



Gentofte Kommune

Referat af møde i Byplanudvalget

Referat åben

Mødedato 09. juni 2010
Mødetidspunkt 17.00
Mødelokale Udvalgsværelse A+B

Protokollen blev
læst og mødet
hævet kl.: 19.05

Tilstede: Karen Riis Kjølbye, Marianne Zangenberg, Marie-
Louise Andreassen (Deltog til og med punkt 8.), Marie
Louise Gjærn Bistrup, Andreas Just Karberg, Irene
Lütken, Peter Michael Fenger (Deltog til og med
punkt. 7.)

Fraværende:

Indholdsfortegnelse

Byplanudvalget

den 09. juni 2010

Åben dagsorden

- 1 Lokalplan 332 og kommuneplantillæg 10/2009 for Teglgårdsgrunden. Offentlig fremlæggelse
- 2 Skovshoved gamle bydel, vurdering af plangrundlag.
- 3 Lokalplan 320 for et område i Skovshoved By. Offentlig fremlæggelse
- 4 Lokalplan 324 for et område ved Henriettevej, Ordrupdalvej og Ordruphøjvej. Offentlig fremlæggelse
- 5 Lokalplan 328 for Ørnegårdsvej 16-18. Endelig vedtagelse
- 6 Lokalplan 323, kommuneplantillæg 8/09 og miljøredegørelse - Jægersborg Kaserne. Endelig vedtagelse
- 7 Femvejen 2, forslag om fredning
- 8 Christiansvej 10. Nedrivning af villa
- 9 Strandvejen 216. Opførelse af mur
- 10 Skolevej 7. Aurehøj Gymnasium. Tilbygning
- 11 Toftekærvej 34. Henvendelse vedr. anvendelse af ejendom
- 12 Vitus Berings Alle 15A. Nedlæggelse af bolig
- 13 Parkvænget 20. Etablering af kviste m.v.
- 14 Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne

Lukket dagsorden

- 15 Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne

Møde i Byplanudvalget den 09. juni 2010

1 Åbent Lokalplan 332 og kommuneplantillæg 10/2009 for Teglgårdsgrunden. Offentlig fremlæggelse

021162-2010

Resumé

Punktet behandles på fællesmøde med Byplanudvalget og Kultur- og Fritidsudvalget. På fællesmøde den 4. marts 2010, begge under punkt 1, vedtog Byplanudvalget og Kultur- og Fritidsudvalget enstemmigt, at der skulle udarbejdes en tids- og handleplan for områdets ibrugtagning, herunder forslag til hvilke aktiviteter det vil være mest hensigtsmæssigt at sætte i værk i første omgang. Byplanudvalget bemyndigede samtidigt Plan til at udarbejde forslag til lokalplan og forslag til kommuneplantillæg for det område, der er omfattet af "Skitseforslag til helhedsplan for Teglgårdsgrunden".

På den baggrund har forvaltningen udarbejdet forslag til kommuneplantillæg 10/2009 og forslag til lokalplan 332 for Teglgårdsgrunden, samt et udkast til aktivitetsoversigt med prisoverslag, der viser, hvordan området kan tages i brug på forskelligt niveau (faser).

Der skal tages stilling til, om planforslagene skal sendes i offentlig høring, om der skal holdes borgermøde i høringsperioden og om udkast til aktivitetsoversigt med prisoverslag skal danne grundlag for en mere detaljeret tids- og handleplan.

Baggrund

På et fællesmøde den 25. november 2009, begge under punkt 1, blev det enstemmigt vedtaget at udsende "Skitseforslag til helhedsplan for Teglgårdsgrunden" i offentlig høring, og at der skulle afholdes et borgermøde i høringsperioden. I skitseforslaget foreslås Teglgårdsgrunden omdannet til et attraktivt og spændende område med speciel fokus på rammer, der kan understøtte fysisk aktivitet, bevægelse og leg. Området skal kunne benyttes af alle, men skal specielt henvende sig til børn og unge. Skitseforslaget var i offentlig høring fra den 6. januar 2010 til den 3. februar 2010. Der blev afholdt borgermøde den 20. januar med ca. 25 deltagere, og der er i alt indkommet 10 hørings svar. Hørings svarene gav ikke anledning til ændringer i skitseforslaget.

I kommuneplanen ligger Teglgårdsgrunden i rammeområderne 2.B10 og 2.B47, som er udlagt til boligformål samt 2.D6 der er udlagt til ikke nærmere angivne offentlige formål. Størstedelen af grunden er omfattet af lokalplan 52 og i henhold hertil fastlagt til offentlig og privat service samt enkelte funktionærboliger. Gentofte Håndarbejdsværksted er også omfattet af lokalplan 52 og må kun benyttes til offentlige og private institutioner af almennyttig karakter. En mindre del af grunden ved indkørslen fra Teglgårdsvej er omfattet af lokalplan 56 og tillæg 1 til lokalplan 56, der fastlægger området til helårsboliger. Området ved Det gule Hus er omfattet af lokalplan 223, der fastlægger dette område til helårsboliger samt til offentlige og private institutioner af almennyttig karakter.

Arealernes omdannelse til den anvendelse, der er forudsat i "Skitseforslag til helhedsplan for Teglgårdsgrunden" forudsætter, at der udarbejdes en ny lokalplan og et kommuneplantillæg.

Plan har udarbejdet et forslag til kommuneplantillæg 10/2009, hvor rammeområderne 2.B10, 2.B47 og 2.D6 sammenlægges til et nyt rammeområde 2.F11, der udlægges til rekreativt område. Der er endvidere udarbejdet et forslag til lokalplan 332, der fastlægger anvendelsen til rekreativt område og fritidsanlæg, herunder boldbaner, legeplads og grønt område samt til kulturelle formål, offentlige institutioner, foreningsvirksomhed, undervisning og parkering. Der gives herudover mulighed for opførelse af depotbygninger, omklædningsrum og klublokaler i tilknytning til områdets anvendelse, samt mulighed for erhverv såsom galleri, café og småhåndværk. Forslagene giver mulighed for, at der kan bygges i op til 1 etage, bygningshøjden må ikke overstige 4 meter, og der fastlægges en bebyggelsesprocent på 15.

Region Hovedstaden har kortlagt en del af grunden som forurenede på vidensniveau 2 efter jordforureningsloven. Begrundelsen er, at forureningen kan have skadelig virkning på mennesker og miljø ved en fremtidig ændring af grundens anvendelse. Arealerne er befæstede, og der er i dag ikke risiko for kontakt med den forurenede jord. Kortlægningen får først betydning, når anvendelsen ændres til rekreativt område, herunder bl.a. fritids- og idrætsanlæg, alment tilgængelige områder og legepladser. I forbindelse med nedrivning af de i forslag til lokalplan 332 foreslåede bygninger skal det påregnes, at der skal udføres undersøgelser, der fastlægger forureningens omfang med henblik på afværge, jf. jordforureningsloven. Håndtering af forurenede jord kræver tilladelse fra Gentofte Kommune, Natur og Miljø. Det kortlagte areal udgør 3.850 m².

Efter nye regler for kortlægning af forurenede jord er jord, der kun er lettere forurenede med visse metaller og tjærestoffer, ikke længere kortlagt på vidensniveau 2, og derfor er en del af arealet på den sydøstlige del af grunden ikke længere kortlagt på vidensniveau 2 og udgår derfor af kortlægningen.

Region Hovedstaden foretager ikke flere undersøgelser og fjerner ikke forureningen, fordi grunden ikke hører under et offentligt indsatsområde (drikkevandsområder).

På baggrund af de gennemførte høringer - senest om "Skitseforslag til helhedsplan for Teglgårdsgunden" - er der udarbejdet et udkast til en aktivitetsoversigt med prisoverslag, der viser, hvordan området kan tages i brug på forskelligt niveau, således at Teglgårdsgunden over tid udvikles til område, der imødekommer et bredt spekter af ønsker til aktivitetsmuligheder. Aktivitetsoversigtens bestanddele kan bringes i spil i forskellige kombinationer. Det er dog en forudsætning, at grundens forurening håndteres forsvarligt enten ved bortskaffelse eller ved forsegling. Det anbefales, at dette gøres indledningsvist og som en del af indretningen.

Vurdering

Forslag til lokalplan 332 med tilhørende forslag til kommuneplantillæg giver mulighed for at indrette Teglgårdsgunden som et attraktivt og spændende område, der kan understøtte fysisk aktivitet, bevægelse og leg. Lokalplanforslaget vil ved en endelig vedtagelse give mulighed for at iværksætte den indretning af Teglgårdsgunden, som er vist i udkastet til aktivitetsoversigt.

Det foreslås, at forslag til lokalplan 332 og forslag til kommuneplantillæg 10/2009 for Teglgårdsgunden udsendes i offentlig høring, at der afholdes et borgermøde i høringsperioden, og udkastet til aktivitetsoversigt med prisoverslag danner grundlag for en mere detaljeret tids- og handleplan.

Indstilling

Skole og Fritid, Gentofte Ejendomme og Plan indstiller

Til Kultur- og Fritidsudvalget:

1. At udkast til aktivitetsoversigt med prisoverslag godkendes som grundlag for udarbejdelse af en detaljeret tids- og handleplan.

Plan indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

2. At forslag til kommuneplantillæg 10/2009 og forslag til lokalplan 332 sendes i offentlig høring.

3. At der afholdes borgermøde i høringsperioden.

Beslutninger

Byplanudvalget møde den 9. juni 2010.

Punkt 2 og 3 anbefales til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen.

Beslutningsstatus: Behandlet, *indstillet til:* Kultur- og fritidsudvalget

Møde i Byplanudvalget den 09. juni 2010

2 Åbent Skovshoved gamle bydel, vurdering af plangrundlag.

005619-2007

Resumé

TEMA - drøftelse i Byplanudvalget om sikring af det bevaringsværdige miljø i Skovshoved by.

Baggrund

På baggrund af aktuelle ansøgninger om dispensationer fra Byplan 21 ønskede Bygningsudvalget i 2007 en generel drøftelse af plangrundlaget.

På den baggrund blev der afholdt fællesmøder mellem Bygningsudvalget og Byplanudvalget den 1. marts og 6. december 2007 om planlægning og byggesagsbehandling i Skovshoved by inden Byplan 21's afgrænsning.

Formålet med byplanen er "at bevare og forbedre miljøet og bebyggelsen i det tidligere fiskerleje i Skovshoved".

Formålet kan i princippet opdeles i to formålsafsnit:

1. At sikre den del af bebyggelsen, der er af afgørende betydning for det samlede miljø mod uønsket ændring eller nedrivning.
2. At sikre, at nybyggeri, tilbygning og istandsættelse indpasses i det miljø, man ønsker at bevare.

Ved nybyggeri tilstræbes det, at byggeriet kun finder sted i sammenhæng med en regulering og forbedring af den eksisterende bebyggelse. Byplan 21 giver mulighed for at tillade en udvidelse af etagearealet på op til 100 m² for at kunne etablere en bolig af tidssvarende størrelse. Denne bestemmelse har til formål at bevare områdets karakter af småhusbebyggelse og hindre at enkelte bygninger kommer til at dominere helheden, således at det bestående miljø skades samtidigt med at der gives mulighed for en tilpasset udvikling.

Der blev på møderne udtrykt bred enighed om, at Byplan 21 var et tilfredsstillende administrationsgrundlag. Forvaltningen blev bedt om at undersøge kategoriseringsmuligheder, forhold vedrørende materialevalg m.v. og forelægge sagen på ny.

Byplanudvalget var på studietur den 17. august 2009 langs Øresundskysten til Skovshoved By, Taarbæk, Gl. Humlebæk og Sletten.

Vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at bebyggelsen i Skovshoved by er meget sammensat, med huse opført i forskellige perioder, til forskellige ejergrupper, og hvor det enkelte hus typisk har sit eget individuelle udtryk. Samtidig har Skovshoved by en ganske kompleks bebyggelsesstruktur. Dette er alt sammen elementer, der gør Skovshoved by til det bevaringsværdige miljø, som det er formålet med Byplan 21 at sikre.

De enkelte huse kan til en vis grad kategoriseres i forskellige typer, men det vil ikke være hensigtsmæssigt at lave en kategorisering, der lægger op til en mere detaljeret fastlæggelse af retningslinjer for f.eks. ombygning og renovering. En kategorisering vil i givet fald kunne indgå som et element i en nærmere kortlægning af Skovshoved by, f.eks. med henblik på en borgerdialog.

Bevarelsen af de bevaringsværdige karaktertræk er i stor grad også afhængig af den enkelte ejers forståelse for det bevaringsværdige miljø. Denne forståelse kan øges gennem dialog mellem de forskellige interessenter - kommunen, grundejerforeningerne, de enkelte ejere og også ejendomsmæglere i området, der har kontakt til eventuelt kommende huskøbere.

Indstilling

Plan indstiller

Til Byplanudvalget:

Sagen til drøftelse.

Beslutninger

Byplanudvalget møde den 9. juni 2010.

Drøftet. Udvalget foretager byvandring i forbindelse med udvalgets august møde.

Beslutningsstatus: Behandlet, indstillet til: Ingen videre behandling

Bilag

 Oversigtskort Skovshoved

Møde i Byplanudvalget den 09. juni 2010

3 Åbent Lokalplan 320 for et område i Skovshoved By. Offentlig fremlæggelse

050130-2008

Resumé

Kommunalbestyrelsen har besluttet at sælge Lindegården, Strandvejen 295, i Skovshoved By.

Det skal besluttes, om forslag til kommuneplantillæg 7/09 og forslag til lokalplan 320 for et område i Skovshoved By skal udsendes i offentlig høring.

Baggrund

Den 19. marts 2009 blev der afholdt et dialogmøde med beboerne i Skovshoved By, hvor den fremtidige anvendelse af Lindegården og grunden blev debatteret. Mødedeltagerne gav udtryk for, at de ønsker Lindegården bevaret, og at der ikke gives mulighed for yderligere bebyggelse.

Kommunalbestyrelsen har, senest på møde den 24. marts 2010, pkt. 17, enstemmigt besluttet at udbyde Lindegården, Strandvejen 295 i Skovshoved By til salg, når der er tilvejebragt et supplerende plangrundlag for ejendommen, der tillader anvendelse til boligformål samt offentligt formål.

Plan har på baggrund af Kommunalbestyrelsens beslutning den 24. marts 2010 udarbejdet forslag til kommuneplantillæg 7/2009 og forslag til lokalplan 320 for området i Skovshoved By, der omfatter Strandvejen 295 og 297. Forslagene muliggør, at Strandvejen 295 kan anvendes til boligformål eller alternativt offentligt formål, og at Strandvejen 297 kan anvendes til boligformål.

Det kan oplyses, at ejendommene Strandvejen 295 og 297 i Byplanvedtægt 21 fra 1976 tilsammen udgør et delområde, der er udlagt til parkering, legeplads og/eller lignende faciliteter. Begge ejendomme er i Kommuneplan 2009 omfattet af enkeltområde 2.B 48, der fastlægger anvendelsen til boligområde.

Lokalplanens formål er at sikre, at den eksisterende bebyggelse på Strandvejen 295 og 297 bevares som attraktive boliger, at give mulighed for at Lindegården alternativt kan anvendes til offentlige formål i form af lokalt aktivitetshus med fælles opholdsareal, parkeringsplads og legeplads.

Formålet er endvidere, at sikre at den eksisterende bebyggelse samt markante træer, der har betydning for områdets karakter, bevares. Lokalplanen fastlægger desuden en udstykningsplan.

Indstilling

Plan indstiller

Pkt. 1. At forslag til kommuneplantillæg 7/2009 og forslag til lokalplan 320 for et område i Skovshoved By udsendes i offentlig høring.

Pkt. 2. At der afholdes borgermøde i høringsperioden.

Beslutninger

Byplanudvalget møde den 9. juni 2010.

Anbefales til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen.

Beslutningsstatus: Behandlet, indstillet til: Økonomiudvalget

Møde i Byplanudvalget den 09. juni 2010

4 Åbent Lokalplan 324 for et område ved Henriettevej, Ordrupdalvej og Ordruphøjvej. Offentlig fremlæggelse

018902-2010

Resumé

Byplanudvalget har på mødet den 17. august 2009 besluttet at nedlægge §14- forbud mod, at der kan bygges et selvstændigt enfamiliehus på matrikel 9t, Ordrup.

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

Det skal besluttes, om forslag til lokalplan 324 for et område ved Henriettevej, Ordrupdalvej og Ordruphøjvej skal udsendes i offentlig høring.

Baggrund

Byplanudvalget har på mødet den 17. august 2009, pkt. 15, enstemmigt besluttet at nedlægge §14-forbud mod, at der kan bygges et selvstændigt enfamiliehus på matrikel 9t, Ordrup.

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

Plan har på baggrund af Byplanudvalgets beslutning den 17. august 2009 udarbejdet forslag til lokalplan 324 for et område mellem Henriettevej, Ordrupdalvej og Ordruphøjvej.

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

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

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

Området omfatter 109 ejendomme og har et samlet areal på ca. 83.854 m² ekskl. vejarealer.

I Gentofte Kommune atlas over bygninger og bymiljøer er der registreret 21 bevaringsværdige bygninger i kategori 2 til 4 i området.

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

I det grønne område Rørsømosen på matr. nr. 9ku Ordrup er det fastlagt, at der ikke må opføres nogen form for bebyggelse. Mosen er fredet og skal bevares i sin nuværende tilstand, således at arealet aldrig blive genstand for opfyldning af nogen art.

Vurdering

Lokalplanområdet er rimeligt homogent angående grundstørrelser.

Der er en række ejendomme ved Skovkrogen, der har to eller flere udmatrikulerede og ikke samnoterede grunde, hvor det med det eksisterende plangrundlag vil være muligt at opføre selvstændige enfamiliehuse. Dette kan føre til en uhensigtsmæssig forøgelse af antallet af boliger i området.

Lokalplanområdet er derfor delt i to områder, A og B, med forskellige bestemmelser angående omfang og placering af bebyggelse for at tage hensyn til denne særlige situation ved Skovkrogen.

Plan vurderer, at det ikke er nødvendigt, at der afholdes borgermøde i høringsperiode.

Indstilling

Plan indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen

At forslag til lokalplan 324 vedtages til offentlig fremlægelse.

Beslutninger

Byplanudvalget møde den 9. juni 2010.

Anbefales til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen.

Beslutningsstatus: Behandlet, indstillet til: Økonomiudvalget

Bilag

 Forslag til Lokalplan 324(2)

Møde i Byplanudvalget den 09. juni 2010

5 Åbent Lokalplan 328 for Ørnegårdsvej 16-18. Endelig vedtagelse

024313-2010

Resumé

Forslag til kommuneplantillæg 9/09 og forslag til lokalplan 328 for Ørnegårdsvej 16-18 har været udsendt i offentlig høring i perioden 10. marts til 5. maj 2010.

Det skal besluttes, om forslag til kommuneplantillæg og lokalplan skal vedtages endeligt.

Baggrund

På baggrund af en ansøgning fra Nordsjællands Politi om etablering af en ny politistation på Ørnegårdsvej 16-18, der skal erstatte de eksisterende politistationer på Hummeltoftevej i Lyngby og på Kildegårdsvej i Gentofte, blev der den 10. februar 2010 afholdt et orienteringsmøde for beboerne i området omkring Ørnegårdsvej 16-18.

I perioden 12. februar til 26. februar 2010 gennemførtes en forudgående høring i henhold til planlovens § 23c, hvorefter der skal indkaldes ideer og forslag vedr. områdets fremtidige anvendelse. Høringssvarene gav ikke anledning til ændring af Kommunalbestyrelsens beslutning om at muliggøre etablering af en politistation på Ørnegårdsvej 16-18.

På møde den 4. marts 2010, pkt. 2, besluttede Kommunalbestyrelsen enstemmigt at udsende forslag til kommuneplantillæg 9/09 og forslag til lokalplan 328 for Ørnegårdsvej 16-18 i offentlig høring i perioden 10. marts til 5. maj 2010.

Ved indsigelsesfristens udløb havde Plan modtaget en henvendelse fra Vejdirektoratet vedrørende vejbyggelinjer.

Forslag til kommuneplantillæg 9/09 og forslag til lokalplan 328 for Ørnegårdsvej 16-18.

Kommuneplantillægget præciserer, at der kan etableres en politistation på ejendommen, idet der i bestemmelserne for enkeltområde 5.E1, der omfatter Ørnegårdsvej 16-18, er tilføjet følgende: Mulighed for offentligt formål i form af politistation.

Formålet med lokalplanen er at fastlægge områdets anvendelse til erhvervsområde, herunder kontor- og serviceerhverv samt give mulighed for offentligt formål i form af en politistation.

Desuden er det formålet at sikre, at ny bebyggelse i form af carporte/garager kan etableres under hensyn til omkringliggende bebyggelse, at tilkørsel til området sker fra Ørnegårdsvej, og at de eksisterende beplantningsbælter bevares.

Vurdering

På baggrund af den modtagne indsigelse fra Vejdirektoratet foreslår Plan, at lokalplanen suppleres med følgende bestemmelse: § 6, stk. 4 "Det er en forudsætning for etablering af carporte eller garager at Vejdirektoratet har givet dispensation i forhold til vejbyggelinjen langs Helsingørmotorvejen" samt, at de eksisterende byggelinjer indtegnes på kortbilaget.

Indstilling

Plan indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At forslag til kommuneplantillæg 9/09 og forslag til lokalplan 328 for Ørnegårdsvej 16-18 vedtages endeligt med de af Plan foreslåede ændringer.

Beslutninger

Byplanudvalget møde den 9. juni 2010.

Notat af 9. juni 2009 med forslag til ændringer samt forslag til lokalplan blev omdelt.

Vedtagelse af forslag til Kommuneplantillæg 9/09 og forslag til Lokalplan 328 for Ørnegårdsvej 16-18 anbefales til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen med de i notat af 9. juni 2010 foreslåede ændringer af lokalplanen.

Beslutningsstatus: Behandlet, indstillet til: Økonomiudvalget

Møde i Byplanudvalget den 09. juni 2010

6 Åbent Lokalplan 323, kommuneplantillæg 8/09 og miljøredegørelse - Jægersborg Kaserne. Endelig vedtagelse

020646-2010

Resumé

Forslag til lokalplan 323 for Jægersborg Kaserne og tillæg 8 til Kommuneplan 2009 har været udsendt i offentlig høring sammen med en miljøvurderingsrapport.

Den offentlige høring har givet anledning til enkelte ændringer.

Der skal tages stilling til om de 3 plandokumenter kan vedtages endeligt med de foreslåede ændringer.

Byplanudvalget og Økonomiudvalget har på majmøderne anbefalet Plan's indstilling med bemærkning om at ejendomsselskabet Morden A/S' forslag om bebyggelse ikke imødekommes.

Kommunalbestyrelsen besluttede på møde den 31/5 2010 at tilbagesende sagen til fornyet drøftelse i Byplanudvalget og Økonomiudvalget.

Baggrund

Kommunalbestyrelsen vedtog enstemmigt på mødet den 26. oktober 2009, pkt. 2, at udsende forslag til tillæg 8 til Kommuneplan 2009 i offentlig høring. Ved høringsfristens udløb den 3. marts 2010 var der ikke modtaget henvendelser til tillægget.

På Kommunalbestyrelsens møde den 25. januar 2010, pkt. 3, vedtoges det enstemmigt, at udsende forslag til lokalplan 323 for Jægersborg Kaserne i offentlig høring, sammen med en miljøvurdering med fokus på kulturarv og bevaringsværdig beplantning.

Ved høringsfristens udløb den 7. april 2010 var der modtaget 2 henvendelser:

1. Ejendomsselskabet Norden A/S, som ved årsskiftet har erhvervet de gule jagtlænger (lokalplanens område A), ønsker at lokalplanen giver mulighed for at rekonstruere Lauritz de Thuras oprindelige symmetriske bebyggelsesplan ved opførelse af 10 seniorboliger i 2 nye længer umiddelbart nord for de eksisterende. Forslaget indebærer nedrivning af den bevaringsværdige værkstedsbygning, som Norden dokumenterer først er opført omkring 1900-tallet.

2. Danmarks Naturfredningsforening, Gentofte finder lokalplanen gennemarbejdet og ser med glæde, at der er bevaringsbestemmelser for dele af beplantningen. Foreningen foreslår, at lokalplanen suppleres med fastlæggelse af en stiadgang til Hundesømosens stisystem.

På Kommunalbestyrelsens møde den 31. maj 2010, pkt. 2, blev sagen tilbagesendt til fornyet drøftelse i Byplanudvalget og Økonomiudvalget.

Vurdering

Ad. 1. Den af Norden foreslåede bebyggelse vil være beliggende tæt på de fredede jagtlænger og samtidig bryde den karakter af grønt område mod Hundesømosen, som det bl.a. er planens formål at bevare. Da Nordens forslag på væsentlige punkter er i strid med lokalplanens formål, ville en eventuel imødekomme forudsætte udarbejdelse af et nyt lokalplanforslag, som i givet fald kunne udarbejdes som en supplerende lokalplan for område A.

Det kan ikke afvises, at byggeri som det foreslåede, med de beskrevne historiske referencer, vil kunne indgå i samspil med den fredede bebyggelse og Hundesømosens grønne træk. En sådan mulighed må i givet fald undersøges nærmere og bl.a. være bakket op af Fredningsmyndigheden (Kulturarvsstyrelsen).

Ad. 2. Lokalplanen fastlægger ikke stier med præcise placeringer, idet det vurderes mest hensigtsmæssigt, at bebyggelse, udearealer og stiforløb løses samlet i forbindelse med en konkurrence for et fremtidigt plejehjembyggeri.

DN's henvendelse kan dog delvis imødekommes ved, at lokalplanen forsynes med en ny bestemmelse, der sikrer, at der i forbindelse med nyt byggeri etableres offentlig stiadgang til Hundesømosens stisystem.

Som en teknisk korrektion foreslås det, at skovbyggelinjen, i overensstemmelse med normal praksis, udgår af kortbilaget. Linjen er fastlagt i Naturbeskyttelsesloven og således ikke en del af lokalplanen. I lokalplanens redegørelse (side 9) er der nærmere redegjort for dens forløb.

Endelig foreslås det, at miljøvurderingsrapporten korrigeres med de oplysninger om værkstedsbygningens byggeår, som Norden har fremsendt. Oplysningerne ændrer dog ikke på vurderingen af værkstedsbygningens bevaringsværdi.

Indstilling

Plan indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

1. At tillæg 8 til Kommuneplan 2009 vedtages endeligt.

2. At lokalplan 323 for Jægersborg Kaserne vedtages endeligt med den ovennævnte foreslåede ændring.

3. At den sammenfattende miljøredegørelse vedtages med den foreslåede tekstkorrektion i miljøvurderingsrapportens afsnit om "øvrige bebyggelse".

Tidligere beslutninger

Byplanudvalget den 06-05-2010

Byplanudvalget møde den 6. maj 2010.

pkt. 1-3 anbefales til Økonomiudvalg og Kommunalbestyrelse, idet udvalget ikke ønsker at imødekomme Ejendomsselskabet Norden A/S' forslag om bebyggelse.

Marie-Louise Andreassen (B) deltog på grund af inhabilitet ikke i sagens behandling og afgørelse.

Økonomiudvalget den 25-05-2010

Økonomiudvalget, møde den 25. maj 2010

Pkt. 1-3: Anbefales til Kommunalbestyrelsen, idet Ejendomsselskabet Norden A/S' forslag om bebyggelse ikke imødekommes.

Kommunalbestyrelsen den 31-05-2010

Kommunalbestyrelsen, møde den 31. maj 2010

Marie-Louise Andreassen (B) deltog ikke i punktets behandling på grund af inhabilitet

Forelæggelse af: Borgmesteren

Indlæg af: Mogens Vad og Marie Louise Bistrup

Vedtagelse: Pkt. 1-3: Tilbagesendes til fornyet drøftelse i Byplanudvalget og Økonomiudvalget.

Beslutninger

Byplanudvalget møde den 9. juni 2010.

Marie-Louise Andreassen (B) deltog på grund af inhabilitet ikke i sagens behandling eller afgørelse.

Byplanudvalget fastholder sin anbefaling af Plans indstilling til Økonomiudvalget og

Kommunalbestyrelsen, og dermed at Ejendomsselskabet Norden A/S's forslag om bebyggelse ikke imødekommes.

Beslutningsstatus: Behandlet, indstillet til: Økonomiudvalget

Møde i Byplanudvalget den 09. juni 2010

7 Åbent Femvejen 2, forslag om fredning

025395-2010

Resumé

På baggrund af Det Særlige Bygningssyns indstilling har Kulturarvsstyrelsen den 4. maj 2010 fremsendt forslag om fredning af Femvejen 2 til høring. Fredningsforslaget er begrundet med villaens arkitektoniske, arkitekturhistoriske og kulturhistoriske værdi.

Byplanudvalget skal tage stilling til om, der skal fremsendes bemærkninger til fredningsforslaget.

Baggrund

Inden der træffes beslutning om bygningsfredning, skal der ske en skriftlig underretning af ejendommens ejer og bruger, kommunalbestyrelsen og en række faglige råd og foreninger. Der fastsættes en frist på mindst 3 måneder for indsendelse af bemærkninger til fredning.

Det Særlige Bygningssyn har på sit møde den 15. april 2010 indstillet, at villaen med den hævede terrasse og det samtidige udhus på Femvejen 2, Charlottenlund, matr.nr. 2 HG Bernstorff, Gentofte kommune, bliver fredet.

Kulturarvsstyrelsen har den 4. maj 2010 fremsendt forslag om fredning af Femvejen 2. Fredningsforslaget er begrundet i, at atelierhuset på Femvejen 2, med den hævede terrasse og det samtidige udhus (1933-34 efter tegning af Georg Jacobsen ved arkitekt Johan Pedersen), har de arkitektoniske, arkitekturhistoriske og kulturhistoriske værdier, der kan udløse en fredning.

Villaen er i "Gentofte - atlas over bygninger og bymiljøer" vurderet med "høj bevaringsværdi" med karakteren 3. I forslag til lokalplan 325, som Kommunalbestyrelsen den 24. marts 2010 enstemmigt besluttede udsendt i offentlig høring, fastlægges den på samme måde som bevaringsværdig.

En fredning er ikke i strid med lokalplanforslagets bevaringsbestemmelser. Der er snarere tale om en skærpelse, idet fredningen tillige omfatter bygningens indre. Endvidere vil alle forslag om evt. bygningsændringer skulle godkendes af Kulturarvsstyrelsen.

Vurdering

Plan finder, at fredningsforslaget helt er i overensstemmelse med villaens arkitektoniske, arkitekturhistoriske og kulturhistoriske kvaliteter og kan på den baggrund støtte det fremsendte forslag til fredning af Femvejen 2, herunder villaens særlige betydning for det samlede bybillede ved Femvejen.

Indstilling

Plan indstiller

Til Byplanudvalget:

At Kulturarvsstyrelsen meddeles, at Gentofte kommune ikke har bemærkninger til forslaget om fredning af villaen på Femvejen 2.

Beslutninger


Byplanudvalget møde den 9. juni 2010.

Vedtaget.

Beslutningsstatus: Behandlet, indstillet til:

Bilag

 [VS: Høring om fredning \[1 vedhæftet fil\]](#)

 [Kort og foto](#)

Møde i Byplanudvalget den 09. juni 2010

8 Åbent Christiansvej 10. Nedrivning af villa

022191-2010

Resumé

Ejer af ejendommen, Pierre Babin, søger om principiel tilladelse til at nedrive ejendommen.

Baggrund

Ejendommen har kategori 4 i kommunens bevaringsatlas. Ejendommen er omfattet af lokalplan 183, men ikke markeret som bevaringsværdi heri, idet denne lokalplan er vedtaget før den nuværende bevaringsudpegelse.

Matriklen på 684 m² er bebygget med et 1½-plans enfamiliehus på 133 m², 23 m² kælder og 19 m² småbygninger. Der søges om at nedrive huset som er i dårlig stand.

Ejeren søger om principiel tilladelse til nedrivning, idet ejendommen skal sælges. Forsikringsselskabet vil ikke tegne en ejerskifteforsikring i følge ejeren, pga. ejendommens dårlige stand.

Bygningsmyndigheden har besigtiget ejendommen og finder på baggrund heraf umiddelbart ikke at ejendommen er i så dårlig en stand, at den ikke vil kunne genoprettes.

Ifølge Planlovens § 14, kan Bygningsmyndigheden kræve en ny lokalplan hvori ejendommen bliver markeret som bevaringsværdig, såfremt der er tale om kulturarv der i henhold til Lov om Bygningsfredning ønskes bevaret. Dette er ikke tilfældet her. Sagen er sendt i høring hos Kroppedal med frist den 1. juni 2010. Kroppedal museum har udtalt, at man finder det beklageligt, såfremt ejendommen tillades nedrevet.

Vurdering

På den ene side er der tale om en bevaringsværdig ejendom, der som udgangspunkt bør bevares, idet der er tale om et godt eksempel på en byggestil. I bevaringsvurderingen anføres endvidere, at ejendommen er særdeles velholdt, hvilket tillige er med til at gøre ejendommen bevaringsværdig. Egns museet Kroppedal finder det beklageligt hvis ejendommen nedrives.

På den anden side er ejendommen kategoriseret i den laveste bevaringskategori.

Samlet set finder Bygningsmyndigheden, at der bør meddeles afslag på ansøgningen om nedrivning af ejendommen og således nedlægge forbud efter planlovens § 14.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget:

At der nedlægges forbud efter planlovens § 14 og således meddeles afslag på ansøgning om nedrivning.

Beslutninger

Byplanudvalget møde den 9. juni 2010.

Vedtaget. Marie Louise Gjern Bistrup (F) undlod at stemme.

Marie-Louise Andreassen (B) stemte imod og begærede sagen i Kommunalbestyrelsen.

Beslutningsstatus: Behandlet, indstillet til: Ingen videre behandling

Bilag

- [Nedrivning af ejendom](#)
- [Høringssvar fra Kroppedal](#)
- [Kortbilag. Christiansvej 10](#)
- [foto1](#)
- [foto2](#)
- [foto3](#)
- [foto4](#)
- [Brev fra Tryg](#)

Møde i Byplanudvalget den 09. juni 2010

9 Åbent Strandvejen 216. Opførelse af mur

061818-2009

Resumé

Arkitekt Jacob N. Andersen søger på vegne af ejerne af ejendommen Strandvejen 216, Merete og Erik Lund-Larsen, om dispensation fra lokalplan 61 til opførelse af en hegnsmur mod vej. Muren ønsket opført i 1,8 meters højde i skel mod vej, dog med 2 meters afstand til fortovet.

Baggrund

Arkitekt Jacob N. Andersen søger på vegne af ejerne af ejendommen Strandvejen 216, Merete og Erik Lund-Larsen, om dispensation fra lokalplan 61 til opførelse af en hegnsmur mod vej. Muren ønsket opført i 1,8 meters højde og placeres i skel mod vej. Fra matrikelskel mod vej er der dog yderligere ca 2 m ud til fortovskanten. Det lille offentligt ejede areal mellem fortov og privat grund er beplantet med lave vækster.

Følgende fremgår af lokalplan 61, § 10, om hegning:

"Inden for en afstand af 2,50 m til skel mod vej, må hegn kun etableres som levende hegn

eventuelt suppleret med et 1,25 m højt trådhegn. Anden form for hegning må kun finde sted efter kommunalbestyrelsens særlige tilladelse. Hegn i naboskel og mod sti skal etableres i overensstemmelse med Hegnslovens almindelige regler.

For ejendomme beliggende mellem Strandvejen og Kystvejen gælder herudover følgende: Hegn mod vej må ikke være højere end 1,3 m og mod nabogrund 1,8 m; indenfor en afstand af 15 m fra skel mod Kystvejen dog kun 1,3 m."

Det bemærkes i den forbindelse, at på tidspunktet, hvor lokalplanen blev vedtaget, var der ikke hjemmel til at fastsætte en maksimal højde på beplantning og således ikke på levende hegn mod vej. De levende hegn mod vej er således lovlige uanset højden.

Således gælder, at hegn med den ansøgte placering kun må være et levende hegn, eller et fast hegn trukket 2,5 m tilbage fra vejskel og dog maks 1,3 m højt.

Ejerne ønsker en hegnsmur med en højde på 1,8 meter, så man derved skaber et privat "haverum" foran ejendommen. Ansøger finder, at man med den tilbagetrukne (fra fortovskanten) placering af hegnsmuren fortsat skaber "luft og afstand for fodgængere".

Vurdering

Intensionen med lokalplanens bestemmelse om lave og levende hegn foran Strandvejen østlige side er at fastholde det grønne vejbillende, dvs. grønne "bælter" langs vejene. Supplerende kan det oplyses, at området er fremhævet i kommuneplanen som et "særligt område"; område 5: "Områdets vejbillende mod Strandvejen er karakteristisk ved lav hegning....."

Forholdene i dag er således, at 27 ud af i alt 43 ejendomme på Strandvejens østside indenfor lokalplanområdet har hegn i eller nær vejskel. Hegnene er af varierende højde og materialer, men er ikke levende hegn. Det gælder for mange af disse hegn, at det er vanskeligt, at vurdere hvornår de er opførte. Det bemærkes, at samme hegnbestemmelser blev ophævet for den vestlige side af Strandvejen samt for resten af lokalplanområdet (vest for Strandvejen) i 2004.

Fastholdelsen af det grønne vejbillende i området er lykkedes i et vist omfang til trods for, at mere end halvdelen af de omhandlede ejendomme i lokalplanområdet langs Strandvejens østlige side har hegnsmure eller plankeværk mod vej. Mange af disse hegn er nemlig relativt lave og flere derudover trukket noget væk fra fortovskanten.

Den ansøgte mur ligger 2 m tilbage fra fortovet, men er placeret i vejskel. Arealet foran muren vil fortsat beplantes med lave vækster. Imidlertid søges der om en mur og ikke et levende hegn.

Der er alene meddelt en enkelt tilladelse til en hegnsmur efter lokalplanens vedtagelse. Tilladelsen gjaldt en mur til en ambassade (Strandvejen 158), som af sikkerhedsmæssige årsager kan have brug for en hegnsmur mod vejen.

Det grønne vejbillende, indsynet til forhaverne og mellem husene ned til kysten, vil kunne bevares, såfremt den ansøgte mur tillades til alene at have en højde på 1,3 m.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget:

At der meddeles tilladelse til opførelse af en mur med den valgte placering, dog med en maksimal højde på 1,3 meter.





Beslutninger

Byplanudvalget møde den 9. juni 2010.

Vedtaget.

Beslutningsstatus: Behandlet, indstillet til: Ingen videre behandling

Bilag

-  Kortbilag, opdateret, Strandvejen 216
-  Revideret ansøgning, situationsplan og opstalt
-  Fotos af alle hegn på aktuelle strækning
-  Hegnsoversigt, skema (revideret m. hegnshøjder)

Møde i Byplanudvalget den 09. juni 2010

10 Åbent Skolevej 7. Aurehøj Gymnasium. Tilbygning

026510-2010

Resumé

Peter Holst Arkitektur & Landskab, søger på vegne af rektor Marianne Zibrandtsen, om principiel tilladelse til at etablere en overdækning i midten af den firfløjet bygning, Aurehøj Gymnasium. Det ansøgte kræver dispensation, idet overdækningen falder udenfor byggefelt markeret på kortbilag i lokalplanen.

Baggrund

Aurehøj Gymnasium er omfattet af lokalplan 257. I Gentofte Atlas over bygninger og bymiljøer 2004, er bygningen registreret med en bevaringsværdi kategori 3.

Grund: 13.021 m²

Eksisterende bebygget areal: 5.941 m²

Overdækning: 300 m²

Ny bebyggelsesprocent: 47,9

Der søges om etablering af en søjlehal med 12 betonsøjler overdækket af et glastag i midten af den firfløjede bygning. Mellem søjlehallen og de eksisterende facader overdækkes med et zinkbeklædt tag. Langs rummets sydvæg etableres en balkon i 1. sals niveau. Søjlehallen består af et åbent gulvareal der kan anvendes og møbleres efter behov. Gulvarealet indrammes af en siddekant der samtidig fungerer som bedkant for højbede mellem søjlehallen og facaderne.

Projektet har til hensigt at tilføre arealet liv og bedre anvendelsesmuligheder. Som gården står i dag er anvendelsesmulighederne begrænset og den bruges meget lidt. Ved etableringen af overdækningen, vil gården kunne indgå i flere sammenhænge, samle de 4 fløje om et fællesareal og kunne anvendes dels som møde-/opholdsrum, arbejdsplads for mindre grupper, fungere som koncertsal ved mindre arrangementer samt være foyer for den store gymnastiksal i forbindelse med større koncerter. Arkitekterne vil arbejde med rummets akustik, henset til at gymnasiet har en stærk musikprofil.

Vurdering

Bygningsmyndigheden vurderer, at det konkrete ansøgte projekt medfører en forbedring af faciliteterne på Aurehøj Gymnasium, der bør imødekommes, navnlig henset til, at opførelsen ikke medfører væsentlige ændringer i anvendelse og funktion.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget:

At der meddeles dispensation fra lokalplan 257 § 6.3, således at den ansøgte overdækning kan tillades opført uden for det i lokalplanen fastlagte byggefelt.


Beslutninger


Byplanudvalget møde den 9. juni 2010.

Vedttaget.

Beslutningsstatus: Behandlet, indstillet til: Ingen videre behandling

Bilag

 [Tilbygning](#)

 [Kortbilag](#)

Møde i Byplanudvalget den 09. juni 2010

11 Åbent Toftekærvej 34. Henvendelse vedr. anvendelse af ejendom

021102-2010

Resumé

Naboklage over anvendelsen af ejendom i villakvarter.

Baggrund

Ejeren af Toftekærvej 32 klager over, at naboejendommen Toftekærvej 34 anvendes af Den Iranske Ambassade til institution/undervisning for diplomaternes børn.

Ejendommen har et grundareal på 949 m², og den er bebygget med et enfamiliehus på 196 m² boligetageareal. Ejendommen er ikke omfattet af lokalplan, men beliggende i kommuneplanens rammeområde 6. B 41, et boligområde med villabebyggelse. Boligerne må kun benyttes til helårsbeboelse, dog kan der indrettes bebyggelse til institutioner og boliger til offentlige formål.

Ejendommen ejes af CIMA C&V A/S v/ S. Vincent Svendsen og den lejes ud til Den Iranske Ambassade, der anvender den dels til beboelse for en familie, dels aktiviteter for børn i alderen 10 - 18 år, samt endelig sociale arrangementer for familier tilknyttet ambassaden.

Ejer har efter indhentet udtalelse fra ambassaden oplyst overfor kommunen, at aktiviteterne på ejendommen, ud over den familie der bor der, drejer sig om 6 - 10 børn, der ankommer enten med deres forældre eller alene på forskellige tidspunkter af dagen og modtager undervisning i farsi (hovedsprog i Iran), religion, iransk historie m.m. Der er tillige 3 - 5 undervisere på stedet.

Klager angiver, at der er tale om en gruppe børn på en halv snes stykker, der ankommer i diplomatbiler og er på ejendommen i tidsrummet 8.15 til 13.30. Klager mener, der er tale om en institution og oplyser, at der er megen trafik omkring ejendommen, problemer med parkerede biler på vejen og der flyver affald rundt, da dagrenovationen ikke kan klare det forøgede pres. Det er endvidere oplyst, at en rude hos klager skulle være blevet knust på grund af boldspil, men at ambassaden har erstattet dette.

Vurdering

Bygningsmyndigheden vurderer som udgangspunkt, at anvendelsen af ejendommen går ud over normal anvendelse af et enfamiliehus til helårsbeboelse. Men aktiviteten kan næppe sidestilles med en institution, snarere en klub med undervisning eller sociale og undervisningsmæssige arrangementer for børn i familiekredsene omkring ambassaden.

Efter Bygningsmyndighedens opfattelse vil der i henhold til kommuneplanens rammer for området kunne etableres en børnehave eller lignende, med relativt flere børn på ejendommen. En sådan anvendelse vil dog sædvanligvis ikke blive etableret på stedet uden en forudgående lokalplan og den dermed forbundne inddragelse af beboerne i kvarteret.

Det er tvivlsomt om aktiviteten på stedet overstiger det aktivitetsniveau, der med rimelighed skal tåles af beboerne af naboejendommene. På den ene side har den aktuelle anvendelse resulteret i naboklager, hvilket kan indikere, at ejendommen anvendes for intensivt. På den anden side må rammerne for de aktiviteter der udøves af en ejendoms beboere ikke være for snævre.

I den pågældende sag sker der undervisning, der forestås af eksterne undervisere, aktiviteten på ejendommen pågår dagligt, der er affaldsproblemer og der er ikke på ejendommen skabt de nødvendige parkeringsfaciliteter.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget:

At sagen drøftes.

Beslutninger


Byplanudvalget møde den 9. juni 2010.

Byplanudvalget fandt ikke grundlag for at gøre videre i anledning af klagen.

Beslutningsstatus: Behandlet, indstillet til: Ingen videre behandling

Bilag

 Korttbilag, Toftekærsvej 34

 Henvendelse vedr. anvendelse af ejendommen

Møde i Byplanudvalget den 09. juni 2010

12 Åbent Vitus Berings Alle 15A. Nedlæggelse af bolig

027563-2010

Resumé

Advokat Mette Moesgaard søger på vegne af ejer af ejendommen Vitus Berings Allé 15, Sofie K. K. Kristiansen om tilladelse til sammenlægning af de to villalejligheder i ejendommen.

Baggrund

Ejendommens grundareal er på 1437 m² fordelt over tre matrikler; 1 gv, 1 ev og 1 tp alle Kristiansholm.

Ejerlejlighed nr. 1 i stuelejligheden andrager 161 m²
Ejerlejlighed nr. 2 (beliggende 1. og 2. sal) andrager 236 m²
Ved sammenlægning bliver det samlede boligareal 397 m²

Huset er opført som et enfamilieshus i 1916. Huset blev opdelt i 2 lejligheder i 1944, hvor lejlighederne fik ejerlejlighedsstatus i 1972.

Det ansøgte begrundes ved, at nuværende ejer af begge lejligheder ønsker at føre huset tilbage til dets originale stil, som var et palæliggende enfamilieshus opført i 1916. Derudover oplyses, at badeværelsesforholdene i stuelejligheden ikke er tidssvarende, idet eksisterende badeværelse er med indgang direkte fra køkkenet. (Ved sammenlægning vil stuebadeværelset sløjfes og 1. sals badeværelset anvendes i stedet).

Ejendommen er ikke omfattet af lokalplan. Det fremgår af kommuneplanens rammebestemmelser, 2.B41, at mindste grundstørrelse ved opførelse af et tofamilieshus er 1000 m².

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

Vurdering

Der er efter Bygningsmyndighedens opfattelse tale om et tofamilieshus med to udmærkede lejligheder ligesom grunden på 1437 m² er af en passende størrelse, der kan "bære" de to lejligheder. Grundstørrelsen er således i overensstemmelse med minimumskravet i forhold til rammebestemmelserne.

På den anden side vil en palæliggende ejendom på knap 400 m² ikke være usædvanlig for området, der netop præges af store ejendomme herunder Kristiansholms Slot som genbo. Endelig påpeger ansøger, at planløsningen med indgang til stuelejlighedens badeværelse fra køkkenet ikke er optimal.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget:

At sagen drøftes.




Beslutninger

Byplanudvalget møde den 9. juni 2010.

Byplanudvalget vedtog at meddele afslag til sammenlægning af lejlighederne.

Beslutningsstatus: Behandlet, indstillet til: Ingen videre behandling

Bilag

-  Kortbilag
-  Ansøgning om nedlæggelse af bolig
-  Tegning tilhørende ansøgning

Møde i Byplanudvalget den 09. juni 2010

13 Åbent Parkvænget 20. Etablering af kviste m.v.

022758-2010

Resumé

Bauer og Fredsted Arkitekter søger på vegne af ejeren, Birgitta Hillingsø om tilladelse til udførelse af en række udvendige forandringer, herunder kviste m.v. på et bevaringsværdigt rækkehus.

Baggrund

Bauer og Fredsted Arkitekter søger på vegne af ejeren, Birgitta Hillingsø, om tilladelse til udførelse af en række udvendige forandringer, herunder kviste m.v. på et bevaringsværdigt rækkehus.

Huset er omfattet af bestemmelserne i lokalplan 181, hvor det af § 5.1 fremgår, at alle bygningsforandringer skal godkendes af kommunalbestyrelsen jf. dog §§ 6 og 7, som bl.a. omhandler vinduers og kvistes størrelse og placering.

Der søges om forandringer på begge facader samt på gavlen (enderækkehus); På østfacaden ønskes en 3-fags kvist samt et ovenlys sat i tagfladen og vinduesbrystningen i stueetagens karnap ønskes sænket med 20 cm.

På sydgavlen ønskes en 3-fagskvist sat i tagfladen ligesom de 2 midterste fag af eksisterende vinduesparti i stueetagen ønskes erstattet af en dobbeltdør. Derudover ønskes vinduesbrystningen i førnævnte parti sænket med 20 cm. Endelig ønskes et nyt kombineret vindues- og dørparti magen til det ombyggede vindues- og dørparti isat. Der søges derudover om opførelse af en stor hævet træterrasse langs gavlen.

På vestfacaden ønskes en 3-fagskvist samt et ovenlys sat i tagfladen.

For så vidt angår de i alt 3 stk. 3-fagskviste samt de 2 ovenlys er disse udformet i overensstemmelse med lokalplanen og kan godkendes på vilkår af, at lokalplanens bestemmelser om materialer overholdes.

Sænkning af vinduesbrystningerne med 20 cm er ansøgt om på gavlen og på "bagsiden" af rækkehuset.

Ændringer ved vindues- og dørpartierne på gavlen skal foregå efter lokalplanens kortbilag 2 jf. § 7.5. Af planens bilag 2 ses eksempler på den oprindelige bebyggelse. Imidlertid er den aktuelle rækkehusblok udført med 2 stk. 4-fagsvinduer (stue og 1. sal). Således vil det være et "nyt element", at omdanne det ene vinduesparti til et parti med dobbelte døre ligesom det nye vindues- og dørparti er "nyt" for gavlen.

Vurdering

Sænkning af vinduesbrystningerne mod syd og øst vurderes ikke til, at ændre væsentligt ved husets samlede arkitektoniske udtryk. Endelig udføres disse forandringer på gavlen og på "bagsiden", hvorfor ensartetheden mod vejen er bevaret.

Udførelsen med i alt 2 stk. kombinerede vindues- og dørpartier med udgang til en træterrasse er nok en stor forandring, men omvendt ses denne vindues- og dørtype andre steder i bebyggelsen. Med materialevalg som anvist i lokalplanen vurderes det ansøgte at kunne falde udmærket ind i bebyggelsens helhed.

Den hævede træterrasse kræver ikke godkendelse jf. Bygningsreglementet ligesom terrasser ikke er reguleret i lokalplanen. Bygningsmyndigheden kan oplyse, at der i bebyggelsen ses mange forskelligartede hævede terrasser, hvoraf den ansøgte udmærker sig ved, at dels være stor (45 m²) og dels ligge langs gavlen. Placeringen langs gavlen gør, at der fra denne terrasse vil være meget begrænset mulighed for indblik til naboer.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget:

At der meddeles tilladelse til det ansøgte projekt.

Beslutninger

Byplanudvalget møde den 9. juni 2010.

Vedtaget.

Beslutningsstatus: Behandlet, indstillet til: Ingen videre behandling

Bilag

 Kortbilag Parkvænget20

 Ansøgning om etablering af kviste m.v.

Møde i Byplanudvalget den 09. juni 2010

14 Åbent Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne

061796-2009

Beslutninger

Byplanudvalget møde den 9. juni 2010.

Plan orienterede om det 60. Byplanmøde, som Byplanlaboratoriet arrangerer den 6.-7. oktober 2010 i Århus med titlen Kampen om investeringerne.

Bygningsmyndigheden orienterede om afholdelse af loppemarked ved Waterfront, 1. søndag om måneden i juni, juli og august og varslede sag om evt. nedlæggelse af bolig.

Beslutningsstatus: Behandlet, *indstillet til:* Ingen videre behandling

Møde i Byplanudvalget den 09. juni 2010

15 Lukket Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne

061796-2009

Beslutningsstatus: Behandlet, *indstillet til:* Ingen videre behandling
