



Gentofte Kommune

Dagsorden til møde i Byplanudvalget

Dagsorden åben

Mødedato 06. oktober 2011
Mødetidspunkt 17.15
Mødelokale Udvalgsværelse B

Indholdsfortegnelse

Byplanudvalget

den 06. oktober 2011

Åben dagsorden

- 1 Lokalplan 322 for et område i Klampenborg-Skovshoved bydel omkring Strandvejen og Skovhoved m. fl.. Forslag.
- 2 Lokalplan 334 for Munketorvet. Offentlig høring
- 3 Kildegårdsvej 71. Forudgående høring
- 4 Brogårdsvej 133. Etablering af 6 boliger
- 5 Vilvordevej 2. Opførelse af anden halvdel af et dobbelthus
- 6 Bindsbøllsvej 15. Ansøgning om tilladelse til nedrivning af bevaringsværdig bygning
- 7 Skovbrinken 10. Til-og ombygning af et bevaringsværdigt enfamiliehus
- 8 Dyssegårdsvej 95. Statusændring fra enfamiliehus til tofamiliehus
- 9 Strandhøjsvej 31. Ændring fra tofamiliehus til dobbelthus samt udstykning
- 10 Nybrovej 84A. Ansøgning om dispensation for lokalplanens bestemmelser om parkeringspladser.
- 11 Trunnevangen 4A og 4B. Ansøgning om dispensation i forbindelse med nyt etagebyggeri
- 12 Anlæg af cykelsti og stibro ved Ellemosevej. Dispensation fra åbeskyttelseslinien
- 13 Strandvejen 291. Klage over skur
- 14 Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne

Lukket dagsorden

- 15 Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne

Møde i Byplanudvalget den 06. oktober 2011

1 Åbent Lokalplan 322 for et område i Klampenborg-Skovshoved bydel omkring Strandvejen og Skovshoved m. fl.. Forslag.

[019700-2011](#)

Resumé

Plan og Byg har udarbejdet et forslag til lokalplan 322 for et område ved Strandvejen, Skovshovedvej m.fl.

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

Baggrund

Lokalplanområdet ligger i den sydlige del af Skovshoved, i Klampenborg-Skovshoved bydel. Området omfatter 326 ejendomme, og har et samlet areal på ca. 37 ha. ekskl. vejarealer. (368.123 m²)

Lokalplanområdet indgår i enkeltområde 2. B47 i Kommuneplan 2009 for Gentofte Kommune med boligformål som general anvendelse og villabebyggelse som specifik anvendelse. Den maksimale bebyggelsesprocent er 25 for den enkelte ejendom. Det maksimale antal etager er 2, den maksimale bygningshøjde er 9 meter og det angives som bemærkning, at der er bevaringshensyn, og at boligerne kun må benyttes til helårsbeboelse.

Området er omfattet af Lokalplan 61, der giver mulighed for en udstykning med en minimumsgrundstørrelse på 700 m², hvilket kan føre til en uhensigtsmæssig forøgelse af antallet af boliger i området. for en forøgelse af antallet af boliger i området.

Formålet med det nye lokalplanforslag er at fastholde området som et attraktiv villaområde for helårsbeboelse, der ikke gøres til genstand for en uhensigtsmæssig fortætning, herunder sikre bevaringsværdige bygninger og træer i området.

Lokalplanområdet er karakteriseret ved store grunde, hvor der er opført villaer i 1-2 etager med et gennemsnitlig bebyggelsesprocent på 20. Der er dog en større koncentration af særlige store grunde, med mere end 1400 m² i gennemsnit, på begge sider af Strandvejen og især mellem Strandvejen og Kystvejen. Desuden er der et lille område ved Skovshoved Terrasse med særlig små grunde, hvor der er opført et rækkehusbebyggelse.

Lokalplanområdet er derfor delt i 3 delområder A, B og C, med forskellige bestemmelser angående udstykning samt omfang og placering af bebyggelse.

I delområde A er det fastlagt, i overensstemmelse med de eksisterende grundstørrelser i lokalplanområdet, at yderligere udstykning ikke må finde sted.

I delområde B er det fastlagt, i overensstemmelse med de eksisterende grundstørrelser, at nye grunde ikke må være mindre end 1.000 m². På grunde med et areal på 1.200 m² og mere kan det indrettes eller opføres et 2-familiehus. På grunde med et areal på 1.400 m² og mere kan der indrettes eller opføres et dobbelthus, dvs. boliger med lodret lejlighedsskel.

I delområde C er det fastlagt, i overensstemmelse med de eksisterende grundstørrelser og bebyggelse, at yderligere udstykning ikke må finde sted og at der kun må opføres eller indrettes et rækkehus for en familie på hver grund.

I Kommuneplan 2009 er der udpeget 103 bevaringsværdige bygninger indenfor lokalplanområdet i kategori 1 til 4. 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. De pågældende bygninger er i forslag til lokalplan 322 omfattet af bevaringsbestemmelser.

Med det formål at undgå en u hensigtsmæssig fortætning traf Byplanudvalget den 7. oktober 2010, pkt 4, beslutning om at nedlægge § 14-forbud mod opførelse af et enfamiliehus i 2 etager på en allerede udstykket koteletgrund Strandvejen 162, matr.nr. 1k, Charlottenlund. Marie Louise Gjærn Bistrup (F) stemte imod. Byplanudvalget bemyndigede den 5.maj 2011, pkt. 5, enstemmigt Plan og Byg til at indføje bebyggelsesregulerende bestemmelser for denne ejendom i et kommende lokalplanforslag.

For at sikre bevare den grønne, byarkitektoniske helhed der præger vejilledet mod Kystvejen, er lokalplanforslaget derfor forsynet med en bestemmelse om, at bebyggelse, der opføres mellem eksisterende væsentlig boligbebyggelse langs Strandvejen og en fastlagt byggelinje mod Kystvejen, kun må opføres i 1 etage. Bebyggelse der opføres i 1 etage vil næppe være synlig fra Kystvejen bl. a. i kraft af eksisterende havemur og hegning.

Vurdering

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

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At forslag til Lokalplan 322 for et område ved Strandvejen, Skovshovedvej m.fl. udsendes i offentlig høring.

Bilag

 [LP_322_22.09.2011](#)

Møde i Byplanudvalget den 06. oktober 2011

2 Åbent Lokalplan 334 for Munketorvet. Offentlig høring

[059542-2010](#)

Resumé

Der er udarbejdet forslag til lokalplan for et nyt butikscenter ved Munketorvet. Forslaget er fulgt af et forslag til tillæg 13 til Kommuneplan 2009 samt en miljøvurdering af planernes trafikale konsekvenser.

Byplanudvalget skal tage stilling til, om forslag til lokalplan, kommuneplantillæg og miljøvurdering skal udsendes i offentlig høring.

Baggrund

Byplanudvalget vedtog enstemmigt den 25. november 2010, pkt. 4, at udarbejde lokalplan for en revitalisering af Munketorvet butikscenter på baggrund af en projektskitse udarbejdet af Boligorganisationen Nordre Munkegård og butikskæden Lidl.

Lokalplanforslaget er opdelt i 2 delområder. Delområde A omfatter Nordre Munkegårds 4 længer med etageboliger. Delområde B omfatter den eksisterende centerbebyggelse samt garageanlægget mod Dalstrøget. Det er lokalplanens formål at give mulighed for en modernisering og udvidelse af Munketorvet butikscenter. De eksisterende butikker kan, helt eller delvis, suppleres med et dagligvaresupermarked på op til 1.000 m² etageareal.

De eksisterende etageboliger i område A omfattes af bevaringsbestemmelser. For område B fastlægges et byggefelt indenfor hvilket der kan opføres en centerbebyggelse i 2 etager. Byggefeltets grænse mod Dalstrøget er fastlagt til 3,75 meter. Den øverste etage kan udnyttes til boliger, men det er ingen betingelse, at de opføres samtidig med butiksbegyggelsen i stueetagen. I kælderen indrettes parkering til de 60 garage-pladser der nedlægges samt til betjening af de nye boliger.

Lokalplanforslaget er beliggende i Kommuneplanens område 7.B1 hvor anvendelsen er fastlagt til etageboliger. Bebyggelsesprocenten er 60 og Nordre Munkegårds etageboliger er udpeget som bevaringsværdige. Selve centerbebyggelsen er udpeget som en del af Vangede lokalcenter. Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med kommuneplanen. Dog er lokalcenterets geografiske afgrænsning mod syd for snæver. Lokalplanens endelige vedtagelse er derfor betinget af, at der samtidig vedtages et tillæg 13 til Kommuneplan 2009, der udvider lokalcenterets udstrækning til Dalstrøget.

Der har den 11. maj 2011 været afholdt borgermøde på Munkegårdsskolen om planskitsen. Der var 52 fremmødte borgere, og det var navnlig de trafikale konsekvenser af en øget kundetrafik, der blev drøftet.

Planforslagene er screenet i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer. De miljømæssige konsekvenser ved en realisering af planforslagene vurderes kun at have begrænset effekt på områdets miljø lokalt og ingen regional miljømæssig betydning. Dog er der fundet anledning til gennemførelse af en miljøvurdering af de trafikale konsekvenser.

Vurdering

Det foreslås, at planforslagene og miljøvurderingen udsendes i offentlig høring, og at der afholdes borgermøde i høringsperioden.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

1. At forslag til lokalplan 334 for Munketorvet vedtages til udsendelse i offentlig høring.
2. At forslag til tillæg 13 til Kommuneplan 2009 vedtages til udsendelse i offentlig høring.
3. At Miljøvurderingsrapporten vedtages til udsendelse i offentlig høring sammen med de i pkt. 1 og 2 nævnte planforslag.
4. At der afholdes borgermøde om planforslagene i høringsperioden.

Tidligere beslutninger

Byplanudvalget den 11-08-2011

Beslutning foreligger endnu ikke

Bilag

 [Lokalplanforslag 334](#)

 [KP tillæg 13 forslag](#)

Møde i Byplanudvalget den 06. oktober 2011

3 Åbent **Kildegårdsvej 71. Forudgående høring**

Resumé

Freja Ejendomme A/S ønsker at afhænde ejendommen Kildegårdsvej 71, den nu fraflyttede politistation. I den forbindelse har man spurgt, om ejendommen fremover kan udnyttes til boligformål i kombination med erhverv.

Den anvendelse forudsætter en ændring af kommuneplanen, og der skal derfor tages stilling til, om der skal indkaldes forslag og ideer til den fremtidige anvendelse og bebyggelse på ejendommen.

Baggrund

Statens ejendomsselskab Freja Ejendomme A/S har fået til opgave at sælge den tidligere politistation på Kildegårdsvej 71. Freja Ejendomme har undersøgt om Gentofte Hospital kunne finde anvendelse for ejendommen, men har ikke fået nogen bekræftende tilbagemelding.

I stedet ser selskabet gerne, at ejendommen fremover anvendes til såvel boliger som erhverv. Freja Ejendomme har vedlagt en serie scenarier der i skematisk form belyser forskellige muligheder for grundens udnyttelse. Alle med en resulterende bebyggelsesprocent på 55-60. Selskabet understreger, at det i første omgang handler om at få fastlagt den fremtidige anvendelse. Senere i planprocessen vil blive udarbejdet et mere gennemarbejdet projektforslag således, at der kan fastlægges præcise rammer for etageantal, bygningshøjder, skelafstand og bebyggelsesprocent.

Ejendommen er på 7.295 m² og er, med et samlet etageareal på ca. 2.630 m², udnyttet med en bebyggelsesprocent på ca. 36.

I overensstemmelse med den hidtidige anvendelse er ejendommen i Kommuneplan 2009 fastlagt til offentlige formål, administration med en bebyggelsesprocent på 40 (område 1. D 3). Hovedbygningen og en sidefløj er udpeget som bevaringsværdige.

Ændring af plangrundlaget kan ske som et tillæg til kommuneplanen. Forinden skal Kommunalbestyrelsen have gennemført en forudgående indkaldelse af forslag og ideer til planlægningen jf. planlovens § 23 c.

Vurdering

Plan og Byg finder en anvendelse af ejendommen til boligformål for hensigtsmæssig i planlægningsmæssig henseende. Ved fastlæggelse af ejendommens udnyttelse bør bebyggelsesprocenten tage udgangspunkt i den nuværende og hidtidige planlagte bebyggelsesprocent på 40.

Det foreslås, at planprocessen startes ved at indkalde ideer og forslag til planlægningen efter reglerne i planlovens § 23 c. Under høringen skal det afklares i hvilket omfang erhverv vil kunne integreres eksempelvis i bevaringsværdig bebyggelse, der vanskeligt kan indrettes til boliger.

Omfanget af bygningsbevaring må afvente et efterfølgende lokalplanforslag, hvor der mere detaljeret vil blive redegjort for nedrivning af eksisterende bebyggelse og omfang og placering af ny bebyggelse.

Indstilling

Plan og Byg indstiller:

Til Byplanudvalget

1. at der i henhold til planlovens § 23c igangsættes en forudgående indkaldelse af forslag og ideer.
2. at der i høringsperioden afholdes et offentligt møde om ejendommens planforhold.

Bilag

 [Freja Ejendomme - ansøgning](#)

 [Freja Ejendomme - planscenarier](#)

Møde i Byplanudvalget den 06. oktober 2011

4 Åbent Brogårdsvej 133. Etablering af 6 boliger

[033249-2011](#)

Resumé

Der søges om tilladelse til at opføre en ny boligbebyggelse med 6 boliger.

Sagen blev på Byplanudvalgets møde den 1. september 2011 udsat på besigtigelse af ejendommen.

Baggrund

Per Høpfner, NE Projektudvikling ApS, søger på vegne af selskab under etablering Tværbommen ApS om tilladelse til at udstykke en grund syd for den eksisterende bebyggelse på Brogårdsvej 133 med henblik på at opføre en ny bebyggelse indeholdende 6 boliger. Ejendommen er beliggende på hjørnet af Brogårdsvej og Tværbommen.

Eksisterende forhold:

Grundareal: 1269 m². Etageboligbebyggelse indeholdende 6 boliger med samlet etageareal på 320 m². Nuværende bebyggelsesprocent: 25 %.

Ønskede nye forhold:

Den eksisterende bebyggelse bevares med et grundareal på 533 m², svarende til en bebyggelsesprocent på 60. Ny grund bliver på 736 m². Langs med ejendommen mod Tværbommen ligger et smalt, kommunalt ejet areal, matr. nr. 9 ag Vangede, der er grønt skråningsareal med en lille vendeplads i tilknytning til Tværbommen. Dette areal ønsker bygherre at købe af kommunen, og kommunen har tilbudt at sælge det, på betingelse af Kommunalbestyrelsens godkendelse. Matr. nr. 9 ag er på 178 m², hvorfra trækkes vendepladsarealet på 20 m², altså i alt 158 m². Det samlede areal for byggegrunden bliver herefter 894 m².

Ejendommen er ikke omfattet af lokalplan, men ligger i kommuneplanens enkeltområde 6. B2, et etagehusområde med maksimal bebyggelsesprocent 60, maksimalt 3 etager og maksimal højde 12 meter. Der er endvidere bestemmelser om friareal- og parkeringspladsdækning.

Dertil kommer at ny bebyggelse reguleres af bygningsreglementets almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i kap. 2.

Projektet omfatter et punkthus med et bebygget areal på ca. 183 m². Huset bliver i tre etager med to lejligheder på hver etage. Lejlighederne bliver hver på ca. 90 m² inkl. trappeandel og altan. Opholdsstuer og altaner orienteres mod vest. Huset placeres ca. midt på grunden, og der etableres 8 parkeringspladser nord for huset.

Sagen har været sendt til høring hos naboen mod øst, Brogårdsvej 131. Andelsboligforeningen har svaret, at de er imod projektet, da det nye hus vil fratage dem sol, og de vil føle sig indeklemte. Høringssvaret er vedlagt som bilag.

Kommunen skal tage stilling til projektet i henhold til plangrundlaget og de bebyggelsesregulerende bestemmelser i bygningsreglementets kap. 2.

Kommunen har mulighed for at nedlægge forbud mod det ansøgte i henhold til planlovens § 14, såfremt man ønsker at forhindre projektet. I så fald skal der inden et år udarbejdes et forslag til lokalplan for ejendommen eller området.

Vurdering

Ifølge bygningsreglementets kap. 2 skal der ved regulering af en bebyggelses omfang og placering tages hensyn dels til bebyggelsens egne forhold og dels til forholdene i karréen, kvarteret eller området som helhed. Ved vurderingen skal der tages hensyn til, om bebyggelsen er i overensstemmelse med det sædvanlige i området eller det tilstræbte. Kommuneplanens rammebestemmelser vedrørende grundstørrelser, etageareal, etageantal og højde- og afstandsforhold kan være vejledende for, hvad der er sædvanligt eller tilstræbt i området.

Plan og Byg vurderer, at projektet holder sig inden for kommuneplanrammens bestemmelser for enkeltområde 6. B2. Området er præget af vekslende etageboligbebyggelser med såvel punkthuse som blokke og karreer langs den sydlige side af Brogårdsvej mellem Lyngbyvej og Nybrovej, samt

i området mellem Tværbommen og Vangedevej og mellem Stolpegårdsvej og Nybrovej. Bebyggelsen er flere steder betydeligt tættere end de i kommuneplanrammens foreskrevne 60 %. Den foreslåede bebyggelse vil efter Plan og Bygs vurdering falde naturligt ind i kvarteret og svare til den tæthed, der er tilstræbt i området.

Naboerne mod øst vil få deres lysforhold forringet, men det har man efter Plan og Bygs opfattelse måttet forvente, da man er beliggende i det pågældende rammeområde, og det skønnes ikke, at forringelsen går ud over det sædvanlige i området.

Det vurderes, at matr. nr. 9 ag Vangede ikke er nødvendigt for kommunen at råde over som reserve for vejarealet, hvorfor det kan anbefales afstået på nær den eksisterende vendeplads på ca. 20 m².

Der forelægges særskilt sag for Kommunalbestyrelsen vedrørende grundsalg.

Indstilling


Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At der meddeles tilladelse til projektet på vilkår, at Plan og Byg godkender nærmere detaljer vedrørende bygningshøjder og afstande, samt på vilkår, at Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen godkender salget af matr. nr. 9 ag Vangede.

Bilag

 [Brogårdsvej 133 - kortbilag](#)

 [Ansøgning by](#)

 [Svar på naboorientering](#)

Møde i Byplanudvalget den 06. oktober 2011

5 Åbent **Vilvordevej 2. Opførelse af anden halvdel af et dobbelthus**

[033063-2011](#)

Resumé

Arkitekt Michael Ohl har på vegne af ejer af ejendommen Vilvordevej 2, Bo Terkelsen, søgt om tilladelse til at etablere et dobbelthus på ejendommen ved at bygge til nord for det eksisterende enfamiliehus.

Baggrund

Grundareal:	1180 m ²
Nuværende etageareal (eksl. vindfang på 15 m ²):	221 m ²
Nuværende bebyggelsesprocent.	19%
Etageareal for ny halvdel af dobbelthus:	192 m ²
Ny bebyggelsesprocent ifølge ansøger :	35%

For ejendommen, som er registreret i kategori 7 i kommuneatlasen, gælder ingen lokalplan, og derfor træder Kommuneplanen 2009 i kraft. Kommuneplanens rammebestemmelse 3.B43 udlægger området som villaområde, med en bebyggelsesprocent på 25. De generelle rammer for boligområder fastlægger, at der ikke må opføres eller indrettes dobbelthuse (huse med lodret lejlighedsskel) på grunde mindre end 1200 m². Ifølge byggelovens § 10A skal boligerne kunne udstykkes selvstændigt, og det vil i så fald give to grunde på hver ca. 590 m². Umiddelbart nord og vest for ejendommen gælder lokalplan 268, som i § 3.3 foreskriver at grunde skal være min. 1400 m² førend man kan opføre eller indrette dobbelthuse. Det samme gælder for de øvrige villalokalplaner omkring Femvejen (Lokalplanerne 231, 229, 241, og 325)

Kommunen kan i henhold til Planlovens § 12, stk. 3, håndhæve kommuneplanens rammebestemmelser. Endvidere kan kommunen i henhold til bygningsreglement 2010 (BR10) § 2.1.1 ud fra en række generelle kriterier vurdere, hvorvidt man vil tillade det ansøgte. Et af kriterierne kunne f.eks. være grundens størrelse i forhold til det sædvanlige i området, eller det der tilstræbes i området.

Vurdering

I 2004 overgik ejendommen fra at være erhverv til beboelse (enfamiliehus). I 2006 vedtog man lokalplan 268, men da Vilvordevej 2 på det tidspunkt lå i sit eget rammeområde, kom ejendommen ikke med i villalokalplanen. I maj 2005 fik ejer en principiel tilladelse til at opføre et dobbelthus på ejendommen. Tilladelsen, der var udstedt efter planloven, blev aldrig udnyttet. Tilladelser efter planloven bortfalder i henhold til planlovens § 56 efter 3 år. Ved en ny vurdering af sagen skal det tages i betragtning, at der på den ene side tidligere er givet tilladelse, men at det på den anden side gælder, at ejendommen ligger i et område, hvor det tilstræbes at der på ingen grunde under 1400 m² kan opføres dobbelthuse, og at bebyggelsesprocenten ikke må overstige 25.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At sagen drøftes.

Bilag

 [Kortbilag. vilvordevej 2](#)

 [Ansøgning om opførelse af hus](#)

Møde i Byplanudvalget den 06. oktober 2011

6 Åbent Bindsbøllsvej 15. Ansøgning om tilladelse til nedrivning af bevaringsværdig bygning

[031581-2011](#)

Resumé

Der søges om tilladelse til at nedrive huset på Bindsbøllsvej 15, som er bevaringsværdigt.

Sagen blev på Byplanudvalgets møde den 1. september 2011, pkt. 11, udsat med henblik på besigtigelse.

Baggrund

Ansøger Ulrik Brock har købt ejendommen med henblik på at rive huset ned og bygge sig en ny energivenlig pensionistbolig.

Huset er fra 1953, tegnet af arkitekt Mogens Black Petersen, og det fremstår i hårdtbrændte gule teglsten med rødt tegltag. Det er i et plan, med ca. 45 grader tagrejsning med uudnyttet og uudnyttelig tagetage. Det er det sidste af 3 huse tegnet af den samme arkitekt, beliggende på række. De to andre huse er i dag pudset hvide. Tilstandsrapporten konkluderer, at huset er i meget dårlig stand, og forsikringsselskabet vil på baggrund af rapporten ikke tegne en ejerskifteforsikring. Bortset fra skorstenene, fremstår murværket dog udefra i fin stand, hvilket sandsynligvis skyldes murstenenes gode kvalitet. Huset ligger lavt, og der er fugt ved gulvene og sætningsskader flere steder inde i huset.

Huset er kortlagt som bevaringsværdigt i lokalplan 280, og § 7.1 foreskriver: "Bygninger, der på kortbilaget er markeret som værende bevaringsværdige, må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden Kommunalbestyrelsens tilladelse. Dette gælder også dør-, vindues- og altanudskiftning, ændringer i materialevalg, farvesætning, vinduesformater og -udformning i øvrigt."

Plan og Byg har i henhold til til § 18 i lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger hørt Kroppedal Museum i sagen, og museet finder ikke anledning til at kommentere nedrivningsansøgningen.

Sagen blev på Byplanudvalgets møde den 1. september 2011, pkt. 11, udsat med henblik på besigtigelse.

Vurdering

Plan og Byg har besigtiget huset den 19. juli 2011, og det kan konstateres, at det indvendigt er i en vedligeholdelsesmæssig dårlig stand. Den sammenhæng, der var mellem de tre ens huse Bindsbøllsvej nr. 9, 11 og 15 dengang de alle tre fremstod i de karakteristiske hårdtbrændte gule teglsten, er gået tabt ved at to af husene nu er pudset hvide. Bindsbøllsvej 15 er som sådan ikke placeret markant i gadebilledet. Huset vurderes ikke at være umisteligt i bygningskulturel forstand, og på denne baggrund vurderer Plan og Byg, at det ansøgte bør tillades. Vedtages dette af kommunalbestyrelsen, skal det offentligt bekendtgøres i henhold til bygningsfredningslovens § 18, og lokalhistorisk museum Kroppedal skal underrettes.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At der gives principiell tilladelse i henhold til lokalplan 280 § 7.1 til den ansøgte nedrivning, på betingelse af, at der opføres et nyt hus.

Bilag

 [Kortbilag. Bindsbøllsvej 15. Oktobermødet](#)

 [Ansøgning om nedrivning af ejendom](#)

 [Bindsbøllsvej 15. Fotos fra 2004, kommuneatlas](#)

Møde i Byplanudvalget den 06. oktober 2011

7 Åbent Skovbrinken 10. Til-og ombygning af et bevaringsværdigt enfamiliehus

[029396-2011](#)

Resumé

MOCS Arkitekter har med e-mail af den 26. juni 2011 og den 15. juli 2011, ansøgt om en om- og tilbygning af en bevaringsværdig ejendom.

Claus Dyre, ejeren af ejendommen, har med email af den 27. september 2011 sendt en yderligere redegørelse for planlagte byggearbejder i relation til enfamiliehusets bevaringsværdi. Der skal tages stilling til om den ansøgte om- og tilbygning, herunder terrænændringer vil kunne

godkendes, og om bygningen efter en sådan ombygning stadigvæk kan anses for at være bevaringsværdig.

Sagen blev behandlet på i byplanudvalget den 6. januar og 1. september 2011. På byplanudvalgets møde den 1. september 2011, pkt. 7, blev sagen udsat med henblik på at ansøgningen skulle konkretiseres yderligere.

Baggrund

Sagen har tidligere været forelagt byplanudvalget på møder den 6. januar 2011 og den 1. september 2011. På mødet den 1. september 2011, pkt. 7, blev der besluttet at ansøgningen skulle konkretiseres yderligere. Den nu fremsendte redegørelsen sendes derfor i forsættelse MOCS Arkitekters ansøgning af den 25. juni 2011 og den 15. juli 2011.

Der er den 10. januar 2011 udstedt en principiel godkendelse til udførelse af en om- og tilbygning, samt terrænændringer, efter at sagen har været forelagt byplanudvalget på mødet den 6. januar 2011, pkt. 5.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 232 for et område ved Skovgårdsvej og Kratvænget. Huset er bevaringsværdigt ifølge lokalplanen. Det fremgår af Gentofte Kommunes Atlas for bygninger og bymiljøer (SAVE-registreringen), at huset er registreret som bevaringsværdig i kategori 3. Huset er opført i 1955 af arkitekt Hans Ole Christiansen. Bygningen er præmieret af Gentofte Kommune.

Det fremgår af den fremsendte redegørelse fra Claus Dyre, at der vil blive tale om en meget omfattende ombygning af de eksisterende konstruktioner og facader. Samtlige ydre flader vil således blive ændret/udskiftet. Om- og tilbygningen er tidligere principielt er godkendt af Gentofte Kommune, idet tilbygningen blev forudsat udført med samme facadeudtryk som det eksisterende hus, herunder at nyt murværk skulle udføres med samme sten.

Der er tidligere givet principiel tilladelse til terrænændringer på grunden, men i det nu fremsendte projekt ændres terrænet yderligere, idet der mod syd ændres på terrænet for at kunne indbygge et redskabsskur under terræn. Terrænreguleringer på mere end +/- 0.5m må kun finde sted efter kommunalbestyrelsens særlige tilladelse, jf. lokalplanens § 9, stk. 9.2.

Vurdering

Ved det nu planlagte byggearbejde vil samtlige facader og tagkonstruktionen blive ændret i forhold til de oprindelige. Disse ændringer vil, som påpeget af ejeren, give mulighed for at huset vil kunne opfylde nutidens krav om varmeisolering, byggeteknik m.m. Men de eksisterende udvendige elementer, som gør huset bevaringsværdig vil blive fjernet, og huset vil herved miste sit oprindelige udtryk. Det vil fremstå som et nyt enfamilieshus, hvis arkitektur vil være beslægtet med det oprindelige.

Terrænændringer på sydsiden af bygningen mod naboejendommen Skovbrinken 12, hvor der her indbygges et redskabsskur i terrænet, er ikke tidligere godkendt. Det vurderes, at disse ændringer ikke vil være til gene for naboen.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At sagen drøftes, og at der tages stilling til om den ansøgte om- og tilbygning, herunder terrænændringer vil kunne godkendes, og om bygningen efter en sådan ombygning stadigvæk kan anses for at være bevaringsværdig.

Bilag

 [Skovbrinken10_brev](#)

 [Skovbrinken10_tegninger](#)

 [kortbilag Skovbrinken 10](#)

 [Beslutning fra møde i Byplanudvalget d. 01.09.2011 kl. 12:30](#)

 [Beslutning fra møde i Byplanudvalget d. 06.01.2011 kl. 17:00](#)

Møde i Byplanudvalget den 06. oktober 2011

8 Åbent Dyssegårdsvej 95. Statusændring fra enfamiliehus til tofamiliehus

[036730-2011](#)

Resumé

Ejeren søger om statusændring af ovennævnte ejendom fra enfamiliehus til tofamiliehus.

Det ansøgte kræver dispensation fra de generelle rammer i Kommuneplan 2009.

Baggrund

Ejendommens grundstørrelse er 939 m². Boligen er inddelt i 2 lejligheder, med en stuelejlighed på 145 m² og en 1. sals lejlighed på 90 m².

Ejendommen er omfattet af Kommuneplan 2009 og ligger i delområde 7.B42. Ejendommen er ikke omfattet af lokalplan. Af kommuneplanens generelle rammer for boligområder fremgår det, at grunde til villabebyggelse ikke må udstykses med et grundareal på mindre end 700 m² til enfamiliehuse, og der må ikke opføres eller indrettes tofamiliehuse (med vandret lejlighedsskel) på grunde mindre end 1000 m².

På 11 ejendomme i området, er der etableret tofamiliehuse - formentlig før 2004. Grundenes gennemsnitsstørrelse er på 754 m² (mindste 505 m² og største 940 m²).

Vurdering

Hensigten med Kommuneplanens generelle rammer om at der ikke må opføres eller indrettes tofamiliehus på grunde mindre end 1000 m² er at undgå fortætning af villaområderne.

På den ene side ønsker Plan og Byg ikke at danne uønsket præcedens ved at tillade en statusændring. På den anden side vurderer Plan og Byg, at en tilladelse i den konkrete sag ikke vil skabe yderligere fortætning i området, idet der allerede bor to familier på ejendommen.

Der skal nedlægges et § 14 forbud i det tilfælde, at der ikke ønskes at give tilladelse til at ændre status fra enfamiliehus til tofamiliehus.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At sagen drøftes.

Bilag

 [Ansøgning om tofamiliehus vedr. ejendommen Dyssegårdsvej 95](#)

 [Dyssegårdsvej 95, 08.08.2011](#)

 [Kortbilag](#)

 [Kortbilag. Oversigt over gr.str.](#)

Møde i Byplanudvalget den 06. oktober 2011

9 Åbent Strandhøjsvej 31. Ændring fra tofamiliehus til dobbelthus samt udstykning

[042682-2011](#)

Resumé

Der søges om tilladelse til at ændre det eksisterende tofamiliehus til et dobbelthus med lodret adskillelse, samt at udstykke grunden i to ejendomme.

Baggrund

Jann-Ole og Else Hegedahl samt Michael Wesley ansøger om tilladelse til at ombygge det eksisterende tofamiliehus på ejendommen, således at der fremkommer et dobbelthus med lodret adskillelse mellem de to boliger, hvorefter der i henhold til byggelovens § 10A kan udstykkes med et skel ind gennem huset og således, at hver bolig kommer til at ligge på hver sit matrikelnummer (ejendom).

Ejendommen er registreret med et grundareal på 1333 m², bebygget med et tofamiliehus med et samlet etageareal på 502 m². Bebyggelsesprocenten er 38.

Ejendommens bebyggelse er oprindeligt opført i 1893 som et enfamiliehus og en staldbygning. I 1932 blev staldbygningen ombygget tilbygget til beboelse. I 1982 meddelte kommunen byggetilladelse til indretning af bebyggelsen til et tofamiliehus, med en bolig på 1. sal i hovedhuset, og en bolig bestående af stueetagen i hovedhuset samt den ombyggede og tilbyggede tidligere staldbygning.

Ejendommen fremstår i dag med denne opdeling, det vil sige en stuelejlighed på ialt 255 m², og en 1. salslejlighed på 247 m² (inkl. rum på 2. sal).

Ansøgningen begrundes med, at boligerne mere naturligt opdeles mellem hovedhus og sidebygning (tidligere stald), hvilket giver to fuldt anvendelige boliger på henholdsvis 320 m² i hovedbygning og 156 m² i sidebygning. Dertil kommer, at ejerformen styrkes ved en udstykning, i forhold til den nuværende status som ideelle anparter.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 61, delområde A1. I henhold til lokalplanens § 3 kan der på grunde over 1000 m² indrettes et tofamiliehus, og på grunde over 1200 m² et dobbelthus. Da grunden i dette tilfælde er på 1333 m², er det ansøgte umiddelbart tilladt efter lokalplanen. Bebyggelsesprocenten er ganske vist højere end de tilladte 25%, hvilket videreføres på de to nye matrikelnumre, men da bebyggelsen ikke udvides, er der tale om eksisterende forhold, og udstykningen vil være tilladt efter byggelovens § 10A, såfremt der gives tilladelse til den ansøgning ombygning.

En ny lokalplan nr. 322 er under udarbejdelse for området. Byplanudvalget behandler på nærværende møde under punkt 1 forslaget til lokalplan 322. Forslaget lægger op til, at grundstørrelseskravet hæves ved dobbelthuse til 1400 m². Vedtages forslaget til offentlig fremlæggelse, vil de midlertidige retsvirkninger umuliggøre en gennemførelse af det ansøgte i denne sag. Ansøgningen er dog indkommet inden lokalplanforslagets offentliggørelse.

Vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at ombygningen og den ændrede fordeling af boligarealerne er hensigtsmæssig og vil give to gode boliger, den ene betydeligt større end den anden. Der er allerede i dag separat indgang til begge boliger.

Kommunen har mulighed for at nedlægge et § 14-forbud mod det ansøgte, under henvisning til, at kommunens praksis de senere er gået i retning af større grundkrav ved fortætning. Et forbud vil skulle varsles før nedlæggelse.

Forvaltningen finder, at den ansøgte ændring i praksis kun medfører en meget beskedent udvidelse af behovet for grundareal, da stueetagens bolig allerede optager sidebygningen for sig selv. Det er altså en minimal udvidelse af tætheden på ejendommen, der i dag har et grundareal på 1333 m².

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At sagen drøftes

Bilag

 [Kortbilag-Strandhøjsvej 31](#)

 [Strandhøjsvej 31 ansøgning](#)

Møde i Byplanudvalget den 06. oktober 2011

10 Åbent Nybrovej 84A. Ansøgning om dispensation for lokalplanens bestemmelser om parkeringspladser.

[036812-2011](#)

Resumé

Nordea Ejendom, ejeren af ovennævnte ejendom, søger tilladelse til etablering af ekstra parkeringspladser på ejendommens areal. Tilladelsen kræver dispensation fra bestemmelserne i lokalplan 126 om placering af parkeringspladser.

Baggrund

Ved ombygning af eksisterende ejendom til kontor for Novo Nordisk vil ejeren etablere flere parkeringspladser. Ejendommen er omfattet af Lokalplan 126. Ifølge lokalplanens § 5, stk. 2, skal der anlægges et antal parkeringspladser, der er tilstrækkeligt til at dække virksomhedens parkeringsbehov. Ifølge § 5, stk. 3, skal der ved opførelse af ny bebyggelse samt ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse udlægges et antal parkeringspladser svarende til mindst 1 parkeringsplads pr 50 m² etageareal, jvf. dog stk. 2. Lokalplan 126, § 5, stk. 4, foreskriver, at de udlagte areal til parkering skal placeres, som det fremgår af kortbilaget.

Ejendommen ændrer ikke status, og der sker ingen nævneværdig udvidelse af erhvervsarealer. Ansøgeren søger tilladelse til placering af nye parkeringspladser delvis udenfor de udlagte arealer for parkeringspladser, idet det er eneste mulighed. Efter udvidelse af parkeringsarealerne vil der være i alt 330 parkeringspladser på grunden, hvoraf de 43 er placeret i parkeringskælder. Lokalplanens § 10, stk. 6 foreskriver udlægning af et beplantningsbælte/grønne arealer med en

bredde af 10 m langs Nybrovej, samt med en bredde af 5 m langs lokalplanområdets øvrige afgrænsninger - det hele vist på lokalplanens kortbilag.

De ansøgte nye parkeringspladser placeres delvis på byggefeltet og et areal uden anmærkning i lokalplanens kortbilag mellem byggefelt og den nordlige beplantningsbælte.

Sagen har været sendt i høring hos naboer.

Der er modtaget bemærkninger fra to naboer, der omhandler indbliksgene, lys fra bilerne, større trafikbelastning og forhøjet regnvandsmængde fra befæstede arealer.

Vurdering

Plan og Byg vurderer, at parkering på egen grund skal prioriteres højt, idet parkerende biler i modsat fald vil belaste nabovejene. På anden side skal det sikres, at naboerne belastes mindst muligt mod generne af parkerede biler ved f.eks. beplantet plankeværk ved beplantningsbæltet.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:











At der dispenseres fra begrænsninger i lokalplanen 126 ved udlægning af parkeringspladser på betingelse af, at der etableres en tilfredsstillende afskærmning mod naboer.

Tidligere beslutninger

Byplanudvalget den 01-09-2011

Beslutning foreligger endnu ikke

Bilag

-  [Andragende til ansøgning 2](#)
-  [Parkeringsplan, eks. forhold](#)
-  [Ansøgning 2, beskrivelse](#)
-  [Ansøgning 2, parkeringsplan](#)
-  [Mødenotat](#)
-  [Ansøgning 1](#)
-  [Kortbilag](#)
-  [Nabohøring](#)
-  [Svar til nabohøring](#)
-  [Svar 2 til nabohøring](#)

Møde i Byplanudvalget den 06. oktober 2011

11 Åbent Trunnevangen 4A og 4B. Ansøgning om dispensation i forbindelse med nyt etagebyggeri

[037118-2011](#)

Resumé

Hou+Partnere søger på vegne af ejerne af Trunnevangen 4A og 4B, Henrik og Bonnie Erichsen, om tilladelse til at opføre en ny etageboligbebyggelse på ejendommen. Der søges om tilladelse til at anlægge parkeringspladser på det sted, hvor der tidligere lå en 186 m² stor bygning, som i lokalplanen er udlagt til at kunne indeholde 2 boliger.

Baggrund

I forbindelse med ansøgning om byggetilladelse til opførelse af en ny etageboligbebyggelse på ejendommen søges om dispensation fra den gældende lokalplan.

Ejendommen, som består af to matrikler på i alt 2163 m², er omfattet af Lokalplan 284. I henhold til lokalplanen forudsættes matriklerne sammenlagt, ved opførelse af ny bebyggelse. Den nye bebyggelse, der skal indeholde 14 boliger, opføres i det lokalplanlagte byggefelt. På en række punkter overholdes lokalplanen ikke:

Lokalplan 284 forskriver i § 5.2: "*Parkeringspladser til nye boliger skal etableres som kælderparkering. Øvrige parkeringspladser kan etableres på terræn indenfor det på kortbilaget angivne område*". Da der ansøges om 14 nye boliger, og parkeringskravet er 1½ p-plads pr. bolig, skal der anlægges 21 p-pladser i kælderen. Der er søgt om at lægge 7 af de 21 p-pladser på terræn. De 7 pladser på terræn er søgt anlagt udenfor det på kortbilaget angivne område for p-pladser på terræn - de ønskes anlagt på et område, hvor en mindre erhvervsbygning er nedrevet. I henhold til lokalplanen var det hensigten, at der kunne etableres 2 boliger i bygningen, såfremt den ikke blev nedrevet, og 14 boliger i det lokalplanlagte byggefelt syd-øst på grunden.

§ 6.1 foreskriver: "Ny bebyggelse må kun opføres på matr. nr. 2p og kun indenfor det på kortbilaget viste byggefelt med facade langs byggefeltets afgrænsning mod Trunnevangen". Altaner mod vest på den nye bygning krager ud over byggefeltet med mellem 45 og 97 cm.

§ 6.9 foreskriver: " Ud over det på kortbilaget viste byggefelt kan der med Kommunalbestyrelsens særlige tilladelse opføres mindre udhusbygninger, transformerstationer og lignende, som har tilknytning til bebyggelsen". Der søges om tilladelse til at opføre et 30 m² stort cykelskur med placering som angivet på situationsplanen.

§ 8.5 foreskriver: "Terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter må kun finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse". I forbindelse med etablering af parkeringskælder, vil det være nødvendigt at regulere terrænet i skel mod syd med ca. 66 cm.

Sagen er sendt i høring hos ejere og brugere i området. Der er indkommet to svar. Knud Elverskov, formand for beboerforeningen Jensløvs Tværvvej /Trunnevangen, mener bl.a. at det planlagte byggeri vil gøre Trunnevangen mørkere, og genere både beboere på Trunnevangen 3-5 og de kommende beboere i det nye byggeri. Han anmoder kommunen om at få trukket byggeriet tilbage på grunden, så det følger den nuværende bebyggelse, og han mener at selv små dispensationer ikke bør gives. Inger Probst, ejer af Heilsmindevej 2, mener ikke, at der bør dispenseres fra det fastlagte byggefeltet, ved at lade altaner krage mellem 45 og 97 cm ud fra facaden. Endvidere mener hun ikke, at der bør foretages hævnninger af terrænet.

Vurdering

Hvad angår ønsket om at benytte pladsen, hvor der tidligere lå en mindre erhvervsbygning, til p-pladser, vurderer Plan og Byg, at udnyttelse til p-pladser vil være mindre intensiv end udnyttelse til bolig. Nedrivningen af huset på matr. 2lp har gjort, at det bliver muligt at etablere 14 boliger på ejendommen i stedet for 16. På denne baggrund vurderer Plan og Byg, at det bør tillades at etablere p-pladser på dette areal, skønt området ikke er udlagt til parkering i lokalplanen.

Plan og Byg kan endvidere anbefale, at der dispenseres fra kravet om, at alle p-pladser til boligerne skal ligge under jorden.

Hvad angår overskridelse af planlagt byggefelt ved udkrugning af altaner, vurderer Plan og Byg, at idet udkrugningen for størsteparten ligger mod vest, mod egen have, har det ingen eller kun bagatelagtig indflydelse på naboerne, og der bør derfor gives tilladelse.

Hvad angår den ansøgte terrænregulering ved parkerings-kælderen bør denne tillades, idet det er næsten umuligt at bygge en p-kælder uden at regulere terrænet ved nedkørslen.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

1. At der dispenseres fra lokalplan 284 § 5.2 således, at det bliver muligt at etablere 7 p-pladser til bolig på terræn, og således at p-pladserne etableres udenfor lokalplanlagt felt for parkering.
2. At der dispenseres fra § 6.1, således at det bliver muligt at udkragede altaner overskrider byggefeltet som ansøgt.
3. At regulering af terræn tillades, i det omfang det er nødvendigt for at etablere parkeringskælder under bygningen.
4. At Kommunalbestyrelsen giver særlig tilladelse i henhold til § 6.9, til at opføre det ansøgte skur, på betingelse af at det ikke bliver højere end 2,5 m.

Bilag

 [Kortbilag. Trunnevangen 4](#)

 [Ansøgningsmat. af 29-8 2011 som høring og bilag til BY](#)

 [Høringssvar fra beboerforening overfor. De er imod disp.](#)

 [Høringssvar fra Heilsmіндеvej 2. Er imod dispensation](#)

Møde i Byplanudvalget den 06. oktober 2011

12 Åbent Anlæg af cykelsti og stibro ved Ellemosevej. Dispensation fra åbesskyttelseslinjen

[037027-2011](#)

Resumé

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

Baggrund

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

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

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

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

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

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

Teknik- og Miljøudvalget forlægges den 4. oktober 2011, pkt. 3, en sag om henblik på bevilling af midler til udførelse af understøtning af stibroen, og asfalteret sti mv. på Gentoftesiden.

Vurdering

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

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

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

Bilag

 [Ansøgning.](#)

 [Kortbilag. Cykelsti ved Ellemosevej.](#)

Møde i Byplanudvalget den 06. oktober 2011

13 Åbent Strandvejen 291. Klage over skur

[061902-2010](#)

Resumé

En nabo til et udhus finder udhuset ulovligt opført i Skovshoved bydel. Udhuset er umiddelbart for højt.

Baggrund

Patrik Lobe, Strandvejen 289C, har rettet henvendelse til bygningsmyndigheden over et af naboen på Strandvejen 291 opført skur. Skuret påstås ulovligt opført, og generer naboen grundet dets højde og placering og manglende tagrende.

Der er dog efterfølgende monteret tagrende mod klagers ejendom.

Ejer, Claus Gullacksen oplyser, at skuret er opført for 7-8 år siden som erstatning for et gammelt skur med samme placering. Ejer oplyser derudover, at nuværende skur er 10 m² stort og er 2,5 m højt i skel (mod øst / mod klager). Skuret er imidlertid 2,9 m højt til tagryggen. Dermed er skuret 2,9 m højt i skel mod syd.

Skuret er opført uden tilladelse fra kommunen ligesom det på stedet tidligere beliggende skur. Ved en gennemgang af kommunens luftfotos ses, at det nuværende skur er opført mellem år 2005 og 2007, og derfor er mellem 4 og 6 år gammelt. Det på stedet tidligere placerede skur var ca. 6 m² stort ifølge kommunens luftfotos.

I forhold til byplan 21, § 4, stk. 4, må hver ejendom have et udhus på max 20 m² forudsat, at der er minimum 50 m² friareal. Derudover må udhuset ikke overstige 2,2 m i højden i skel. Af byplanens § 4, stk. 3, fremgår, at eksisterende bebyggelse betragtes som byggefelter.

Udvalget skal således tage stilling til, om byggefeltet kan øges fra en udstrækning af ca. 6 til 10 m², ligesom der skal tages stilling til, hvorvidt der kan dispenseres til overskridelse af højdebestemmelsen.

Det ansøgte har været udsendt i nabohearing samt til de to grundejerforeninger. Der er modtaget høringssvar fra Skovshoved By's Grundejer- og Bevaringsforening, hvoraf det fremgår, at "byplanen skal overholdes" ligesom man gør opmærksom på, at der på grunden allerede forefindes et større udhus på 35 m².

Vurdering

Friarealet på grunden er fortsat over 50 m², og skurets placering og udstrækning findes derfor acceptabel.

Skuret er for højt i forhold til naboerne mod både øst (klager) og mod syd, hvor denne nabo dog ikke har klaget.

Et skur på 2,9 m i skel er for højt i forhold til de for området gældende bestemmelser. Plan og Byg finder ikke, at det kan tillægges nogen særlig vægt, at skuret har eksisteret i mellem 4 og 6 år ligesom det heller ikke kan tillægges vægt, at begge daværende naboer, efter ejers oplysninger, afgav accept af skurets opførelse.

Plan og Byg finder derimod, at skurene i Skovshoved naturligt bør være relativt lave, så de ikke dominerer den særprægede bebyggelse i bydelen. Derudover vil en eventuel dispensation til overskridelse af højdebestemmelsen have en uheldig præcedenseffekt.

Plan og Byg finder, at skuret skal fysisk lovliggøres, dvs. fjernes eller ombygges til maksimalt 2,2 m i højden til begge naboskel.

Indstilling


Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At der meddeles varsel om påbud om fysisk lovliggørelse jf. planlovens § 51, stk. 1, 4, 5 og 63, stk. 1, hvilket vil sige, at skuret fjernes eller ombygges til maksimalt 2,2 m i højden i begge naboskel.

Bilag

 [Klage over skur](#)

 [Situationsplan + bruchure for skur](#)

 [Kortbilag](#)

 [Høringsvar fra grundejerforening](#)

 [Foto af skur + klagers hus](#)

Møde i Byplanudvalget den 06. oktober 2011

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

[041785-2010](#)

Møde i Byplanudvalget den 06. oktober 2011

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

041785-2010
