



Gentofte Kommune

Dagsorden til møde i Byplanudvalget

Dagsorden åben

Mødedato 02. maj 2013

Mødetidspunkt 17.00

Mødelokale Udvalgsværelse D

Indholdsfortegnelse

Byplanudvalget

den 02. maj 2013

Åben dagsorden

- 1 Forslag til lokalplan 344 for Kildegårdsvej 71 og kommuneplantillæg 18/2009. Offentlig høring.**
- 2 Forslag til lokalplan 346 for et område mellem Alrunevej og Nellikevej. Offentlig høring**
- 3 Lokalplan 351 for Gammel Hellerup Gymnasium. Endelig vedtagelse.**
- 4 Middelvej 4. Fældning af bevaringsværdigt træ**
- 5 Strandvejen 297B og Søbakken 15. Arealoverførsel**
- 6 Rygårds Alle 3. Sammenlægning af lejligheder**
- 7 Rygårds Alle 13. Sammenlægning af lejligheder**
- 8 Strandvejen 220A. Udvendig ombygning**
- 9 Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne**

Lukket dagsorden

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

Møde i Byplanudvalget den 02. maj 2013

1 Åbent Forslag til lokalplan 344 for Kildegårdsvej 71 og kommuneplantillæg 18/2009. Offentlig høring.

[037194-2012](#)

Resumé

Plan og Byg har på baggrund af den forelagte projektskitse fra Freja Ejendomme A/S og Holgaard arkitekter udarbejdet et forslag til lokalplan 344 for Kildegårdsvej 71 samt forslag til tillæg 18 til Kommuneplan 2009, der muliggør det ønskede byggeri. Lokalplanforslaget indeholder bl.a. bestemmelser om placering og omfang af ny bebyggelse.

Der skal tages stilling til om lokalplanforslag 344 samt tillæg 18 til Kommuneplan 2009 skal udsendes i offentlig høring.

Baggrund

Byplanudvalget vedtog enstemmigt på sit møde den 29. november 2012, pkt. 2, at der skulle udarbejdes lokalplanforslag, idet den eksisterende bebyggelsesprocent i Kommuneplan 2009 på 40 fastholdes. Desuden blev det vedtaget at der skulle afholdes et borgermøde med de berørte naboer og andre underretningsberettigede inden et forslag til en lokalplan blev forelagt for Byplanudvalget.

Freja Ejendomme A/S har i samarbejde med Holdgaard arkitekter fremsendt en projektskitse med anmodning om at opføre ny bebyggelse på Kildegårdsvej 71 i form af rækkehus i to etager og derudover indrette den eksisterende bevaringsværdige hovedbygning til erhverv. Projektskitserne arbejder med en bebyggelsesprocent på 40.

Der har været afholdt et indledende borgermøde den 5. marts 2013, hvor 16 fremmødte borgere blev præsenteret for projektskitserne. På mødet blev der fremsat forslag om at lokalplanen bør fastlægge en lysafskærmning mellem den tiltænkte parkeringsplads og de tilstødende naboejendomme og at der bør være LAR-bestemmelser (Lokal Afledning af Regnvand) i lokalplanen. Desuden var der kommentarer om risikoen for eventuelle indbliksgener, bevaringsværdige træer og bud på forskellige anvendelsesmuligheder.

Formålet med lokalplanforslaget er bl.a. at fastlægge områdets anvendelse til boligformål med mulighed for indpasning af erhverv i form af kontor- og serviceerhverv og offentlige formål, kulturelle institutioner. Lokalplanforslagets anvendelse muliggøres ved tillæg 18 til Kommuneplan 2009. Lokalplanen tillader en bebyggelsesprocent på maks. 40.

Lokalplanforslaget giver mulighed for at nedrive al bebyggelse på grunden bortset fra den karakterfulde hovedbygning opført i 1919. Bygningen er i Kommuneplan 2009 udpeget med høj bevaringsværdi (karakteren 3). De bygninger der forslås nedrevet er en staldbygning fra 1919, en garagebygning fra 1961 og en pavillonbygning fra 1996. Staldbygningen er udpeget med middel bevaringsværdi (karakteren 4).

Lokalplanforslaget fastlægger bevaringsbestemmelser på en samling træer, der har væsentlig betydning for det grønne vejbillede langs Kildegårdsvej.

Den eksisterende vejadgang fra Kildegårdsvej flyttes mod øst. Der anlægges mindst 1 parkeringsplads pr. 50 m² erhverv og 2 parkeringspladser pr. bolig.

Byplanudvalget vedtog enstemmigt på sit møde den 4. april 2013, pkt. 1, at tilgængelighedsvurdering fremover skal indgå i den planredegørelse, der følger lokalplanforslag når de sendes i offentlig høring. På den baggrund er der i redegørelsen indsat et afsnit om tilgængelighed og handicapforhold. Endvidere er der indsat bestemmelser om mindst 2 parkeringspladser for handicappede og at adgangs- og opholdsarealer udformes så bevægelseshæmmedes færdsel på arealerne tilgodeses.

Vurdering

De miljømæssige konsekvenser ved en realisering af lokalplanens bestemmelser vurderes til ikke at påvirke områdets miljø lokalt såvel som regionalt. Der er på den baggrund ikke fundet anledning til gennemførelse af en miljøvurdering af lokalplanforslaget i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Plan og Byg foreslår, at lokalplanforslaget samt forslag til kommuneplantillæg 18 vedtages og udsendes i 9 ugers offentlig høring. Det foreslås endvidere at der indkaldes til et borgermøde i høringsperioden.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

1. At forslag til lokalplan 344 for Kildegårdsvej 71 og tillæg 18 til Kommuneplan 2009 vedtages og udsendes i offentlig høring.
2. At der afholdes borgermøde i høringsperioden.

Bilag

 [Forslag til lokalplan 344 for Kildegårdsvej 71](#)

 [Forslag til kommuneplantillæg 18](#)

Møde i Byplanudvalget den 02. maj 2013

**2 Åbent Forslag til lokalplan 346 for et område mellem Alrunevej og Nelliikevej.
Offentlig høring**

[003983-2013](#)

Resumé

Der er udarbejdet forslag til en lokalplan for et område mellem Nellikevej og Alrunevej. Lokalplanforslaget afløser en ældre byplanvedtægt og fastlægger tidssvarende bestemmelser for anvendelse og bebyggelse for lokalplanområdet. Der fastlægges endvidere en byggelinje mod Gentoft Rende, som skal erstatte den gældende åbeskyttelseslinje.

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

Baggrund

Byplanudvalget vedtog enstemmigt på sit møde den 7. juni 2012, pkt. 9, at der inden for rammerne af Kommuneplan 2009 udarbejdes et forslag til lokalplan 346 for et område mellem Alrunevej og Nellikevej. Desuden at der fastlægges en byggelinje langs Gentoft Rende til erstatning for naturbeskyttelseslovens åbeskyttelseslinje og at byggelinjens forløb drøftes med Naturstyrelsen og Danmarks Naturfredningsforening.

Lokalplanens formål er at bevare området som et attraktivt boligområde med villaer, etageboliger og lokalcenter. Samtidig sikres Gentoft Rende som et rekreativt, grønt naturområde.

Der fastlægges bevaringsbestemmelser for 16 bevaringsværdige huse og 10 træer der har betydning for opretholdelse af et karakteristisk, grønt vejbillede. Lokalplanen, der er i overensstemmelse med Kommuneplan 2009, vil ved sin endelige vedtagelse erstatte byplanvedtægt 5.

Ejendomme, der grænser op til Gentoft Rende, er omfattet af åbeskyttelseslinje jf. Naturbeskyttelseslovens § 16, stk. 1, som har til formål at sikre åer og vandløb som værdifulde landskabslementer og som levesteder for plante- og dyreliv. Der må ikke placeres bebyggelse i en afstand af 150 m fra vandløbslinjen. Naturstyrelsen kan bestemme at åbeskyttelseslinjen ikke skal gælde for nærmere angivne områder.

I følge § 16, stk. 2 er områder, hvor der før 1. september 1972 var påbegyndt en væsentlig bebyggelse, dog undtaget. Det betyder, at linjen har et uregelmæssigt forløb, der varierer alt efter hvor tæt den oprindelige bebyggelse ligger på renden. Der kan i visse tilfælde opstå en u hensigtsmæssig usikkerhed om linjens faktiske beliggenhed.

Lokalplanforslaget fastlægger en byggelinje langs Gentoft Rende, hvor der inden for en afstand af 5 meter ikke må opføres ny bebyggelse. Garager, carporte, udhuse, drivhuse og lignende småbygninger, må ikke opføres nærmere end 1 meter fra skel.

Naturstyrelsen oplyser at man på baggrund af byggelinjen i lokalplan 346 er indstillet på at ophæve åbeskyttelseslinjen indenfor lokalplanområdet. Styrelsen gør opmærksom på at åbeskyttelseslinjen træder i kraft igen hvis lokalplanen ophæves eller ændres. Naturstyrelsen træffer først endelig afgørelse på baggrund af en ansøgning når lokalplanen er endeligt vedtaget.

Lokalplanforslaget har været forelagt Danmarks Naturfredningsforening, afd. Gentoft, der i mail af 14. marts 2013 har fremsendt en række ændringsforslag.

Foreningens forslag om formulering af bestemmelser om formål og hegning er imødekommet. Forslagene om at øge byggelinjens afstand til skel fra 5 til 10 m, og lavere bygningshøjde mod renden, kan Plan og Byg ikke anbefale.

Byplanudvalget vedtog enstemmigt på sit møde den 4. april 2013, pkt. 1, at tilgængelighedsvurdering fremover skal indgå i den planredegørelse, der følger lokalplanforslag, når de sendes i offentlig høring. På den baggrund er der i redegørelsen indsat et afsnit om tilgængelighed og handicapforhold.

Vurdering

De miljømæssige konsekvenser af lokalplanen vurderes at være status quo for området lokalt såvel som regionalt. Det er derfor ikke fundet anledning til at udarbejde miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Plan og Byg foreslår, at lokalplanforslaget udsendes i 9 ugers offentlig høring.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At forslag til lokalplan 346 for et område mellem Alrunevej og Nellikevej vedtages og udsendes i offentlig høring.

Bilag

 [Forslag til lokalplan 346 for Alrunevej og Nellikevej](#)

 [DN Gentoftes bemærkninger om ophævelse af åbesyttelseslinjen](#)

Møde i Byplanudvalget den 02. maj 2013

3 Åbent Lokalplan 351 for Gammel Hellerup Gymnasium. Endelig vedtagelse.

[048048-2012](#)

Resumé

Forslag til lokalplan 351 for Gammel Hellerup Gymnasium har været udsendt i offentlig høring.

Det skal tages stilling til om lokalplan 351 skal endeligt vedtages.

Baggrund

Kommunalbestyrelsen vedtog enstemmigt på sit møde den 28. januar 2013, pkt. 2, at udsende lokalplanforslag 351 for Gammel Hellerup Gymnasium i offentlig høring. Desuden blev det besluttet at afholde et borgermøde i lokalplanforslagets høringsperiode.

Lokalplan 351 for Gammel Hellerup Gymnasium muliggør at gymnasiet kan opføre en ny og mere undervisningsegnede vestfløj. Lokalplanens formål er bl.a. at fastlægge områdets anvendelse til fortsat at være offentlige formål, uddannelsesinstitutioner samt at placering og udformning af ny bebyggelse sker under hensyntagen til områdets omgivelser. Lokalplanen fastlægger bestemmelser for anvendelse og bebyggelsesprocent, udformning og omfang af ny bebyggelse, bevaringsværdige bygninger, parkering samt udendørsarealer.

Lokalplanforslaget har været udsendt i offentlig høring i perioden fra d. 6. februar 2013 til den 2. april 2013. Der har været afholdt borgermøde den 19. marts 2013 på Gammel Hellerup Gymnasium, hvor lokalplanforslaget blev præsenteret. Der var 2 fremmødte borgere.

Ved høringsfristens udløb havde Plan og Byg modtaget 2 hørings svar fra naboer til lokalplanområdet.

Der udtrykkes bekymring for de ikke uvæsentlige støjgener og større forekomst af trafik i forbindelse med nedtagning af eksisterende bygninger og opførelsen af nyt byggeri, der må forventes (Svanemøllevej 85). En nabo på Callisensvej 26 er bekymret for indblik fra det hævdede idrætsområde på vestfløjens tag.

Vurdering

Eventuelle gener ved byggearbejder håndteres ved byggesagsbehandlingen, med udgangspunkt i en forskrift udarbejdet i henhold til § 18 i Miljøministeriets bekendtgørelse nr. 1517 af 14. december 2006, om miljøregulering af visse aktiviteter.

Hvad angår indbliksgener kan det oplyses, at ophold på den øverste del af vestfløjens tag undgås ved, at der opsættes et værn tilbagetrukket fra bygningens facade, i princippet som vist på lokalplanens kortbilag 2.

De indsendte hørings svar giver ikke anledning til ændringer og det foreslås, at lokalplanen vedtages endeligt.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At lokalplan 351 for Gammel Hellerup Gymnasium vedtages endeligt.

Bilag

 [Hørings svar](#)

 [Høringsnotat](#)

Møde i Byplanudvalget den 02. maj 2013

4 Åbent Middelvej 4. Fældning af bevaringsværdigt træ

[015011-2013](#)

Resumé

Ejerne af Middelvej 4 har hos Park og Vej ansøgt om tilladelse til fældning af bevaringsværdigt træ. Det ansøgte kræver særlig tilladelse efter Lokalplan 329.

Baggrund

Grundejeren, Jørgen Heistvig har henvendt sig til Park og Vej, fordi trætoppen er brækket af. Han ønsker træet fældet af sikkerhedsmæssige grunde.

Træet er et cedertræ og udpeget som bevaringsværdigt i den for området gældende lokalplan 329.

Af Lokalplan 329 § 7.2 fremgår det at, *De på kortbilaget angivne bevaringsværdige træer og beplantninger skal bevares og beskæring eller fældning må ikke ske uden Kommunalbestyrelsens tilladelse.*

Park og Vej anbefaler Plan og Byg, at træet indstilles til fældning af sikkerhedsmæssige grunde.

Vurdering

Det er Plan og Bygs vurdering, at der bør meldes tilladelse til ansøgte fældning med baggrund i udtalelse fra Landskabsarkitekt fra Park og Vej.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At der meddeles tilladelse til det ansøgte.

Bilag

Møde i Byplanudvalget den 02. maj 2013

5 Åbent Strandvejen 297B og Søbakken 15. Arealoverførsel

[015026-2013](#)

Resumé

Der søges om tilladelse til arealoverførsel af et grundstykke på 38 m² fra ejendommen Strandvejen 297b til ejendommen Søbakken 15.

Baggrund

Landinspektør Eva Jensen søger om tilladelse til at arealoverføre matr. nr. 33f Skovshoved på 38 m² fra den samlede ejendom matr. nr. 33d og 33f Skovshoved, Strandvejen 297b, til ejendommen matr. nr. 32c Skovshoved, der ejes sammen med matr. nr. 5bh Ordrup, Søbakken 15.

Strandvejen 297b er omfattet af byplan 21, samt for den sydlige dels vedkommende af lokalplan 320 for Lindegården. Det omhandlede matr. nr. 33f Skovshoved, er dog beliggende udenfor begge disse planers område. Arealet er beliggende som et smalt matr. nr. på toppen af kystskrænten, og har været givet i brug til ejendommen vest her for, matr. nr. 32c Skovshoved, der ejes sammen med Søbakken 15, og er omfattet af lokalplan 313 for et område omkring Søbakken.

Arealoverførslen vil medføre en mindre forøgelse af bebyggelsesprocenten for ejendommen Strandvejen 297b, der allerede i dag har en bebyggelsesprocent på ca. 90 %. I henhold til Byplan 21 må bebyggelsesprocenten ikke overstige 40.

Sagen er i høring hos de to grundejerforeninger i Skovshoved By. Høringssvar vil blive forelagt på mødet.

Vurdering

Plan og Byg vurderer, at arealoverførslen vedrører et areal, der ligger oppe på toppen af kystskrænten, uden umiddelbar sammenhæng med den bebyggede del af ejendommen nede i Skovshoved. Endvidere har der gennem mange år været en brugsret til arealet for ejendommen mod Søbakken 15 og endelig indgår det i forvaltningens vurdering, at den lille forhøjelse af bebyggelsesprocenten ikke udmøntes i nogen fysisk forandring på Strandvejen 297b, der fortsat ikke vil kunne bebygges yderligere.

Hertil kommer, at arealet der ønskes arealoverført, er beliggende udenfor Byplan 21's område, hvorfor en dispensation i det konkrete tilfælde ikke vil berøre den almindelige praksis inden for byplanens område.

Indstilling

Plan og Byg [indstiller](#)

Til Byplanudvalget:

At der meddels dispensation til det ansøgte.

Bilag

 [Kortbil og ansøgning](#)

Møde i Byplanudvalget den 02. maj 2013

6 Åbent Rygårds Alle 3. Sammenlægning af lejligheder

[015605-2013](#)

Resumé

Ejer af lejligheden st. th. søger om tilladelse til at sammenlægge to beboelseslejligheder.

Baggrund

Erik Løth, Rygårds Allé 3, st. th., søger om tilladelse til at sammenlægge sin lejlighed med lejligheden Rygårds Allé 3, st. tv., der er overtaget fra faderen. Lejlighederne er beliggende i etageboligbebyggelsen på ejendommen matr. nr. 15x, Gentofte.

Familien i st. th. har 2 børn og pladsproblemer, og ansøgningen er begrundet i ønsket om at kunne blive boende, idet en sammenlægning kan løse deres pladsproblemer.

Ejendommen har et matrikelareal på 582 m², og den er bebygget med en i 1889 opført boligbebyggelse i 3 etager + kælder. Bebyggelsen indeholder i dag 6, 3-værelsesboliger i størrelsesordenen 66 m² til 83m².

I henhold til BBR er de to lejligheder på hver 82 m², i alt 164 m². Lejlighederne ligger i dag med adgang til hver deres hoved- og køkkentrappe, og med brandmæssig adskillelse.

Ejendommen er omfattet af kommuneplanramme 1.B3. Området består overvejende af beboelseslejligheder samt detailhandel, liberalt erhverv og publikumsorienteret service i stueplan.

D. 7. marts 2013, pkt. 6, vedtog byplanudvalget at tillade sammenlægning af 2 lejligheder med et samlet areal på ialt 175 m² på Tranegårdsvej 72. Irene Lütken (A) og Marie Louise Gjærn Bistrup (uden for parti) stemte imod.

D. 4. april 2013, pkt. 8, vedtog byplanudvalget at tillade sammenlægning af 2 beboelseslejligheder

på Jensløvsvej 1A, 2. th. og 2. tv. med et samlet areal på 170 m². Irene Lütken (A) stemte imod. Marie Louise Gjærn Bistrup (udenfor parti) undlod at stemme.

Det ansøgte kræver kommunens tilladelse i henhold til boligreguleringslovens § 46.

Vurdering

Plan og Byg vurderer, at det kan tilføre bebyggelsen noget kvalitet, at der gives mulighed for indretning af en tidssvarende familiebolig.

Desuden vurderer Plan og Byg, at ejendommen er underforsynet med p-pladser i forhold til nutidige parkeringskrav, og at en sammenlægning vil kunne reducere underskuddet af p-pladser.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At den ansøgte sammenlægning tillades.

Bilag

 [Rygårds Alle 3 kortbilag og ansøgning](#)

Møde i Byplanudvalget den 02. maj 2013

7 Åbent Rygårds Alle 13. Sammenlægning af lejligheder

[015022-2013](#)

Resumé

Ejer søger om tilladelse til at sammenlægge to beboelseslejligheder.

Baggrund

Morten Hilding Hansen, Rygårds Allé 13, 4.th., søger om tilladelse til at sammenlægge lejlighederne Rygårds Allé 13, 4.th og Hellerupvej 56A, 4.tv . i etageboligbebyggelsen på ejendommen matr. nr. 15gk, Gentofte.

Ejendommen har et matrikelareal på 942m², og den er bebygget med en i 1932 opført

boligbebyggelse i 5 etager + kælder. Bebyggelsen indeholder i dag 60 boliger på 3-4 værelser i størrelsesordenen 60m² til 80m².

De to lejligheder er på 80 henholdsvis 71m², i alt 151m². Lejlighederne ligger i dag med adgang til hver deres hoved- og køkkentrappe, og med brandmæssig adskillelse.

Ejendommen er omfattet af kommuneplanramme 1.B3. Området består overvejende af beboelseslejligheder samt detailhandel, liberalt erhverv og publikumsorienteret service i stueplan.

D. 7. marts 2013, pkt. 6, vedtog byplanudvalget at tillade sammenlægning af 2 lejligheder med et samlet areal på ialt 175 m2 på Tranegårdsvej 72. Irene Lütken (A) og Marie Louise Gjern Bistrup (uden for parti) stemte imod.

D. 4. april 2013, pkt. 8, vedtog byplanudvalget at tillade sammenlægning af 2 beboelseslejligheder på Jensløvsvej 1A, 2. th. og 2. tv. med et samlet areal på 170 m2. Irene Lütken (A) stemte imod. Marie Louise Gjern Bistrup (udenfor parti) undlod at stemme.

Det ansøgte kræver kommunens tilladelse i henhold til boligreguleringslovens § 46.

Vurdering

Plan og Byg vurderer, at det kan tilføre bebyggelsen noget kvalitet, at der er en vis variation i lejlighedernes størrelse.

Desuden vurderer Plan og Byg, at ejendommen er underforsynet med p-pladser i forhold til nutidige parkeringskrav, og at en sammenlægning vil kunne reducere underskudet af p-pladser.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At den ansøgte sammenlægning tillades.

Bilag

 [Rygårds Alle kortbilag og ansøgning](#)

Møde i Byplanudvalget den 02. maj 2013

8 Åbent **Strandvejen 220A. Udvendig ombygning**

[015021-2013](#)

Resumé

Ejer søger om tilladelse til udskiftning af vinduer og kviste, samt etablering af yderligere en kvist og et ovenlysvindue.

Baggrund

Rasmus Carstensen søger om tilladelse til:

- Udskiftning af samtlige vinduer på ejendommen til 2-fags vinduer med tyndere opsprodsning.
- Isætning af yderligere et Velux ovenlysvindue mod vest.
- 2 nye 2-fags kviste mod øst til erstatning af eksisterende 3-fags kvist

Ejendommen, der har et matrikulært areal på 309m², består af en 144m² 2½-etages enfamiliehus .

Det fremgår af Byplan 21, § 5, stk. 1, at den eksisterende bebyggelse ikke må nedrives, udvides, ombygges eller på anden måde ændres førend kommunalbestyrelsen har meddelt tilladelse hertil.

Sagen er sendt i høring hos naboer og grunderejerforeninger med frist den 29. april 2013. Indsigelser vil blive fremlagt på mødet.

Vurdering

Plan og Byg vurderer, at de ansøgte kviste og vinduesudskiftninger er i harmoni med husets proportioner, og hvad der i øvrigt er sædvanligt for området.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At den ansøgte vinduesudskiftning og ny kvist samt ovenlysvindue tillades.

Bilag

 [Kortbilag og ansøgning](#)

Møde i Byplanudvalget den 02. maj 2013

9 Åbent Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne

[044535-2012](#)

Møde i Byplanudvalget den 02. maj 2013

10 Lukket Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne

044535-2012
