



Gentofte Kommune

# Dagsorden til møde i Byplanudvalget

Dagsorden åben

**Mødedato 12. april 2012**  
**Mødetidspunkt 17.00**  
**Mødelokale Udvalgsværelse B**

## Indholdsfortegnelse

Byplanudvalget

den 12. april 2012

### Åben dagsorden

- 1 Lokalplan 334 for Munketorvet og kommuneplantillæg 13/2009. Endelig
- 2 Kommuneplan 2013, temadrøftelse om detailhandelsbestemmelser og Byens rum
- 3 Forslag til Regional Udviklingsplan 2012, høring
- 4 Lokalplan 101.1 for Mesterlodden og Lagergårdsvej. Offentlig høring
- 5 Lokalplan 339 for Aurehøj Gymnasium. Endelig plan.
- 6 Enighedsvej 10, 4. th. og 5. th. Sammenlægning af lejligheder
- 7 Strandvejen 295. Ombygning af Lindegården
- 8 Strandvejen 301D. Henvendelse vedrørende opført udhus
- 9 Strandvejen 230B. Opførelse af skur
- 10 Strandvejen 144A-150. Nedtagning og genopbygning af servicebygning på Charlottenlund Fort
- 11 Gyldenlundsvej 19. Dispensation skovbeskyttelseslinje - Kystbanen
- 12 Tryggehvile Alle 1. Ansøgning om dispensation til opførelse af tilbygning nær fortidsminde.
- 13 Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne

### Lukket dagsorden

- 14 Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne

## Møde i Byplanudvalget den 12. april 2012

### 1 Åbent Lokalplan 334 for Munketorvet og kommuneplantillæg 13/2009. Endelig

[007066-2012](#)

#### Resumé

Forslag til lokalplan 334 for Munketorvet butikscener og kommuneplantillæg 13/2009 har været udsendt i offentlig høring med en tilhørende miljøvurdering af trafik og støj.

En uddybende miljøvurdering med fokus på trafikudviklingen på Dalstrøget har været udsendt i supplerende høring.

Der skal tages stilling til om planerne og den sammenfattende miljøvurdering skal vedtages endeligt med enkelte justeringer.

Sagen behandles på et fællesmøde med Teknik og Miljøudvalget.

#### Baggrund

Kommunalbestyrelsen godkendte enstemmigt på sit møde den 13. december 2010, pkt. 18, at den almene boligorganisation Munkegård afhænder det eksisterende Munketorvscenter i Vangede til erhvervsformål.

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 og støjmæssige konsekvenser. Endvidere at der skulle afholdes borgermøde i lokalplanforslagets høringsperiode.

Planernes formål er at give mulighed for en revitalisering af Munketorvets butikscener, bl. a. ved at give mulighed for at eksisterende butikker kan suppleres med et 1.000 m<sup>2</sup> stort supermarked.

Lokalplanforslag, 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 bekymring for de trafikale konsekvenser af lokalplanens realisering. Især den forventede udvikling på Dalstrøget og i krydset Dalstrøget/Vangedevej. Allerede i dag opleves en trafikal 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. Mange finder ikke, at miljøvurderingen er uvildig, fordi den er betalt af bygherren (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.

Byplanudvalget vedtog enstemmigt på sit møde den 2. februar 2012 pkt. 4, at den af Rambøll A/S udarbejdede supplerende miljøvurdering udsendtes i en forlænget høring til den 20. februar 2012. I denne periode er der indkommet yderligere 36 høringssvar der - ligesom i den ordinære høring - stiller spørgsmål ved miljøvurderingens validitet og konklusioner.

På den baggrund har Plan og Byg bedt ViaTrafik foretage en kvalitetsvurdering af det af Rambøll A/S udarbejdede materiale. ViaTrafiks rapport vurderer, at Rambøll generelt har lavet en lødig miljørapport. Der peges dog på enkelte forhold, der kunne være belyst bedre.

## Vurdering

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

Den supplerende miljøvurdering underbygger miljøvurderingens konklusion om, at Dalstrøget kun i meget ringe omfang vil fungere som gennemfartsvej til et udvidet Munketorvscenter.

ViaTrafik påpeger, at den opretholdte nordlige overkørsel kan få betydning for trafikafvikling og sikkerhed. Det foreslås på den baggrund at overkørslen tages ud af lokalplanen.

Stillingtagen til lokalplanens endelige vedtagelse forventes at kunne ske på et fællesmøde for Byplanudvalget og Teknik og Miljøudvalget den 12. april 2012, jf. den almindelige praksis om at der holdes fællesmøder i forbindelse med lokalplaner, hvor der indgår væsentlige trafikale problemstillinger.

På baggrund af den store interesse, der har været om lokalplanforslaget, foreslås det, at der efter Kommunalbestyrelsens behandling af sagen, i dette tilfælde holdes et orienteringsmøde for borgerne.

Der eftersendes et notat indeholdende et resume af de trafikale forhold på Sønderengen og Dalstrøget.

## Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

1. At lokalplan 334 for Munketorvet butikscenter og tillæg 13 til Kommuneplan 2009 vedtages endeligt med de foreslåede præciseringer.
2. At den sammenfattende miljøredegørelse vedtages.
3. At der holdes et orienteringsmøde for borgerne om sagens behandling.

Plan og Byg indstiller

Til Teknik og Miljøudvalget:

3. At de trafikale foranstaltninger gennemføres, idet de finansieres af bygherren.

---

## Bilag

-  [Bemærkninger til høringssvar](#)
-  [Kort resume af høringssvar](#)
-  [Lokalplanforslag 334 med miljøvurdering \(20 sider\)](#)
-  [Supplerende miljøvurdering - Rambøll](#)
-  [Sammenfattende miljøredegørelse](#)
-  [Munketorvet ordinær høring](#)
-  [Munketorvet supplerende høring](#)
-  [Notat om Munketorvet 5](#)
-  [Eftersendt henvendelse fra Lis Bresson vedrørende Lokalplan 334](#)
-  [Henvendelse fra Boligorganisation Munkegård](#)

## Møde i Byplanudvalget den 12. april 2012

### 2 Åbent      Kommuneplan 2013, temadrøftelse om detailhandelsbestemmelser og Byens rum

[014768-2012](#)

## Resumé

Strategi for kommuneplanlægningen blev enstemmigt vedtaget i Kommunalbestyrelsen den 26. marts 2012. I Strategien er udpeget en række temaer, som der vil være særlig fokus på i Kommuneplan 2013.

Inden et forslag til Kommuneplan 2013 forelægges for Byplanudvalget, har udvalget ønsket at drøfte dele af temaerne. På mødet i april drøftes temaer inden for fokusområderne Detailhandel og Byens rum - bevægelse, æstetik og arkitekturpolitik.

## Baggrund

Strategi for kommuneplanlægningen blev enstemmigt vedtaget i Kommunalbestyrelsen den 26. marts 2012, pkt. 2. Det er med kommuneplanstrategien besluttet, at der vil blive foretaget en fuld revision af kommuneplanen. Det betyder, at Kommunalbestyrelsen i forslag til Kommuneplan 2013 kan foretage de ændringer af kommuneplanen, som Kommunalbestyrelsen finder nødvendigt. I Strategi for kommuneplanlægningen er der udpeget 7 temaer, som der vil være særlig fokus på i det kommende forslag til Kommuneplan 2013. I Byplanudvalget er der endvidere rejst ønske om drøftelse af et antal specifikke planlægningsemner.

Med udgangspunkt i strategiens fokusområder og de fremsatte ønsker foreslås følgende program for Byplanudvalgets temadrøftelser, idet Forvaltningen på møderne vilkomme med et oplæg som baggrund for drøftelserne:

På mødet i april drøftes:

- Detailhandel, særligt kommuneplanens detailhandelsbestemmelser vedrørende butiksstørrelser og parkeringskrav
- Byens rum - bevægelse, æstetik og arkitekturpolitik, herunder forskønnelse af bydelscentrene og fortætning

På mødet i maj drøftes:

- Kulturarv, herunder den kulturhistoriske værdi af ejendomme i kommunen
- Grøn Strukturplan, herunder muligheden for adgang til kysten samt havnene som rekreative områder

Det forventes, at et udkast til forslag til Kommuneplan 2013 forelægges på Byplanudvalgets møde i juni, således at et endeligt forslag til Kommuneplan 2013 kan behandles på Byplanudvalgets møde i august og herefter indgå i processen om Gentofte-Plan 2013. Derved vil forslag til Kommuneplan 2013 kunne vedtages udsendt til offentlig høring på Kommunalbestyrelses møde i oktober 2012. Forslaget forventes at blive sendt i høring i 8 uger ultimo december. Kommuneplan 2013 vil derved kunne blive endeligt vedtaget før sommerferien 2013.

## Indstilling

Plan og Byg indstiller

til Byplanudvalget

at temaer inden for fokusområderne Detailhandel og Byens rum - bevægelse, æstetik og arkitekturpolitik drøftes

---

## Bilag

 [Tidsplan for Kommuneplan 2013](#)

 [Temadrøftelser i Byplanudvalget 2010-2012](#)

## Møde i Byplanudvalget den 12. april 2012

**3 Åbent** Forslag til Regional Udviklingsplan 2012, høring

[015395-2012](#)

## Resumé

Region Hovedstaden har sendt Forslag til Regional Udviklingsplan i høring.

Udkast til hørings svar forelægges hermed til godkendelse.

## **Baggrund**

Region Hovedstaden har i samarbejde med Kommunekontaktrådet Hovedstaden udarbejdet et forslag til Regional Udviklingsplan for Hovedstadsregionen. Forslaget er i høring til den 2. maj 2012.

Den regionale udviklingsplan har fire tematiske afsnit - erhverv, uddannelse, klima og trafik.

Om erhverv anføres det, at Hovedstadsområdet skal klare sig godt i den internationale konkurrence. Væksten skal øges. Erhvervsliv, stat, kommuner og region skal arbejde tæt sammen om at skabe de bedste betingelser for, at der i regionen er et internationalt og konkurrencedygtigt erhvervsliv.

Under uddannelse anføres, at det skal sikres, at der er de nødvendige kompetencer, som arbejdsmarkedet efterspørger. Talenter skal findes udvikles og udfordres. Både unge og voksne skal have mulighed for at få det rette uddannelsesstilbud.

Om klima anføres, at man vil stå i spidsen for bæredygtig vækst og udvikling og sikre borgerne et godt og sundt liv. Hovedstadsregionen skal gøres mere energieffektiv, klimaberedt og attraktiv.

Vedrørende trafik anføres, at der skal investeres i infrastruktur og kollektiv trafik. Det bemærkes, at fremkommelighed skaber vækst. Hovedstaden skal være et trafikalt knudepunkt i Nordeuropa med en international lufthavn og høj tilgængelighed for både busser, tog og biler.

Til de fire temaer er der knyttet en række indsatsområder og udviklingsplanen er udarbejdet som en paraply for følgende regionale strategier:

- Vækstforums Hovedstadens erhvervsudviklingsstrategi 2010
- Region Hovedstadens og Kommunekontaktrådet Hovedstadens klimastrategi, 2012
- Kapitlet om uddannelse udgør Region Hovedstadens regionale uddannelsesstrategi
- Kapitlet om trafik er en fælles trafikaftale mellem Region Hovedstaden og KKR Hovedstaden, 2012

## **Vurdering**

Udkast til hørings svar eftersendes.

## **Indstilling**

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen

At hørings svar til forslag til Regional Udviklingsplan godkendes.

---

## Bilag

 [Forslag Regional udviklingsplan 2012](#)

### Møde i Byplanudvalget den 12. april 2012

#### 4 Åbent Lokalplan 101.1 for Mesterlodden og Lagergårdsvej. Offentlig høring

[013212-2012](#)

#### Resumé

Byplanudvalget ønsker, at der planmæssigt skabes mulighed for, at enkelte ejendomme på Mesterlodden og Lagergårdsvej, foruden erhvervsformål, vil kunne anvendes til selvstændig parkering.

Der er udarbejdet et lokalplanforslag i form af et tillæg til den gældende lokalplan 101.

Der skal tages stilling til, om lokalplanforslaget skal sendes i offentlig høring.

#### Baggrund

Byplanudvalget vedtog enstemmigt på sit møde den 1. september 2011, pkt. 5, at udarbejde lokalplanforslag i form af et tillæg 1 til den gældende lokalplan 101 for Grusbakken m.fl.

Baggrunden herfor er en henvendelse fra Novo Nordisk, der har behov for parkeringspladser til sine ansatte.

Forslag til lokalplan 101.1 for Mesterlodden og Lagergårdsvej har til formål at give mulighed for, at 4 erhvervsjendomme, foruden erhvervsformål, vil kunne anvendes til selvstændig parkering. De omfattede ejendomme er ubebyggede og vil kunne indrettes med parkeringspladser samtidig med, at områdets erhvervs karakter opretholdes.

Lokalplanforslag 101.1 ligger i kommuneplanens erhvervsområder 6. E2 og 6. E5, hvor den specifikke anvendelse er lettere industri. Lokalplanforslaget ligger indenfor rammerne af Kommuneplan 2009.

I Kommuneplan 2009 udpeges en enkelt ejendom indenfor lokalplanområdet som bevaringsværdig. Den er derfor i lokalplanforslaget omfattet af bevaringsbestemmelser.

#### Vurdering

De miljømæssige konsekvenser af lokalplanforslagets realisering er nærmest status quo. Lokalplanforslaget skal derfor ikke miljøvurderes jf. lov om miljøvurdering af planer og programmer.

I lyset af Gentofte Kommunes Bæredygtighedsstrategi har det været overvejet, at indsætte lokalplanbestemmelser om karakteren af den belægning der i givet fald kan godkendes ved



indretning af parkeringspladser (nedsivning af regnvand). Da grundene er forurenede vil bestemmelser om vandgennemtrængelige belægninger kunne få u hensigtsmæssige konsekvenser og er derfor udeladt.

Det foreslås, at lokalplanforslaget sendes i høring indenfor lokalplanområdet.

## Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At forslag til lokalplan 101.1 for Mesterloden og Lagergårdsvej vedtages og udsendes i 8 ugers offentlig høring.

---

## Bilag

 [Lokalplan 101](#)

 [Lokalplanforslag 101.1](#)

## Møde i Byplanudvalget den 12. april 2012

**5 Åbent Lokalplan 339 for Aurehøj Gymnasium. Endelig plan.**

[039620-2011](#)

## Resumé

Forslag til lokalplan 339 for Aurehøj Gymnasium har været udsendt i offentlig høring.

Der skal tages stilling til, om lokalplanen skal vedtages endeligt.

## Baggrund

Dorte Mandrup Arkitekter har 6. juli 2011, på vegne af Aurehøj Gymnasium, ansøgt om tilladelse til udvidelse af gymnasiet, idet der ønskes opført en ny musikbygning mellem den eksisterende skolebygning og den oprindelige rektorbolig i det sydøstlige hjørne af skolegården mod Skolevej. Gymnasiet forventer ikke en stigning i antallet af elever og lærere.

For at imødekomme gymnasiets ønske har Byplanudvalget enstemmigt på mødet 11. august 2011, pkt. 2, truffet beslutning om udarbejdelse af en lokalplan, der giver mulighed for den ønskede tilbygning. På mødet blev det endvidere besluttet at afholde et offentligt møde med de høringsberettigede, inden planforslaget forelægges udvalget.

Den 5. oktober 2011 afholdtes et borgermøde på Gentofte Rådhus, hvor bygherrens arkitekt gennemgik forslaget til opførelse af et musikhus. På mødet drøftedes evt. støjgener fra musikbygningen.

På baggrund af det indsendte projektforslag og de indkomne bemærkninger på borgermødet, udarbejdede Plan og Byg et forslag til lokalplan for Aurehøj Gymnasium, hvis formål er at fastlægge områdets anvendelse til offentlige formål, uddannelsesinstitutioner og at give mulighed for opførelse af en musikbygning i 3 etager med en nedgravet parterreetage, terrasse og trappeanlæg. Lokalplanen giver mulighed for, at musikbygningen kan gives en bygningshøjde svarende til facadehøjden på den eksisterende skolebygning på Skolevej 7. Herudover sikrer lokalplanen bevaringsværdige bygninger og et bevaringsværdigt træ for at fastholde områdets særlige miljøkvaliteter.

Gade & Mortensen - Akustik A/S har udarbejdet beregninger og vurderinger vedrørende eksternt støj fra musikrum i den nye bebyggelse.

Efter Kommunabestyrelsens enstemmige vedtagelse den 14. december 2011, pkt. 2, af lokalplanforslag 339 for Aurehøj Gymnasium har forslaget været udsendt i offentlig høring i perioden 4. januar til 29. februar 2012.

Den 7. februar 2012 afholdtes et borgermøde om lokalplanforslaget på Aurehøj Gymnasium.

Plan og Byg har modtaget en indsigelse til lokalplanforslaget, der omhandler støjniveau fra ny musikbygning, yderligere bebyggelse og dennes placering, antal nye p-pladser og øget trafikalt pres på Skolevej.

## Vurdering

Plan og Byg vurderer, at indsigelsen ikke giver anledning til ændring af lokalplanen.

## Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At lokalplan 339 for Aurehøj Gymnasium vedtages endeligt.

---

## Bilag

 [Aurehøj Musikbygning - notat vedr. eksterntøj.28.10.11](#)

## Møde i Byplanudvalget den 12. april 2012

### 6 Åbent Enighedsvej 10, 4. th. og 5. th. Sammenlægning af lejligheder

[002756-2012](#)

#### Resumé

Der ansøges om tilladelse efter boligreguleringslovens § 46 til at sammenlægge 2 lejligheder, der ifølge BBR-oplysningerne tilsammen vil udgøre 193 m<sup>2</sup>.

#### Baggrund

Søren Lindstrøm-Madsen, ejer af lejligheden Enighedsvej 10, 4. th., ansøger om Kommunalbestyrelsens tilladelse til at sammelægge lejlighederne Enighedsvej 10, 4. th og 5., th. Han oplyser, at han har boet i ejendommen siden 1945, og at lejligheden Enighedsvej 10, 5. th. aldrig har været en selvstændig lejlighed. Der er ikke indrettet køkken i lejligheden, og der er ikke adgang til køkkentrappe. Begge lejligheder har altid været en samlet enhed med indvendig trappeforbindelse. Lejlighedernes størrelse er 122 m<sup>2</sup> (4. sal) og 71 m<sup>2</sup> (5. sal).

Ansøger oplyser, at oplysningen i BBR-registeret om eksisterende køkken er ikke korrekt.

#### Lovgrundlaget

Det er ikke tilladt at nedlægge en bolig helt eller delvist uden Kommunalbestyrelsens tilladelse efter boligreguleringslovens § 46, stk. 1. Kommunen kan ikke nægte at tillade sammenlægning af boliger, såfremt den bolig, der tilvejebringes ikke er større end 130 m<sup>2</sup>, jf. lovens § 46, stk. 2 litra a. Ved sammenlægning af lejligheder med et samlet areal på over 130 m<sup>2</sup> skal der være særlige grunde til at meddele en tilladelse.

#### Vurdering

Lejligheden Enighedsvej 10, 5. th. er indrettet med 3 værelser og et wc-rum, samt altan. Der er således ikke køkken eller bad i lejligheden, hvilket vurderes at være utidssvarende. Ved sammenlægning af lejlighederne vil der således blive nedlagt en utidssvarende bolig.

#### Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At sammenlægningen af lejlighederne Enighedsvej 10, 4. th. og 5. th. jf. boligreguleringslovens § 46, stk. 1, tillades.

---

## Bilag

-  [BBR-oplysninger og plantegning](#)
-  [ansøgning om sammenlægning af lejligheder](#)
-  [kortbilag](#)

## Møde i Byplanudvalget den 12. april 2012

### 7 Åbent      Strandvejen 295. Ombygning af Lindegården

[005142-2012](#)

## Resumé

Arkitekt Anders Halsteen søger på vegne af ejeren om tilladelse til renovering og ombygning af ejendommen Strandvejen 295 (Lindegården i Skovshoved). Lindegården er udpeget som bevaringsværdig i lokalplan 320.

## Baggrund

Lindegården er fra 1880. Bygningen er rubriceret som bevaringsværdig i kategori 3 i Gentofte Atlas over bygninger og bymiljøer 2004.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 320. Det fremgår af lokalplanens § 7.1, at bygningen ikke må nedrives, ombygges eller ændres uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

Plan og Byg har d. 14. februar 2012 modtaget ansøgning om tilladelse til ombygning af ejendommen. Det er efterfølgende konstateret, at renoveringen og ombygningen af ejendommen er gået igang, inden den nødvendige godkendelse er meddelt. Desuden er det konstateret, at der er udført bygningsarbejder (nye kviste og flytning af skorsten), der ikke er gjort rede for i ansøgningsmaterialet.

D. 26. marts 2012 har Plan og Byg modtaget revideret projekt, der mere præcist redegør for hvilke ombygninger der er gennemført/ønskes gennemført.

Det oplyses, at huset er i så dårlig stand, at en totalrenovering af stort set alle bygningsdele er nødvendig. Huset vil i forbindelse med renoveringen blive efterisoleret således, at husets energibehov vil blive reduceret betydeligt.

Det eksisterende stråtag vil blive udskiftet med et nyt stråtag, og der ønskes isat to nye kviste mod øst, ligesom kvisten på bagsiden (mod vest) fjernes og en ny isættes med ændret placering, så der opnås en bedre planløsning.

Bindingsværket udskiftes generelt med nyt lærketømmer, og samles efter klassiske metoder. Det

hvide murværk fastholdes, men den røde farve på bindingsværket ønskes ændret til sort. Vinduer vil forblive hvide.

Vinduerne vil i både stue og 1. sal blive genbrugt i videst muligt omfang, men hvor udskiftning er nødvendig, bliver det efter de samme principper som de eksisterende, dvs. enkeltglasruder med kitfals og forsatsrammer. Gavlen mod nord tilføjes et ekstra vindue i stueplanet, ligesom et mindre vindue i sydgavlen fjernes.

Tilbygningen mod syd, der tidligere har fungeret som en lille butik, ønskes ændret, således at vinduer og dør fjernes mod Strandvejen, og væggen beklædes med en vandret, sort bræddebeklædning. Væggen mod vest bliver ligeledes beklædt med sort, vandret bræddebeklædning, ligesom to nye glasdøre ønskes isat.

Verandaen mod vest ønskes tilført et gennemgående vinduesbånd på alle 3 vægge samt glasdøre til haven. Verandaen udføres med eksakt samme fodaftryk som tidligere. Taget ønskes ændret fra det nuværende flade paptag til 45 graders stråtag med valm, der sammenbygges med hovedhusets tag. Der indrettes ikke beboelse under taget (tagrummet er uudnytteligt).

Skorstenen er fjernet, og en ny og mindre er isat ved tagrygningen, hvilket er en ny placering. Den nye er helt enkelt opbygget, hvor den eksisterende var noget større og med en særlig opbygning.

Det ansøgte er udsendt i nabohøring d. 14. marts 2010. Der er indkommet 3 høringssvar, hvoraf det gennemgående fremgår, at man er utilfreds med, at ejer har opstartet den pågående og meget omfattende renovering uden tilladelse fra kommunen, ligesom man finder, at kvistene mod vejen ikke matcher husets oprindelige udtryk ligesom skorstenen burde have været bevaret.

Der er fremsendt 2 tegningssæt. Materialet af 26. marts 2012 er fremsendt i forbindelse med, at bygherre og dennes arkitekt blev kontaktet af Plan og Byg efter naboers henvendelser om, at der var påbegyndt visse ombygningsarbejder uden tilladelse.

## **Vurdering**

Plan og Byg vurderer, at en omfattende renovering er nødvendig, såfremt en tidssvarende bolig skal opnås. For så vidt angår udskiftningen af store dele af bindingsværket samt de murede felter vurderes dette at være nødvendigt for at sikre et fornuftigt udgangspunkt for den videre renovering. Udskiftningen af taget er ligeledes nødvendigt, idet det gamle stråtag er udtjent. Det oplyses i denne sammenhæng, at der isoleres indefra, hvorfor taget ikke løftes.

Tilføjelse af de to kviste mod vejen ses ikke at forstyrre helhedsbilledet, ligesom flytningen af kvisten på bagsiden sikrer et mere harmonisk udtryk. Det vurderes, at kvistene vil være med til at sikre, at tagetagen kan udnyttes tidssvarende, eksempelvis vil det give et bedre lysindfald i tagrummet. Det kan også tilføjes, at kviste er et meget udbredt bygningselement i hele skovshovedbydelen. Tilføjelsen af et ekstra vindue i nordgavlen synes heller ikke at forstyrre helhedsbilledet. Disse ændringer vurderes at være i overensstemmelse med bygningens bevaringsværdier.

For så vidt angår veranda og butiksbygningen, ændres disse bl.a. ved den vandrette bræddebeklædning. Verandaen ændres derudover dels ved tilføjelsen vinduesbåndet, dels ved den nye tagkonstruktion, som bliver et 45 graders stråtag. Ændringerne er markante, men omvendt kommer selve hovedbygningen mere i fokus, og dette forhold vurderes umiddelbart positivt. Om verandaen ændres for markant bør drøftes, og det bør diskuteres, hvorvidt brystningen bør øges i højden, så den kan udføres med bindingsværk (uden bræddebeklædning) ligesom hovedhuset. Skorstenen er fjernet, og en ny er allerede sat op ved tagryggen. Det bør ligeledes diskuteres hvorvidt forandringen har formindsket husets bevaringsværdi.

De dele af sagen, hvor der alene er tale om renovering, f.eks. udskiftning af bindingsværk og tag, er umiddelbart tilladt. Derimod kræver det særlig tilladelse efter lokalplanen til flytning eller isætning af kviste, isætning af nye vinduer og/eller døre i andre formater/anden placering, ændring af

farvesætning, ændring af facadebeklædning, ændring af skorstenens placering/størrelse samt opførelse af en anden tagkonstruktion på verandaen.

Udvalget skal således tage stilling til forandringerne ved netop kviste, vinduer, døre, skorsten og facader samt den nye tagkonstruktion på verandaen. Det skal her til bemærkes, at det med den gældende lokalplan ikke vil være muligt at modsætte sig sortmaling af bindingsværket.

## Indstilling

Plan og Byg indstiller











Til Byplanudvalget:

At der meddeles tilladelse til 1) de ansøgte forandringer ved vinduer/døre og kviste på hovedbygningen, 2) sortmaling af bindingsværk, 3) ombygningen af den tidligere butikstilbygning, 4) ny tagkonstruktion på verandaen samt 5) ny skorsten med ændret placering, men samme udformning som eksisterende.

at Plan og Byg bemyndiges til at indgå i dialog med ansøger om en anden udformning af verandaens vægge og vinduesbånd.

---

## Bilag

-  [Strandvejen 295 kortbilag](#)
-  [Ansøgning af 14/2-12. Facader strandvejen 295-eksisterende forhold](#)
-  [Ansøgning af 14/2-12. Facader strandvejen 295-fremtidige forhold](#)
-  [Ansøgning af 26/3-12. Facader strandvejen 295-eksisterende](#)
-  [Ansøgning af 26/3-12. Facader strandvejen 295-fremtidige forhold](#)
-  [Høringssvar fra Ny grundejerforening](#)
-  [Høringssvar fra Skovshoved Bys grundejer- og bevaringsforening](#)
-  [Høringssvar fra nabo i nr 297](#)
-  [Byggeandragende af 27/1-12](#)
-  [Svar fra arkitekt på indsigelser/klager \(samt opdaterede tegninger\)](#)

## Møde i Byplanudvalget den 12. april 2012

**8 Åbent      Strandvejen 301D. Henvendelse vedrørende opført udhus**

[049350-2011](#)

## Resumé

Ejer af ejendommen Strandvejen 301D, John Frederiksen, søger om tilladelse til bibeholdelse af et nyopført udhus på 8 m<sup>2</sup>. Udhuset kræver særlig tilladelse efter byplan 21.

## Baggrund

Ejer har i 2011 ladet opføre et udhus på 8 m<sup>2</sup> foran ejendommen (mod syd). Skovshoved By's grundejer- og bevaringsforening har oplyst Plan og Byg, at man ikke finder, at udhuset er opført i overensstemmelse med byplan 21.

I forhold til byplan 21, § 4, stk. 4, må hver ejendom have et udhus på max 20 m<sup>2</sup> forudsat, at der er min 50 m<sup>2</sup> friareal. Derudover må udhuset ikke overstige 2,2 m i højden i skel. Det fremgår derudover af § 4, stk. 3, at eksisterende bygninger betragtes som byggefelter.

Udhuset er opført 1 m fra skel og er 2,2 m højt ved tagudhæng. Udhuset er 2,72 m højt på højeste sted. Højeste sted er placeret nærmere skel end 2,5 m, hvilket er i strid med bygningsreglementets kap. 2.7.6, stk. 2 nr. 1, hvoraf det fremgår, at ingen dele af bygningens vægge eller tag indenfor en afstand af 2,5 m fra skel må være højere end 2,5 m over terræn.

Udvalget skal tage stilling til udlæggelse af et nyt byggefelt samt højden af udhuset.

Sagen er sendt i høring hos naboer, Skovshoved Bys Grundejer- og Bevaringsforening samt Skovshoved Nye Grundejerforening. Der er modtaget høringssvar fra begge grundejerforeninger samt en nabo, der alle finder, at byplanens bestemmelser om højde og materialer skal overholdes.

## **Vurdering**

Udhuset overholder bestemmelsen om max. 2,2 meters højde i skel. Byplanen angiver imidlertid intet om, med hvor meget et udhustag må forhøjes, når taget øges i højden, væk fra skel.

Plan og Byg finder, at skurene i Skovshoved bør være relativt lave, så de ikke dominerer den særegne bebyggelse i bydelen.

Når byplan 21 ikke regulerer et forhold som højde af udhuse, placeret væk fra skel, træder de almindelige bestemmelser herom i Bygningsreglementet i kraft (som supplement). Således skal et skur i bydelen overholde en højde, der er max 2,2 m i skel og max. 2,5 m når det er indenfor 2,5 m fra skel. Skuret overskrider denne højde med ca 20 cm.

Den udvendige vægopbygning med sortmalet træ er i overensstemmelsen med byplanens bestemmelser herom. For så vidt angår taget er der valgt tagpapshingels. Af byplanens § 6 stk. 2 fremgår, at man f.eks. må benytte sort tagpap oplagt med trekantslister. Det fremgår ikke tydeligt af § 6, hvorvidt den gælder for udhuse. Plan og Byg tolker imidlertid umiddelbart, at § 6 alene omhandler tage på beboelseshusene.

Det vurderes at være af mindre betydning, hvorvidt der benyttes traditionel tagpap eller tagpapshingels – så længe der er tale om udhuse.

## **Indstilling**

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

1. At der meddeles tilladelse til udlæggelse af et nyt byggefelt og
2. At der meddeles, at udhuset skal ombygges så højdegrænseplanet overholdes og
3. At der meddeles tilladelse til bibeholdelse af tagdækningen (tagpapshingels).

---

## Bilag

 [Kortbilag, Strandvejen 301D](#)

 [Samlet ansøgningsmateriale + bilag om højdeforhold](#)

## Møde i Byplanudvalget den 12. april 2012

### 9 Åbent      Strandvejen 230B. Opførelse af skur

[003174-2012](#)

## Resumé

Ejendommens ejer, Eva W. Rasmusen, søger om tilladelse til opførelse af et udhus på 14 m<sup>2</sup>. I henhold til gældende byplan 21 kræves særlig godkendelse.

## Baggrund

Ejer ønsker at opføre et udhus på 14 m<sup>2</sup>. Udhuset vil blive placeret i haven på sydsiden af ejendommen.

I henhold til byplan 21, § 4, stk. 4, må hver ejendom have et udhus på max 20 m<sup>2</sup> forudsat, at der er min 50 m<sup>2</sup> friareal. Derudover må udhuset ikke overstige 2,2 m i højden i skel. Det fremgår derudover af § 4, stk. 3, at eksisterende bygninger betragtes som byggefelter. Udhuset ønskes opført i materialer, som kan godkendes jf. byplanen, og overholder den maksimalt tilladte højde på 2,2 m mod naboskel. Friarealet bliver langt over 50 m<sup>2</sup>.

Udhuset er trukket ca. 0,5 m væk fra skel. Byplan 21 regulerer ikke udhushøjden, når udhuset er trukket væk fra skel. Udhuset overholder de almindelige højdebestemmelser i Bygningsreglementet BR10, kap. 2.7.6, hvoraf det fremgår, at ingen dele af en udhusbygning må overskride 2,5 m i højden indenfor en afstand af 2,5 m til skel.

Udhuset er placeret i selve haven til beboelseshuset, og vil ikke ændre på mulighederne for færdsel på stien, der løber langs skellet.

Udvalget skal tage stilling til udlæggelse af et nyt byggefelt.

Sagen er sendt i høring hos naboer, Skovshoved Bys Grundejer- og Bevaringsforening samt Skovshoved Bys Nye Grundejerforening. Der er modtaget høringssvar, hvoraf det fremgår, at der i området er meget trangt, hvorfor det anbefales, at der udvises nabohensyn i høj grad. Sent



indkomne høringssvar vil runddeles under udvalgsrådet.

## Vurdering

Udhuset overholder byplanens bestemmelser om materialer og bestemmelsen om maksimal højde i skel ligesom byggefeltet synes at være af passende størrelse.

## Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At der udlægges et byggefelt på 14 m<sup>2</sup>, hvormed udhuset godkendes.

---

## Bilag

 [Kortbilag.Strandvejen 230B](#)

 [Facadeopstalt](#)

 [Plantegning](#)

 [Foto med indtegnet udhus](#)

 [Ansøgning](#)

## Møde i Byplanudvalget den 12. april 2012

### 10 Åbent Strandvejen 144A-150. Nedtagning og genopbygning af servicebygning på Charlottenlund Fort

[009167-2012](#)

## Resumé

Palsbøll Arkitekter søger på vegne af Gentofte Ejendomme om tilladelse til nedrivning og genopbygning af servicebygninger på Charlottenlund Fort på matrikel 5, Charlottenlund.

## Baggrund

I sommeren 2011 nedbrændte dele af omklædningsbygningen i Charlottenlund Strandpark.

Kommunalbestyrelsen besluttede enstemmigt på møde den 26. marts 2012, pkt 6, at meddele anlægsbevilling til nye servicefaciliteter på Charlottenlund Fort.

Matriklen ejes af Staten ved Jægersborg Skovdistrikt. Bygningerne ejes af Gentofte Kommune. Der foreligger fuldmagt fra Gentofte Kommune til bygningsmæssige ændringer, (men endnu mangler fuldmagt fra staten).

Der er ikke lokalplan for området. Kommuneplanramme 3.F7 udlægger området til rekreativt grønt område med fortanlæg, badeanstalt, restaurant og campingplads.

Der søges om tilladelse til at nedrive ca 205 m<sup>2</sup> servicebygninger fra 1943 bestående af toiletbåse, omklædningsrum og opmagasineringsrum. Heraf er ca. 110 m<sup>2</sup> allerede nedrevet/nedbrændt. Anlægget genopbygges på eksisterende betondæk - bortset fra 10 m<sup>2</sup>, som ikke genopføres. Den nye bygning opføres på fodaftrykket af den gamle bygning. Højden øges med ca. 46 cm på bagsiden ind mod fortet, og ca. 18 cm på forsiden ud mod Øresund.

Området er omfattet af følgende beskyttelseslinjer iht. naturbeskyttelsesloven: Strand, skov, fortidsminde og fæstning. Da kommunen ikke er myndighed på strandbeskyttelseslinjen, er ansøgningen på dette punkt sendt videre til Miljøcenter Roskilde, hvorfra kommunen afventer svar. Hvad angår de andre beskyttelseslinjer er sagen sendt i høring til DN, Friluftsrådet, DOF, Kroppedal Museum og Kulturstyrelsen samt Jægersborg Skovdistrikt, som ejer den bagvedliggende skov, der afkaster skovbyggelinjen. Indtil videre har DN og Friluftsrådet svaret: Ingen bemærkninger.

## Vurdering

Plan og Byg vurderer, at det ansøgte vil give et tiltrængt løft af de eksisterende servicebygninger, som fremstår i dårlig stand, og at den forøgede højde af bygningerne ikke vil påvirke indblik til eller udsyn fra Charlottenlund Fort. På denne baggrund kan Plan og Byg anbefale, at det ansøgte tillades.

## Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At der i henhold til Naturbeskyttelsesloven § 65, jævnfør § 17 stk. 1 og § 18 stk. 1, meddeles tilladelse til de ansøgte nedrivnings - og genopbygningsarbejder, under forudsætning af, at Miljøcenter Roskilde giver tilladelse i henhold til strandbeskyttelseslinjen, samt at Staten ved Jægersborg Skovdistrikt meddeler fuldmagt til det ansøgte.






---

## Bilag

 [Kortbilag, Charlottenlund Fort, Strandvejen 150](#)

 [Ansøgning om nedrivning og genopbygning](#)

 [Supplerende redegørelse vedr. højder \[3 vedhæftede filer\]](#)

-  [Plan, ekst. forhold](#)
-  [Plan og udearealer, fremtid](#)
-  [Plan og opstalter, fremtid](#)
-  [Byggeandragende 002 2012-02-27](#)
-  [Målsatte snit](#)

## Møde i Byplanudvalget den 12. april 2012

### 11 Åbent Gyldenlundsvej 19. Dispensation skovbeskyttelseslinje - Kystbanen

[007465-2012](#)

#### Resumé

TH Group har den 8. februar 2012 på vegne af ejerne af ejendommen Gyldenlundvej 19 ansøgt om tilladelse til udførelse af en tilbygning og en åben overdækning indenfor skovbyggelinjen ved Kystbanen. En tilladelse forudsætter, at der gives dispensation fra Naturbeskyttelsesloven § 17, stk. 1, jf. § 65 stk. 2.

#### Baggrund

Tilbygningen og overdækningen placeres indenfor skovbeskyttelseslinjen for Charlottenlund Skov og Park og jernbanen (Kystbanen). Formålet med skovbyggelinjerne er at sikre udsynet til skovene og at bevare skovbrynene som værdifulde levesteder for plante- og dyrelivet.

Projektet har været sendt til udtalelse hos Danmarks Naturfredningsforening afd. Gentofte (DN-Gentofte), Friluftsrådet, Danmarks Ornitologisk Forening (DOF) og Banestyrelsen. Plan og Byg har herefter modtaget tilbagemeldinger fra DN-Gentofte, Friluftsrådet og Banestyrelsen om, at disse ikke har noget at indvende mod projektet.

#### Vurdering

Plan og Byg vurderer, at det ansøgte ikke har nogen væsentlig indflydelse på oplevelsen af skovbrynet.

#### Indstilling





Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At der dispenseres fra Naturbeskyttelseslovens § 17.

---

## Bilag

-  [1030 Gyldenlundsvej 19 Andragende 08.02.2012](#)
-  [1030 0.01 Situationsplan FremtidigeForhold](#)
-  [1030 2.02 Facader FremtidigeForhold](#)
-  [kortbilag Gyldenlundsvej 19](#)

## Møde i Byplanudvalget den 12. april 2012

### 12 Åbent Trykkehvile Alle 1. Ansøgning om dispensation til opførelse af tilbygning nær fortidsminde.

[061134-2011](#)

## Resumé

Arkitekt Povl Krebs søger på vegne af ejer Nicolai Stahl om tilladelse til at opføre en tilbygning på ejendommen. Ejendommen er beliggende indenfor fortidsmindebeskyttelseslinje.

## Baggrund

Grundareal: 1064 kvm

Eksisterende boligareal: 145 kvm

Garage: 52 – 35 = 17 kvm, som skal medregnes i etagearealet.

Eksisterende bebyggelsesprocent:  $145 + 17/1064 \times 100 = 15,22$

Fremtidigt boligareal ialt:  $145 + 23 \text{ kvm tilbygning} = 168 \text{ kvm}$

Fremtidig bebyggelsesprocent: 17,3

Ejendommen er beliggende indenfor fortidsmindebeskyttelseslinjen, og i henhold til Naturbeskyttelseslovens § 18, stk. 1, må der ikke foretages ændring i tilstanden af arealet inden for 100 m fra fortidsminder.

Formålet med loven om naturbeskyttelse §1, stk. 1, er, at den skal medvirke til at værne landets natur og miljø, så samfundsudviklingen kan ske på et bæredygtigt grundlag i respekt for menneskets livsvilkår og for bevarelsen af dyre- og plantelivet. Med lovens §1, stk. 2, tilsigtes endvidere særligt:

- 1) at beskytte naturen med dens bestand af vilde dyr og planter samt deres levesteder og de landskabelige, kulturhistoriske, naturvidenskabelige og undervisningsmæssige værdier,
- 2) at forbedre, genoprette eller tilvejebringe områder, der er af betydning for vilde dyr og planter og for landskabelige og kulturhistoriske interesser, og
- 3) at give befolkningen adgang til at færdes og opholde sig i naturen samt forbedre mulighederne

for friluftslivet.

Ejendommen befinder sig ca. 80 meter fra et fredet fortidsminde, som er et maskinhus, der skal ses i sammenhæng med Østre og Vestre Ordrup Krat Batterier, som er en del af Københavns Befæstning.

I henhold til Naturbeskyttelseslovens § 65, stk. 3, kan Kommunalbestyrelsen i særlige tilfælde gøre undtagelse fra bestemmelserne i § 18, stk. 1.

Tilbygningen udføres i stueetagen tilpasset det eksisterende hus. Ansøger oplyser, at materialevalg, farver m.m. udføres som eksisterende hus.

Sagen er derudover sendt i høring hos Friluftsrådet, Danmarks Naturfredningsforening i Gentofte, Kulturstyrelsen samt Kroppedal Museum. Der har ikke været indvendinger til det ansøgte.

## Vurdering

Det er Plan og Bygs vurdering, at det ansøgte harmonerer med de hensyn, der ligger til grund for de i Naturbeskyttelseslovens fastsatte beskyttelseslinjer. Tilbygning kommer til at ligge gemt bag ved det eksisterende hus, ca. 80 meter fra fortidsmindet.

## Indstilling







Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At der i medfør af Naturbeskyttelseslovens § 65, stk. 3, meddeles undtagelse i bestemmelse i § 18, stk. 1, således at den ansøgte tilbygning kan tillades.

---

## Bilag

-  [Tryggehvile plan og østfacade](#)
-  [Tryggehvile vestfacade og sydfacade](#)
-  [Ingen indvendinger fra Friluftsrådet.](#)
-  [Ingen indvendinger fra Kroppedal](#)
-  [Ingen indvendinger fra Kulturstyrelsen](#)
-  [Kortbilag](#)

**Møde i Byplanudvalget den 12. april 2012**

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

[036305-2011](#)

---

**Møde i Byplanudvalget den 12. april 2012**

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

036305-2011

---