



Gentofte Kommune

Dagsorden til møde i Byplanudvalget

Dagsorden åben

Mødedato 09. september 2010

Mødetidspunkt 17.00

Mødelokale Udvalgsværelse B

Indholdsfortegnelse

Byplanudvalget

den 09. september 2010

Åben dagsorden

- 1 **Henvendelse fra Kystdirektoratet vedr. Hellerupkyst i forbindelse med Nordhavns udbygning**
- 2 **Byplanudvalget, oplæg til temamøder 2010**
- 3 **Retningslinjer for anvendelse af tagmaterialer**
- 4 **Lokalplan 325 for et område mellem Bernstorffsvej, Jægersborg Allé, Rådhusvej og Ellevadsvej. Endelig vedtagelse**
- 5 **Lokalplan 326 for et område omkring Klampenborgvej, Hvidørevej og Schimmelmannsvej. Offentlig fremlæggelse**
- 6 **Den Saudi Arabiske Ambassade, vedr. afslag på ombygning**
- 7 **Jægersborgvej 102 1. tv og Jægersborgvej 104 1. th. Sammenlægning af lejligheder**
- 8 **Kildegårdsvej 95. Opdeling til tofamiliehus**
- 9 **Parkovsvej 71. Ansøgning om fældning af bevaringsværdige træer.**
- 10 **Strandvejen 283. Opførelse af et skur**
- 11 **Brogårdsvej 2-8. Udstykning. (Principiel)**
- 12 **Strandvejen 413A. Etablering af garage**
- 13 **Dalstrøget 135-187. Lukning af affaldsskakte**
- 14 **Aurehøjvej 24. Ulovlig overdækning af pool**
- 15 **Strandvejen 232A & B. Hegn**
- 16 **Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne**

Lukket dagsorden

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

Møde i Byplanudvalget den 09. september 2010

1 Åbent Henvendelse fra Kystdirektoratet vedr. Hellerupkyst i forbindelse med Nordhavns udbygning

[032553-2009](#)

Resumé

Gentofte Kommune har fra Kystdirektoratet den 27. august 2010 modtaget et brev om en hofde ved Hellerup Havn/strand. Kystdirektoratet anmoder Gentofte Kommune, som grundejer om en tilkendegivelse af, om By & Havn I/S' forslag til stenhofde ved Hellerup Havn kan accepteres.

Der skal tages stilling til indholdet i det brev, der skal sendes til Kystdirektoratet.

Baggrund

Gentofte Kommunalbestyrelse har lige siden Københavns Kommune udsendte de første planer for en udvidelse af Nordhavnsområdet gjort opmærksom på de negative følger af en sådan udbygning med stor sandsynlighed vil få for Gentofte Kommune og dets borgere.

Gentofte Kommune har i brev af 23. juni 2009 til Københavns Kommune gjort indsigelse i henhold til planlovens § 29b stk. 1 mod forslag til lokalplan om "Udvidelse af Nordhavn og ny krydstogtterminal" med tilhørende kommuneplantillæg.

Regionsrådet i Region Hovedstaden besluttede den 22. december 2009, at man ikke finder, at det konkrete planforslag har væsentlig betydning for Gentofte Kommunes udvikling, og at planforslaget ikke strider mod beskrivelsen af den ønskede fremtidige udvikling i regionens udviklingsplan.

Københavns Kommune vedtog planforslagene endeligt den 11. februar 2010.

I den VVM-redegørelse, der er udarbejdet i forbindelse med projektet, er der peget på flere afværgeforanstaltninger til afbødning af u hensigtsmæssige ændringer som følge af projektet. En af disse er anlæg af en 50 m lang hofde nord for Hellerup Havn til at kompensere for følger af erosion af den nordlige del af Hellerup Strand.

Gentofte Kommune har i brev af 28. oktober 2009 til Kystdirektoratet bl.a. anført, at Kystdirektoratet bør stille som vilkår for tilladelsen til udvidelsen af Nordhavn, at Gentofte Kommune kompenseres for alle udgifter til afværgeforanstaltninger til afhjælpning af de gener og ulemper, som projektet medfører.

Kystdirektoratet har 27. januar 2010 anmodet Gentofte Kommune om eventuelle kommentarer til breve af henholdsvis 20. januar 2010 fra Københavns Kommune og 22. januar 2010 fra udviklingsselskabet By & Havn I/S. Begge breve indeholder bemærkninger til Gentofte Kommunes brev af 28. oktober 2010 til Kystdirektoratet vedrørende Tillæg til Teknisk baggrundsrapport nr. 3 Kystudvikling ved Hellerup Strand og med supplerende bemærkninger til VVM redegørelsen fra marts 2009.

I By & Havns brev af 22. januar 2010 til Kystdirektoratet oplyses, at By & Havn har tilbudt at betale den ekstra omkostning grundejere evt. måtte få som følge af udbygningen, samt at By & Havn har tilbudt at etablere en 50 meter lang stenhøfde ved Hellerup Havn.

I brev af 4. juni 2010 til Kystdirektoratet anfører Gentofte Kommune fortsat, at det bør kræves, at Københavns Kommune og By & Havn vil afhjælpe de ulemper, som Nordhavnsprojektet vil medføre for Gentofte Kommune. En høfde anlagt ved Hellerup Havn vil i følge beregningerne sikre at tilsandingen i havneindløbet ikke forøges på grund af Nordhavnsprojektet, men samtidig vil en høfde på det sted opleves som et markant element i kystlandskabet. Gentofte Kommune bør derfor have stor indflydelse på, hvor høfden placeres, hvordan den udformes og hvilke materialer, der anvendes i opbygningen.

Som nævnt i brev af 28. oktober 2009 fra Gentofte Kommune til Kystdirektoratet vil dette konkret kunne ske ved, at Kystdirektoratet – i det omfang Kystdirektoratet giver tilladelse til den ønskede opfyldning på søterritoriet – stiller som vilkår for tilladelsen, at Gentofte Kommune kompenseres for alle udgifter til afværgeforanstaltninger til afhjælpning af de gener og ulemper, som projektet medfører og at Gentofte Kommune får direkte indflydelse på en høfdes placering, materialevalg og udformning.

Kystdirektoratet har nu sendt et brev til Gentofte Kommune den 27. august 2010, hvori de anmoder kommunen, som grundejer, om en tilkendegivelse af om By & Havns forslag til stenhøfde kan accepteres.

Det er telefonisk aftalt med Kystdirektoratet, at svarfristen er flyttet til den 28. september 2010.

Vurdering

Plan anbefaler, at vedlagte brev sendes til Kystdirektoratet.

Indstilling

Plan indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

1. At forslag til svarbrev til Kystdirektoratet godkendes.

Bilag

 [03.09.2010 Brevudkast til Kystdirektoratet](#)

Møde i Byplanudvalget den 09. september 2010

2 Åbent **Byplanudvalget, oplæg til temamøder 2010**

[042476-2010](#)

Resumé

Plan og Bygningsmyndigheden præsenterer et oplæg vedrørende planlægningsemner til eventuel uddybende drøftelse i efteråret 2010 og foråret 2011.

Baggrund

Ifølge planloven skal Kommunalbestyrelsen inden for den første halvdel af en ny valgperiode udarbejde en strategi for kommuneplanlægningen. En vedtagen planstrategi er en forudsætning for revision af kommuneplanen. I Gentofte er planstrategien en del af Gentofte-Plan og vil blive udarbejdet i 2011 (Gentofte-Plan 2012).

Byplanudvalget har på mødet den 17. august 2010 udtrykt ønske om, at det på et kommende møde i udvalget blev drøftet hvilke planlægningsemner, der vil være relevante at behandle mere uddybende i efteråret 2010 og foråret 2011, dels i forhold til udarbejdelse af planstrategien - dels i forhold til den fysiske planlægning i almindelighed.

Vurdering

Forvaltningen vil på mødet præsentere et oplæg med planlægningsemner, som kan være relevante at drøfte i forbindelse med kommuneplanstrategien og fysisk planlægning i almindelighed.

Indstilling

Plan indstiller

Til Byplanudvalget:

At oplæg om planlægningsemner drøftes.

Møde i Byplanudvalget den 09. september 2010

3 Åbent Retningslinjer for anvendelse af tagmaterialer

[043378-2010](#)

Resumé

På baggrund af en indsigelse til lokalplanforslag 325 for et område mellem Bernstorffsvej, Jægersborg Allé, Rådhusvej og Ellevadsvej skal det drøftes om, der i villalokalplaner skal fastsættes bestemmelser om tagmaterialer.

Baggrund

Ordrup-Charlottenlund Grundejerforening har den 22. juni 2010 sendt en indsigelse til lokalplanforslag 325, hvori det foreslås, at der i villalokalplaner indføres en ny paragraf om udskiftning af tagsten og etablering af ovenlys, solfangere og solceller.

Vurdering

Plan har udarbejdet et notat om problemstillingerne vedr. ændring af bygningers arkitektur, refleksion fra forskellige tagmaterialer, montering af solfangere og solceller. Herudover er der bl.a. nævnt eksempler på regelsæt i andre kommuners lokalplaner. Endelig angives 3 forskellige løsningsforslag for Gentofte Kommune.

Indstilling

Plan indstiller

Til Byplanudvalget:

At det drøftes, hvorvidt lokalplaner for villaområder skal suppleres med bestemmelser om tagmaterialer, ovenlysvinduer, solfangere, solceller og i givet fald indholdet heraf.

Bilag

 [NOTAT - Lokalplanbestemmelser om tagmaterialer](#)

Møde i Byplanudvalget den 09. september 2010

4 Åbent Lokalplan 325 for et område mellem Bernstorffsvej, Jægersborg Allé, Rådhusvej og Ellevadsvej. Endelig vedtagelse

[030086-2010](#)

Resumé

Forslag til lokalplan 325 for et område mellem Bernstorffsvej, Jægersborg Allé, Rådhusvej og Ellevadsvej har været udsendt i offentlig høring.

Der skal tages stilling til, hvorvidt de i offentlighedsperioden indkomne henvendelser giver anledning til ændring af lokalplanforslaget.

Baggrund

Lokalplanen, der omfatter 371 ejendomme, har til formål at fastholde området som et attraktivt villaområde, herunder sikre bevaringsværdige bygninger og træer. Derudover er det formålet at fastholde de store grundstørrelser samt at sikre, at ny bebyggelse tilpasses den eksisterende bebyggelse. Endelig er det lokalplanens formål at ophæve og erstatte utidssvarende byplanvedtægter.

Efter Kommunalbestyrelsens enstemmige vedtagelse herom på mødet den 24. marts, pkt. 3, har

forslag til lokalplan 325 været udsendt i offentlig høring fra den 21. april til den 23. juni 2010.

Ved fristens udløb havde Plan modtaget 17 henvendelser.

Henvendelser vedrører blandt andet fredning af Femvejen 2, hegnsbestemmelser, bevaringsværdige huse og træer, bebyggelsesprocent, "5 meter reglen" og arealer til institutioner mv.

Vurdering

Plan foreslår, under forudsætning af at Kulturarvsstyrelsen, inden den endelige vedtagelse af lokalplan 325, træffer beslutning om fredning af Femvejen 2, at lokalplanen ændres således, at det fremgår af redegørelsen, at Femvejen 2 er fredet.

Herudover foreslås det, at § 9.3 vedr. etablering af levende hegn udgår.

Byplanudvalget forventes på mødet at træffe beslutning om evt. supplerende bestemmelser til § 8 vedrørende reflekterende tagmaterialer mv.

Indstilling

Plan indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At forslag til lokalplan 325 for et område mellem Bernstorffsvej, Jægersborg Allé, Rådhusvej og Ellevadsvej vedtages endeligt med de af Plan foreslåede ændringer.

Bilag

 [Henvendelser indkommet i høringsperioden](#)

 [Resume af henvendelser indkommet i høringsperioden](#)

Møde i Byplanudvalget den 09. september 2010

5 Åbent Lokalplan 326 for et område omkring Klampenborgvej, Hvidørevej og Schimmelmansvej. Offentlig fremlæggelse

[023785-2010](#)

Resumé

Byplanudvalget har på mødet den 2. februar 2010, punkt 3, enstemmigt besluttet at nedlægge § 14 forbud mod, at der på ejendomme Holmegårdsvej 7 gennemføres en udstykning med henblik på opførelse af en ny selvstændig bebyggelse. Forbuddet er gældende i 1 år fra den 7. april 2010.

Området er ikke omfattet af detaljerede planbestemmelser i en lokalplan. Kommuneplan 2009 giver mulighed for en forøgelse af antallet af boliger i området. Kommunalbestyrelsen ønsker at regulere denne fortætningsmulighed med en lokalplan.

Det skal besluttes, om forslag til lokalplan 326 for et område omkring Klampenborgvej, Hvidørevej og Schimmelmansvej skal udsendes i offentlig høring.

Baggrund

Plan har på baggrund af Byplanudvalgets beslutning den 2. februar 2010 udarbejdet forslag til lokalplan 326 for et område omkring Klampenborgvej, Hvidørevej og Schimmelmansvej.

Lokalplanområdet ligger i den nordlige del af Ordrup-Charlottenlund bydel.

Lokalplanområdet indgår i enkeltområde 3. B42 i Kommuneplan 2009 for Gentofte Kommune. Området har boligområde som generel anvendelse og villa som specifik anvendelse. Den maksimale bebyggelsesprocent er 25 for den enkelte ejendom. Det maksimale antal etager 2, den maksimale bygningshøjde er 9 meter, og det angives som bemærkning, at der er bevaringshensyn, og at boligerne kun må benyttes til helårsbeboelse.

Formålet med lokalplanen er bl.a. at fastholde området som et attraktivt villaområde for helårsbeboelse, der ikke gøres til genstand for en uhensigtsmæssig fortætning, og at sikre den særlige bevaringsværdige bebyggelse i området.

Området omfatter 86 ejendomme og har et samlet areal på 99.323 m² ekskl. vejarealer.

I Gentofte Kommunes Atlas over bygninger og bymiljøer er der registreret 26 bevaringsværdige bygninger i kategori 2 til 4 i området.

Inden for lokalplanområdet findes en række markante træer, der sammen med områdets hække og grønne beplantning er af afgørende betydning for områdets smukke vejbilleder.

Vurdering

I Gentofte Kommunes Atlas over bygninger og bymiljøer er der registreret 26 bevaringsværdige bygninger i kategori 2 til 4 i området. Dvs. ca 32% af bygninger i lokalplanområdet er bevaringsværdige, hvilket er betydeligt højere end kommunens gennemsnit. Mange bygninger i lokalplanområdet er erklæret bevaringsværdige på grund af det landskabelige samspil mellem bygning og byggegrund.

Den eksisterende plangrundlag giver mulighed for en udstykning med en minimum grundstørrelse på 700 m², hvilket kan føre til en forøgelse af antallet af boliger i området.

Lokalplanområdet er rimeligt homogent angående grundstørrelser. Der er en del større grunde, især i den nordlige del af lokalplanområdet. I overensstemmelse med de eksisterende grundstørrelse i lokalplanområdet er det fastsat, at nye grunde ikke må være mindre end 1.000 m². På grunde med et areal på 1.200 m² og mere kan der indrettes eller opføres et 2-familiehus. På grunde med et areal på 1.400 m² og mere kan der indrettes eller opføres et dobbelthus.

Inden for lokalplanområdet er der 27 ejendomme med grundarealer på 1.200 m² eller mere. Ingen af disse ejendom er etableret som flerfamilieboliger eller anden anvendelse. Der er således en teoretisk fortætningsmulighed på ca. 27 nye boliger.

Indstilling

Plan indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At forslag til lokalplan 326 vedtages til offentlig fremlægelse.

Bilag

 [Forslag til lokalplan 326, BY090910](#)

Møde i Byplanudvalget den 09. september 2010

6 Åbent Den Saudi Arabiske Ambassade, vedr. afslag på ombygning

[043009-2010](#)

Resumé

Kommunalbestyrelsen besluttede på sit møde den 30. august 2010, pkt. 20, at sagen om Den Saudi Arabiske Ambassade behandles som kommunen behandler tilsvarende sager for ejendomme, hvorfra der ikke drives ambassade. Kommunalbestyrelsen besluttede videre, at sagen sættes på dagsordenen for Byplanudvalgets førstkommende møde, i hvilken forbindelse de rejste spørgsmål belyses.

Baggrund

Kommunalbestyrelsen besluttede på sit møde den 30. august 2010, pkt. 20, enstemmigt, at sagen om Den Saudi Arabiske Ambassade behandles som kommunen behandler tilsvarende sager for ejendomme, hvorfra der ikke drives ambassade. Kommunalbestyrelsen besluttede videre, at sagen sættes på dagsordenen for Byplanudvalgets førstkommende møde, i hvilken forbindelse de rejste spørgsmål om ambassader i Gentofte Kommune belyses.

Der henvises til Notat vedr. byggesagen omkring den Saudi Arabiske Ambassade på Lille Strandvej 27 i Hellerup, der er vedhæftet som bilag, for en nærmere beskrivelse af forløbet i den konkrete sag.

Der henvises til Notat vedr. generelle spørgsmål om ambassader, der er vedhæftet som bilag, for en nærmere belysning af en række generelle spørgsmål, som blev rejst på og i tilknytning til Kommunalbestyrelsens møde.

Indstilling


JURA og Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget og Økonomiudvalget:

At orienteringen tages til efterretning.

Bilag

 [Notat vedr. generelle spørgsmål](#)

 [Notat vedr byggesagen](#)

Møde i Byplanudvalget den 09. september 2010

7 Åbent Jægersborgvej 102 1. tv og Jægersborgvej 104 1. th. Sammenlægning af lejligheder

[036637-2010](#)

Resumé

Der søges om tilladelse til at sammenlægge to lejligheder hver på 89 m², i alt 178 m².

Baggrund

Juan og Lone Corliletti søger om tilladelse til at sammenlægge to ejerlejligheder beliggende Jægersborgvej 102, 1. tv. og 104, 1. th. Begge lejligheder er i dag 89 m² (BBR = 94 m²), hvilket ved en sammenlægning bliver til 178 m².

Der foreligger nødvendige fuldmagter fra ejer og ejerforening.

Ejendommen er beliggende mellem de to motorveje og indeholder 30 beboelseslejligheder. Lejlighederne er næsten alle sammen 4 - værelses lejligheder af samme størrelse som de ansøgte, dog er der enkelte steder inddraget et værelse fra en nabo-lejlighed. Ved en sammenlægning skal der udføres byggearbejder vedrørende statisk afstivning, brandforhold samt ændring af afløbsforhold.

Planlægningsmæssigt er ejendommen ikke omfattet af lokalplan, men beliggende i kommuneplanens rammeområde for etageboliger 4.B1, med maks. bebyggelsesprocent 40, 80 % opholdsareal og 1½ p.plads pr. bolig. Ejendommens faktiske bebyggelsesprocent er 78, og den er underforsynet med opholds- og parkeringsarealer i forhold til kommuneplanrammen.

Planlægningsmæssigt ville den ansøgte sammenlægning betyde en lille lettelse i tætheden.

Det ansøgte kræver kommunens samtykke i henhold til boligreguleringslovens § 46. Det er oplyst, at ejer af den ene lejlighed flytter på plejehjem.

Vurdering

Bygningsmyndigheden vurderer, at en sammenlægning kunne bidrage til et mere varieret udbud af boligtyper i området. Omvendt er der dog tale om to gode eksisterende boliger af moderne standard og størrelse. Udvalget har tidligere meddelt tilladelse til sammenlægning af lejligheder i etageejendomme, hvor de sammenlagte lejligheder fik et størrelse på ca. 180-190 m².

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget:

At sagen drøftes.

Bilag

 [Kortbilag - Jægersborgvej 102 - 104](#)

Møde i Byplanudvalget den 09. september 2010

8 Åbent Kildegårdsvej 95. Opdeling til tofamiliehus

[040943-2010](#)

Resumé

Der søges om tilladelse til at opdele enfamiliehuset på ovennævnte ejendom til et tofamiliehus.

Baggrund

Landinspektør Jan Hübbe søger for Jane K. Vestergaard om tilladelse til at opdele beboelsesbygningen på Kildegårdsvej 95 til et tofamiliehus.

Ejendommen har grundarealet 1116 m².

Beboelsesbygningen har et etageareal på 268 m². Dertil kommer 36 m² småbygninger.

Lejligheden på 1. sal vil få et areal på 99 m² og stuelejligheden vil få et areal på 169 m².

Der kan bygges yderligere 10 m², hvilket agtes udnyttet til et nyt indgangsparti til stuelejligheden, hvis opdelinger tillades. 1. sal skal benytte nuværende indgang.

Beboelsebygningen var oprindeligt et tofamiliehus, men blev i 1980-erne indrettet til det nuværende enfamiliehus.

Ejendommen er ikke omfattet af lokalplan, men beliggende i kommuneplanens rammeområde 1.B 41, et boligområde til villabebyggelse. Ifølge rammebestemmelserne kan der indrettes tofamiliehuse på grunde større end 1000 m².

Det ansøgte er altså ikke i strid med kommuneplanens rammebestemmelser. Kommunen kan nedlægge forbud mod det ansøgte i henhold til planlovens § 14, med den virkning, at der inden for et år skal udarbejdes en ny lokalplan for området.

Vurdering

Bygningsmyndigheden vurderer, at huset er egnet til indretning som tofamiliehus med den lille tilbygning af indgangsparti. Grunden, der er på 1116 m² og ligger noget atypisk som den eneste større grund i striben på sydsiden af Kildegårdsvej, kunne godt være anvendelig til at bære et tofamiliehus, men omvendt har tendensen de senere år været, at der kræves større grundstørrelser ved fortætning. Dette er dog ikke slået igennem i lokalplan 276 (fra 2008) for området umiddelbart nord for den aktuelle ejendom (området ved Gentoftegade, Anemonevej, Bregnevej), hvorkravet ved tofamiliehuse fortsat kun er 1000 m².

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget:

At sagen drøftes.

Bilag

 [Ansøgning om opførelse af en tilbygning](#)

 [Kortbilag Kildegårdsvej 95](#)

Møde i Byplanudvalget den 09. september 2010

9 Åbent Parkovsvej 71. Ansøgning om fældning af bevaringsværdige træer.

[039421-2010](#)

Resumé

Søren Bagger, ejer af hjørneejendommen Parkovsvej 71, søger om tilladelse til at fælde to nåletræer der står ved hans indkørsel mod Bernstorffsvænget.

Baggrund

Træerne ønskes fældet idet de, ifølge ansøger, sender store højtliggende rødder ud i indkørslen som ødelægges, og det træ som står nærmest huset har en krone der tager næsten al lys fra værelser på 1. sal. Endvidere slår træets krone mod husets tag og tagrender.

Lokalplan 162 er gældende for området, og lokalplanens § 7.2 foreskriver:

"7.2 De bevaringsværdige træer angivet på kortbilaget må ikke uden Kommunalbestyrelsens tilladelse beskæres, fældes eller på anden måde ændres."

På lokalplanens kortbilag er kun angivet ét bevaringsværdigt træ på ejendommen. Kommunens landskabsarkitekt, Berit Jacobsen, har besigtiget træene og hun mener at det træ nærmest mod huset sandsynligvis er et cedertræ, og det nærmest vejen er en skovfyr.

I henhold til kommunens retningslinier for udpegning af bevaringsværdige træer, udvises tilbageholdenhed med at udpege nåletræer, navnlig fordi disse hurtigt opnår en uforholdsmæssig stor højde for villaområderne med deraf følgende skyggegener.

Vurdering

Ifølge landskabsarkitekten er det skovfyren mod vejen der bør betragtes som bevaringsværdig. Dette træ har størst betydning for vejilledet, og det understøtter kvarterets grønne profil. Ingen af træene viser sygdomstegn, og landskabsarkitekten har ikke observeret markante tegn i indkørslen på at rødderne løfter sten. Under henvisning til landskabsarkitektens observationer og til at det er det træ der står nærmest huset, der ifølge ansøger er til størst gene, vurderer Bygningsmyndigheden at der kan gives tilladelse til at fælde træet nærmest huset.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget:

At der i henhold til lokalplan 162 § 7.2 meddeles afslag på at fælde den bevaringsværdige skovfyr mod vej. Der meddeles tilladelse til at fælde cedertræet, der står nærmest huset.

Bilag

 [Kortbilag, Parkovsvej 71](#)

 [Ansøgning om fældning af bevaringsværdige træer](#)

 [Vurdering fra landskabsarkitekt med foto](#)

Møde i Byplanudvalget den 09. september 2010

10 Åbent Strandvejen 283. Opførelse af et skur

[038179-2010](#)

Resumé

Den nye ejer af ejendommen Strandvejen 283, Eva Persson søger om tilladelse til at opføre et udhus på 13 m². Opførelsen af udhuset kræver særlig tilladelse efter byplan 21.

Baggrund

Ejendommens grundareal (4 matrikler): 122 m²

Nuværende og fremtidige etageareal: 60 m²

Nuværende bebygget areal (boligen): 37 m²

Nuværende og fremtidig bebyggelsesprocent: 49,2

Nyt udhus: 13 m²

Byplan 21 er gældende for området.

§ 4 stk. 3 foreskriver:

"Ny bebyggelse skal opføres indenfor de på kortbilaget med signatur 2 angivne byggefeltet"

§ 4 stk. 4 foreskriver bl.a.:

Udover det tilladelige bruttoetageareal kan der på hver ejendom opføres et udhus eller en garage/carport på 20 m², forudsat at friarealet ikke bliver mindre end 50 m². Højden i skel må ikke overstige 2,2 m.

Der ansøges om et 2,2 m højt skur, der vil opføres i skel mod øst. Skuret vil i forhold til naboerne delvis være skjult bag hhv. et stakit og bag beplantning.

Det oplyses derudover, at materialer og farver overholder byplanens bestemmelser herom.

Det ansøgte er den 17. august 2010 sendt i høring hos de 2 grundejerforeninger og hos naboerne. Der er modtaget 4 høringssvar fra naboerne, hvoraf det fremgår, at man finder skuret for stort og for dominerende både i forhold til nabobebyggelserne samt i forhold til det lille stræde. Derudover finder man, at skuret tager lys og udsyn. Endvidere finder to naboer, at skuret ligger for tæt op ad pågældende naboers ejendomme, hvorfor vedligeholdelse af murværk mv. bliver besværliggjort.

Endelig fremkommer en nabo med bemærkninger i forhold til grundstørrelsen, som man kun finder til at være 97 m²; fratrækkes det bebyggede areal for boligen samt for det ansøgte skur opnås et friareal på mindre end 50 m², hvor kravet i byplanen er min. 50 m² i friareal.

Vurdering

Skuret ønskes opført i skel mod øst.

Der har ikke tidligere været et skur til ejendommen, og det ansøgte skur kræver derfor udlægning af et nyt byggefelt i henhold til byplanens § 4, stk. 3.

Der ansøges om eet skur, og eventuelle gamle mindre skure på ejendommen vil kræves fjernet såfremt tilladelse til nyt skur opnås.

I forhold til grundstørrelsen ejer ansøger 4 matrikler: 20c, 20m, 20k og 20o. Matriklerne er ikke sammenlagt eller samnoteret, hvilket kan kræves i forhold til Bygningsreglementets bestemmelser om "En fast samlet ejendom" (BR10, B.1.1.2, stk. 2 litra 3). Matriklen 20o er beliggende på modsatte side af Strandvejen og vil ikke umiddelbart kunne sammenlægges eller samnoteres med de øvrige matrikler. De 3 øvrige matrikler som tilsammen "tegner" ejendommen Strandvejen 283 andrager i alt 110 m². Fratrækkes det bebyggede areal for boligen samt for det ansøgte skur bliver friarealet 60 m².

Mange af de ofte små huse i Skovshoved har i dag skure, som supplerer med opbevaringsmuligheder, der gør det muligt - de beskedne boligstørrelser til trods - at opnå en funktionel bolig.

Bygningsmyndigheden vurderer, at det nye skur indgår som en naturlig del af Skovshovedmiljøet ligesom det opfylder byplanens betingelser for størrelse og udseende.

På denne baggrund vurderer Bygningsmyndigheden, at det ansøgte bør tillades.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller


Til Bygningsudvalget:

At der udlægges et nyt byggefelt i.h.t. Byplan 21 § 4 stk. 3 og at skuret tillades.

Bilag

 [Etablering af skur](#)

 [Kortbilag Strandvejen 283](#)

 [Høringssvar \(Strv. 281\)](#)

 [Høringssvar \(Strv. 283A\)](#)

 [Høringssvar \(Strv. 285A\)](#)

 [Høringssvar \(281A\)](#)

Møde i Byplanudvalget den 09. september 2010

11 Åbent Brogårdsvej 2-8. Udstykning. (Principiel)

[033923-2010](#)

Resumé

Der søges om tilladelse til at udstykke de tidligere banehuse ved Gentofte Station

Baggrund

Landinspektør Robert Jakobsen søger på vegne af DSB om tilladelse til udstykning af de tidligere banehuse umiddelbart øst for Gentofte Station. Der er tale om to dobbelthuse (4 boliger), der oprindeligt var arbejderboliger for personale ved banen. DSB ønsker nu at afhænde boligerne med tilhørende have til almindelig helårsbeboelse.

Ved udstykningen vil der fremkomme fire ejendomme med arealer på omkring eller lidt under 500 m². Nærmere bestemt 430 m², 440 m², 450 m² og 510 m². Ejendommene vil få vejadgang til Brogårdsvej enten ved egen overkørsel, eller - for det østlige dobbelthus - ved privat fællesvej.

Bygningerne er bevaringsværdige i kategori 4.

Ejendommen er ikke omfattet af lokalplan, men beliggende i kommuneplanens rammeområde 5. B 46, der omfatter det syd for liggende villakvarter. I henhold til rammebestemmelserne må grunde ikke udstykkes mindre end 700 m², dog kan der på grunde på 1200 m² og derover etableres dobbelthuse, der ved nyopførelse kan udstykkes i to grunde.

Den ansøgte udstykning lever ikke op til rammebestemmelserne for grundstørrelse. Kommunen har mulighed for at nedlægge forbud mod udstykningen i henhold til planlovens § 12, stk. 3. I så fald vil husene alternativt kunne opdeles i ejerlejligheder.

Vurdering

Bygningsmyndigheden vurderer, at de ansøgte grundstørrelser er mindre end de almindeligvis tilladte og hvad der tilstræbes i området. Der er imidlertid ikke tale om etablering af nye boliger, men alene en mulighed for at afhænde de eksisterende boliger. Hvis der alternativt skabes en ejerlejlighedsopdeling, vil der bestå et vist fællesskab i bebyggelsen, hvor ejerforeningen vil kunne håndhæve fællesarealernes forhold. Hertil kommer, at der ikke er risiko for en uheldig præcedensvirkning af en tilladelse. Samlet set finder Bygningsmyndigheden, at der bør meddeles tilladelse til det ansøgte.



Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget

At der meddeles tilladelse til den ansøgte matrikulære opdeling.

Bilag

-  [Kortbilag Brogårdsvej 2-8](#)
-  [Ansøgning om udstykning](#)

Møde i Byplanudvalget den 09. september 2010

12 Åbent Strandvejen 413A. Etablering af garage

[022752-2010](#)

Resumé

Lars Götz har ansøgt Gentofte Kommune om tilladelse til at opføre to sammenbyggede carporte på 88,5 m² på ejendommen beliggende Strandvejen 413 A. Carporten indeholder depotrum og udgør en dobbeltcarport for et ny opført dobbelthus. Tagbeklædning ønskes udført i sort tagpap og carporten pudses i helglat hvidt puds, så bygningen fremtræder som hvid beton. Der ansøges om dispensation i forhold til byggefeltet. Carporten er placeret inden for skovbyggelinjen, hvorfor forholdet tillige kræver dispensation i henhold til naturbeskyttelseslovens § 65, F. § 17.

Baggrund

Grundareal: 1745 m²
Bebygget areal 421 m²
Nuværende bebyggelsesprocent: 24,1
Bebygget areal m. carport (88,5 m²-70 m²) 439,5 m²
Fremtidig bebyggelsesprocent: 25

Ansøger anfører, at placering af carport på den vestlige del af grunden vil mindske støjgener fra eksisterende jernbane. Derudover friholdes den nye bygning med 1 m fra eksisterende garagebygning som tidligere anbefalet af Kulturarvstyrelsen, idet eksisterende garagebygning er fredet.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 201, hvoraf det fremgår i § 6, stk. 3, at udover det på kortbilaget viste byggefelt kan der på den vestlige del af delområde B med kommunalbestyrelsens særlige tilladelse opføres mindre udhusbygninger, cykelskure, overdækninger, udvendige trapper, transformerstation og lignende, som har tilknytning til områdets anvendelse. Forholdet kræver tillige dispensation fra skovbyggelinien i henhold til naturbeskyttelseslovens § 65, jf. § 17.

Kulturarvsstyrelsen er blevet hørt i sagen, da det tilstødende garageanlæg er fredet.

Sagen er desuden sendt i høring hos grundejerforeningen og Danmarks Naturfredningsforening, lokalkomité Gentofte.

Der indkommet en indsigelse fra Bellevuekrogens ejerlaug, som påpeger, at der skal etableres en spunsvæg mod det fredede garageanlæg, og at pæleramning sker på den mest skånsomme måde med krav om, at pæle vibreres ned, og at der anvendes stål-pæle fremfor betonpæle, idet der tidligere er sket sætningsskader for de omkringliggende ejendomme ved tidligere opførelse af dobbelthus på ejendommen.

Der er ikke fremkommet yderligere indsigelser.

Vurdering

Bygningsmyndigheden vurderer, at det ansøgte kan imødekommes, under henvisning til at carporten placeres i direkte tilknytning til et eksisterende større garageanlæg beliggende på og

tilhørende naboejendommen. Hertil kommer, at rækkehusbebyggelserne på begge sider af ejendommen ligger indenfor skovbyggelinien, hvorfor hensynet bag skovbyggelinien ikke vil blive tilsidesat ved netop den ansøgte dispensation. I tilknytning hertil bemærkes, at det er jernbanetrace et, der afkaster skovbyggelinie og ikke et egentligt skovareal. Sammenfattende er det Bygningsmyndighedens opfattelse, at der ikke er tale om en carport, der skaber gener for de omkringboende.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Bygningsudvalget:

At det ansøgte projekt imødekommes, og at der dispenseres fra lokalplan 201, § 6, stk. 3 samt meddeles dispensation fra den i naturbeskyttelsesloven fastsatte skovbyggelinie.

Bilag

 [Kortbilag. Strandvejen 413 A](#)

 [Tegninger BY](#)

 [Kortbilag Strandvejen 413A By](#)

 [Opførelse af garage - BY](#)

Møde i Byplanudvalget den 09. september 2010

13 Åbent Dalstrøget 135-187. Lukning af affaldsskakte

[016801-2010](#)

Resumé

Det almene boligselskab, Almenbo søger om en ændring af affaldsordningen i ejendommen samt lukning af skakterne i de 4 boligblokke (27 skakte). Ansøgningen kommer i forlængelse af påbud fra Arbejdstilsynet vedr. affaldshåndteringen i boligorganisationen Munkegård, administreret af Almenbo.

Den 24. august 2010 blev der afholdt ekstraordinært beboermøde. Ud af 90 mulige stemmer, stemte 80 for løsning om etablering af affaldsøer, 2 stemte for ombygning af affaldsskakterne, 8 stemmer blev ikke afgivet.

Det ansøgte kræver dispensation fra Bygningsreglement 2008, kapitel 8.7, stk. 6.

Baggrund

Bebyggelsen Dalstrøget 135-187 består af 4 boligblokke i 3-etager. Der er 6-8 opgange i hver blok. Ejendommene opført i 1951. De er alle tegnet af Knud Hansen og har en bevaringsværdi på 4. Ejendommene er omfattet af kommuneplanramme 7.B1. Der er ikke nogen lokalplan.

Ejendommene er indrettet med affaldsskakte på de enkelte etager, således at affaldsposer mv. ryger direkte i affaldssække i de enkelte kældre. Grundet trange pladsforhold i såvel affaldsskakte som kældre har dagrenovationsentreprenøren, Renoflex påtalt afhentningsforholdene til kommunens renovationsafdeling. Renoflex har meddelt, at de efter torsdag den 6. maj 2010 ikke længere vil bære dagrenovationssækkene op fra kældrene. Det betyder, at ejendommen Dalstrøget 135-187 selv skal sørge for, at sækkene bliver båret op til en placering, hvor skraldebilerne fra Renoflex har mulighed for at foretage afhentning.

Arbejdstilsynet har den 27. april 2010 varslet et påbud om en række forhold vedrørende håndteringen af affald fra affaldsskakterne. Den 5. maj 2010 påbyder Arbejdstilsynet Boligorganisationen, at sikre at de ansatte ikke udsættes for helbredsskadelige løft i forbindelse med skaktning samt at bruge autoriseret arbejdsmiljørådgiver til at bistå sig med at efterkomme påbuddet. Begge påbud skal være efterkommet senest den 1. oktober 2010.

Almenbo har i samarbejde med Leif Dehlsen fra Gentofte Kommune og Renoflex opstillet minicontainere i gadeplan for løse problemerne med tømning af affald her og nu. De bliver tømt 2 gange ugentligt. Renoflex ikke mere vil afhente affaldet i skralderummet i kælderplan. Skaktene er derfor midlertidigt lukket.

Almenbo har hørt beboerne i brev af den 16. juli 2010. Af høringen, fremgår det, at beboerne skal tage stilling til om 1) skaktene skal lukkes og der skal etableres containerhuse (anlægssum kr. 335.000). I den forbindelse bliver beboere, der ikke har mulighed for nedbæring af affaldet en ordning, hvor affaldet bliver afhentet ved hoveddøren 3 gange om ugen eller 2) skaktene skal ombygges og bevares, samt at der etableres hejs/lift på kældernedgangene (anlægssum kr. 2.757.500). Beboernes afstemning vil foregå på ekstraordinært afdelingsmøde den 24. august 2010 kl. 17.30.

Ifølge Søren Worm fra Almenbo, kan problemet ikke alene løses ved at etablere lifte, fordi Arbejdstilsynet har pålagt afdelingen at forbedre personalets arbejdsforhold hvad angår skæve og tunge løft samt andre u hensigtsmæssige arbejdsstillinger. Det kræver en ombygning af alle 27 skakte, som overslagsmæssigt vil beløbe sig til kr. 2.757.500,-.

Almenbo ønsker en principiel tilladelse fra Bygningsmyndigheden til at nedlægge affaldsskakterne permanent.

Vurdering

Bygningsmyndigheden vurderer i den konkrete sag, at affaldsskakterne ikke er tidssvarende ud fra en miljømæssig og økologisk betragtning, herunder med hensyn til kildesortering, og at bortskaffelsen af affald ikke kan ske i overensstemmelse med de nugældende regler om arbejdsmiljø, jf. Arbejdstilsynets påbud.

Bygningsmyndigheden vurderer endvidere på baggrund af ejendommens bevaringskategori, at det ikke er muligt at modernisere affaldsskakterne inden for de eksisterende bygningsmæssige rammer.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget:

At der meddeles dispensation fra Bygningsreglement 2008, kapitel 8.7, stk. 6 og gives tilladelse til at nedlægge affaldsskakterne samt tillades nyt affaldshåndteringssystem i terrænniveau.

Bilag

-  [Ansøgning - By](#)
-  [Høring Dalstrøget - BY](#)
-  [Korrespondance Arbejdstilsynet - BY](#)
-  [Kortbilag](#)
-  [Mail fra Almenbo til Renovation](#)
-  [Ansøgning om dispensation til at nedlægge affaldsskakter](#)

Møde i Byplanudvalget den 09. september 2010

14 Åbent Aurehøjvej 24. Ulovlig overdækning af pool

[029210-2010](#)

Resumé

Punktet blev udsat på Byplanudvalgets møde den 17. august 2010, dagsordenens punkt 15, med henvisning til, at der var dialog mellem sagens parter.

Bygningsmyndigheden modtog den 28. maj 2010 en klage fra 4 naboer over opførelse af en overdækning af en swimmingpool. Sidenhen har flere omboende henvendt sig i sagen. Den 31. maj blev der udsendt et varsel om påbud til lovliggørelse af overdækningen til ejeren af ejendommen, Preben Scheel. Arkitekt Frederik Bauer sender herefter den 3. juni 2010 en ansøgning om bibeholdelse af den 171 m² store overdækning.

Baggrund

Ejendommen er omfattet af lokalplan 256 for et område ved Ahlmanns Alle, Gersonsvej og Svanemøllevej, og beliggende i delområde A.

I medfør af lokalplanens § 6.1 må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 25. Overdækningen er ikke omfattet af andre bestemmelser i lokalplanen. I medfør af § 6.2 må garager, carporte, udhuse, drivhuse og lignende småbygninger maksimalt opføres i 1 etage.

Vurdering

Bygningsmyndigheden vurderer, at en overdækning på 170 m² ikke kan betragtes som en 'småbygning', men må betragtes som en egentlig bygning. Overdækningen skal medregnes i ejendommens etageareal, og overholder maksimal tilladelig bebyggelsesprocent. I henhold til gældende lokalplan er der intet til hinder for en bibeholdelse af overdækningen.

Opførelse af overdækningen er omfattet af bestemmelserne i Bygningsreglement 2010(BR10) kap. 2, om bebyggelsesregulerende forhold. Idet ejendommen er beliggende i et villaområde er bestemmelserne i BR10 kap. 2.7.3 om byggeret for fritliggende enfamiliehuse retningsgivende for en bebyggelses højde og afstand til naboskel. I medfør af kap. 2.7.3 skal afstanden til naboskel mindst være 2,5m og højden af bygningen må ikke overstige 1.4 gange afstand til naboskel. Gentofte Kommune kan derfor ikke nægte opførelse af en overdækning med henvisning til bebyggelsesregulerende bestemmelser i BR10.

Gentofte Kommune kan derfor kun nægte en bibeholdelse af overdækningen ved at nedlægge et forbud i medfør af planlovens § 14.

Det vurderes, at opførelse af en sekundær bygning med en størrelse på 170 m² ikke er sædvanligt for området. Placering af større bygninger, udover beboelsesbygninger, i området anses for uhensigtsmæssigt, idet dette vil ændre områdets karakter væsentligt. Et udstedt forbud indebærer at der skal udarbejdes en (supplerende) lokalplan for området, hvor opførelse af store sekundære bygninger/annekser begrænses.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller, at

- Der udstedes et forbud, i medfør af planlovens §14, til opførelse af overdækningen, og at der herefter udstedes et påbud, i medfør af bygge-loven, til fjernelse af overdækningen.













Tidligere beslutninger

Byplanudvalget den 17-08-2010

Byplanudvalget møde den 17. august 2010.

Udsat.

Bilag

-  [Klage over overdækning af swimmingpool](#)
-  [Yderligere klage med billeder\[6 vedhæftede filer\]](#)
-  [Underskrifter Aurehøjvej 20A-D og 22A-D](#)
-  [yderligere klage](#)
-  [yderligere klage](#)
-  [Lovliggørelse af overdækning](#)
-  [henvendelse advokat ejer](#)
-  [bemærkninger ejers advokat](#)
-  [svar til advokat ejer. oplysning om byplanmøde](#)
-  [kortbilag aurehøjvej 24](#)
-  [Bemærkninger/indlæg fra adv. Monberg. Atindsigt + dato for afsendelse](#)
-  [Klage - BY](#)

Møde i Byplanudvalget den 09. september 2010

15 Åbent Strandvejen 232A & B. Hegn

[025433-2010](#)

Resumé

I forbindelse med Byplanudvalgets byvandring i Skovshoved i tilknytning til udvalgets møde i

august 2010, blev der stillet en række spørgsmål til en sag vedr. lovliggørelse af et for højt hegn mellem ejendommene, Strandvejen 232 A og B.

Baggrund

Ejerne af ovennævnte ejendomme nedtog i løbet af efteråret 2008 eksisterende lovlige hegn med en højde på ca. 1,8 meter og opførte et nyt hegn med tilsvarende højde. Af byplan 21, § 7, fremgår, at faste hegn i skel alene må opføres med en højde på 1,25 meter. Skovshoved By's Grundejer- og bevaringsforening indgav klage over det for høje hegn.

Ejerne af ejendommene anførte i tilknytning til en besigtigelse på stedet, at der alene var tale om renovering af et eksisterende hegn, idet der tidligere havde været et lovligt hegn med en højde på 1,8 meter. Bygningsmyndigheden oplyste hertil, at der ikke var tale om en renovering/reparation, idet samtlige rafter og bærende stolper var udskiftet med nye. Ved reparation/renovering vil der typisk være tale om udskiftning af enkelte rådne rafter og ikke hele hegnet.

Ejerne af ejendommene søgte herefter om dispensation til bibeholdelse af hegnet. Den 18. marts 2009 meddeltes administrativt afslag under henvisning til, at der dels ikke var tale om renovering, dels at byplanudvalget tidligere havde besluttet, at der skulle ske fysisk lovliggørelse af de for høje hegn i bydelen. Den 12. november 2009 meddeltes afslag på anmodning om genoptagelse, idet der ikke var fremkommet nye oplysninger, der kunne ændre kommunens vurdering af sagen.

Den 19. marts 2010 meddeltes påbud om fysisk lovliggørelse af hegnet. Ejerne anmodede endnu engang om genoptagelse samt oplyste, at man ville indbringe sagen for domstolene, hvilket man har en frist til på 6 måneder efter afgørelsen. Bygningsmyndigheden afslog endnu engang anmodningen om genoptagelse med samme begrundelse som tidligere.

Den 2. juli 2010 meddelte Bygningsmyndigheden ejerne frist til udgangen af august 2010 til at fremkomme med dokumentation for at sagen rent faktisk indbringes for domstolene.

Sagen står nu til at der bliver indgivet politianmeldelse for tilsidesættelse af Bygningsmyndighedens påbud.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget:

At orienteringen tages til efterretning.

Møde i Byplanudvalget den 09. september 2010

16 Åbent Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne

[061796-2009](#)

Møde i Byplanudvalget den 09. september 2010

17 Lukket Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne

061796-2009
