



Gentofte Kommune

Dagsorden til møde i Byplanudvalget

Dagsorden åben

Mødedato 02. februar 2012

Mødetidspunkt 17.00

Mødelokale Udvalgsværelse B

Indholdsfortegnelse

Byplanudvalget

den 02. februar 2012

Åben dagsorden

- 1 Lokalplan 345 for Enighedsvej 12. Offentlig høring
- 2 Lokalplan 336 for Ørnegårdsvej 17-19 med tilhørende miljøvurdering. Offentlig høring
- 3 Lokalplan 347 for Ermelundshusene. Bemyndigelse.
- 4 Lokalplan 334 for Munketorvet. Supplerende høring af miljøvurdering
- 5 Frederikkevej 21 - byfornyelse - status januar 2012
- 6 Løvspringsvej 9. Lovliggørelse af allerede opført udestue
- 7 Hegelsvej 8. Ansøgning om opførelse af 2 kviste på bevaringsværdig ejendom.
- 8 Kildegårds Plads 4/Gentoftegade 107. Ændret arealanvendelse
- 9 Fyrrehøj 11. Ansøgning om lovliggørelse af opført byggeri på ejendommen.
- 10 Henningsens Alle 68. Udskiftning af tagmateriale til engoberet tegl
- 11 Bregnevej 18. Princip-ansøgning om opdeling af ejendommen i 4 lejligheder.
- 12 Gotfred Rodes Vej 18. Udskiftning af vinduer
- 13 Dispensation fra å-beskyttelseslinien til anlæg af cykelsti ved Ellemosevej incl. stibro
- 14 Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne

Lukket dagsorden

- 15 Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne

Møde i Byplanudvalget den 02. februar 2012

1 Åbent Lokalplan 345 for Enighedsvej 12. Offentlig høring

[001125-2012](#)

Resumé

En gruppe ejere af ejendommen Enighedsvej 12 har ansøgt om principiel tilladelse til at etablere 12 altaner på ejendommens bevaringsværdige hovedbygning.

Det er umiddelbart tilladt at etablere altaner, men Byplanudvalget har nedlagt et midlertidigt forbud, idet det vurderes, at altanerne vil forringe bygningens arkitektoniske kvalitet og facadernes originale udseende.

Det midlertidige forbud skal følges op med en lokalplan. Der er derfor udarbejdet et lokalplanforslag, der fastslår bygningens bevaringsværdi og udelukker altaner.

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

Baggrund

Byplanudvalget vedtog enstemmigt på sit møde den 3. marts 2011, pkt. 6, at nedlægge et § 14-forbud mod etablering af altaner på den bevaringsværdige bygning på ejendommen matr.nr. 11 bp og 11 fc, Ordrup, Enighedsvej 12.

Bygningen er opført i 1955 af arkitekten Niels Rohweder og er et godt eksempel på efterkrigstidens danske modernisme. Bygningen, der er et etagehus med lejligheder i 2 etager med dobbelthøjrum, har klare referencer til L'Unité d'habitation i Marseille tegnet af Le Corbusier i 1947.

Efter nedlæggelse af et midlertidigt forbud er Kommunalbestyrelsen forpligtet til inden et år at offentliggøre et lokalplanforslag.

Der er på den baggrund udarbejdet vedlagte lokalplanforslag, der har til formål at fastholde ejendommen Enighedsvej 12 som en etageejendom til helårsbeboelse, herunder at sikre den bevaringsværdige bygnings kvaliteter. Lokalplanen sikrer, at de originale facader af ejendommen

Enighedsvej 12 bevares i sin originale udformning. Lokalplanens bestemmelser umuliggør opførelse af altaner samt facadeændringer, der forandrer bygningens udseende og ødelægger den arkitektoniske helhed.

Lokalplanområdet indgår i enkeltområde 3. B10 i Kommuneplan 2009 for Gentofte Kommune med boligområde som general anvendelse og etagebolig som specifik anvendelse. Den maksimale bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom er 60. Det maksimale antal etage er 5 og den maksimale bygningshøjde er 18 meter.

Lokalplanen er i overensstemmelse med rammebestemmelserne i Kommuneplanen.

De miljømæssige konsekvenser af lokalplanen vil være status quo. Planforslaget er derfor ikke miljøvurderet i henhold til lov om miljøvurdering.

Vurdering

Plan og Byg foreslår, at lokalplanforslaget udsendes i offentlig høring.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At forslag til Lokalplan 345 for Enighedsvej 12 udsendes i offentlig høring.

Bilag

 [LP 345 for Enighedsvej 12](#)

Møde i Byplanudvalget den 02. februar 2012

**2 Åbent Lokalplan 336 for Ørnegårdsvej 17-19 med tilhørende miljøvurdering.
Offentlig høring**

Resumé

Der er udarbejdet lokalplanforslag, der omfatter en ny genbrugsstation og materialepladsen Ørnegårdsvej 17-19, der anvendes af Nordvand og Teknik og Miljø. Der skal tages stilling til om lokalplanforslaget skal udsendes i offentlig høring.

Baggrund

Byplanudvalget vedtog enstemmigt på sit møde den 5. maj 2011, pkt. 2, at der udarbejdes forslag til lokalplan 336 for den nye genbrugsstation.

Efterfølgende har Nordvand A/S og Park og Vej meldt ud, at de nuværende lokaleforhold ønskes forbedret, hvilket forudsætter nyt byggeri i lokalplanpligtigt omfang. På den baggrund vedtog Byplanudvalget enstemmigt på sit møde den 9. juni 2011, pkt. 2, at lokalplanforslagets område udvides til at omfatte både genbrugsstation og materialeplads. I den forbindelse blev det også besluttet at afholde et forudgående borgermøde.

Borgermødet blev afholdt torsdag den 10. november 2011, med ca. 15 fremmødte.

Der er udarbejdet det foreliggende forslag til lokalplan 336 for Ørnegården. Lokalplanens formål er at fastlægge anvendelsen af området til offentlige formål, herunder genbrugsstation, administration samt lager og værkstedsfunktioner (herunder saltlager, mellemdeponi og fejeaffaldsplads) samt et formidlingscenter. Bebyggelsesprocenten er 60 og det maksimale antal etager er 3.

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer for område 5. D2.

For den del af lokalplanforslaget der muliggør en genbrugsstation er der udarbejdet en miljøvurdering jf. lov om miljøvurdering § 3, stk. 1, nr. 1. Miljøvurderingen omfatter trafik, støj og lugt fra haveaffald. De berørte myndigheder er hørt om denne afgrænsning, og der er ikke fremsat bemærkninger. Miljøvurderingen er udarbejdet af Cowi og indsættes som bilag i selve lokalplandokumentet. Den konkluderer, at trafikmængden vil forblive den samme og vil følge de samme strømme, som ved den gamle genbrugspladsen. Dette afspejles også i de beregnede støjværdier.

Vurdering

Plan og Byg foreslår, at lokalplanforslaget med den tilhørende miljøvurdering udsendes i offentlig høring.

Indstilling

Det indstilles til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen

1. at forslag til lokalplan 336 for Ørnegården vedtages og udsendes i offentlig høring.
2. at Miljøvurderingen vedtages og udsendes i høring sammen med lokalplanforslaget.

Bilag

 [Lokalplanforslag 336](#)

Møde i Byplanudvalget den 02. februar 2012

3 Åbent Lokalplan 347 for Ermelundshusene. Bemyndigelse.

[059384-2011](#)

Resumé

I henvendelse af 6. december 2011 ansøger Ermelundshusenes ejerlaug Gentofte Kommune om udarbejdelse af en bevarende lokalplan for bebyggelsen.

Byplanudvalget skal tage stilling til, om der skal udarbejdes et forslag til lokalplan for Ermelundshusene.

Baggrund

Ermelundshusenes ejerlaug har, efter en vedtagelse herom på generalforsamling den 26. september 2011, i brev af 6. december 2011 ansøgt Gentofte Kommune om udarbejdelse af en lokalplan for den bevaringsværdige bebyggelse Ermelundshusene i Jægersborg.

Ejerlauget har i perioden 18. november til 2. december 2011 gennemført en skriftlig afstemning blandt beboerne med det resultat, at 31 ud af 35 beboere har tilkendegivet, at de er positive over for udarbejdelse af en lokalplan for ejerlaugets ejendomme og det omgivende parkanlæg, således at bebyggelsens og områdets høje bevaringsværdi kan fastholdes.

Ermelundshusene er opført i 1949 af arkitekterne Viggo Møller-Jensen og Mogens Black-Petersen som en samlet bebyggelse mellem Ermelunden og Hollænderdammen.

Bebyggelsen er en tidlig forløber for nutidige tætte/lave boligbebyggelser og er en af kommunens mest karakterfulde rækkehusbebyggelser, der stort set fremstår som oprindeligt.

Rækkehusområdet omfatter 36 ejendomme, der er opført i 1½ til 2 etager i gule sten med 45 grader sadeltag belagt med vingetegl. De enkelte boliger er beliggende på egne matrikler, men størstedelen af området er fysisk anlagt som fælles grønne arealer.

Bebyggelsen er i Gentofte Atlas over bygninger og bymiljøer 2004 udpeget som et bevaringsværdigt bymiljø, hvor bebyggelsen er bevaringsværdig i kategori 2.

Ermelundshusene er omfattet af Lokalplan 152 for et område ved Ibstrupvej, Ermelundsvej, Soløsevej og Solbakkevej, der blev vedtaget i 2002. Lokalplanens formål er at fastholde området som et attraktivt villa- og rækkehusområde for helårsbeboelse, herunder sikre bevaringsværdig bebyggelse, beplantning og grønne områder. For Ermelundshusene indholder denne lokalplan kun

overordnede bestemmelser, der bl.a. sikrer, at den eksisterende bebyggelse, veje og stier ikke må ændres. Lokalplan 152 indeholder ikke bestemmelser vedrørende bebyggelsens markante elementer, såsom tagflader, gavle, facader, vinduer, døre og åbne fællesarealer, der har betydning for hele bebyggelsens karakter.

Vurdering

For at sikre at bebyggelsens arkitektoniske værdier bevares anbefaler Plan og Byg, at der udarbejdes en bevarende lokalplan for Ermelundshusene.

Udarbejdelsen af lokalplanen vil ske i samarbejde med bestyrelsen for Ermelundshusenes ejerlaug.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At der udarbejdes et forslag til lokalplan 347 for Ermelundshusene.

Bilag

 [Kortbilag - Bemyndigelse](#)

Møde i Byplanudvalget den 02. februar 2012

4 Åbent **Lokalplan 334 for Munketorvet. Supplerende høring af miljøvurdering**

[057765-2011](#)

Resumé

Forslag til lokalplan 334 for Munketorvet Butikscenter har været i offentlig høring. Hovedparten af de 32 høringssvar omhandler de trafikale konsekvenser af lokalplanens realisering.

Især peges der på den forventede trafikudvikling på Dalstrøget og flere finder miljøvurderingen

mangelfuld på dette spørgsmål.

Plan og Byg har derfor anmodet Rambøll A/S om en supplerende redegørelse for de trafikale problemstillinger der er rejst i de indkomne indsigelser.

Byplanudvalget skal tage stilling til om den supplerende miljøvurdering skal udsendes i en 14 dages høring, inden der tages stilling til den endelige vedtagelse af lokalplan og kommuneplantillæg.

Baggrund

Kommunalbestyrelsen vedtog enstemmigt på sit møde den 31. oktober 2011, pkt. 2, at udsende ovennævnte lokalplanforslag og kommuneplantillæg i offentlig høring med en miljøvurdering af planernes trafikale konsekvenser. Endvidere at der skulle afholdes borgermøde i lokalplanforslagets høringsperiode.

Planernes formål er at give mulighed for en revitalisering af Munketovets butikscenter, bl. a. ved at give mulighed for at eksisterende butikker kan suppleres med et 1.000 m² stort supermarked.

Lokalanplanforslag, kommuneplantillæg og miljøvurdering har været i høring fra den 8. november 2011 til den 13. januar 2012. I den periode er der indkommet 32 høringssvar.

Der har været afholdt borgermøde den 23. november 2011 på Munkegårdsskolen med ca. 55 fremmødte borgere.

Et gennemgående træk i indlæggene på borgermødet, og i de indkomne høringssvar, er de trafikale konsekvenser af lokalplanens realisering. I sær den forventede udvikling på Dalstrøget og i krydset Dalstrøget/Vangedevej giver anledning til bekymring. Allerede idag opleves en væsentlig trafikalt belastning af denne vejstrækning, der både rummer institutioner og skole. I en række svar gives der udtryk for at miljøvurderingen er utilstrækkelig i sin vurdering af de trafikale konsekvenser for Dalstrøget, Sønderengen og krydset Dalstrøget/Vangedevej/Sønderengen.

Indlæg på borgermødet og enkelte høringssvar stiller spørgsmål ved, om der kan fæstes lid til en miljøvurderingsrapport betalt af LIDL.

På baggrund af høringssvarenes entydige fokus på de trafikale konsekvenser har Plan og Byg anmodet om en supplerende miljøvurdering af de rejste trafikale problemstillinger. Det foreslås, at det af Rambøll A/S udarbejdede notat udsendes i en supplerende høring.

Vurdering

Miljøvurderingens indhold og konklusioner er Kommunalbestyrelsens ansvar. I følge planlovens § 13, stk. 2 kan Kommunalbestyrelsen forlange, at en bygherre yder kommunen bistand til planens udarbejdelse. Forvaltningen har gennemgået den af Rambøll A/S udarbejdede miljøvurdering (og supplerende miljøvurdering) og har ikke fundet anledning til ændrede vurderinger.

Den supplerende miljøvurdering underbygger miljøvurderingens konklusion om, at Dalstrøget kun i meget ringe omfang vil fungere som gennemfartsvej til et udvidet Munketovscenter. Det påpeges bl.a., at den udvidede parkeringskapacitet vil kunne anvendes i forbindelse med af- og påsætning af børn til daginstitutionerne og dermed reducere trafikbelastningen på Dalstrøget i morgentimerne.

Det foreslås, at den supplerende miljøvurdering udsendes i en 14 dages høring, inden der tages stilling til lokalplanens endelige vedtagelse.

Stillingtagen til lokalplanens endelige vedtagelse forventes at kunne ske på et fællesmøde for Byplanudvalget og Teknik og Miljøudvalget den 1. marts, jf. den almindelige praksis om at der holdes fællesmøder i forbindelse med lokalplaner, hvor der indgår væsentlige trafikale problemstillinger.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

at den supplerende miljøvurdering udsendes i en 14 dages høring, inden der tages stilling til lokalplanens endelige vedtagelse.

Bilag

 [henvendelser indkommet i høringsperioden](#)

 [supplerende miljøvurdering - rambøll](#)

Møde i Byplanudvalget den 02. februar 2012

5 Åbent Frederikkevej 21 - byfornyelse - status januar 2012

[004795-2012](#)

Resumé

Den 24. august 2009 blev der udstedt forbud mod benyttelse af boligerne på Frederikkevej 21 samt påbud om afhjælpning af kondemnabile forhold. Begge husstande er midlertidig genhuset af Gentofte Kommune.

Byplanudvalget orienteres om status.

Baggrund

Kommunalbestyrelsen vedtog den 31. januar 2011, pkt. 3, enstemmigt, at kommunen lader afhjælpningsforanstaltningerne for skimmelsvamp på ejendommen Frederikkevej 21 udføre for ejers regning, hvis ejer ikke har udført arbejderne senest 2. maj 2011.

Marie Louise Gjærn Bistrup har bedt om at få kondemneringssagen om Frederikkevej 21 på Byplanudvalgets møde den 2. februar 2012.

Vurdering

Forvaltningen vil på mødet redegøre for sagens forløb og status.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At forvaltningens orientering tages til efterretning.

Møde i Byplanudvalget den 02. februar 2012

6 Åbent Løvspringsvej 9. Lovliggørelse af allerede opført udestue

[060349-2011](#)

Resumé

Ejere af Løvspringsvej 9, Axel Boisen og Maise Njor, søger om tilladelse til at bibeholde en uopvarmet udestue på 16 m², som blev opført på ejendommen i 2006.

Baggrund

Grundareal: 591 m²

Boligareal: 146 m²

Bebyggelsesprocent inkluderet
5 m² godkendt uopvarmet udestue: 25,5

Bebyggelsesprocent inkluderet
16 m² ikke-godkendt uopvarmet udestue: 27,5

Der er ikke lokalplan eller byplanvedtægt for området. Kommuneplanens rammebestemmelse 3.B46 udlægger området til villa-bebyggelse, og foreskriver en bebyggelsesprocent på 25. Kommunen kan i henhold til planlovens § 12, stk. 3, modsætte sig opførelse af bebyggelse når bebyggelsen er i strid med kommuneplanens rammedel.

Planlovens § 12, stk. 3, foreskriver: "Inden for byzoner og sommerhusområder kan kommunalbestyrelsen modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med bestemmelser i kommuneplanens rammedel. Forbud kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område i kommuneplanen, er udlagt til offentligt formål, eller når området er omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt."

Den 28. april 2006 gav kommunen byggetilladelse til at opføre en tilbygning på 28 m² og en uopvarmet udestue på 5 m² på ejendommen. Dengang gjaldt "5-procent-reglen" som muliggjorde, at man kunne opføre en åben eller lukket overdækning (uopvarmet udestue) på op til 5 procent af grundens areal. Det vil sige, at for Løvspringsvej 9 var det dengang muligt at opføre en uopvarmet udestue på 29 m². I 2008 blev bygningsreglementet ændret, således at 5%-reglen bortfaldt, og bebyggelsesprocenten blev sat op fra 25 til 30 % i bygningsreglementet. Til gengæld regnes lukkede overdækninger som den på Løvspringsvej 9 med i bebyggelsesprocenten i dag, hvilket bevirker, at bebyggelsesprocenten udregnet efter nugældende regler er 27,5. Bebyggelsesprocenten efter de gamle regler er 24,7

Ejerne er nu i forbindelse med et ønske om at sælge ejendommen blevet opmærksomme på, at det byggede ikke svarer til det godkendte, og har derfor søgt om tilladelse til at beholde den opførte ikke-godkendte udestue. Udestuen skal byggesagsbehandles efter nugældende regler, selv om den er opført i 2006.

De nærmeste naboer er hørt i sagen. Der er kommet svar fra Kirkevej 18, st., som mener at kommunen bør tillade, at den opførte udestue bibeholdes.

Vurdering

Hvis der var blevet ansøgt om den opførte udestue i 2006, var den blevet tilladt. Med ændring af bygningsreglementet i 2008, er bebyggelsesprocenten som nævnt sat op til 30, men Gentofte Kommune har praksis for at håndhæve kommunenplanens rammebestemmelser, som for villaområder tillader maksimum 25%, idet man i Gentofte ikke ønsker en yderligere fortætning af villaområderne. Det er dog Plan og Bygs vurdering, at i den konkrete sag bør det ansøgte godkendes, dels fordi udestuen ville være blevet godkendt i forbindelse med byggesagen i 2006, dels fordi Plan og Byg ved tilsyn på ejendommen har vurderet, at udestuen ikke virker stor eller dominerende for huset og området - den er tværtimod fint arkitektonisk tilpasset det eksisterende hus. Endeligt kan der lægges vægt på værdispildsbetragtningen.



Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At der ikke nedlægges forbud i henhold til planlovens § 12, stk. 3., således at den allerede opførte udestue godkendes, hvilket medfører en bebyggelsesprocent på ejendommen på 27,5.

Bilag

-  [Løvspringsvej 9. Kortbilag](#)
-  [Byggetilladelse fra 2006 med godkendt materiale](#)
-  [Ny ansøgning om 16 m2 uopvarmet udestue](#)
-  [Foto af uopvarmet udestue set udefra. 2. januar 2012](#)

Møde i Byplanudvalget den 02. februar 2012

7 Åbent Hegelsvej 8. Ansøgning om opførelse af 2 kviste på bevaringsværdig ejendom.

[058701-2011](#)

Resumé

Arkitekt Rikke Øberg har på vegne af ejerne Louise og Jens Christian Nilsson, den 2. december 2011 ansøgt Gentofte Kommune om tilladelse til at opføre 2 kviste på den bevaringsværdige ejendom beliggende Hegelsvej 8.

Baggrund

I Gentofte Atlas over bygninger og bymiljøer 2004 er ejendommen kategoriseret med en bevaringsværdi på 2.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 280, hvoraf det fremgår, at ejendommen er bevaringsværdig.

I § 7, stk.7.1, anføres det at, "Bygninger, der på kortbilaget er markeret som værende bevaringsværdige, må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden Kommunalbestyrelsens tilladelse. Dette gælder også dør-, vindues- og altanudskiftning, ændringer i materialevalg, farvesætning, vinduesformater og - udformning i øvrigt."

Ejendommen er tegnet af Arne Jacobsen i 1930 som et af de første enetages huse med tagterrasse i nationalromantisk stil, hvor den engelske tradition har sat sine tydelige spor. Der er karnap, flersprossede jernvinduer og den karakteristiske trekantede frontispice, der udgør en stor del af facaden mod syd.

Samme år blev ejendommen præmieret af Gentofte Kommune. Huset blev siden i 1940 udvidet med en ny stue mod syd og en karnap i forlængelse af spisestuen.

Ansøger anmoder om tilladelse til etablering af 2 kviste på nordsiden af huset, da dele af boligens 1. sal fremstår meget mørk grundet nordfacadens 3 små tagvinduer.

Endvidere begrundes behovet for mere plads i det lave og smalle badeværelse, og for at få mere lys ind i trapperummet ønskes der opført to 2-fags kviste med sprossede vinduer.

Kvistene vil ikke kunne ses fra vejen og er af sædvanligt omfang.

Ansøger har fremsendt 2 forslag for udførelsen af kvistene. Forslag A, heltagskviste og forslag B, pultkviste.

Vurdering

Plan og Byg vurderer, at de i forslag B ansøgte pultkviste med sprossede vinduer mest harmonerer med husets nationalromantiske stil. På denne baggrund finder Bygningsmyndigheden, at der er grundlag for at tillade det ansøgte.

Indstilling

Byg og Plan indstiller

Til Byplanudvalget:

At der meddeles tilladelse til det ansøgte forslag B i henhold til lokalplan 280, § 7, stk.7.1.

Bilag

 [Kortbilag](#)

 [Hegelsvej 8 ansøgn. kviste](#)

 [Hegelsvej 8 forslag A](#)

 [Hegelsvej 8 forslag B](#)

Møde i Byplanudvalget den 02. februar 2012

8 Åbent **Kildegårds Plads 4/Gentoftegade 107. Ændret arealanvendelse**

[059475-2011](#)

Resumé

Tri-consult har på vegne af Statoil Fuel og Retail, ansøgt om en ændret anvendelse af ejendommen Gentoftegade 107. Den eksisterende villa ønskes nedrevet, og villagrunden ønskes herefter inddraget i servicestationen. Udvidelse af servicestationen med villagrunden forudsætter

en ændring af plangrundlaget. Nedrivningen af villaen kræver kommunens særlige godkendelse i medfør af lov om midlertidig regulering af boligforholdene (boligreguleringsloven, § 46).

Baggrund

Ejendommen Gentoftegade 107, er en villagrund hvor der er konstateret en forurening af det sekundære grundvand med benzin, som stammer fra forurening på Statoil tankstation, Kildegårds Plads 4.

Der har i en årrække foregået oprensning af benzinforurening på Kildegårds Plads 4, Gentoftegade 107, og området ved Lyngbyvejen, hvor forureningen er spredt til det sekundære grundvand.

Den eksisterende villa ønskes nedrevet, og villagrunden ønskes herefter anvendt som en del af servicestationen. Der ønskes opstillet 2 stk. 40-fods containere indholdende anlæg til oprensning af forurening. Ansøger vurderer, at der vil være behov for at have anlægget i drift i ca. 10 år.

Sagen vedr. benzin forureningen fra Statoil tankstationen, Kildegårdsplads håndteres af Natur og Miljø, som via påbud og opfølgning herpå har sikret, at der er gennemført foranstaltninger som sikrer indeklimaet på ejendommen Gentoftegade 107, og som sikrer at forurenede terrænnært grundvand suges væk fra ejendommen og fjernes sammen med forurenede terrænnært grundvand fra de øvrige forurenede arealer og ejendomme. Anlægget som ønskes opsat vil fremme denne oprensning.

Ejendommen Gentoftegade 107 er omfattet af lokalplan nr. 276. Ejendommen må kun anvendes til boligformål, villabebyggelse.

Nedrivning af ejendommen kræver kommunens særlige godkendelse i medfør af lov om midlertidig regulering af boligforholdene § 46, stk. 1, idet der herved nedlægges en bolig.

Vurdering

Plan og Byg vurderer, at en tilladelse til ændring af ejendommens anvendelse fra villa til en del af den vedliggende servicestation er i strid med den gældende lokalplan.

En dispensation fra bestemmelsen i lokalplan nr. 276 § 3, stk. 3.1, om at ejendommen kun må anvendes til boligformål, villabebyggelse, kan ikke gives, idet dette vil være i strid med lokalplanens formål.

En tilladelse til udvidelse af servicestationen med ejendommen Gentoftegade 107, forudsætter derfor, at der tilvejebringes et ændret plangrundlag, hvilket kun vil kunne ske ved en ændring af den eksisterende lokalplan 276, ændring af kommuneplanrammen for ejendommen ved udarbejdelse af et kommuneplantillæg, samt udarbejdelse af et lokalplantillæg for ejendommen Gentoftegade 107.

Der er som udgangspunkt ikke praksis for, at der kan nedlægges boliger i kommunen, når disse ønskes anvendt til erhverv. Der skal således være ganske særlige forhold, der gør sig gældende.

På grundlag af Natur og Miljø's håndtering af forureningssagen er der gennemført de nødvendige oprensningstiltag i forhold til at sikre indeklimaet i og dermed beboeligheden af ejendommen Gentoftegade 107.

Det omtalte renseanlæg vil kunne etableres på ejendommen Gentoftegade 107 uden nedrivning

af boligen.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At sagen drøftes.

Bilag

 [kortbilag Kildegårds Plads 4/Gentoftegade 107](#)

 [ansøgningsmateriale](#)

 [situationsplan fremtidig](#)

 [Gentoftegade 107 Kildegårds Plads 4 Luftfoto med matrikler](#)

Møde i Byplanudvalget den 02. februar 2012

9 Åbent Fyrrehøj 11. Ansøgning om lovliggørelse af opført byggeri på ejendommen.

[051249-2011](#)

Resumé

Arkitekt Christian Ræder søger på vegne af ejerne Fyrrehøj 11, Leila og John Lindof om retlig lovliggørelse af en soveværelsestilbygning, en overdækket indgang og carport i naboskel. Der søges dispensation fra bebyggelsesprocenten, afstanden til vejskel og carports højde i naboskel.

Baggrund

Grundareal: 614 m²

Arealer i henhold til BBR:

Etageareal: 157 m²

Bebyggelsesprocent: 25,57

Fremtidige arealer ved retlig lovliggørelse:

Etageareal: 190 m²

bebyggelsesprocent: 31

Ejendommen er omfattet af lokalplan 141, som i § 6.1 foreskriver en maksimal bebyggelsesprocent

på 25 for den enkelte ejendom. Endvidere i § 6.2 at bebyggelse ikke må opføres nærmere vejskel end 5 meter. Det omfatter bebyggelse beboelsesbygninger, uopvarmede udestuer og overdækkede indgange til beboelsesbygningen men ikke småbygninger som garager, carporte, skure og lignende bygninger.

Lokalplanen er vedtaget den 4. oktober 2002 og i den forbindelse anvendes beregningsreglerne i BR-S 98, Bygningsreglement 1998, bilag A.2.2.3, stk. 3, litra a (5 %-reglen).

Derudover regulerer BR-10, Bygningsreglement 2010, kapitel 2.7.6, stk. 2. Garager, carporte, udhuse og lignende mindre bygninger for ejendommen.

Endvidere opfylder byggeriet ikke alle bestemmelsens betingelserne, hvorfor byggeriet skal behandles efter en helhedsvurdering i henhold til BR-10, Bygningsreglement 2010, kapitel 2.1.1.

På ejendommen er der den 6. juli 2000 blevet udstedt tilladelse til opførelse af et 20 kvm driv- og væksthuse. Bygningens areal blev ikke medregnet i etagearealet med henvisning til BR-S, Bygningsreglement 1998 for småhuse, bilag A.2.2.3, stk. 3, litra a (5 %-reglen).

Endvidere blev der meddelt afslag til opførelse af 4,3 m² åbent overdækket indgang, da dette var nærmere vejskel end 5 meter, byggelinien blev overskredet med 1,4. meter.

Endvidere blev der i forbindelse med en senere byggetilladelse den 22. oktober 2001, givet en mindre dispensation fra bebyggelsesprocenten fra 25,57 til 25,9.

Ejerne af ejendommen har opført soveværelsestilbygningen i uoverensstemmelse med tilladelsen af 6. juli 2000. Bygningen syner udefra som en tilbygning. Det oprindelige godkendte driv- og væksthuse er indrettet som soveværelse med direkte adgang fra selve huset og er opvarmet med centralvarme samt isoleret som resten af huset.

Det åbne overdækkede indgangsparti er opført uagtet, at det ikke var omfattet af Gentofte Kommunes tilladelse af 6. juli, hvilket blev understreget i bygningsmyndighedens brev af 6. juni 2000 til ejerne.

Carportens tag overholder ikke højden på maksimal 2,5 meter indenfor 2,5 meter fra naboskel. Der skønnes at være en overskridelse på 0,5 meter.

I sager om lovliggørelse af allerede opført byggeri, skal sagen behandles, som om det opførte ikke var opført.

Vurdering

Hvad angår overskridelse af bebyggelsesprocenten, 5 meter byggelinien og af højden i skelbræmmen har Gentofte Kommune en fast praksis for ikke at tillade overskridelser af højder i skelbræmmen, idet det ville kunne skabe præcedens samt en uønsket fortætning i området.

Soveværelsestilbygningen, den overdækkede indgang og garagetaget skal lovliggøres, hvilket kan ske ved enten 1) fysisk lovliggørelse eller 2) retlig lovliggørelse.

Ad 1) Fysisk lovliggørelse vil sige nedrivning af driv- og væksthuse, nedrivning af overdækket indgang, samt tilbageførelse af carports tagkonstruktion i henhold til tidligere tilladelse.

Ad 2) Retlig lovliggørelse vil sige dispensationer fra lokalplan 141, § 6.1, 6.2 og en helhedsvurdering i henhold til BR-10, kapitel 2.1.1 med henvisning til kapitel 2.7.6, stk. 2 at de etablerede forhold bevares.

Det må lægges til grund, at ejerne selv har etableret forholdet. Gentofte Kommune har ikke praksis for at tillade de nævnte overskridelser i området, hvorfor det sammenfattende vurderes, at forholdene fysisk skal lovliggøres.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At der meddeles afslag på retlig lovliggørelse af driv- og væksthus, overdækket indgang og carports højde i skelbræmmen i henhold til lokalplan 141, § 6.1, 6.2 og efter en helhedsvurdering i henhold til BR-10, kapitel 2.1.1 og med henvisning til kapitel 2.7.6, stk. 2., idet forholdet således skal fysisk lovliggøres.

Bilag

-  [Kortbilag](#)
-  [Lovliggørelse](#)
-  [Ansøgning](#)
-  [Farvefotos](#)
-  [Tilladelse af 6. juli 2000](#)
-  [Byggetilladelse af 22. oktober 2001](#)

Møde i Byplanudvalget den 02. februar 2012

10 Åbent Henningsens Alle 68. Udskiftning af tagmateriale til engoberet tegl

[003455-2012](#)

Resumé

Ejer Kent Segerlund søgte med brev af 15. november 2011, om tilladelse til at udskifte eksisterende røde tegltag med nye skifergrå glaserede tagsten på ejendommen Henningsens Alle 68.

Baggrund

Ansøgningen om udskiftning af tegltaget blev forelagt på Byplanudvalgs møde den 5. januar 2012, hvor det ensstemmigt blev besluttet, at der skulle meddeles afslag i henhold til lokalplan 34, § 7, stk. 1.

Ejeren er efterfølgende fremkommet med en forespørgsel om tilladelse til at udskifte de eksisterende røde tagsten med en engoberet rød falstagsten. Ejer begrundet ønsket om en engoberet tagsten med, at taget dels ligner det eksisterende tag, ligesom det er afvisende overfor smuds og alger.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 34, hvoraf det fremgår i § 7, stk. 1, at "De på kortbilag 2 angivne bygninger må ikke nedrives, bebygges eller på anden måde ændres uden kommunalbestyrelsens særlige tilladelse. Denne bestemmelse gælder også i forhold som farvesætning, materialevalg, vinduesformater og – udformninger, døre, kviste m.v. I Gentofte – Atlas over bygninger og bymiljøer – 2004 er ejendommen registreret som bevaringsværdig i kategori 3.

Vurdering

Ejendommen er opført i 1918, og er et meget fornemt og bevaringsværdigt eksempel fra den tid, hvor man i Danmark opførte disse klassiske palævillaer. Ejendommen fremstår med hvidt pudset murværk, småsprossede vinduer og et rødt tegltag med mørtelrygning og mørtelgrater. Formålet med lokalplan 34 er, at fastholde karakteren af den eksisterende bebyggelse, såvel fysisk som funktionelt. Det er ligeledes hensigten at bevare husenes ydre dimensioner, såvel som husenes materialekarakter.

En engoberet teglsten, får i modsætning til en almindelig rød teglsten, tilført en coating/primer, og brændes efterfølgende ved en meget høj temperatur. Engoberede teglsten fremstår netop på grund af brænding ved høj temperatur som rødbrune. Den coatede overflade bevirker, at stenen er smudsafvisende og ikke opsuger fugt, hvorfor taget uanset vejrforhold altid vil have den samme overflade. Den coatede overflade medfører endvidere, at teglstenene fremstår fuldstændig ensartede.

Det er Plan og Byg's vurdering, at et skift fra det oprindelige karakteristiske og bevaringsværdige røde tegltag til et engoberet tegltag ikke respekterer husets oprindelige byggestil. Et klassisk/oprindeligt rødt tegltag er kendetegnet ved at det patinerer, hvorved taget over årene ændrer overflade, tilføres "liv". Desuden fremstår det klassiske tegltag ikke fuldstændig ensartet. Et rødt engoberet tegltag, vil fremstå brunt, ikke patinere og fremstå som én stor ensartet flade. En engoberet teglsten vil ikke fremstå som husets oprindelige røde teglsten, hvorved husets udtryk vil blive ændret så meget, at den tid ejendommen repræsenterer vil reduceres, samt at ejendommen ikke vil fremstå med samme bevaringsværdi som idag, hvorfor det ansøgte ikke bør tillades.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At der i henhold til lokalplan 34, § 7, stk. 1, meddeles afslag til udskiftning af rødt tegltag til rødt engoberet tegltag.


Bilag

 [Ansøger fremsendt foto af alm. og engoberet teglsten.](#)

 [Eksempel på engoberet tag.](#)

 [Eksempel på engoberet tag.](#)

 [Eksempel på et nyt tag med alm. teglsten.](#)

 [Eksempel på et nyt tag m. alm. teglsten + mørtelrygning og grater](#)

 [Eksempel på nye tage med alm. teglsten.](#)

Møde i Byplanudvalget den 02. februar 2012

11 Åbent Bregnevej 18. Princip-ansøgning om opdeling af ejendommen i 4 lejligheder.

[000724-2012](#)

Resumé

Arkitekt Anders Halsteen søger på vegne af ny ejer af Bregnevej 18, Bent Skovgaard, om tilladelse til at nedlægge 11 boliger og indrette 4 nye lejligheder i ejendommen.

Baggrund

Grundareal:	882 m ²
Boligareal fordelt på stuen, 1., og 2. sal:	512 m ²
Kælder:	179 m ²
Eksisterende og fremtidig bebyggelsesprocent:	58

Ejendommen er fra 1911, den blev bygget som skole, senere anvendt af Sct. Lukas som børnehospital, og fra 1937 som 12 enkeltværelser. I 1985 blev de to værelser i stuen th. tilladt lagt sammen til ét større beboelseslejemål. I 2007 blev der søgt om tilladelse til at omdanne de 11 boligheder til 3 lejligheder. Ejendommen var dengang ikke omfattet af lokalplan, men af kommuneplanens rammebestemmelser og af byplan 8b. På Bygningsudvalgets møde den 21. juni 2007, punkt 4, blev det besluttet (Birgit Hemmingsen (T) undlod at stemme), at der kunne gives tilladelse i henhold til boligreguleringslovens § 46 til at nedlægge de 11 boliger, på følgende vilkår:

- at det dokumenteres at værelserne er ledige på grund af lejernes frivillige opsigelser.
- at det meddeles at kommunen ikke i henhold til planlovens § 43 eller § 14 vil nedlægge forbud mod etablering af 3 lejligheder á ca. 160 m² i den eksisterende bygning. Det betinges at der på grunden etableres i alt 6 parkeringspladser.

Daværende ejer gik i gang med at nedlægge de 11 boliger, på trods af at en enkelt lejer ikke ville fraflytte. Den nye ejer ønsker nu at ombygge ejendommen til 4 lejligheder, således at der fremkommer to lejligheder i stueetagen - en ny til venstre på 90 m², mens den til højre hvor lejer bor, bibeholdes. Lejlighedens størrelse på 89 m² vil ikke blive påvirket bortset fra, at det badeværelse lejer har på gangen fysisk vil blive inddraget i hendes lejlighed. Endvidere vil der fremkomme en lejlighed på 1. sal på ca. 179 m² og en lejlighed på 2. sal på ca. 154 m². Hvad angår parkering er det ansøgers ønske, at parkering fortsat skal ske på Bregnevej, men han har skitseret to forslag hvor 6 parkeringspladser afvikles på matriklen: et forslag hvor de 6 pladser anlægges i haven mod vest, og et andet forslag hvor 6 pladser anlægges mod vej med 6 overkørsler til Bregnevej. Forslaget med de 6 overkørsler har været i høring hos Park og Vej, som ikke kan acceptere 6 overkørsler til vej.

Lokalplan 276 fra 2008 er gældende for området. Området udlægges til boligformål, villabebyggelse, med en bebyggelsesprocent på 25. § 3.2 foreskriver: "På grunde under 1000 m² må der kun opføres eller indrettes et enfamiliehus." Der stilles i § 5.2 krav om, at der ved opførelse af nye enfamilie, to-familie og dobbelt-huse, skal anlægges mindst 2 parkeringspladser pr. bolig. For etageejendomme er der ingen parkeringsbestemmelser i lokalplanen.

Ejendommen er udpeget som bevaringsværdig i lokalplanen, og i Gentofte Atlas over bygninger og bymiljøer 2004 er den registreret i kategori 4.

Etablering af 4 lejligheder i ejendommen vil kræve dispensation fra lokalplanens § 3.2.

Vurdering

På baggrund af ejendommens forhistorie, samt det forhold at ejendommen er beliggende i et villaområde, vurderer Plan og Byg, at det vil bringe ejendommens udnyttelse tættere på plangrundlaget at indrette bygningen med få store familieboliger. Samtidig skal det sikres, at lejeren kan blive boende indenfor de nuværende rammer. Endelig skal parkeringsforhold afvikles på matriklen. Bygningsmyndigheden vurderer, at 4 lejligheder er for mange i en ejendom som Bregnevej 18, som er beliggende i et villaområde på en forholdsvis lille matrikel.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At der meddeles afslag på dispensation fra lokalplan 276 § 3.2. således, at det ikke bliver muligt at indrette 4 lejligheder i ejendommen, idet Gentofte Kommune vil se positivt på en ansøgning om 3 boliger. Parkering skal håndteres på egen grund.

Bilag

 [Kortbilag. Bregnevej 18](#)

 [Principiel ansøgning om opdeling af ejendom i 4 lejligheder](#)

 [ansøgning](#)

 [lejlighedsfordeling-Skitse 1](#)

 [parkerings-skitser \(2 stk.\)](#)

Møde i Byplanudvalget den 02. februar 2012

12 Åbent **Gotfred Rodes Vej 18. Udskiftning af vinduer**

[002232-2012](#)

Resumé

Jette og Cornelis Jacob Pieters har den 1. januar 2012 ansøgt Gentofte Kommune om tilladelse til at udskifte vinduer på den bevaringsværdige ejendom, beliggende Godtfred Rodes Vej 18.

Baggrund

Ansøger anfører, at villaen er opført i 1931 og tegnet af Arne Jacobsen. De nuværende vinduer er originale i jernrammer, og jernsprosser udformet som palævinduer. Vinduerne er rustet, og udgør kuldebroer og medfører et betragteligt varmetab.

Vinduerne ønskes udskiftet til trævinduer med lavenergiglas med samme dimensioner som eksisterende sprosser, det vil sige en sprossetykkelse på 20 mm.

Det store enkeltfagsvindue mod syd udføres med samme dimensioner som nuværende, og ligeledes i træ.

I Gentofte atlas over bygninger og bymiljøer 2004 har ejendommen en bevaringsværdi på 3.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 280, og udpeget som bevaringsværdig i lokalplanens kortbilag.

I § 7, stk. 7.1, anføres det, at " Bygninger, der på kortbilaget er markeret som værende bevaringsværdige, ikke må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden Kommunalbestyrelsens tilladelse. Dette gælder også dør-, vindues- og altanudskiftning, ændringer i materialevalg, farvesætning, vinduesformater og udformning i øvrigt."

Vurdering

Plan og Byg vurderer, at isætning af vinduer som ansøgt kan tillades, idet disse udføres i samme stil som eksisterende, og at der opnås en væsentlig energiforbedring.





Indstilling

Plan og Byg indstiller,

Til Byplanudvalget:

At det ansøgte imødekommes i henhold til lokalplan 280 § 7, stk. 7.1.

Bilag

-  [Ansøgning](#)
-  [Eksisterende facader- uden tilbygning](#)
-  [Foto. Facade mod syd](#)
-  [Godtfreds Rodes vej 18. Kortbilag](#)

Møde i Byplanudvalget den 02. februar 2012

13 Åbent Dispensation fra å-beskyttelseslinien til anlæg af cykelsti ved Ellemosevej incl. stibro

[037027-2011](#)

Resumé

Københavns Kommune har udarbejdet et projektforslag til udformning af 50 m cykelsti og har den 17. august 2011 ansøgt Gentofte kommune om dispensation fra Naturbeskyttelsesloven - åbeskyttelseslinjen. Cykelstien og cykelgangbroen er en del af den planlagte grønne cykelrute, Upperslevruten.

Baggrund

Ansøger anfører, at Upperslevruten løber fra øst til vest fra Ryparken og Emdrup til Søborg og Husumområdet. Der skal anlægges ca. 50 m cykelsti, hvoraf ca. 40 m er beliggende i Københavns kommune og ca. 10 m er beliggende i Gentofte kommune.

Ved Lundedalsvej bliver eksisterende cykelrute afskåret fra den resterende cykelrute af Søborghusrenden. Søborghusrenden danner grænse mellem Københavns kommune og Gentofte kommune. For at fjerne denne barriere ønsker Københavns kommune at etablere cykel/gangbro samt resterende cykelsti på stedet. Den planlagte cykelbro og cykelsti over Søborghusrenden ligger med en strækning på ca. 10 m i Gentofte kommune og indenfor åbeskyttelseslinjen.

Københavns kommune bygger en underbygning til en præfabrikeret bro på 7,5 m over Søborghusrenden. Broens bredde er 2,55 m, og højden er 1,75 m inklusiv rækværk. Der terrænreguleres, således at terrænforskellen mellem de 2 vandløbssider udlignes.

Bebyggelse eller lignende samt ændringer af terræn må ifølge lov om naturbeskyttelse § 16, stk. 1, ikke placeres nærmere et vandløb, der er registreret med en beskyttelseslinje, end beskyttelseslinjen. Kommunalbestyrelsen kan ifølge lovens § 65, stk. 2, gøre undtagelse fra denne bestemmelse.

Ansøger anfører, at der stort set ikke findes planter i midten af vandløbet, men flere steder vokser bredvegetationen et stykke ud i vandløbet. Bredvegetation består af græsser og enkelte træer. Eksisterende beplantning og træer skal bevares i så vid udstrækning som muligt.

Sagen er sendt i høring hos Danmarks Naturfredningsforening samt friluftsrådet. Der er ikke indkommet indsigelser.

Vurdering

Hensynet bag åbeskyttelseslinjen er primært at tilsikre de landskabelige værdier nær vandløbene. Kommunen finder således ikke, at hensynet bag åbeskyttelseslinjen tilsidesættes ved at imødekomme ansøgningen.

Indstilling

Plan og Byg indstiller


Til Byplanudvalget:

At der jævnfør Naturbeskyttelseslovens § 65, stk. 2, meddeles undtagelse i bestemmelse i § 16, stk. 1, således at den ansøgte cykelgangbro og cykelsti kan tillades.

Bilag

 [Ansøgning.](#)

 [Kortbilag. Cykelsti ved Ellemosevej.](#)

 [Koter samt snit](#)

Møde i Byplanudvalget den 02. februar 2012

14 Åbent Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne

[036305-2011](#)

Møde i Byplanudvalget den 02. februar 2012

15 Lukket Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne

036305-2011
