ovenfor beskrevne væsentlige bindinger er lokalplanen udformet åben og rammepræget. Det giver en hensigtsmæssig fleksibilitet ved detailudformning af fremtidig bebyggelse.

Efter lokalplanens endelige vedtagelse er det hensigten at udskrive en arkitektkonkurrence der, dels vil kunne belyse hvorledes der kan udformes en harmonisk bebyggelsesplan indenfor lokalplanens rammer, dels give forslag til et fremtidssikret plejehjemsbyggeri med inddragelse af den nyeste viden om plejeforhold, ny teknologi og hensyn til klima og energi.

Miljøvurderingsrapporten konkluderer, at lokalplanforslag 323 giver mulighed for bebyggelse, der i højere grad end den nuværende (Sundhedstjenestens bygning) respekterer nærheden til Jægergården og den øvrige kulturarv, ligesom planen vurderes at have en positiv indvirkning i forhold til bevaring af markante træer og beplantning, især i forhold til Hundesømosen.

Indstilling

Plan indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

1. At forslag til lokalplan 323 for Jægersborg Kaserne vedtages til udsendelse i offentlig høring.
2. At miljøvurderingsrapporten vedtages og udsendes i offentlig høring sammen med lokalplanforslaget.
3. At der afholdes et offentligt møde under planforslagets høringsperiode.

Bilag

Forslag til lokalplan 323

Miljøvurderingsrapport

Bilag

 [Miljøvurdering](#)

 [Forslag til lokalplan 323 Jægersborg Kaserne](#)

Møde i Byplanudvalget den 25. november 2009

3 Åbent Lokalplan 263. Gentofte Sportspark. Supplerende høring

Resumé

Forslag til lokalplan 263 for Gentofte Sportspark har været udsendt i offentlig høring. Der er modtaget 12 henvendelser i høringsperioden.

Skole og Fritid har under høringen gjort opmærksom på, at det i lokalplanen fastlagte maksimale etageareal/højder til en ny ishal bør øges for at kunne rumme de nødvendige faciliteter.

Der skal tages stilling til, om lokalplanforslaget skal udsendes i en supplerende høring med henblik på at øge det maksimale etageareal.

Baggrund

Kommunalbestyrelsen vedtog på mødet den 25. maj 2009, pkt. 2, at udsende forslag til lokalplan 263 for Gentofte Sportspark i offentlig høring. Der blev afholdt høringsmøde i restauranten på Gentofte Stadion den 13. august 2009.

Ved høringsfristens udløb den 19. august 2009 havde Plan modtaget 12 henvendelser, heraf 6 fra foreninger der er brugere af sportsparken. SIG, HIK og Jægersborg Boldklub giver udtryk for bekymring for om banekapaciteten forringes for de klubber, der anvender græsareal.

Gentofte Curling Club, Ishockey Club Gentofte og Gentofte Kunstskejtløberforening foreslår, at rummeligheden for hallens volumen øges fra 3.000 m² etageareal til 4.800 m², idet klubberne finder arealreserven for beskedne til at kunne rumme de forudsatte faciliteter. Det foreslås endvidere at hallens maksimale højde øges med 1,5 m.

Vurdering

Skole og Fritid og Gentofte Ejendomme oplyser, at man i forbindelse med konkretisering af udbudsmaterialet har vurderet det nødvendige arealbehov for ishallen igen og er nået frem til, at det maksimale etageareal bør øges til 4.800 m², hvis det samlede behov skal kunne opfyldes. Endvidere at bestemmelsen om hallens højde øges i overensstemmelse med isklubbernes bemærkninger.

Den foreslåede forøgelse af det maksimale etageareal vil kunne rummes indenfor det i lokalplanforslagets § 6.2 fastlagte byggefelt. Byggefeltet er beliggende i et område af Gentofte Sportspark, der i forvejen er præget af større halbebyggelse, og en forøgelse på op til 1.800 m² etageareal vurderes derfor ikke at få en væsentlig indvirkning på områdets karakter. Det samme gælder den let forøgede bygningshøjde.

Det foreslås, at henvendelsen fra isklubberne imødekommes. Da ændringen indebærer en forøgelse af byggerummeligheden anbefaler Plan, at der inden lokalplanens endelige vedtagelse foretages en 14 dages supplerende offentlig høring.

De øvrige henvendelser giver ikke anledning til ændringer i lokalplanforslaget.

Indstilling

Plan indstiller

Til Byplanudvalget:


1. At byggerummeligheden i § 6.2 øges fra 3.000 m² etageareal til 4.800 m² og den maksimale bygningshøjde øges med 1,5 m og
2. At lokalplanforslaget med disse ændringer udsendes i en supplerende høring.

Bilag

Henvendelser indkommet i høringsperioden.
Resume af henvendelser.

Bilag

 [Resume af henvendelser](#)

 [Henvendelser indkommet i høringsperioden](#)

Møde i Byplanudvalget den 25. november 2009

4 Åbent Lokalplan 298, nyt forslag til bebyggelse på grunden mellem Brannersvej og Grønnevænge

[056446-2009](#)

Resumé

Entreprenørfirmaet Einar Kornerup A/S har fremsendt forslag til boligbebyggelse på ejendommen matr. nr. 3bz m.fl., Ordrup, mellem Brannersvej og Grønnevænge. Ejendommen er omfattet af lokalplan 298. Det fremsendte er ikke i overensstemmelse med lokalplanen for så vidt angår lejlighedsantal, byggefeltet og parkeringsforhold.

Der skal tages stilling til, om Gentofte Kommune er indstillet på, at tage lokalplanens bestemmelser op til fornyet overvejelse på baggrund af det fremsendte projekt.

Baggrund

Entreprenørfirmaet Einar Kornerup A/S har fremsendt forslag til boligbebyggelse på ejendommen matr. nr. 3bz m.fl., Ordrup, mellem Brannersvej og Grønnevænge.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 298, der blev offentliggjort november 2008. Lokalplanen fastlægger en bebyggelsesplan for området, der muliggør 5 punkthuse med maksimalt 4 etager og 20 boliger. Der skal etableres 2 p-pladser pr. bolig, og parkering skal overvejende placeres i kælder. Der skal anlægges udendørs opholdsarealer svarende til 80% af boligetagearealet.

Projektforslaget rummer 3 punkthuse med i alt 21 boliger. Der anlægges 2 p-pladser pr. bolig. Alle pladser er tænkt anlagt på terræn.

Det fremsendte er ikke i overensstemmelse med lokalplanen for så vidt angår lejlighedsantal, byggefeltet og parkeringsforhold.

Indstilling

Plan [indstiller](#)

Til Byplanudvalget:

1. At drøfte om bestemmelserne i lokalplan 298 skal tages op til overvejelse på baggrund af det fremsendte projekt.
2. At der i bekræftende fald holdes et borgermøde.

Bilag

 [Oversigtskort](#)

Møde i Byplanudvalget den 25. november 2009

5 Åbent Bindsbøllsvej 14. Klage over hegn i vejskel

[040358-2009](#)

Resumé

Bestyrelsen for vejlauget af 7. december 1953 (Bindsbøllsvej) klager over, at ejeren af Bindsbøllsvej 14, i strid med en deklaration for området, har opført et hegn nærmere vejskel end 3,0 m.

Baggrund

Ejendommen er omfattet af en tinglyst deklaration af den 23. februar 1967, hvor der i stk. 8 står, at alle facadehegn skal være levende hegn samt at levende hegn mod Bindsbøllsvej skal plantes mindst 3,0 m fra vejskel.

Der er nu etableret et levende hegn tættere på Bindsbøllsvej end foreskrevet i deklarationen.

Ejeren af Bindsbøllsvej 14, Christian Probst, er blevet gjort bekendt med deklarationen, af bestyrelsen for Vejlauget, forud for etableringen af hegnet. Derudover afholdte Vejlauget møde med Christian Probst den 1. september 2009, hvor placering af levende hegn blev diskuteret og det blev taget til referat at Vejlauget ønsker at fastholde reglerne, som i øvrigt er overholdt af alle andre der er omfattet af deklarationen. Christian Probst gjorde ikke indsigelser i den forbindelse.

Sagen er sendt til udtalelse hos Christian Probst med frist for redegørelse den 10. november 2009. Christian Probst henviser til, at hegningen ikke strider mod den for området gældende lokalplan 280, som i § 9.3 fastlægger, at hegning i skel mod vej skal etableres som levende hegn. Samtidig anfører han, at servitutten må være fortrængt af denne lokalplanbestemmelse, hvilket skulle fremgå af planens § 12.2, hvor efter private byggeservitutter, der er uforenelige med lokalplanen fortrænges af denne.

Vurdering

Bygningsmyndigheden har ført tilsyn på Bindsbøllsvej. Vejen har en ensartet karakter med

tilbagetrukne hegn og åbne forhaver. Det vurderes, at deklarationen bør håndhæves, således at Bindsbøllsvej bibeholder denne særegne karakter.

For så vidt angår ejeren af ejendommens bemærkninger omkring servitutens uforenelighed med lokalplanen, kan det oplyses, at der ikke er en handlepligt efter lokalplanen til at opsætte et hegn i skel mod vej, hvorfor servitutens noget strengere hegningskrav sagtens kan være gældende sideløbende med lokalplanens bestemmelser vedrørende hegning. Alene hvis formålet med lokalplanen og servitutten var modstridende, ville servitutten fortrænges.









Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget:

At der meddeles påbud efter planlovens § 43 med henblik på overholdelse af deklarationens bestemmelse vedr. hegning skal ske mindst 3,0 m fra vejskel.

Bilag

-  [Henvendelse vedr. hegn i vejskel](#)
-  [Foto af Bindsbøllsvej - tilbagetrukne hegn og åbne forhaver](#)
-  [Foto af Bindsbøllsvej 14. Hegn i vejskel](#)
-  [Foto af Bindsbøllsvej 14. Levende hegn i vejskel](#)
-  [Tilsyn den 20. oktober 2009](#)
-  [Deklaration for Bindsbøllsvej](#)
-  [Kortbilag](#)
-  [Redegørelse for levende hegn](#)

Møde i Byplanudvalget den 25. november 2009

6 Åbent Hambros Alle 32. Udførte byggearbejder med for høj bebyggelsesprocent

[048731-2009](#)

Resumé

Arkitektfirmaet Formdanmark søger på vegne af ejeren af ejendommen Hambros Allé 32, Majbrit og Hans Henrik Palm, om lovliggørelse af en række om- og tilbygninger som er foretaget på ejendommen, der har resulteret i, at bebyggelsesprocenten er steget. Sagen har været forelagt Byplanudvalget den 7. maj 2009, punkt 11, hvor der blev givet tilladelse til en lille del af de allerede foretagne ombygninger, mens størstedelen skulle fysisk lovliggøres. Sagen er af ejers advokat påklaget til Naturklagenævnet, som endnu ikke har truffet afgørelse i sagen. Sagen genoptages, idet ansøger har valgt at lovliggøre en række forhold, men søger nu om dispensation i henhold til et reduceret projekt.

Baggrund

Tidligere tilladte
bebyggelsesprocent: 33,2

Ny
bebyggelsesprocent: 33,8

Ejendommen reguleres af lokalplan 45, og lokalplanens § 6, stk. 1, fastsætter bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom til 25.

Der søges nu om at tilladelse til at bibeholde følgende:

- Ny trappe mellem stue og kælder mod syd delvist etableret i en tidligere karnap ønskes bibeholdt. Etagearealet udvides med 2 m²
- Et trappetårn mod nord som forbinder 1. sal og tagetagen, ønskes bibeholdt i let ombygget udgave. Trappetårnet udvider etagearealet med ca. 10 m².

Følgende byggearbejder lovliggøres fysisk på ejers eget initiativ:

- Terrænet omkring den fritlagte kælder føres tilbage, som ansøger viser på foto, og som det var i 2001, eller i alle fald således at kælderen ikke tæller i bebyggelsesprocenten.
- Garagen reduceres fra 97m² til oprindeligt tilladte 71 m².

Vurdering

Bebyggelsesprocenten stiger nu kun 0,6 procentpoint, idet etagearealet reduceres ved genopfyldning af jord omkring kælderen samt nedrivning af en del af garagen.

Det er således kun ændring af den tidligere karnap i stueetagen mod syd til trappeforbindelse mellem stuen og kælderen (2 m²) og trappetårnet til 2. sal (10 m²), som udvider bebyggelsesprocenten i forhold til det tidligere godkendte projekt.

Adgangsvejen til den allerede godkendte 2. sal er nu ændret fra en 60 cm bred, stejl trappe (stige) til en adgangsvej der, dels kan fungere som flugtvej, dels overholder bygningsreglementets krav til tilgængelighed. Dette er sket ved, at etablere et trappetårn på taget af bygningen mod nord. Henset til at flugtveje og adgangsforhold nu er i overensstemmelse med bygningsreglementet bør nævnte trappetårn godkendes. Udformningen af trappetårnet bør dog ændres således, at husets oprindelige arkitektoniske udtryk genskabes. Dette bør ske efter Bygningsmyndighedens anvisninger.

For så vidt angår ændring af den tidligere karnap mod syd til en trappe mellem stuen og kælderen, er der tale om en mindre forøgelse af etagearealet på i alt 2 m². Denne bør af hensyn til værdispildsbetragtningen også godkendes.

Det Bygningsmyndighedens opfattelse, at denne udvidelse af etagearealet bør godkendes.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget:

At der meddeles dispensation fra bebyggelsesprocenten til bibeholdelse af et trappetårn på 10 m² og en kældernedgang på 2 m². Dispensationen meddeles på vilkår af, at trappetårnet ændres/ombygges i henhold til Bygningsmyndighedens anvisninger.

Bilag

 [Kortbilag. Hambros Allé 32](#)

 [Ansøgning pr. mail\[6 vedhæftede filer\]](#)

Møde i Byplanudvalget den 25. november 2009

7 Åbent Nybrovej 84A. Fældning af 3 bevaringsværdige popler

[040170-2009](#)

Resumé

Novo Nordisk søger om tilladelse til at fælde 3 bevaringsværdige popler langs Nybrovej ved nr. 84A

Baggrund

Ejendommen er omfattet af lokalplan 126. Af § 8, stk. 2, fremgår det, at de på kortbilaget angivne træer skal søges bevaret og kun må beskæres eller fældes efter Kommunalbestyrelsens særlige tilladelse.

Træerne udgør ifølge forstkandidat, Bent Overby ved BySkovbrug, en potentiel risiko for uheld og fare for forbipasserende, idet alle 3 træer har døde grene og spidse grenvinkler. Poplerne er letpåvirkelige overfor vind og isslag. Afbrækning af grene, i kraftig blæst forekommer ofte på fritstående træer, der er over 50 år gamle. Bent Overby anbefaler at poplerne fældes inden de anretter alvorlige skader, idet de står i et område, med intensiv trafik på begge sider af træerækken. Hans primære argumentation for fældning er træernes alder. Han foreslår endvidere at der genplantes nye træer som er mere egnede som bytræer.

Sagen har været i høring i kommunens Park og Vejafdeling, som anbefaler, at træerne fældes på betingelse af, at der genplantes 4-8 nye træer på arealet.

Vurdering

Forstkandidat, Bent Overby ved BySkovbrug, anbefaler at fælde træerne p.g.a. deres alder og den dermed øget risiko for afbrækning af både friske og døde grene.

Park og Vej har vurderet træerne og anbefaler at træerne fældes og at der genplantes 4-8 træer som erstatning. Et mere egnet bytræ kunne, ifølge Park og Vej være lindetræer.






Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget:

At der meddeles tilladelse i henhold til lokalplan 126, § 8 stk. 2, til at fælde de 3 popler, på betingelse af, at der genplantes minimum 6 nye lindetræer.

Bilag

-  [Ansøgning om fældning af 3 popler](#)
-  [Kortbilag. Nybrovej 84A](#)
-  [Oversigtskort med træ placering \(mail\)](#)
-  [Mail med kort for genplantning med lind\[1 vedhæftet fil\]](#)
-  [3 fotos af popler \[3 vedhæftede filer\]](#)

Møde i Byplanudvalget den 25. november 2009

8 Åbent Mosebuen 30. Opførelse af enfamiliehus i skovbyggelinien

[044041-2009](#)

Resumé

Christina Østerskov Hundstrup og Kenneth Hallum Knudsen søger om tilladelse til at nedrive eksisterende enfamiliehus og bygge et nyt enfamiliehus på matr.nr. 4de, Vangede, Mosebuen 30.

Det ansøgte kræver dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 17, idet hele matriklen er beliggende inden for skovbyggelinien Nymose.

Det ansøgte kræver endvidere dispensation fra lokalplan 309, § 6.5, idet bebyggelse ikke må opføres nærmere vejskel end 5 m.

Baggrund

Ejendommen er en hjørnegrund på ialt 963 m².

Der søges om tilladelse til at nedrive eksisterende enfamiliehus. Det eksisterende hus er i følge kommunens arkiv beliggende ca. 3,7 m fra vejskel. Det eksisterende hus er et etplans funkishus med 80 m² i grundplan og fuld kælder på 80 m².

Ansøger ønsker at opføre et hus i 2 plan (på hver 90 m²) med kælder samt en carport på grundens nordøstlige hjørne. Der søges om dispensation til at huset kan opføres 4 m fra vejen til Nymosen. Endvidere søges der om tilladelse til at husets facade mod vejen til Nymosen opføres med en højde på 7 m, 4 m fra vejskel.

Sagen er sendt i høring hos Friluftsrådet, Gentofte Listen og Danmarks Naturfredningsforening med frist for bemærkninger den 2. november 2009. Gentoftelisten har ingen bemærkninger til det ansøgte. Hverken DN eller Friluftsråden har indsendt bemærkninger.

Vejen er en del af matriklen Nymosen, hvorfor den ligger inden for skovbyggelinien.

Vurdering

Bygningsmyndigheden vurderer, at det ansøgte ikke ændrer forholdene i området væsentligt i forhold til det eksisterende hus. Der er således blot tale om at erstatte det eksisterende hus med et nyt tidssvarende hus med tilnærmelsesvis samme beliggenhed på grunden. På den anden side har Naturklagenævnet slået fast, at der skal være ganske særlige forhold til stede, hvis man ønsker at dispensere fra allerede reducerede beskyttelseslinier efter naturbeskyttelsesloven. Bygningsmyndigheden finder, at der foreligger sådanne særlige tilfælde, dels fordi der allerede

ligger et hus på ejendommen, dels at skovbyggelinien på pågældende sted afkastes af en vej, der tilfældigvis henhører under samme matrikel som Nymosen.







Indstilling

Bygningsmyndigheden [indstiller](#)

Til Byplanudvalget:

At der meddeles dispensation fra skovbyggelinien med henblik på at opføre et nyt hus på ejendommen.

Bilag

-  [Gentofte Kommune dispensationsanmodning](#)
-  [Grundplansskitse](#)
-  [Givehuset](#)
-  [Kort](#)
-  [Kortbilag af Nymosen](#)
-  [Gentofte listen: ingen indvendinger](#)

Møde i Byplanudvalget den 25. november 2009

9 Åbent Duntzfelts Alle 12. Garageanlæg inden for fortidsmindebeskyttelseslinie

[044171-2009](#)

Resumé

I forbindelse med en ansøgning om at opføre en carport, og skurbygning ansøges der om dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 18, hvori det fremgår, at "der ikke må foretages ændring i tilstanden af arealet inden for 100 m fra fortidsminder. Der må ikke etableres hegn, placeres campingvogne og lignende".

Baggrund

Ejeren af ovennævnte ejendom, Svend Erik Gaardsdal, ansøger om at opføre en carport og skurbygning på i alt 72 m². Ejendommen ligger inden for beskyttelseszonen, der strækker sig 100 m fra et fortidsminde, som ligger på Aurehøjvej matr.nr. 16 Gentofte.

Ejendommen er omfattet af bestemmelserne for delområder 1.B9, der udlægger området til beboelse i form af etageboliger med en bebyggelsesprocent på 60, og max. antal etager på 3. Ejendommen er endvidere omfattet af Bygningsreglementet 2008. Der kan efter bygningsreglementets bestemmelser opføres op til 20 m² småbygninger pr. bolig på ejendommen - i dette tilfælde i alt 120 m².

Det ansøgte kræver dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 18, hvori det fremgår, at der ikke må foretages ændring i tilstanden af arealet inden for 100 m fra fortidsminder. Baggrunden for denne bestemmelse er, at sikre det frie indkig til fortidsminderne.

Sagen er den 22. oktober 2009 sendt i høring hos Kulturarvsstyrelsen, Kroppedal Museum og Friluftsrådet. Kulturarvsstyrelsen og Kroppedal Museum har begge oplyst, at de ingen bemærkninger har til sagen, idet der i forvejen findes bebyggelse mellem den ansøgte garage og selve fortidsmindet.

Vurdering

Ejendommen ligger i et udbygget område, der er stationsnært og inden for kystlinien. Der ligger en række bebyggelser af enfamiliehuse og et flerefamiliehus mellem ejendom og fortidsmindet. Der er således ikke på nuværende tidspunkt direkte udsigt til fortidsmindet, hvorfor formålet med fortidsmindebeskyttelseslinien ikke tilsidesættes ved en dispensation.

Der er pt. ikke indrettet parkeringspladser på ejendommen. Indretning af 2 P-pladser på ejendommen vil afhjælpe parkeringsmuligheder på vejen.

Bygningsmyndigheden er af den opfattelse at byggeriet bør tillades.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget:

At der meddeles dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 18, jf. § 65.

Bilag

Ansøgningen af 14. oktober 2009

Plan og snittegning

Kortbilag


Bilag

 [ansøgningen](#)

 [beliggenhedskort](#)

 [plan, og opstalttegnig.](#)

 [Svar fra Korppedalmusiet, godkende på betingelse !](#)

 [Svar fra Kulturarvstyrelsen](#)

Møde i Byplanudvalget den 25. november 2009

10 Åbent Fabritius Alle 5. Tilbygning i skovbyggelinjen

[025850-2009](#)

Resumé

Arkitekt Søren Borg søger på vegne af ejerne af Fabritius Allé 5, Alette Brüel og Agner N. Mark, om tilladelse til at opføre byggeri indenfor skovbyggelinjen. Eksisterende garage/udhus på 43 m², delvist beliggende i skovbyggelinjen, ønskes nedrevet. Punktet blev udsat fra Byplanudvalgets møde den 5. november 2009 punkt 5.

Baggrund

Grundareal :	1572 m ²
Eksisterende og bolig- og erhvervsareal (164/65) i henhold til BBR: 229 m ²	
Småbygningsareal der tæller i bebyggelsesprocenten:	8 m ²
Eksisterende bebyggelsesprocent:	15
Fremtidigt bolig- og erhvervsareal (229 eksisterende+20 m ² nybygget bolig):	249 m ²
Fremtidigt småbygningsareal der tæller i bebyggelsesprocenten:	25 m ²
Fremtidig bebyggelsesprocent:	17

Ejendommen er omfattet af den i Naturbeskyttelsesloven § 17 fastsatte skovbeskyttelseslinje omkring skoven ved Christiansholms Slot, og det ansøgte kræver dispensation fra denne bestemmelse jævnfør § 65, stk. 2.

Der søges om at bygge en 35 m² selvstændig garage i skovbyggelinjen op til skel mod skoven. Der søges desuden om at bygge til og om på en ca. 32 m² stor del af beboelseshuset, således at der bygges ca. 25 m² ekstra bolig og ca 20 m² nyt skur. Bygningsdelen der ønskes til- og ombygget ligger i skovbyggelinjen, og projektet består i at bygningen gøres større, og taget ombygges fra et tag med ensidig hældning fra ekst. tagkip, til et tag som fremstår som et selvstændigt saddeltag.

Vurdering

Det er Bygningsmyndighedens vurdering, at de ansøgte arbejder ikke harmonerer med de hensyn, der ligger til grund for de i Naturbeskyttelseslovens fastsatte beskyttelseslinjer. Både den nye garage og forstørrelse og forhøjelse af den del af beboelsen der ligger i skovbyggelinjen, vil hindre udsynet til skoven. Endvidere henvises til Naturklagenævnets afgørelse af den 18. juni 2009, hvoraf det fremgår, at der ved fastlæggelsen af de reducerede beskyttelseslinjer i 2003, må lægges til grund ved vurderingen, at der er gjort endeligt op med byggemulighederne i de reducerede beskyttelseslinjer. For at fravige den reducerede beskyttelseslinje bør der være en helt særlig begrundelse, og en sådan ses ikke at foreligge i sagen.




Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget:

At der i henhold til Naturbeskyttelseslovens § 65 stk., jævnfør § 17, stk. 1, meddeles afslag til de ansøgte til- og ombygninger i skovbyggelinjen.

Bilag

-  [Ansøgningsmateriale udvalgt til BY](#)
-  [Foto fra kommunualas 2004. Hovedhus, facade mod vej](#)
-  [Kortbilag. Fabritius Allé 5](#)

Møde i Byplanudvalget den 25. november 2009

11 Åbent Hegelsvej 29. Skovbyggelinie

[036081-2009](#)

Resumé

Ejer af ejendommen Hegelsvej 27, Susanne Carsten Pedersen, søger om tilladelse til at bygge 43,5 m² til villaen indenfor skovbyggelinjen. Punktet har tidligere været forelagt Byplanudvalget den 5. november 2009 punkt 7.

Baggrund

Grundareal:	1198 m ²
Eksisterende boligareal:	150 m ²
Eksisterende bebyggelsesprocent	12,5 m ²
Fremtidigt boligareal:	193,5 m ²
Fremtidig bebyggelsesprocent:	16,2

Ejendommen er omfattet af den i Naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 1, fastsatte skovbyggelinje for Skovgårdsskolen, og det ansøgte kræver dispensation fra denne bestemmelse jf. § 65, stk. 2, som foreskriver at kommunalbestyrelsen kan gøre en undtagelse.

Tilbygningen tænkes udført på et areal der ligger indenfor skovbyggelinjen. Tilbygningen vil blive i en etage, tilpasset det eksisterende hus, som er registreret med en bevaingskategori 4 i lokalplan 280. Ansøger begrundet sin ansøgning med, at ejendommen er den eneste af samtlige ejendomme, der grænser op til skolen, som er helt fri af skovbyggelinjen.

Vurdering

I henhold til eksisterende praksis på området tillades sædvanligvis ikke opførelse af ny boligbebyggelse indenfor skovbyggelinjen, medmindre ganske særlige forhold taler herfor som eksempelvis, at der er tale om en lille utidssvarende bolig. Efter Bygningsmyndighedens opfattelse er den eksisterende bolig ikke utidssvarende for så vidt angår boligarealet.

Endvidere henvises til Naturklagenævnets afgørelse af den 18. juni 2009, hvoraf det fremgår, at der ved fastlæggelsen af de reducerede beskyttelseslinjer i 2003, må lægges til grund ved vurderingen, at der er gjort endeligt op med byggemulighederne i de reducerede beskyttelseslinjer. For at fravige den reducerede beskyttelseslinje bør der være en helt særlig begrundelse, og en sådan ses ikke at foreligge i sagen.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget:

At der i henhold til Naturbeskyttelseslovens § 65, stk. 2, jævnfør § 17, stk. 1, meddeles afslag til det ansøgte.

Møde i Byplanudvalget den 25. november 2009

12 Åbent Ved Renden 45. Opførelse af en carport

[033588-2009](#)

Resumé

Ejerne af ejendommen Ved Renden 45, Bolette og Bjarne Thygesen, søger om tilladelse til at opføre en 30m² carport indenfor sø- og åbeskyttelseslinien ved Gentofte Rende.

Baggrund

Ejendommen er omfattet af den i Naturbeskyttelseslovens § 16, stk. 1, fastsatte sø- og åbeskyttelseslinie for Gentofte Rende. Det ansøgte kræver dispensation fra denne bestemmelse jf. § 65, stk. 2, som foreskriver, at kommunalbestyrelsen kan gøre en undtagelse, under forudsætning af, at ejer af det beskyttede område høres i sagen.

Vurdering

I henhold til hidtidig praksis på området, er der i visse tilfælde meddelt tilladelse til opførelse af carporte indenfor sø- og åbeskyttelseslinien i området omkring Gentofte Rende. Naturklagenævnet har imidlertid i afgørelse af den 18. juni 2009 ændret kriterierne for at dispensere fra allerede reducerede beskyttelseslinier. Det fremgår af denne afgørelse, at der ved fastlæggelsen af de reducerede beskyttelseslinjer i 2003, må lægges til grund ved vurderingen, at der er gjort endeligt op med byggemulighederne i de reducerede beskyttelseslinjer. For at fravige den reducerede beskyttelseslinje bør der være en helt særlig begrundelse, og en sådan ses ikke at foreligge i sagen.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget:

At der i henhold til Naturbeskyttelseslovens § 65, stk. 2, jævnfør § 16, stk. 1, meddeles afslag til det ansøgte.

Tidligere beslutninger

Byplanudvalget den 05-11-2009

Byplanudvalget møde 5. november 2009

Udsat.

Bilag

 [Ansøgning om opførelse af en carport](#)

 [Kortbilag](#)

Møde i Byplanudvalget den 25. november 2009

13 Åbent Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne

[037738-2008](#)

Møde i Byplanudvalget den 25. november 2009

14 Lukket Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne

037738-2008
