



Gentofte Kommune

# Dagsorden til møde i Byplanudvalget

Dagsorden åben

**Mødedato 05. december 2013**

**Mødetidspunkt 17.00**

**Mødelokale Udvalgsværelse D**

## Indholdsfortegnelse

Byplanudvalget

den 05. december 2013

### Åben dagsorden

- 1 Forslag til tillæg 2 til Kommuneplan 2013, Klimatilpasningsplan
- 2 Forslag til lokalplan 362 for Vangede Kirke. Bemyndigelse
- 3 Mosehøjvej 6. Udstykning af ejendommen i 6 parceller.
- 4 Lokalplan 238.1 - tillæg 1 til lokalplan 238 for Nybrovej m.m. og kommuneplantillæg 7/13. Offentlig høring
- 5 Emil Reesens Vej 2. Opførelse af enfamiliehus
- 6 Hellerupvej 63. Ændret anvendelse af anneks
- 7 Grants Alle 31. Tilbygning
- 8 Strandvejen 242. Facadeændringer
- 9 Strandvejen 264C. Opførelse af skur
- 10 Strandvejen 279C. Lovliggørelse af allerede udført tagudskiftning, veluxvinduer
- 11 Sundvænget 10. Udvendig ombygning af bevaringsværdigt hus
- 12 Frøbakken 4: Opførelse af et nyt enfamiliehus
- 13 Klampenborgvej 43: Dispensation fra Naturbeskyttelsesloven til opførelse af ny overdækning.
- 14 Parkvænget 9. Carport
- 15 Vangedevej 142. Udearealer og skiltning
- 16 Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne

### Lukket dagsorden

- 17 Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne

## Møde i Byplanudvalget den 05. december 2013

### 1 Åbent Forslag til tillæg 2 til Kommuneplan 2013, Klimatilpasningsplan

[053164-2012](#)

#### Resumé

I henhold til aftale mellem regeringen og KL skal kommunerne udarbejde klimatilpasningsplaner, der skal indgå som en del af kommuneplanerne.

I Gentofte Kommune udarbejdes klimatilpasningsplanen som et tillæg til Kommuneplan 2013.

Forslag til kommuneplantillæg om klimatilpasningsplan forelægges til vedtagelse med henblik på udsendelse i offentlig høring i minimum 8 uger.

Punktet behandles på et fællesmøde mellem Teknik- og Miljøudvalget og Byplanudvalget.

#### Baggrund

På fællesmøde mellem Byplanudvalget og Teknik- og Miljøudvalget den 15. august 2013, pkt. 1, vedtoges det enstemmigt, at indkalde forslag og ideer til arbejdet med en klimatilpasningsplan.

Denne høring er gennemført i perioden 2. september 2013 til 30. september 2013, og i denne periode er der indkommet 4 høringssvar. De foreslåede tiltag til nyttiggørelse og håndtering af regnvand indgår som element i afsnittet om by og bolig.

Forvaltningen har efterfølgende udarbejdet Forslag til kommunplantillæg 2 til Kommuneplan 2013 om klimatilpasning.

Der er i forslaget udpeget 9 risikoområder, som er udvalgt på baggrund af en risikokortlægning. De kortlagte områder viser hvor, der er størst sandsynlighed for værditab ved en voldsom regn eller stormflod. Formålet hermed er at skabe et grundlag for at prioritere en særlig indsats, hvor der er størst behov for risikosikring af værdier og funktioner i kommunen.

Det langsigtede mål for Gentofte Kommune er, at der højst må stå 10 cm vand på terræn ved skybrud (en såkaldt 100 års regnhændelse, der hvert år kan forekomme med 1 % sandsynlighed) for at modvirke skadevoldende oversvømmelser. Øget regnvandsafstrømning fra vej og befæstede arealer skal reguleres gennem udpegning af skybrudsveje, således at veje og viadukter kan virke som forsinkelsesbassin for regnvand, til vandet atter kan ledes sikkert væk via kloakken.

Regnvand skal så vidt muligt afkobles fra spildevandssystemet og enten nedsives lokalt eller håndteres i et separat regnvandssystem i risikoområderne. Dette kan bl.a. ske ved etablering af flere grønne og blå rekreative løsninger på overfladen, dels i private haver, dels på offentlige arealer og begge steder på en måde, hvor regnvandet tilbageholdes eller forsinkes. Endvidere skal befæstede arealer såsom pladser, parkeringsarealer og adgangsveje etableres med en belægning, som muliggør nedsivning af regnvand.

Der skal under hensyntagen til naturindhold og rekreativ anvendelse udpeges områder til

kontrolleret oversvømmelse, hvor regnvandet kan holdes tilbage. Rent overfladevand kan f.eks. ledes til sportsbaner eller naturområder m.m. for at sikre vandkvaliteten i vandområder ved udledning af regnvand, bør flere regnvandsløsninger sammentænkes for at øge den rensende effekt.

## Vurdering

Kommuneplan 2013 er tilvejebragt uden miljøvurdering. Forslag til tillæg 2 til Kommuneplan 2013 har karakter af en kortlægning og en tekstmæssig uddybning af afsnittet om klimatilpasning i hovedstrukturen.

På den baggrund er det vurderet at heller ikke tillægget giver anledning til udarbejdelse af en miljøvurdering.

Plan og Byg foreslår, at forslag til kommuneplantillæg 2 vedtages og udsendes i 8 ugers offentlig høring. Det foreslås endvidere, at der afholdes et borgermøde i høringsperioden.

## Indstilling

Teknik og Miljø indstiller

Til Teknik- og Miljøudvalget og Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

1. At Forslag til tillæg 2 til Kommuneplan 2013 udsendes i offentlig høring.
2. At der afholdes borgermøde i høringsperioden.


---

## Bilag

 [Forslag til tillæg 2 til Kommuneplan 2013](#)

 [Høringssvar](#)

 [Oversvømmelse 2012 \(kort\)](#)

 [Stormflodshændelser 2012-2112 \(kort\)](#)

 [Udpegede risikoområder \(kort\)](#)

 [Oversvømmelse 2112 - kort](#)

## Møde i Byplanudvalget den 05. december 2013

### 2 Åbent Forslag til lokalplan 362 for Vangede Kirke. Bemyndigelse

[028295-2013](#)

## Resumé



Der ansøges om Gentofte Kommunes principielle stillingtagen til en udbygning af Vangede Kirkes administrationslokaler.

Der skal tages stilling til, om det ansøgte principielt skal nægtes, og at der i stedet skal udarbejdes en lokalplan, der bevarer kirkens arkitektur samtidig med, at der gives mulighed for udvidelse af kirkens administrationslokaler.

## **Baggrund**

Arkitekt Morten Kjelstrup har 1. februar 2013, på vegne af formanden for Vangede Sogns Menighedsråd, fremsendt en principiel forespørgsel til udvidelse af Vangede Kirkes eksisterende administrationslokaler ud mod Vangedevej. Udvidelsen er tænkt som en påbygning af de eksisterende administrationslokaler, hvorved de nuværende tre "fingre" suppleres med endnu en "finger", og samtidig udbygges med en 1. sal ovenpå alle 4 "fingre".

Der bliver i ansøgningen redegjort for at omfanget af kirkens nuværende administrationslokaler er utilstrækkelige, og at man derudover ønsker at samle de administrative opgaver. Det oplyses endvidere, at det ikke er muligt at ændre den indvendige bygningsmasse til opfyldelse af kirkens behov, hvorfor en tilbygning anses for at være den rigtige løsning for tilvejebringelse af de ønskede faciliteter.

Det fremgår af ansøgningen, at man er bevidst om, at den eksisterende arkitektur, som beskrives som stram og monumental, skal videreføres, hvorfor valg af materialer og farver vil være identisk med eksisterende.

Kirkers bevaringsforhold hører under Kirkeministeriet, og der er vedlagt positive tilkendegivelser fra Stiftsøvrigheden i Helsingør og fra den Kgl. Bygningsinspektør.

Vangede Kirke er tegnet af arkitekt Johan Otto von Spreckelsen, og blev opført i 1971. I 1983 vandt Von Spreckelsen den internationale konkurrence om bygning af Menneskehedens Triumfbue i bydelen La Défense i Paris. Johan Otto von Spreckelsen fremhæves i dag som en af de store danske arkitekter, der har haft global betydning.

Planmæssigt er kirken en markant del af det i Kommuneplanen udpegede bymiljø omkring Vangede Bygade. Kirkebygningen er ikke udpeget som bevaringsværdig i Kommuneplanen, idet kun bygninger opført før 1970 indgår i Gentoftes Kommuneatlas "Atlas over bygninger og bymiljøer 2004". Der er heller ikke lokalplan for Vangede Kirke.

På baggrund af ovenstående har Plan og Byg anmodet arkitekten om, at der som grundlag for en stillingtagen skulle suppleres med en analyse af mulige alternative løsninger.

Plan og Byg har den 14. maj 2013 modtaget 7 forskellige scenarier for om- og udbygningsmuligheder af Vangede Kirke. Analysens konklusion er, at ansøger finder at scenarie 5, som er det samme som den først indkomne ansøgning, er den bedst egnede, både set ud fra en arkitektonisk vurdering, og ud fra at kirkens praktiske behov vil kunne blive opfyldt med denne løsning.

På Byplanudvalgets møde den 15. august 2013, pkt. 3, blev sagen udsat. Der har været afholdt møde mellem Menighedsrådets formand og Byplanudvalgets formand og på foranledning heraf har der været afholdt en workshop med deltagelse af Den kgl. Bygningsinspektør og en sagkyndig bisidder udpeget af Plan og Byg. Der var en fælles forståelse om, at "den 4. finger" på det foreslåede byggeri ikke skulle nyde fremme. Derimod fastholder kirken sit ønske om at kunne opføre en etage ovenpå de eksisterende "3 fingre", således at de 3 præstekontorer vil være beliggende med direkte kontakt til kirkeskibet.

## **Vurdering**

Vangede Kirke står i dag som et fornemt eksempel på den arkitektur von Spreckelsen stod for. Kendetegnende for den er, at den er enkel og baseret på geometriske figurer, herunder især kvadrater, og gerne i kombinationer. F. eks er orglet i Vangede Kirke opdelt i 3 grupper, som hver er et kvadrat, ligesom kirkens loft består af et hav af kvadrater, som i øvrigt også kan genkendes i triumfbuen i Paris. Vangede Kirkes grundplan er ligeledes baseret på kvadrater, idet sidebygningerne indskydes som små kvadrater i hovedbygningen.

Det er Plan og Bygs opfattelse, at det ansøgte tilbygningsprojekt (scenarie 5), vil bevirke, at kirkens hovedbygning vil miste sit klare kubiske udtryk og derved gribe uheldigt ind i selve grundidéen i

kirkens arkitektur.

Der bør udvises en betydelig omhu ved til- og ombygninger af kirken. Det foreslås derfor, at Plan og Byg bemyndiges til, med sagkyndig bistand, at udarbejde en bevarende lokalplan for Vangede Kirke.

På baggrund af dialogen på den ovenfor nævnte workshop har Plan og Byg efterfølgende konkluderet, at Vangede Kirke fremstår som et intakt monument uden nyere tilføjelser, som ikke er tegnet af Johan Otto von Spreckelsen. Plan og Byg foreslår derfor, at der ikke bygges nyt på selve kirkeskibet, men at lokalplanen i stedet anviser byggemuligheder i en zone omkring parkeringsplads, tjenestebolig og fritidsklub. Kirken finder at de tre præstekontorer skal være beliggende i direkte kontakt til kirkeskibet.

## **Indstilling**

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At Plan og Byg bemyndiges til at udarbejde bevarende lokalplan for Vangede Kirke. Lokalplanen skal endvidere anvise mulighed for udbygning af kirkens administrative funktioner.

---

## **Møde i Byplanudvalget den 05. december 2013**

### **3 Åbent Mosehøjvej 6. Udstykning af ejendommen i 6 parceller.**

[029453-2013](#)

## **Resumé**

Der søges om tilladelse til at udstykke ejendommen i 6 parceller hver til bebyggelse med et enfamiliehus, samt bevaring af beplantning. Punktet blev udsat fra Byplanudvalgets møde den 7. november 2013 idet udvalget ønskede en nærmere undersøgelse af beplantningsforholdene på ejendommen, samt af vejforholdene på Mosehøjvej. Ansøgningen er suppleret med to alternative udstykningsforslag.

## **Baggrund**

### **Ansøgning og plangrundlag**

Landinspektør Kristian Baatrup søger på købernes vegne om principiel tilladelse til udstykning, bebyggelse, bevaring af beplantning samt hegning af ejendommen matr. nr. 6a Bernstorff, Mosehøjvej 6.

Ejendommen er registreret med et grundareal på 7955 m<sup>2</sup>, heraf vej 702 m<sup>2</sup>. Ejendommen er p.t. ubebygget.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 105 for et område på begge sider af Mosehøjvej. Lokalplanen har til formål at bevare området som et attraktivt boligområde med dets landskabsmæssige



kvaliteter og passende grundstørrelser, der harmonerer med områdets nuværende karakter, samt bevare markante bygninger og træer.

I henhold til lokalplanens § 7, stk. 3, må bebyggelse på matr. nr. 6a Bernstorff kun ske efter en af kommunalbestyrelsen godkendt samlet plan for udstykning, placering af bebyggelse, bevoksning og hegn.

I henhold til planens §§ 3 og 4 må grunde ikke udstykkes mindre end 1200 m<sup>2</sup> til bebyggelse med ét enfamiliehus, og i de 1200 m<sup>2</sup> må ikke medregnes eventuelle adgangsarealer (koteletben m.v.). Endvidere skal nye grunde være mindst 25 meter brede, bortset fra adgangsarealer.

Da lokalplanen blev vedtaget, fandtes der 35 boliger indenfor området, og grundstørrelserne varierede mellem 800 m<sup>2</sup> og 4000 m<sup>2</sup> eller derover. 80 % af planens areal var dækket af grunde på over 1200 m<sup>2</sup>. Dette præg af store grunde ønskede man at fastholde, ligesom det markante landskab nord for Mosehøjvej ønskedes friholdt for bebyggelse. Stillingtagen til udstykning af matr. nr. 6a Bernstorff syd for vejen udskød man til et senere tidspunkt.

Mosehøjvej er en privat fællesvej. Den tilhører altså de ejendomme, den fører over, og giver vejadgang til offentlig vej henholdsvis ved Vilvordevej mod vest og den offentlige del af Mosehøjvej og Kollegievej mod øst.

### **Grundstørrelser**

På strækningen ud for den aktuelle ejendom, matr. nr. 6a Bernstorff, ligger hele Mosehøjvej på matriklens areal. Det vil sige, at hele vejens areal på 702 m<sup>2</sup> indgår i ejendommens grundareal på i alt 7955 m<sup>2</sup>. Det betyder, at vejarealet ikke kan regnes med i de grundstørrelser, der udstykkes fra matr. nr. 6a Bernstorff, jf. bestemmelsen i lokalplanens § 4, stk. 2, om at eventuelle adgangsarealer (koteletben m.v.) ikke kan medregnes. I det ansøgte udstykningsforslag er der yderligere tre koteletben med et samlet areal på 340 m<sup>2</sup>. Den del af ejendommens areal, der udgøres af privat fællesvej + fremtidige koteletben, bliver sammenlagt på 1042 m<sup>2</sup>, og det samlede grundareal, der kan medregnes ved udstykning, bliver herefter (7955 – 1042) = 6913 m<sup>2</sup>. Da hver ny grund ved udstykning skal være på mindst 1200 m<sup>2</sup>, kan der teoretisk etableres maksimalt (6913 / 1200) = 5,76 grunde, det vil sige maksimalt 5 grunde.

Der ansøges imidlertid om 6 grunde, hvorfor der ansøges om dispensation til lidt mindre grunde end krævet i lokalplanen. Samlet mangler der 287 m<sup>2</sup> grundareal. Alle seks grunde bliver netto mindre end 1200 m<sup>2</sup>, fordelt mellem 115 m<sup>2</sup> og 1180 m<sup>2</sup>.

### **Træer og beplantning**

Ejendommen har en parklignende karakter med mange gamle, solitære eller delvist sammenvoksede træer med lysåbninger og rododendronformationer ind i mellem. Ansøger har foretaget en registrering og vurdering af samtlige træer på grunden ved hjælp af firmaet SITAS, og lavet en plan for træer, der skal bevares, og en redegørelse for bevaringsmåden. Ny bebyggelse opføres uden for træernes drypgrænse, så rodnettet ikke beskadiges. Endvidere foreslås særlige bestemmelser om hegning.

For at få plads til de 6 nye huse skal 4 gamle (100-200-årige) træer fældes, mens 15 træer bevares. Mange af træerne er "risikotræer", hvis restlevetid er svær at vurdere, og de træer, der skal bevares, skal behandles meget varsomt i byggeperioden, og der skal holds streng afstand mellem træer og byggeveje m.v.

Planen for bevaring og fældning af træer m.v. har været forelagt Park og Vej, der stort set er enig i SITAS's vurdering, idet dog beskæringskader kan forkorte visse træers levetid, og desværre er nogle af de træer, der foreslås fældet, blandt de sundeste. Park og Vej har efter en selvstændig vurdering på stedet, i samråd med Plan og Byg, foreslået, at antallet af træer, der



kræves bevaret, indskrænkes til 8 nærmere definerede træer, nr. 4 - 6 - 10 - 11 - 12 - 13 - 14 - 15 på SITAS's plan. Ingen kan sige noget sikkert om restlevetiden, men disse træer er værd at bevare. Dette oplæg er sendt til ansøger. Dertil foreslår forvaltningen, at der fastsættes vilkår om genplantning, både til erstatning for eventuelle tab af de bevaringsværdige træer, og til erstatning for fældning af ikke-bevaringsværdige træer og buske (rododendron m.fl.) på grunden.

### **Vejforhold.**

Sagen har endvidere været forelagt Park og Vej til vurdering i henhold til lov om private fællesveje, § 32. Park og Vej kan anbefale den ansøgte flytning af bommen mod øst, så de nye grunde, bortset fra én, skal have offentlig vejadgang til Vilvordevej. Flytningen af bommen skal godkendes af de andre ejendomme, der grænser op til Mosehøjvej. Under hensyn til den stigende trafik, som det ansøgte vil afstedkomme, samt yderligere trafik fra andre udstykninger i området, finder Park og Vej, at der skal stilles krav om udvidelse af kørebanearealet. Det er i dag ca. 4 meter bredt, men bør udvides til 5 meter, så to biler kan passere hinanden uden problemer. Der udover bør der være 0,5 meter rabat i begge sider. Den eksisterende vej er matrikulært, hvor der er skel i begge sider, netop 6 meter bred, så kravene vil ikke medføre skelændringer, kun anlægsændringer. Ændringen skal ske på strækningen fra Vilvordevej til den nye bom's placering.

### **Tre alternative forslag.**

Der forelægges tre alternative forslag fra ansøger.

- 1) 6 grunde til 6 enfamiliehuse, hvoraf 3 af grundene er koteletgrunde med samlet koteletareal på 340 m<sup>2</sup>. Der kræves dispensation fra lokalplanen til grundstørrelserne.
- 2) 4 grunde til enfamiliehuse, hvoraf 2 er koteletgrunde, samt 1 grund til et dobbelthus. Der kræves dispensation til dobbelthusets udstykning i henhold til lokalplanen.
- 3) 6 grunde med 6 enfamiliehuse, hvoraf 1 er koteletgrund, mens 4 af grundene har formindsket bredde på ca. 15 m. på den ubebyggede del. Der kræves dispensation fra lokalplanens krav om grundbredde.

### **Naboorientering**

Ansøgningen skal forelægges naboerne i hele lokalplanområdet samt tilgrænsende områder, men forinden naboorientering forelægges sagen for Byplanudvalget til principiel stillingtagen.

### **Vurdering**

Plan og Byg vurderer, at lokalplanens formål bl.a. er at sikre en fastholdelse af de store grundstørrelser. De ansøgte grundstørrelser mangler samlet set 287 m<sup>2</sup> af de krævede 7200 m<sup>2</sup>, svarende til 4 %. Plan og Byg vurderer, at det ikke vil være i strid med planens principper at dispensere til denne mangel, idet formålet med lokalplanen stadig tilgodeses i det væsentlige. Det er derfor muligt at meddele dispensation efter planlovens § 19 og 20 til de ansøgte 6 nye grunde.

Men henses til, at adskillige sunde, ældre træer ifølge forslaget skal fældes, og at byggeriet af de seks huse vil gøre det usikkert, om alle de bevaringsværdige træer rent faktisk kan undgå skader, og vil kunne bevares sunde og raske, bør det overvejes, om hensynet til træerne kan tale for en reduktion af antallet af nye grunde og huse fra seks til fem. Dermed ville man også opnå at overholde minimumskravet til grundstørrelser.

En udstykning bør betinges af, at kørebanen på Mosehøjvej fra Vilvordevej til ny bom, der lukker for trafik øst for udstykningen, udvides til 5 meters bredde og 0,5 meter rabat i begge sider, alt efter



Vejmyndighedens nærmere godkendelse.

## Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

- At der tages principiel stilling til på hvilket grundlag ejendommen kan udstykkes, herunder til grundstørrelser/antal grunde, samt til hvilken beplantning, der må anses for at være umistelig, idet hele vejstykket fra ny placering af bom til Vilvordevej skal udvides til 5 meters bredde og 0,5 meters rabat i begge sider
- At der inden en egentlig tilladelse til en bebyggelses- og beplantningsplan meddeles, foretages naboorientering.

## Tidligere beslutninger

Byplanudvalget den 7. november 2013 kl. 17.00

**Byplanudvalget møde den 7. november 2013.**

Udsat.

---

## Bilag

 [kortbilag mosehøjvej 6](#)

## Møde i Byplanudvalget den 05. december 2013

**4 Åbent Lokalplan 238.1 - tillæg 1 til lokalplan 238 for Nybrovej m.m. og kommuneplantillæg 7/13. Offentlig høring**

[030848-2013](#)

## Resumé

Der er udarbejdet forslag til en lokalplan, der retligt lovliggør den opstillede mobilantennemast på ejendommen Grusbakken 15. Lokalplanforslaget har form af et tillæg til den gældende lokalplan 238.

Der skal tages stilling til, om forslaget til lokalplantillæg med tilhørende tillæg 7 til Kommuneplan 2013 skal sendes i offentlig høring.

## Baggrund

Den 4. september 2008 gav Gentofte Kommune byggetilladelse til opførelse af en 33 m høj mobilmast på ejendommen Grusbakken 15, matr.nr. 24 cb, Vangede. Mobilmasten blev efterfølgende opført i 2010 i overensstemmelse med byggetilladelsen.

Tilladelsen blev givet på grundlag af de, af operatøren fremlagte dækningskort, som viste, at mastens placering er den mest optimale i forhold til de områder, den skal dække. Disse områder ligger primært vest for mastens placering, og primært i Lyngby-Tårnbæk og Gladsaxe kommuner. Placeres masten længere mod øst, dvs. længere ind i Gentofte Kommune, vil det efterlade udækkede områder mod vest, ligesom masten vil dække områder mod øst, der allerede er dækket.

På baggrund af indsigelser fra de omkringboende borgere, blev Gentofte Kommune efterfølgende opmærksom på at udstedelse af byggetilladelse forudsatte en dispensation fra den gældende lokalplan 231 § 9.2 og § 9.4 som muliggør opstilling af antenner, men ikke i den højde. Der blev i forbindelse med behandlingen af dispensationen i november 2012 gennemført en partshøring af en række naboer i henhold til forvaltningsloven og en naboorientering iht. planloven.

På baggrund af høringens resultat, vedtog Byplanudvalget den 10. maj 2012, pkt. 3, at meddele tilladelse (dispensation) til bibeholdelse af den opstillede mast med den nuværende placering. Irene Lütken (A) og Marie Louise Bistrup (F) stemte imod, idet de fandt "at kommunen burde undersøge muligheden for en alternativ placering af masten for at undgå gener for de nærmeste naboer".

Gentofte Kommunes beslutning blev påklaget til Natur- og Miljøklagenævnet af de omkringboende borgere.

Natur- og Miljøklagenævnet har med brev af 28. februar 2012, ophævet Gentofte Kommunes ovennævnte dispensation til at bibeholde den opstillede mobilmast. Nævnet fandt ikke, at opstilling af mast m.v. og udsendelse af signal til brug for telekommunikation, eller udlejning af plads til brug for andre udbyderes signalsending, falder ind under de typer af erhvervsvirksomhed, der er omfattet af lokalplanens anvendelsesbestemmelse, såsom håndværks-, værksteds – og fremstillingsvirksomhed med tilhørende lager og udstilling (showroom).

Ifølge Natur- og Miljøklagenævnet er opsætning af en mast til brug for mobiltelefoni indenfor lokalplanens område i strid med lokalplanens anvendelsesbestemmelse, der er beskrevet så udtømmende, at der ikke kunne omfattes andre typer af virksomhed, end den direkte nævnte. Gentofte Kommune har derfor ikke haft hjemmel i Planlovens § 19 til at dispensere, og kommunens afgørelse er derfor ophævet.

Plan og Byg finder, at der er tale om en stramning i forhold til hidtidig praksis, hvor f.eks. transformerstationer og andre tekniske anlæg til brug for samfundets infrastruktur ikke behøver at være fastlagt i lokalplanernes formåls- og anvendelsesbestemmelser. Afgørelsen vil få væsentlig betydning for udbredelse af mobiltelefoni, idet mange kommuner nu fremover vil skulle udarbejde lokalplaner ved opsætning af mobilmaster.

Plan og Byg har udarbejdet forslag til lokalplan 238.1 - tillæg 1 til lokalplan 238 for et område ved Nybrovej, Sandtoften og Grusbakken. Lokalplanforslaget har karakter af et tillæg til den gældende lokalplan 238, og har til formål at lovliggøre den opstillede mobilantennemast på ejendommen.

Området omfatter ejendommen Grusbakken 15, matr.nr. matr.nr. 24 cb, Vangede og har et samlet areal på 1.540 m<sup>2</sup>.

På Byplanudvalgets møde den 5. september 2013, pkt. 5, blev sagen udsat på afklaring af spørgsmålet om behov for et tillæg til kommuneplanen.



Lokalplanforslaget er ledsaget af forslag til kommuneplantillæg nr.7, som udvider anvendelsesbestemmelsen for enkeltområde 6.E9 Grusbakken og Sandtoften med teleinfrastruktur med radiokommunikationsformål.

## Vurdering

Der er ikke udarbejdet miljøvurdering af lokalplanforslaget. De miljømæssige konsekvenser ved en realisering af lokalplanen vurderes ikke i væsentlig grad at have betydning for områdets miljø lokalt såvel som regionalt.

Da lokalplanen ikke berører alle grundejere indenfor lokalplan 238, foreslåes det, at høringen omfatter de samme berørte naboer, som blev inddraget i den ovennævnte tidligere partshøring.

Plan og Byg foreslår, at lokalplanforslag 238.1 - tillæg 1 til lokalplan 238 sendes i 8 ugers offentlig høring med det tilhørende forslag til tillæg 7 til Kommuneplan 2013.

## Indstilling

Plan og Byg indstiller


Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At forslag til lokalplan 238.1 - tillæg 1 til lokalplan 238 for et område ved Nybrovej, Sandtoften og Grusbakken med tilhørende tillæg 7 til Kommuneplan 2013 udsendes i offentlig høring.

---

## Bilag

 [Lokalplan 238](#)

 [Forslag til LP 238.1](#)

 [Kommuneplantillæg 7](#)

## Møde i Byplanudvalget den 05. december 2013

**5 Åbent**      **Emil Reesens Vej 2. Opførelse af enfamiliehus**

[041489-2013](#)

## Resumé

Ejer af ejendommen ansøger om tilladelse til at opføre et nyt enfamiliehus delvist uden for lokalplanens byggefelt, samt at isætte vinduer i taget.

## **Baggrund**

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 26 for et område ved Kildeskovsvej.

Formålet med lokalplanen er at åbne mulighed for opførelse af en gruppe enfamiliehuse som en velordnet, samlet bebyggelse, og at der ved indpasningen af bebyggelsen tages hensyn til de omkringliggende ejendomme og den eksisterende beplantning, herunder vejbillenet ved Kildeskovsvej.

Ansøger har i forbindelse med opførelse af et nyt enfamiliehus ansøgt om dispensation fra lokalplanens § 6, stk. 3 til placering af byggefeltet som vist i ansøgningen, samt ansøgt om særlig tilladelse, jf. § 7, stk. 1, til placering af vinduer i tagfladen.

Udover de ansøgte dispensationer, kræver det ansøgte hus dispensation fra lokalplanens § 6, stk. 6 (maksimal højde på 3,8 m over terræn til skæringen mellem tag og facade). Husets frontispice har skæringspunktet mellem tag og facade beliggende ca. 5,3 m over terræn.

Ved den afholdte naboorientering er der modtaget svar fra syv naboer. Af disse har 4 sendt positive tilkendegivelse. Indsigelserne imod projektet går bl.a. på, at lokalplanens formål og principper ikke er overholdt, idet det ansøgte byggefelt ikke stemmer overens med det i lokalplanen fastlagte byggefelt, samt at det ansøgte byggefelt ikke har "overlap" med det i lokalplanen fastlagte byggefelt. Det anføres desuden, at lokalplanen udelukkende tillader opførelse af et længehus med mulighed for en tilbygning, at huset radikalt vil ændre på vejbillenet fra Kildeskovsvej, samt at husets form og udseende er markant forskelligt fra de øvrige huse i kvarteret.

Der er desuden modtaget indsigelser mod vinduerne i tagfladerne, idet det anføres, at de vil medføre væsentlige indbliksgener for naboejendommene.

Særligt vedrørende ejendommen H. A. Clausens Vej 26 anføres det, at denne ejendom vil blive påført indbliksgener samt få forringet sin udsigt i forhold til, hvis huset blev opført indenfor det fastlagte byggefelt, og at det kan få væsentlige økonomiske konsekvenser for ejendommen H. A. Clausens Vej 26, hvis der dispenseres til den ansøgte placering.

Indsigelserne er fremsendt til udtalelse hos ansøger, der generelt anfører, at alle de omkringliggende ejendomme stilles bedre med den ansøgte placering af huset, samt at det ikke vil være tidssvarende at opføre et hus, svarende præcist til de eksisterende huse.

## **Vurdering**

Det er Plan og Bygs vurdering, at det ansøgte ikke er i strid med lokalplanens formål og principper, idet den ansøgte placering af huset vurderes ikke at stille nogen af de omkringboende dårligere med hensyn til udsigtsforhold og lys-, skygge- indbliksgener, end hvis huset udelukkende blev placeret indenfor det udlagte byggefelt. I denne vurdering indgår også, at det ansøgte byggefelt overlapper det udlagte byggefelt, og ikke, som oplyst i indsigelsen, er adskilte. Der er i området tidligere meddelt dispensationer til overskridelse af byggefelterne.

Plan og Byg vurderer, at lokalplanen ikke udelukkende tillader opførelse af længehuse. Der ses ikke at være bestemmelser, der angiver, at der kun må opføres længehuse, og det skal hertil bemærkes, at der heller ikke er krav om, at de udlagte byggefelter skal udfyldes til sine grænser. Det vurderes desuden, at det ansøgte hus ønskes opført med samme orientering som de andre huse i området, og at det ansøgte derfor tilpasser sig området.



Det ansøgte hus vurderes ikke ville ændre vejilledet fra Kildeskovsvej radikalt, idet placeringen af huset skal ses i en sammenligning med et hus opført indenfor det udlagte byggefelt. Et hus, opført indenfor det udlagte byggefelt, vil også kunne ses fra Kildeskovsvej, og Plan og Byg vurderer derfor, at vejilledet kun vil blive marginalt ændret med det ansøgte. Det vurderes også, at det ansøgte hus vil være anderledes i sine proportioner end de eksisterende huse i lokalplanområdet. Hertil er det Plan og Bygs vurdering, at der i lokalplanen ikke findes bestemmelser, der er præcise nok til, at der kan stilles krav til, at huset skal opføres præcist svarende til de eksisterende huse i området. Bl.a. vil der ikke kunne stilles krav om, at der skal opføres et længehus, ligesom der ikke kan stilles krav til størrelse på og placering af vinduer. Af lokalplanens § 7, stk. 2, fremgår, at der vil kunne stilles krav til materialer.

Den ansøgte placering vil medføre, at udsigten fra ejendommen H. A. Clausens Vej 26 vil være anderledes, end hvis huset blev opført indenfor det udlagte byggefelt. Det ansøgte hus har en kortere facade end den facadelængde det udlagte byggefelt giver mulighed for, og det vurderes derfor, at udsigten samlet set ikke forringes.

Ejendommen H. A. Clausens Vej 26 vurderes ikke at blive påført væsentlige indbliksgener med de nu ansøgte vinduer i vestgavlen. Vinduerne på 1. sal placeres i en højde på 2 m fra gulvniveau, og der er en ca. 2 m høj havemur i hele det vestlige skels længde.

Forholdene omkring værdiforringelse af ejendommen H. A. Clausens Vej 26 kan ikke indgå i sagens vurdering, idet forhold af denne karakter ikke er omfattet af plan- eller byggeoven.

De ansøgte vinduer i tagfladerne vil ikke medføre væsentlige indbliksgener for naboejendommene, idet husets placering betyder, at tagvinduerne placeres langt fra naboskel (fra ca. 6 til 25 m).

Ejendommen Emil Reesens Vej 4 øst for ansøgte ejendom påføres ikke umiddelbart væsentlige indbliksgener fra de ansøgte vinduespartier i østgavlen. Ansøger anfører, at der i skellet er en dobbelt carport med en 5 m høj gavl og et bevaringsværdigt træ, og at indblik til denne ejendom primært vil være til tilkørslen til ejendommens carport. Det vurderes, at nævnte carport og bevaringsværdige træ ikke nødvendigvis kan anses som permanente, idet carporten kan blive fjernet, og træet kan gå ud og må fældes.

## **Indstilling**

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At der meddeles tilladelse til den ansøgte placering af huset,  
At placering og udformning af vinduerne på 1. sal i gavlen mod øst drøftes.

---

## **Bilag**

 [Emil Reesens Vej 2. by](#)

**Møde i Byplanudvalget den 05. december 2013**

## 6 Åbent Hellerupvej 63. Ændret anvendelse af annekset

[045453-2013](#)

### Resumé

Plan og Byg har den 25. september 2013 modtaget ansøgning om ændring i benyttelsen af annekset til ejendommen, Hellerupvej 63, matr. Nr. 15bu Gentofte.

### Baggrund

Boet efter Poul Elborough Hansen har ansøgt om dispensation for lokalplanen, da de ønsker en ændring fra håndværksvirksomhed til liberalt erhverv grundet lokalerne/ejendommen ikke har kunnet afhændes som håndværksvirksomhed. I ansøgningsmaterialet oplyses det, at der på ejendommen forefindes 2 parkeringspladser, der hører til annekset.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 225 for Hellerupvej, Kathrinevej og C.V.E. Knuths Vej, lyst den 27. maj 2003.

Den ansøgte anvendelsesændring forudsætter en dispensation for lokalplanens § 3, stk. 3, da anvendelsesbestemmelsen har følgende vilkår:

*3.3 Såfremt bygningen kun indeholder én selvstændig bolig, kan der på ejendommen drives liberalt erhverv, jf. § 3, stk. 4 (se dog 1), under forudsætning af:*

- at erhvervet etableres i direkte forbindelse med en bolig, dog kun i rum, der i henhold til byggeloven vil kunne godkendes til beboelsesrum,
- at det areal, der anvendes til liberalt erhverv, ikke er større end 50 m<sup>2</sup> og ikke større end 25% af boligens etageareal,
- at virksomheden ikke ved skiltning, parkering eller på anden måde ændrer ejendommens karakter af beboelsesejendom eller områdets karakter af boligområde,
- at virksomheden efter Kommunalbestyrelsens skøn ikke er til gene for de omkringboende,
- at der på ejendommen indrettes tilstrækkeligt parkeringsareal.

Der er tinglyst servitut på ejendommen, som betinger, at der på parcellen ikke må stedfinde næringsdrift eller virksomhed som med røg, larm eller på anden måde er til gene for de omkringboende. Ej heller må der drives butikshandel.

Ejendommen er pt. opdelt i tre ejerlejligheder, 2 beboelseslejligheder i hovedejendommen på hhv. 129 og 112 m<sup>2</sup>, tofamiliehus og håndværksvirksomheden i annekset på 103 m<sup>2</sup>. Grunden har et areal på 1.046 m<sup>2</sup>.

Den 18. august 1986 gav kommunen tilladelse til at anvende annekset til kontor, mødested og lager for en murermeisterforretning. Den 7. marts 2012 gives der permanent tilladelse til at drive håndværksvirksomhed i annekset. Ved vurderingen af, om der var grundlag for at meddele permanent tilladelse til fortsat håndværksmæssig erhvervsdrift fra ejerlejligheden, lagde kommunen vægt på, at Kommunalbestyrelsens bygningsudvalg i januar 1986 besluttede, at ejerlejligheden kunne udnyttes til erhverv. Det er kommunens vurdering, at bygningsmyndighedens afgørelse om at gøre tilladelsen personlig herefter ikke tjente et sagligt formål, og at Bygningsmyndigheden derfor ikke havde den fornødne hjemmel til at tidsbegrænse tilladelsen som sket. På denne baggrund, samt til den meget lange årrække, hvori ejerlejligheden har været anvendt til håndværksmæssig erhvervsdrift, gav kommunen permanent tilladelse til den eksisterende lovlige anvendelse af ejerlejligheden – det vil sige base for murermeister- eller tilsvarende håndværksvirksomhed.



I bilag10 er angivet en mere præcis gennemgang af ejendommens historik.

Der er tinglyst servitut på ejendommen, som betinger, at der på parcellen ikke må stedfinde næringsdrift eller virksomhed som med røg, larm eller på anden måde er til gene for de omkringboende. Ej heller må der drives butikshandel.

Ansøgningener sendt i partshøring, til de øvrige beboere på adressen, og naboorientering d. 18. november 2013.

Ejerne af Hellerupvej 63, st. og 1. har fremsendt bemærkninger/ indsigelser til det ansøgte iht. Forvaltningslovens § 19 (part).

Ejerne af Hellerupvej 65 har fremsendt bemærkninger iht. Planlovens § 20 (høringsberettigede).

Plan og Byg har modtaget følgende svar på høringen/orienteringen:

Fra ejerne af Hellerupvej 63, st. og 1. anføres det, at der til et fremtidigt liberalt erhverv ikke er parkeringspladser på ejendommen, og at det har været en forudsætning for behandlingen af sagen, at det kunne dokumenteres, at parkeringspladserne er til stede. Desuden anføres det, at den fremtidige anvendelse vil påvirke kvarterets præg som villakvarter, samt at liberalt erhverv vil være til gene for de omkringboende (kunder på ejendommen, mange ansatte samt eksempelvis massageklinik), og derved være i strid med lokalplanens bestemmelser og principper.

Ejerne af Hellerupvej 65 foreslår at bygningen fjernes helt, men, at såfremt det ikke kan ske, at anvendelsen til liberalt erhverv er at foretrække frem for den nuværende anvendelse. Dog understreges det, at anvendelsesmulighederne bør indskrænkes så "*rockerborg, hælercentral eller massageklinik*" undgås.

## **Vurdering**

Plan og Byg vurderer, at der, grundet den lange årrække hvor bygningen lovligt er blevet benyttet til erhverv samt, at der i marts 2012 blev givet permanent tilladelse til håndværksvirksomhed, optræder særlige forhold på ejendommen. Forudsætningen for at en dispensation kan meddeles er, at der på en ejendom optræder særlige forhold samt, at dispensationen ikke vil være i strid med lokalplanens principper.

*3.4 Til liberale erhverv medregnes erhvervsgrupper som læger, tandlæger, fysioterapeuter, advokater, ingeniører, arkitekter og lignende kontorvirksomheder, som ikke ved karakter, omfang eller aktiviteter er eller umiddelbart kan blive til gene for de omkringboende. Det pågældende erhverv må på stedet ikke omfatte produktion, forarbejdning, handel eller oplagring.*

Natur- og Miljøklagenævnet har i sag om dispensation for anvendelsesbestemmelsen i lokalplan 91 (Lemchesvej 6) givet Gentofte Kommune medhold i en meddelt dispensation (september 1997) fra anvendelsesbestemmelsen. Denne ejendom er beliggende i et boligområde, og på ejendommen var der meddelt en personlig tilladelse til liberalt erhverv. I 1997 meddelte Gentofte kommune tilladelse til, at ejendommen fortsat kunne anvendes til liberalt erhverv ved ejerskifte, hvilket blev stadfæstet af Natur- og Miljøklagenævnet.

Vedrørende indsigelserne er det Plan og Bygs vurdering, at anvendelsesændringen fra

håndværksevirsomhed til liberalt erhverv ikke udløser ændrede parkeringskrav. I plangrundlaget er der ikke forskel på parkeringskrav til de 2 typer erhverv, og det vurderes derfor, at parkeringsproblematikken ikke er aktuel.

Anvendelsesændringen i sig selv vurderes ikke umiddelbart at ville medføre en forøget aktivitet eller trafik i kvarteret/på ejendommen. Der er i plangrundlaget ikke bestemmelser, der angiver, at liberalt erhverv udløser et højere aktivitetsniveau (trafik, ansatte, kunder) end håndværksevirsomhed. Det kan dog ikke afvises, at en anvendelsesændring i det konkrete tilfælde vil kunne udløse et øget aktivitetsniveau på ejendommen, og at det derfor reelt vil kunne være til gene for de omkringboende. Hertil skal bemærkes, at annekset idag ligger ubenyttet hen, og at der ved et anvendelsesskifte vil kunne opleves som en forøget aktivitet på ejendommen.

En tilladelse til liberalt erhverv vurderes til at være en mere rummelig tilladelse end den nuværende erhvervstilladelse. Liberalt erhverv kan være mange ting, eks. tandlæge, køreskole, reklamebureau, tegnestue, pensionskontor, hvorimod den nuværende tilladelse er indskrænket til *base for muremester- eller tilsvarende håndværksevirsomhed*. En tilladelse til liberalt erhverv vil derfor reelt åbne op for flere anvendelsesmuligheder, end den nuværende tilladelse. Det vil ikke være administrerbart og heller ikke i overensstemmelse med nugældende praksis, hvis kommunen i forbindelse med en tilladelse til liberalt erhverv, tinglyser særlige indskrænkninger i anvendelsesmulighederne på ejendommen.

Vedrørende ønsket om at få nedrevet bygningen, er det ikke muligt for kommunen at kræve en nedrivning.

Plan og Byg vurderer, at lokalplanens formålsbestemmelse om at sikre, at området bevares som et attraktivt boligområde fortsat iagttages, da det ansøgte med sin fortrinsvis beskedne størrelse ikke vil dominere området med øget trafik. En anvendelsesændring fra håndværksevirsomhed til liberalt erhverv vurderes desuden, at være en tilnærmelse til plangrundlaget, og det kan derfor ikke afvises, at der kan dispenseres fra lokalplanens anvendelsesbestemmelse. På den anden side er det også muligt, at klageinstansen (Naturklagenævnet) kan have en anden holdning.

En forudsætning for en tilladelse til liberalt erhverv i annekset bør være, at dette iagttager den tinglyste deklaration på ejerlejlighed nr. 3.

## **Indstilling**

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At sagen drøftes

---

## **Bilag**

 [by Hellerupvej 63](#)

**Møde i Byplanudvalget den 05. december 2013**

**7 Åbent      Grants Alle 31. Tilbygning**



## Resumé

Plan og Byg har den 3. november 2013 modtaget ansøgning om tilbygning til ejendommen Grants Allé 31, matr. nr. 6dx Gentofte. Samtidig ansøges der om udskiftning af vinduer på det eksisterende hus.

## Baggrund

Det er ansøgers intention at opretholde husets originalitet, og ønsker at husets karakteristiske teglsten og røde vingetegl fortsættes i tilbygningen.

Eksisterende vinduer er oprindeligt udført som palævinduer med enkeltlags glas. Disse er nu i en dårlig forfatning, og ønskes derfor udskiftet til nye, der har samme dimensioner, materiale og udformning, dog med termoruder.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 141, lyst den 23. oktober 2002.

Iht. lokalplanens kortbilag er ejendommen udpeget som bevaringsværdig.

Lokalplanens § 7, stk. 1 foreskriver, at bygninger, som er angivet med særlig signatur på kortbilaget, ikke må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden Kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

Det ansøgte iagttager i øvrigt lokalplanens bestemmelser.

Ejendommen er opført i 1928 som Bedre Byggeskik med velproportionerede facader med bemærkning om fint farvespil i murværk.

Ejendommen er af SAVE- registranten tildelt bevaringsværdi 3.

## Vurdering

Det er Plan og Bygs vurdering, at den ansøgte tilbygning kan tillades, da ejendommens arkitektur bevares ned i detaljer og materialer.

## Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At der meddeles tilladelse til det ansøgte.

---

## Bilag

 [By Grants Alle 31](#)

## Møde i Byplanudvalget den 05. december 2013

### 8 Åbent Strandvejen 242. Facadeændringer

[045744-2013](#)

#### Resumé

Rørbæk og Møller har på vegne af ejerne af ejendommen, Strandvejen 242, matr. nr. 28c og 61c Skovshoved, den 26. juni 2013 (samt revideret materiale af 29. oktober 2013), ansøgt om ombygning og facadeændringer, herunder udskiftning af vinduer på øst- og nordgavl.

#### Baggrund

Ejendommen er omfattet af Byplan 21, lyst den 9. august 1976.

Af § 5, stk. 1 fremgår det at "Den eksisterende bebyggelse ikke må nedrives, udvides, ombygges eller på anden måde ændres, førend kommunalbestyrelsen har meddelt tilladelse hertil".

Ejendommen er opført i 1877 i historisk stil med senere vinduesudskiftninger, der ikke er udført som de oprindelige.

Ejendommen er af SAVE- registranten tildelt bevaringsværdi 4.

Det ansøgte er den 4. november 2013 sendt i naboorientering og i høring hos de høringsberettigede, her Skovshoved Bys Nye Grundejerforening, Skovshoved Bys Grundejer- og Bevaringsforening og Skovshoved-Klampenborg Grundejerforening.

Skovshoved By's Grundejer og Bevaringsforening har ingen bemærkninger til det ansøgte. Der er ikke modtaget yderligere høringssvar.

#### Vurdering

Plan og Byg vurderer, at de ansøgte facadeændringer tilbagefører vinduernes oprindelige udformning, materialevalg, oplukkemetode og opsprossning. Det ansøgte overholder i øvrigt bestemmelserne i Byplan 21, § 6, stk. 3 om udvendige vægflader, sokler, vinduer og døre med hensyn til farvesætning.

Desuden vurderes det, at det ansøgte bør tillades, idet de nye vinduer svarer til bygningens oprindelige udtryk.

#### Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At der meddeles tilladelse til det ansøgte.



---

## Bilag

 [Strandvejen 242](#)

### Møde i Byplanudvalget den 05. december 2013

#### 9 Åbent Strandvejen 264C. Opførelse af skur

[045516-2013](#)

#### Resumé

Ejerne af ejendommen, Strandvejen 264C, matr. nr. 50c og 50d Skovshoved, har den 15. juli 2013 ansøgt om reetablering af skur på 8 m<sup>2</sup> beliggende på matr. nr. 50d. Der er senere, den 13. august og 6. oktober 2013, fremsendt yderlige materiale i sagen.

#### Baggrund

Det eksisterende skur er ikke lovligt, og der ansøges derfor om nyopførelse.

Sagen har været sent til høring og naboorientering hos påtaleberettigede, herunder Skovshoved Bys Nye Grundejerforening, og Skovshoved Bys Grundejer- og Bevaringsforening. Der er ingen indvendinger til det ansøgte.

Ejendommen er omfattet af Byplan 21, hvor af det fremgår af lokalplanens § 4, stk. 3, at ny bebyggelse skal opføres inden for de på kortbilaget angivne byggefelter.

Placeringen af skuret ligger udenfor de på kortbilaget anviste byggefelter.

Det ansøgte er i overensstemmelse med lokalplanens § 4, stk. 4 om opførelse af udhus, garage eller carport, herunder at der på hver ejendom må opføres et udhus på 20 m<sup>2</sup> ligesom højden i skel ikke må overstige 2,2 m.

Af § 5, stk. 1 fremgår, at "Den eksisterende bebyggelse må ikke nedrives, udvides, ombygges eller på anden måde ændres, førend kommunalbestyrelsen har meddelt tilladelse hertil".

#### Vurdering

Da det ansøgte skur overholder bestemmelserne i Byplan 21, § 4, stk. 4, for så vidt angår størrelse og højde samt § 6, stk. 5 om udvendige vægflader og farvesætning, kan Plan og Byg derfor anbefale, at der udlægges et nyt byggefelt, svarende til placering af og størrelse som det ansøgte

skur.

Der er tidligere givet tilladelse til opførelse af udhuse i planområdet, f.eks. Strandvejen 297 m.fl.

## Indstilling

Plan og Byg [indstiller](#)

Til Byplanudvalget:

At der meddeles tilladelse til det ansøgte.

---

## Bilag

 [Strandvejen 264C](#)

## Møde i Byplanudvalget den 05. december 2013

### 10 Åbent Strandvejen 279C. Lovliggørelse af allerede udført tagudskiftning, veluxvinduer

[045461-2013](#)

## Resumé

Ejerne af Strandvejen 279 C søger om tilladelse til at foretage bygningsmæssige ændringer samt godkendelse af tidligere udførte ændringer på ejendommen.

## Baggrund

De nuværende ejere af Strandvejen 279C er blevet opmærksomme på, at der før de købte huset er foretaget ændringer, der ikke er blevet søgt om. De har derfor den 4. november 2013 indsendt en ansøgning om lovliggørelse af allerede udførte ændringer, samt om tilladelse til at isætte et nyt velux vindue i tagfladen mod nord.

Følgende ændringer er allerede foretaget, uden at der er ansøgt om tilladelse: Tagbeklædningen er udskiftet til røde teglsten, der er isat et 78 x 98 cm Velux vindue i tagfladen mod nord, og badeværelsesvinduet er udskiftet til et 37 x 90 cm bondevindue med matteret glas. Der ansøges om godkendelse af disse, allerede udførte forhold.

Ydermere ansøges der om tilladelse til at montere endnu et Velux vindue (78 x 140 cm) i tagfladen mod nord, samt at udskifte det eksisterende Velux vindue med et tilsvarende 78 x 140 cm Velux vindue, således at tagfladen bliver ensartet.

Strandvejen 279C er omfattet af Byplanvedtægt 21 og er registreret i kategori 4 i "Gentofte, atlas



over bygninger og bymiljøer 2004".

Det ansøgte kræver dispensation fra byplanvedtægt 21 § 5 stk. 1 idet det heraf fremgår at,

*Den eksisterende bebyggelse må ikke nedrives, udvides, ombygges eller på anden måde ændres, førend kommunalbestyrelsen har meddelt tilladelse hertil.*

Sagen er sendt til i høring hos grundejerforeningerne og hos genboen Strandvejen 281B. Svarfristen for høringen er den 4. december, eventuelle indsigelser vil blive fremlagt på mødet.

## Vurdering

Det er Plan og Bygs vurdering, at de ydre ændringer, som tidligere er udført ikke strider imod byggeriets bærende bevaringsværdige værdier.

Ydermere vurderes det, at montering af endnu et velux vindue, på betingelse af at de 2 vinduer har samme dimension, ej heller vil stride imod byggeriets bærende bevaringsværdige værdier.

## Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At der meddeles tilladelse til det ansøgte, på betingelse af, at de 2 Velux vinduer udføres med samme dimensioner.

---

## Bilag

 [Strandvejen 279C](#)

## Møde i Byplanudvalget den 05. december 2013

**11 Åbent      Sundvænget 10. Udvendig ombygning af bevaringsværdigt hus**

[045603-2013](#)

## Resumé

Aandahl og Boisen Arkitekter MAA har d. 29. oktober 2013, på vegne af ejer af Sundvænget 10, ansøgt om tilladelse til at foretage diverse bygningsmæssige ændringer, samt til bibeholdelse af allerede udførte bygningsarbejder.

## **Baggrund**

Ejendommen er omfattet af lokalplan 220, og er udpeget som bevaringsværdig heri. I SAVE-registranten er ejendommen tildelt bevaringsværdien 2.

Bygningsændringer, der ikke fremgår af den bevarende lokalplans tegningsbilag, kræver kommunalbestyrelsens tilladelse.

Nogle af ændringerne er opført tidligere, der er dog aldrig ansøgt om dem, og der ansøges derfor i forbindelse med denne ansøgning om godkendelse af det opførte. Der søges om følgende ydre bygningsændringer, som ikke er reguleret i gældende lokalplan nr. 220: Skorsten i gavl, som er opført i forbindelse med opførelse af tilbygning mod have, ønskes nedrevet af hensyn til den nye 3 fagskvist, nedrivning af glasoverdækning af terrasse, samt godkendelse af eksisterende mellembygning mellem garage og tilbygning, som er opført uden tilladelse.

Skorstenen som ønskes nedrevet er, ifølge oplysninger fra ansøger, opført i forbindelse med tilbygningen mod haven. Tilbygningen er iht. byggesagsarkivet godkendt i 1934.

Den eksisterende mellembygning er iflg. det oplyste opført før 1978.

Sagen er sendt i høring hos grundejerforeningen med svarfrist d. 2. december 2013. Eventuelle indsigelser vil blive fremlagt på mødet.

## **Vurdering**

Vedrørende pkt. 1 er det Plan og Bygs vurdering, at da skorstenen ikke er en del af det oprindelige rækkehus byggeri, vil en nedrivning af skorstenen ikke stride imod byggeriets bærende bevaringsværdige værdier, og på dette grundlag vurderes det, at pkt. 1 bør tillades.

Plan og Byg vurderer, at glasoverdækningen under pkt. 2 ikke er en del af det oprindelige rækkehus byggeri, og at en fjernelse af glasoverdækningen vil bringe byggeriet tættere på de bærende bevaringsværdier. På dette grundlag vurderes det, at pkt. 2 bør tillades.

Vedrørende pkt. 3 vurderer Plan og Byg, at dette bør tillades. Ved vurderingen er der lagt vægt på, at tilbygningen er opført før lokalplanens vedtagelse, 12. januar 2007. Tilbygningen fremgår af kortbilaget c i lokalplan 220, og heraf fremgår det, at mellembygningen er en del af den samlede bebyggelse, som er udpeget bevaringsværdig i lokalplan 220.

## **Indstilling**

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At der meddeles tilladelse til det ansøgte.



---

## Bilag

 [Sundvænget 10 by](#)

### Møde i Byplanudvalget den 05. december 2013

#### 12 Åbent      Frøbakken 4: Opførelse af et nyt enfamiliehus

[045895-2013](#)

#### Resumé

På vegne af ejerne af ejendommen, Frøbakken 4, søger Classic Dreamhouse om tilladelse til at opføre et enfamiliehus i op til 2 etager og med en facadehøjde på op til 6 m.

#### Baggrund

Ejendommen er omfattet af lokalplan 64. Det ansøgte kræver dispensation fra § 7, stk. 2 og 3 i lokalplan 64, hvoraf det fremgår, at ny bebyggelse højst må opføres i 1 etage og at bygningens facadehøjde ikke må overstige 4 m målt fra terræn til skæring mellem facade og tagflade. De to frontispicer giver bygningen karakter af et to-etagers hus. Endvidere vil facadehøjden på frontispicerne være på ca. 6 m målt fra terræn.

Området består af villabebyggelse som en blanding af 1½ og 2 etagers huse, bungalows, og en gruppe dobbelt- og tofamiliehuse.

Det ansøgte er sendt i høring hos de omkringliggende naboer med frist den 2. december 2013. Eventuelle indsigelser vil blive forelagt på mødet.

Byplanudvalget meddelte den 6. juni 2013 (pkt. 10, enstemmigt) dispensation fra bestemmelserne i lokalplan 64 om facadehøjde og antal etager på Dyssegårdsvej 78. Her var overskridelsen af facadehøjden på 1,2 m på en bygning i to etager.

#### Vurdering

Plan og Byg vurderer, at den ansøgte overskridelse af facadehøjden med ca. 2 m, samt frontispicerne i to etager er af underordnet betydning, idet den ny bygning fortsat vil indordne sig den eksisterende bebyggelse i området.

På baggrund heraf vurderer Plan og Byg, at det ansøgte kan imødekommes.

#### Indstilling

Plan og Byg indstiller.

Til Byplanudvalget

At der meddeles dispensation fra bestemmelserne om facadehøjde og antal etager i lokalplan 64, § 7, stk. 2 og 3.

---

## Bilag

 [Frøbakken 4](#)

### Møde i Byplanudvalget den 05. december 2013

#### **13 Åbent Klampenborgvej 43: Dispensation fra Naturbeskyttelsesloven til opførelse af ny overdækning.**

[045907-2013](#)

#### **Resumé**

Gentofte Kommune søger på vegne af skovbørnehaven Ordruphus om tilladelse til at opføre en overdækning på 3 m<sup>2</sup> inden for en skovbyggelinje. Det ansøgte kræver dispensation fra § 17 i Naturbeskyttelsesloven.

#### **Baggrund**

Ejendommen, der har et matrikulært areal på 35.869 m<sup>2</sup>, består af to bygninger, en hovedbygning, et naturværksted, en garage på ca. 35 m<sup>2</sup> samt en overdækket grillplads på ca. 40 m<sup>2</sup>.

Overdækningen udføres med nedgravede stolper med tag- og sidebeklædninger i høvlede brædder, og ønskes placeret på en eksisterende græsflade. Der fældes ingen træer i fbm. opførelsen.

Formålet med Naturbeskyttelsesloven er at sikre, at beskytte naturen, og at give befolkningen adgang til at færdes og opholde sig i naturen samt forbedre mulighederne for friluftslivet.

Af § 17 i Naturbeskyttelsesloven fremgår, at der ikke må placeres bebyggelse inden for en afstand af 300 m fra skove. I henhold til naturbeskyttelseslovens § 65, jf. § 17, kan kommunalbestyrelsen i byzone tillade, at der bygges inden for skovbyggelinjer.

Sagen har været sendt i høring hos skovejeren, Naturstyrelsen, Danmarks Naturfredningsforening, Dansk Ornitologisk Forening og Friluftsrådet. Ingen af de hørte parter har haft bemærkninger til det ansøgte.



## Vurdering

Plan og Byg vurderer, at det ansøgte ikke ændrer væsentligt på de eksisterende forhold, idet overdækningens beskedne størrelse og placering ikke forringer indblikket til eller udsynet fra skoven.

## Indstilling

Plan og Byg indstiller,

Til Byplanudvalget

At der gives dispensation i forhold til skovbyggelinjen.

---

## Bilag

 [Klampenborgvej 43](#)

## Møde i Byplanudvalget den 05. december 2013

**14 Åbent**      **Parkvænget 9. Carport**

[046010-2013](#)

## Resumé

Der søges om tilladelse til at opføre en carport på 3,5 x 6,0 m og dermed overskride det anviste parkeringsareal med 1 meter i længden og 0,5 m i bredden, jf. lokalplan 181.

## Baggrund

Ejer, Sara Hallas, søger den 8. oktober 2013, om tilladelse til at opføre ovennævnte carport. Det ansøgte kræver dispensation fra lokalplan 181, § 4.3 hvor det fremgår, at *Parkeringspladser må kun anlægges inden for de på kortbilag 1 viste arealer for "Parkering m.m."*

Af kortbilag 1 og 4 fremgår det at parkeringspladser kan have en max. længde på 5,0 m.

Sagen er sendt i høring ved Skovvængets Vejlaug II med frist for bemærkninger den 12. november 2013. Der er ikke modtaget bemærkninger til det ansøgte.

## Vurdering

Plan og Byg vurderer, at den ansøgte længde på carporten ikke er i strid med lokalplanens principper, og at det ikke vil ændre ved områdets karakter, at der opføres en carport med en dybde på 6 m.

Imidlertid vurderes den ansøgte bredde på 3,5 m til at ville fremstå usædvanligt for kvarteret, idet der ikke tidligere ses at være givet dispensation til at overskride lokalplanen bestemmelse om en maksimal bredde på 3,0 m.

## Indstilling

Plan og Byg [indstiller](#)

Til Byplanudvalget:

- At der meddeles tilladelse til den ansøgte længde på carporten.
- At der meddeles afslag på en bredde på carporten på 3,5 m.

---

## Bilag

 [Parkvænget 9](#)

## Møde i Byplanudvalget den 05. december 2013

### 15 Åbent Vangedevej 142. Udearealer og skiltning

[046522-2013](#)

## Resumé

LIDL Danmark har den 18. november 2013 sendt et forslag til anlæg af ejendommens ubebyggede arealer og udførelse af skiltning, i forbindelse med opførelse af en butiksbebyggelse med 8 overliggende almene seniorboliger.

## Baggrund

Plan og Byg har den 15. januar 2013 og den 25. oktober 2013 udstedt byggetilladelse til opførelse af butikkerne og seniorboligerne.

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 334 for Munketorvet Butikscenter.

I medfør af lokalplanens § 9.5 må anlæg af færdsels-, parkerings- og opholdsarealer kun ske efter en af Kommunalbestyrelsen (Byplanudvalget) godkendt plan for belægning, beplantning, hegning, mv.

I medfør af § 8.3 må skiltning, opsætning af markiser og belysning af blivende karakter kun finde sted med Kommunalbestyrelsens tilladelse.

Ansøgningen har været drøftet med Park og Vej, som ikke har indvendinger til projektet, herunder tilslutning til vejareal.

## Vurdering



Plan og Byg vurderer, at projektet for anlæg af de ubebyggede arealer er tilfredsstillende (eksklusiv skiltning). Det opfylder bestemmelserne i lokalplanen, herunder bestemmelserne om parkering. Bestemmelserne i BR10 kap. 2.6, om ubebyggede arealer vil tillige være iagttaget.

Den store skiltepylon (5.9m høj) er trukket tilbage fra vejen, i forhold til et tidligere projekt. Det er dog Plan og Bygs vurdering, at pylonen med sin placering og højde fortsat vil være markant og meget synlig, og at pylonen vil virke skæmmende i området. Pylonen vurderes ikke at være i overensstemmelse med den skiltning, der normalt tillades i kommunen. Skiltning i Gentofte Kommune tillades kun, når den udføres og tilpasses bygninger og omgivelser, hvilket ikke vurderes at være tilfældet med ansøgte skiltepylon. I det konkrete tilfælde ses der ikke at være særlige grunde til at fravige fra kommunens praksis. Desuden vurderes det, at pylonen vil kunne give lysmæssige gener for seniorboliger på 1.sal.

De ansøgte "vejskilte" ved indkørslen til p-arealet vurderes ligeledes at være markante og synlige, og at ville virke skæmmende i området. Med sin placering og sine farver, vurderer Plan og Byg, at disse skilte heller ikke er i overensstemmelse med den skiltning, der normalt tillades i kommunen. Der ses ikke, i det konkrete tilfælde, at være særlige grunde til at fravige fra kommunens praksis.

LIDL-skiltningen på selve bygningen vurderes at være sædvanlig for supermarkedskædens butikker. Skiltningen for de 3 mindre butikker (slagter, bager og kiosk) udføres ensartet på baldakinen.

## **Indstilling**

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At der meddeles tilladelse til den viste indretning af de ubebyggede arealer.

At forslaget til skiltning godkendes, idet det forudsættes at pylonens belysning ikke må være til gene for boliger og omgivelserne.

---

## **Bilag**

 [Vangedevej 142 by](#)

## **Møde i Byplanudvalget den 05. december 2013**

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

[044535-2012](#)

---

**Møde i Byplanudvalget den 05. december 2013**

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

044535-2012

---