



Gentofte Kommune

Dagsorden til møde i Byplanudvalget

Dagsorden åben

Mødedato 07. juni 2012

Mødetidspunkt 17.00

Mødelokale Udvalgsværelse B

Indholdsfortegnelse

Byplanudvalget

den 07. juni 2012

Åben dagsorden

- 1 Lyngbyvej/Fuglegårdsvej matr.nr. 2 fg og 27 ae, Gentofte. Opførelse af pavillon ved Gentofte Sø
- 2 Forslag til lokalplan 343 Garderhøj Fort. Offentlig høring
- 3 Forslag til lokalplan 142.1 for ejendommen Krøyersvej 24. Offentlig høring
- 4 Forslag til lokalplan 309.1 for ejendommen Vangedevej 132. Offentlig høring
- 5 Forslag til lokalplan 341 for Ordrupvej 114. Offentlig høring
- 6 Forslag til lokalplan 349 for Vinterøen og kommuneplantillæg 19. Offentlig høring
- 7 Lokalplan 336 for Ørnegårdsvej 17-19. Endelig plan
- 8 Lokalplan 345 for Enighedsvej 12. Endelig plan
- 9 Forslag til lokalplan 346 for et område mellem Alrunevej og Nelligevej. Bemyndigelse
- 10 Forslag til Kommuneplan 2013. Drøftelse.
- 11 Forslag til lokalplan 256.1 for ejendommen Aurehøjvej 24. Offentlig høring
- 12 Skovvej 35A og B. Arealoverførsel og udstykning
- 13 Emiliekildevej 55. Ansøgning om ombygning og udvidelse af bevaringsværdig enfamiliehus.
- 14 Bygningsfornyelse af Ordrup Jagtvej 4C - 8H. Godkendelse af byggeregnskab og mertilsagn
- 15 Jægersborg Alle 150A. Jægergården, Nedrivning og genopførelse af bygning 24 og 26.
- 16 Jægersborg Alle 2A. Udvidelse af fløj og nedrivning af udhus
- 17 Jægersborg Alle 150M. Dispensation fra bygningshøjde i lokalplan 323
- 18 Exnersvej 44. Retlig lovliggørelse af tilbygning
- 19 Skovbrinken 13. Ansøgning om nedrivning af skorsten.
- 20 Strandvejen 275B. Etablering af nye vinduer
- 21 Hambros Alle 11A. Udvidelse af terrasse og kælder udenfor lokalplanlagt byggefelt
- 22 Strandvejen 301. Udskiftning af tag m.v.
- 23 Gardes Alle 14. Opførelse af enfamiliehus
- 24 Norasvej 14. Statusændring til 2-familiehus, sammenlægning af lejligheder
- 25 Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne

Lukket dagsorden

- 26 Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne

Møde i Byplanudvalget den 07. juni 2012

1 Åbent Lyngbyvej/Fuglegårdsvej matr.nr. 2 fg og 27 ae, Gentofte. Opførelse af pavillon ved Gentofte Sø

[022662-2012](#)

Resumé

tekt Søren Borg har på vegne af ejeren af Café Jordan Rundt ansøgt om tilladelse til at opføre en pavillon (café) på et kommunalt areal ved Gentofte Sø. Arealet er omfattet af sø- og åbeskyttelseslinje, skovbyggelinje og grænser op til et Natura 2000-område.

Sagen indstilles til drøftelse.

Baggrund

Arkitekt Søren Borg har på vegne af ejeren af Café Jordan Rundt ansøgt om tilladelse til at opføre en pavillon ved Gentofte Sø. Anledningen er, at cafeen, der i dag er placeret ved Svanemøllen Havn i Københavns Kommune skal tages ned pga. et vejprojekt. Ejeren af cafeen har vurderet, at en placering ved Gentofte Sø ved Lyngbyvejens lokalgade, hvor Fuglegårdsvej går over motorvejen ("Fuglegårdsbroen"), vil være et passende sted af forretningsmæssige og rekreative grunde. Teknik og Miljøudvalget skal på kommunenens vegne, som ejer, tage stilling til placeringen.

Det areal, som ansøger har peget på, udgøres af matr.nr. 2 fg og 27 ae, Gentofte (samt et vejareal), som ejes af Gentofte Kommune. Arealet er i dag for størstedelens vedkommende beplantet, mens resten benyttes til sti eller er ubenyttet.

I kommuneplanen er det i rammerne for lokalplanlægning udlagt til rekreativt grønt område (5 F. 2) med en bebyggelsesprocent på maksimalt 10 og område til teknisk anlæg (5 T.2) med en bebyggelsesprocent på maksimalt 60.

Arealet er omfattet af sø- og åbeskyttelseslinje i forhold til Gentofte Sø, og det ansøgte kræver dispensation fra Naturbeskyttelseslovens § 16 stk. 1, efter hvilken bebyggelse ikke må finde sted inden for sø- og åbeskyttelseslinjen. Kommunalbestyrelsen kan efter lovens § 65, stk. 5, gøre undtagelse fra denne bestemmelse.

Beplantningen langs Lyngbyvej er noteret som skov, der afkaster skovbyggelinje. Efter Naturbeskyttelseslovens § 17 må der ikke inden for denne linje opføres byggeri. Kommunalbestyrelsen kan efter lovens § 65, stk. 4, gøre undtagelse fra denne bestemmelse.

Hvis projektet ønskes fremmet skal sagen sendes i høring hos Danmarks Naturfredningsforening og Friluftsrådet.

Arealet ligger endvidere umiddelbart op til Gentofte Sø, der er udpeget som Natura 2000-område. Et givent projekt skal derfor vurderes i forhold til, om det kan påvirke området i væsentlig grad.

Ansøger har ønske om, at der kan etableres 25 parkeringspladser til cafeen. Disse vil fortrinsvis blive placeret under broen.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At sagen drøftes.

Bilag

 [Kortbilag Café Jorden Rundt Gentofte Sø](#)

 [Ansøgning Café Jorden Rundt Gentofte Sø 2012.05.21](#)

 [Café Jorden Rundt Gentofte Sø placering](#)

Møde i Byplanudvalget den 07. juni 2012

2 Åbent Forslag til lokalplan 343 Garderhøj Fort. Offentlig høring

[023391-2012](#)

Resumé

Etablering af et formidlingscenter for Københavns nyere Befæstning på Garderhøj Fort forudsætter tilvejebringelse af en lokalplan. Der er udarbejdet et lokalplanforslag, der tillige medtager et mindre areal i Lyngby Taarbæk Kommune.

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

Baggrund

Byplanudvalget vedtog enstemmigt på sit møde den 1. september 2011, pkt. 3, at udarbejde forslag til lokalplan for Garderhøj Fort.

Der blev afholdt et velbesøgt orienteringsmøde om lokalplanarbejdet tirsdag den 15. maj 2012 på Rådhuset. Spørgsmål og bemærkninger drejede sig primært om fredningsforhold og evt. ændringer i området, herunder bekymring i forbindelse med øget besøg og trafik til området, eventuelle støj og indbliksgener for de berørte naboer samt bekymring om evt. øget risiko for indbrud.

Der er udarbejdet forslag til lokalplan 343 for Garderhøj Fort. Lokalplanens formål er at fastlægge områdets fremtidige anvendelse til rekreative formål, fritids- og turistanlæg, herunder formidlingscenter.

Der fastlægges endvidere lokalplanbestemmelser om bevaringsværdig bebyggelse og beplantning, parkering, grønt bælte m.v..

En mindre del af lokalplanområdet, matr. nr. 13a og vejlitra 7000, begge Kgs. Lyngby By, Kgs

Lyngby, er beliggende i Lyngby-Taarbæk Kommune. Der er derfor udarbejdet en enslydende forslag til lokalplan 239 som forudsætter samtidig vedtagelse i Lyngby Taarbæks Kommunalbestyrelse.

Lokalplanområdet indgår i enkeltområde 4.F3 i Kommuneplan 2009 for Gentofte Kommune der fastlægger anvendelsen til rekreative formål. Lokalplanen er i overensstemmelse med rammebestemmelserne i kommuneplanen.

Der er foretaget en screening af projekt og lokalplan i henhold til lov om miljøvurdering. De miljømæssige konsekvenser af planens realisering, herunder trafik, parkering, rekreation og formidling af det fredede fortidsminde, har et så begrænset omfang, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering.

Vurdering

Plan og Byg foreslår, at lokalplanforslaget vedtages og udsendes i en 9 ugers offentlig høring, og at der afholdes offentligt møde i høringsperioden.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

1. At forslag til lokalplan 343 for Garderhøj Fort vedtages og udsendes i offentlig høring.
2. At der indkaldes til offentligt møde i høringsperioden.

Bilag

 [lokalplanforslag 343](#)

Møde i Byplanudvalget den 07. juni 2012

3 Åbent Forslag til lokalplan 142.1 for ejendommen Krøyersvej 24. Offentlig høring

[020614-2012](#)

Resumé

Der er udarbejdet forslag til et lokalplantillæg, der regulerer de fremtidige regler for etablering af tagterrasser på ejendommen Krøyersvej 24.

Der skal tages stilling, om forslag til lokalplan 142.1 for Krøyersvej 24 skal sendes i offentlig høring.

Baggrund

Området omfatter ejendommen Krøyersvej 24, matr.nr. 6qy, Ordrup og har et samlet areal på 1.008 m². Grundens form er lang og smal, hvilket betyder, at bebyggelsen er beliggende tæt på bebyggelse og opholdsarealer på Krøyersvej 22 og 26.

Ejeren af ejendommen Krøyersvej 24 har søgt om tilladelse til at nedrive tagkonstruktionen på det oprindelige hus og derefter indrette hele tagfladen med opholdsareal i form af en ca. 143 m² stor tagterrasse.

Der er den 21. marts 2011 givet byggetilladelse til en bygning på 110 m² samt nedrivning af eksisterende tagkonstruktion på eksisterende enfamiliehus. De pågældende byggearbejder er stort set gennemført og bebyggelsesprocenten er herefter 25.

Ansøgningen har været forelagt Byplanudvalget, der på sit møde den 7. april 2011, pkt. 11, enstemmigt vedtog at nedlægge et midlertidigt forbud mod det ansøgte. Forbuddet er begrundet med, at så stor en tagterrasse ikke er sædvanligt for kvarteret. Grundens meget smalle karakter betyder endvidere, at de 2 naboejendomme i væsentlig grad ville blive belastet med indbliksgener m.m. Indretningen af den foreslåede terrasse strider ikke mod gældende regler i Bygningsreglementet og lokalplanen.

Forbuddet blev meddelt til ansøger den 18. august 2011. Ifølge planlovens § 14 er Kommunalbestyrelsen forpligtet til, inden et år fra denne dato, at have tilvejebragt et lokalplanforslag.

På den baggrund har Plan og Byg udarbejdet forslag til lokalplan 142.1 for Krøyersvej 24. Lokalplanforslaget har karakter af et tillæg til den gældende lokalplan 142 og har til formål at undgå etablering af tagterrasser i et omfang, der er usædvanligt for kvarteret og - i kraft af grundens smalle form - i væsentlig grad kan belaste de umiddelbare naboejendomme med indbliksgener m.m.

Lokalplanforslaget ændrer ikke de nuværende forhold og der skal derfor ikke udarbejdes miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering.

Vurdering

Da lokalplanforslaget ikke har principiel karakter, eller berører en videre kreds af grundejere indenfor lokalplan 142, foreslås det, at høringen omfatter de umiddelbart berørte.

Indstilling

Plan og Byg indstiller:

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At forslag til lokalplan 142.1 for ejendommen Krøyersvej 24 vedtages og udsendes i offentlig høring.

Bilag

 [Lokalplan 142](#)

 [Forslag til lokalplan 142.1](#)

Møde i Byplanudvalget den 07. juni 2012

4 Åbent Forslag til lokalplan 309.1 for ejendommen Vangedevej 132. Offentlig høring

[020613-2012](#)

Resumé

Der er udarbejdet forslag til et lokalplantillæg, der regulerer den fremtidige bygningshøjde for skærmtag på ejendommen Vangedevej 132 (Q8 servicestation).

Der skal tages stilling til, om lokalplanforslaget skal sendes i offentlig høring.

Baggrund

Kuwait Petroleum A/S har, i forbindelse med renovering af skærmtaget på den eksisterende Q8-tankstation, Vangedevej 132, søgt om tilladelse til at hæve taget fra 3,4 m til 4,2 m. Mange lastbiler har i dag en højde, der overstiger den nuværende skærmtagshøjde, og som dermed udelukkes fra at benytte servicestationen.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 309 for et område mellem Skolebakken, Mosebuen og Ellebæksvej. Lokalplanen fastlægger villabestemmelser, men den pågældende ejendom kan tillige anvendes til bl.a. servicestation jf. lokalplan 309, § 3.2. Det ansøgte strider ikke mod gældende regler i Bygningsreglement eller lokalplan.

Ansøgningen har været forelagt Byplanudvalget, der på sit møde den 1. september 2011, pkt. 10, vedtog at nedlægge et midlertidigt forbud mod det ansøgte. Forbuddet er begrundet med, at en hævnning af taget vil betyde en forøget trafik med store lastbiler, der vil søge stationen fra et større opland. Servicestationen er beliggende i et boligområde, og den forøgede tunge trafik vil give anledning til en øget støjbelastning af de berørte boliger.

Forbuddet blev meddelt ansøger den 13. oktober 2011. I følge planlovens § 14 er Kommunalbestyrelsen forpligtet til, inden et år fra denne dato, at have tilvejebragt et lokalplanforslag.

På den baggrund har Plan og Byg udarbejdet forslag til lokalplan 309.1 for Vangedevej 132. Lokalplanforslaget har karakter af et tillæg til den gældende lokalplan 309 og har til formål, at eventuelle skærmtage på ejendommen højst må opføres med en højde (3,4 m) der kun giver muligheder for betjening af køretøjer af normal størrelse for en lokal servicestation.

Lokalplanforslaget ændrer ikke de nuværende forhold, og der skal derfor ikke udarbejdes miljøvurdering i henhold til lov om Miljøvurdering.

Vurdering

Da lokalplanforslaget ikke har principiel karakter, eller iøvrigt berører grundejerne indenfor lokalplan 309, foreslås det, at høringen omfatter de umiddelbart berørte.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At forslag til lokalplan 309.1 vedtages og udsendes i offentlig høring.

Bilag

 [Lokalplan 309](#)

 [Forslag til lokalplan 309.1](#)

Møde i Byplanudvalget den 07. juni 2012

5 Åbent Forslag til lokalplan 341 for Ordrupvej 114. Offentlig høring

Resumé

Der er udarbejdet et forslag til lokalplan 341 for ejendommen Ordrupvej 114.

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

Baggrund

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 210 for Ordrup bydelscenter.

Ifølge lokalplan 210, § 5, stk.1, kræver opførelse af ny bebyggelse, bortset fra mindre tilbygninger, udhuse, carporte og lignende udarbejdelse af supplerende lokalplan.

På foranledning af ansøgninger fra ejeren af ejendommen Ordrupvej 114, Roarshom A/S, besluttede Byplanudvalget den 5. januar 2012, pkt. 4, at meddele afslag til de fremsendte projektforslag, idet udvalget ikke finder, at dagligvarebutik i forhusets stueetage vil være planlægningsmæssigt hensigtsmæssigt, herunder i trafikal og miljømæssig henseende. Louisa Schønemann (B) undlod at stemme.

Byplanudvalget vedtog at forsætte planprocessen ved at lade udarbejde et lokalplanforslag for Ordrupvej 114, som regulerer den fremtidige anvendelse og bebyggelse på følgende grundlag:

- Forhuset bevares.
- Forhuset omfattes af anvendelsesbestemmelser svarende til lokalplan 210, idet forhusets stueetage alene må anvendes til udvalgsvarebutikker og ikke til dagligvarebutikker.
- Anvendelsen af grundens nordlige del indskrænkes i forhold til lokalplan 210 til kun at omfatte boligformål (rækkehuse med en tæthed svarende til en bebyggelsesprocent på 35 og 1 etage) således, at der sikres en harmonisk fremtræden mod det tilgrænsende villakvarter.
- Der afholdes borgermøde i høringsperiode.

Plan og Byg har udarbejdet forslag til lokalplan 341 for Ordrupvej 114 på dette grundlag. Formålet med lokalplanforslaget er bl.a. at fastlægge områdets anvendelse til boligformål samt mulighed for udvalgsvarebutikker, publikumsorienteret service, herunder offentlige formål, liberale erhverv og boliger i stueetagen på den eksisterende bygning mod Ordrupvej. Lokalplanforslaget fastsætter bestemmelser vedr. bebyggelsesprocent, bygningshøjde, byggefelter, parkering og bevaringsværdig bebyggelse.

Vurdering

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

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

1. At forslag til Lokalplan 341 for ejendommen Ordrupvej 114 udsendes i offentlig høring.
2. At der afholdes borgermøde i høringsperiode.

Bilag

 [Forslag til lokalplan 341](#)

Møde i Byplanudvalget den 07. juni 2012

6 Åbent Forslag til lokalplan 349 for Vinterøen og kommuneplantillæg 19. Offentlig høring

[018122-2012](#)

Resumé

Nordvand A/S og Park og Vej har behov for erstatning for de arealer der er fragået ved etablering af Vejdirektoratets Vintapperrampe. Man ønsker derfor at inddrage et vejareal, litra 7000aæ på Ørnegårdsvej kaldet Vinterøen, og flytte enkelte driftsfunktioner hertil. Den ændrede anvendelse forudsætter lokalplan og kommuneplantillæg.

Der skal tages stilling til, om forslag til lokalplan og kommuneplantillæg skal udsendes i offentlig høring.

Baggrund

I forbindelse med Vejdirektoratets inddragelse af areal til anlæg af Vintapperrampen, har Nordvand A/S og Park og Vej behov for et erstatnings-areal til brug for materialplads med vinteroplæg m.m. Det er derfor et ønske at inddrage det areal mellem Ørnegårdsvej og motorvejen, kaldet Vinterøen, der indtil for nyligt midlertidigt blev brugt til materielplads for en privat entreprenør. Arealet tænkes anvendt til materialeplads for Nordvand A/S, mellemdeponi af jord og grus m.m. samt til Park og Vejs håndtering af fejeaffald. Endvidere ønskes en del af arealet brugt til offentlig parkeringsplads for stadions brugere/gæster om sommeren og om vinteren til parkering for eksterne traktorer og redskaber, som indgår i Gentofte Kommunes vintervagt til snerydning og glatførebekæmpelse. Teknik og Miljøudvalget blev på møde den 2. maj 2012, pkt. 12, informeret om, at der er udarbejdet et dispositionsforslag til indretning af den ønskede materialplads. Arealet ligger inden for lokalplan 263 for Gentofte Sportspark, hvor anvendelsen er fastlagt til rekreativt område. Indretning af materialeplads forudsætter derfor ny lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg.

Plan og Byg har herefter udarbejdet forslag til lokalplan 349 for Vinterøen. Lokalplanens formål er at muliggøre en anvendelse af dette areal til materialeplads, mellemdeponi, fejeraffaldsplads samt parkering. Endvidere at indretningen sker underhensyntagende til sportsparkens brugere og de omboende naboer.

Da lokalplanforslaget ikke er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer for enkeltområde 5. F1 er der tillige udarbejdet et forslag til kommuneplantillæg 19 til Kommuneplan 2009.

Rammerne ændres fra "Rekreativt område" (F) til "Område for tekniske anlæg" (T).

Vurdering

Planforslagene er screenet for mulige miljøkonsekvenser i henhold til lov om Miljøvurdering. Det vurderes, at den ændring i støj, støv og trafikmønstre den ændrede anvendelse eventuelt vil medføre, er af et sådant begrænset omfang, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurderingsrapport.

I følge Planlovens § 23c skal der før udarbejdelse af kommuneplantillæg (der ikke er truffet beslutning om i en strategi) indkaldes ideer og forslag m.v. med henblik på planlægningsarbejdet. Ved mindre ændringer i kommuneplanens rammedel, der ikke strider mod planens hovedstruktur, kan kommunalbestyrelsen dog undlade at indkalde ideer og forslag.

Med sine ca. 3.800 m² udgør Vinterøen under 2 pct. af enkeltområde 5. F1 Gentofte Sportspark. Det vurderes på den baggrund, at en forudgående høring jf. planlovens § 23c er uforholdsmæssig.

Det foreslås, at planforslagene sendes i offentlig høring.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

1. At forslag til lokalplan 349 vedtages og udsendes i offentlig høring.
2. At forslag til kommuneplantillæg 19 vedtages og udsendes i offentlig høring.
3. At der ikke indkaldes forudgående ideer og forslag til planlægningen.

Bilag

 [Forslag til Kommuneplantillæg 19](#)

 [Lokalplanforslag 349](#)

Møde i Byplanudvalget den 07. juni 2012

7 Åbent Lokalplan 336 for Ørnegårdsvej 17-19. Endelig plan

[017630-2011](#)

Resumé

Forslag til lokalplan 336 for Ørnegårdsvej 17-19 med tilhørende miljøvurdering har været udsendt i offentlig høring.

Der skal tages stilling til, om lokalplanen skal vedtages endeligt med enkelte tilføjelser i bestemmelser og redegørelsesdel.

Baggrund

Kommunalbestyrelsen vedtog enstemmigt på sit møde den 27. februar 2012, pkt. 2, at sende forslag til lokalplan 336 for Ørnegårdsvej 17-19 i offentlig høring.

Formålet med lokalplanen er at fastlægge anvendelsen af området til offentlige formål, herunder genbrugsstation, administration samt lager og værkstedsfunktioner (herunder saltlager, mellemdeponi og fejeraffaldsplads) samt et formidlingscenter.

I høringsperioden, der løb fra 7. marts til 2. maj 2012, modtog Plan og Byg tre hørings svar.

To hørings svar kom fra henholdsvis Kroppedal Museum og Kulturstyrelsen, der begge ønsker at gøre kommunen opmærksom på det fortidsminde, der er beliggende på lokalplanens område, og at der ikke må foretages ændringer i forhold til dette uden tilladelse fra Kulturstyrelsen.

Et tredje hørings svar kom fra Vejdirektoratet, der ønskede at sikre, at det i lokalplanens bestemmelse er beskrevet, at forbindelsesrampen ikke er en del af lokalplanen. Ydermere ønskede de at sikre, at både servitutter til sikring af jordankre og støttemure og, at de vejbyggelinjer der er vist på kortbilaget i forbindelse med forbindelsesrampen er i overensstemmelse med ekspropriationsforretning 21.

Vurdering

Plan og Byg foreslår, at hørings svaret fra Kroppedal Museum samt Kulturstyrelsen imødekommes, og at der i lokalplanens redegørelse samt bestemmelser indsættes afsnit som præciserer forholdene i forbindelse med fortidsmindet.

Ligeledes foreslår Plan og Byg, at hørings svaret fra Vejdirektoratet imødekommes, og at der i lokalplanens redegørelse samt bestemmelser indsættes afsnit om servitutter til sikring af jordankre og støttemure.

Der er foretaget redaktionelle ændringer i forbindelse med bestemmelserne af vejbyggelinjerne i lokalplanen.

Resumé af hørings svar samt foreslag til ændringer er vedlagt som bilag.




Indstilling

Plan og Byg indstiller

til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen

1. At lokalplan 336 for Ørnegårdsvej 17-19 endelig vedtages med de af Plan og Byg foreslåede ændringer.
2. At den sammenfattende miljøredegørelse vedtages

Bilag

-  [Resumé af indkomne høringssvar inkl. kommentarer og ændringsforslag](#)
-  [Høringssvar - Kulturstyrelsen](#)
-  [Høringssvar - Vejdirektoratet](#)
-  [Høringssvar - Kroppedal Museum](#)
-  [Sammenfattende miljøredegørelse](#)

Møde i Byplanudvalget den 07. juni 2012

8 Åbent Lokalplan 345 for Enighedsvej 12. Endelig plan

[019812-2012](#)

Resumé

Forslaget til lokalplan 345 for Enighedsvej 12 har været udsendt i offentlig høring.

Der skal tages stilling, om forslag til lokalplan 345 skal vedtages endeligt med den af Plan og Byg foreslåede justering af kortbilaget.

Baggrund

På Kommunalbestyrelsens møde den 27. februar 2012, punkt. 3, blev det enstemmigt besluttet at udsende lokalplanforslag 345 i offentlig høring.

Lokalplanen skal sikre, at de originale facader på ejendommen Enighedsvej 12 bevares med sin originale udformning. Lokalplanens bestemmelser forhindrer opførelse af altaner samt facadeændringer, der forandrer bygningens udseende og ødelægger den arkitektoniske helhed

Lokalplanforslaget er blevet sendt i høring fra den 7. marts 2012 til den 2. maj 2012.

Ved indsigelsesfristens udløb havde Plan og Byg modtaget et enkelt høringssvar fra en beboer i ejendommen, som er tilfreds med lokalplanen. Han ønsker dog at lokalplanen fastslår, at området mellem vejskel og bebyggelse hører til stuelejlighederne.

Vurdering

Høringssvarets ønske om præcisering af forhavernes ejermæssige status kan ikke imødekommes,

idet lokalplaner ikke kan regulere det pågældende forhold. Af hensyn til forståelsen af lokalplanens § 8.1, foreslår Plan og Byg iøvrigt at signaturen " Grønt område" udgår af kortbilaget, idet bestemmelsen gælder alle arealer på ejendommen, der ikke benyttes til parkering, gårdsplads eller lignende.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At lokalplan 345 vedtages endeligt med den af Plan og Byg foreslåede justering af kortbilaget.

Bilag

 [Høringssvar](#)

Møde i Byplanudvalget den 07. juni 2012

9 Åbent Forslag til lokalplan 346 for et område mellem Alrunevej og Nelligevej. Bemyndigelse

[048532-2011](#)

Resumé

Et nærmere beskrevet villaområde mellem Lyngbyvej og Gentofte Rende er uden planmæssig regulering, hvilket kan give anledning til en u hensigtsmæssig fortætning.

Byplanudvalget skal tages stilling til, om der skal udarbejdes lokalplanforslag.

Baggrund

Byplanudvalget har på sit møde den 18. juni 1998, pkt. 5, enstemmigt bemyndiget forvaltningen til at udarbejde lokalplaner, der ophæver ældre, uaktuelle byplanvedtægter. Disse byplanvedtægter, der giver mulighed for en fortætning af villaområder, er ikke i overensstemmelse med gældende Kommuneplan 2009.

Området langs Lyngbyvejen, mellem Baldrianvej og Alrunevej, er omfattet af byplanvedtægt 5 fra 1940 som indeholder utidsvarende bestemmelser om anvendelse og bebyggelse. Området nord for byplanvedtægt 5, afgrænset af Lyngbyvej, Nelligevej og Gentofte Rende er ureguleret. Det

samme gælder området vest for byplanvedtægten, mellem banen og Gentofte Rende.

De 3 områder rummer tilsammen 16 bevaringsværdige huse.

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

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

Naturstyrelsen (Naturcenter Roskilde) kan bestemme, at åbeskyttelseslinjen ikke skal gælde for nærmere angivne områder. En sådan ophævelse (reduktion) kan f.eks. komme på tale i forbindelse med lokalplaner for parcelhusområder.

Vurdering

Plan og Byg foreslår, at der udarbejdes lokalplan til erstatning for byplanvedtægt 5 og de nævnte områder nord og vest herfor. Lokalplanen skal fastlægge tidssvarende villabestemmelser i overensstemmelse med rammerne for Kommuneplan 2009, herunder fastlægge bevaringsbestemmelser for de udpegede bevaringsværdige huse.

Der skal endvidere fastlægges en byggelinje i en planmæssigt begrundet afstand fra Gentofte Rende. Byggelinjen skal erstatte åbeskyttelseslinjen.

Det foreslås, at byggelinjens forløb drøftes med Naturcenter Roskilde og Danmarks Naturfredningsforening inden et lokalplanforslag forelægges til udsendelse i offentlig høring.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

1. At der indenfor rammerne af Kommuneplan 2009 udarbejdes forslag til lokalplan 346 for et område mellem Alrunevej og Nellikevej.
2. At der i lokalplanen fastlægges en byggelinje til erstatning for åbeskyttelseslinjen. Linjens forløb drøftes med Naturcenter Roskilde og Danmarks Naturfredningsforening inden et lokalplanforslag forelægges udvalget.

Bilag

Møde i Byplanudvalget den 07. juni 2012

10 Åbent Forslag til Kommuneplan 2013. Drøftelse.

[017864-2012](#)

Resumé

Kommunalbestyrelsen vedtog enstemmigt den 26. marts 2012, pkt. 2, enstemmigt at der ikke skulle foretages ændringer i strategien for kommuneplanlægningen. I strategien er det anført, at der vil blive foretaget en fuld revision af kommuneplanen. Byplanudvalget noterede sig ved behandlingen af høringssvarene til strategien, at disse vil kunne indgå ved behandlingen af forslag til Kommuneplan 2013.

Med udgangspunkt i strategiens fokusområder har Byplanudvalget den 16. maj, pkt. 1, drøftet detailhandel og kulturarv og vil på et ekstraordinært Byplanudvalgsmøde den 14. juni drøfte byens rum og grøn strukturplan. De øvrige temaer vil indgå i drøftelserne vedrørende forslag til Kommuneplan 2013.

Det forventes, at et endeligt forslag til Kommuneplan 2013 og planforudsætninger til Gentofte-Plan 2013 kan behandles på Byplanudvalgets møde i august og herefter indgå i processen om Gentofte-Plan 2013. Planforudsætningerne i Gentofte-Plan 2013 vil indgå som i de foregående planer med afsnit om mulighed for fremtidig byudvikling, plandokumenter i forbindelse med kommuneplanlægningen, miljøvurdering af Gentofte-Plan 2013 og forslag til Kommuneplan 2013, status for lokalplaner og kommuneplantillæg, beboede boliger efter boligstruktur, pendling og beskæftigelse mv.

Derved vil forslag til Kommuneplan 2013 kunne vedtages udsendt til offentlig høring på Kommunalbestyrelsens møde i oktober 2012. Forslaget forventes at blive sendt i høring i 8 uger ultimo december. Kommuneplan 2013 vil derved kunne blive endeligt vedtaget før sommerferien 2013.

Plan og Byg forelægger de vedlagte afsnit i forslag til Kommuneplan 2013, som fremgår af Oversigt over nye afsnit, ændringer mv. til forslag til Kommuneplan 2013, til drøftelse.

Baggrund

Gentofte-Plan samler de 3 styringsværktøjer Budgettet, Kommuneplanlægningen og Kvalitetskontrakterne i et dokument. Formålet hermed er at samordne kommunens visioner, strategier og økonomiske rammer.

Kommuneplanen indgår som en integreret del af processen for Gentofte-Plan, herunder den årlige evaluering og prioritering og hvert 4. år udarbejdes en strategi for kommuneplanlægningen, som grundlag for den efterfølgende kommuneplanrevision. Forslag til Kommuneplan 2013 bliver således en del af Gentofte-Plan 2013.

Kommuneplanen skal forholde sig til Landsplanredegørelsen, statens interesser i kommuneplanlægningen og Landsplandirektiv for hovedstadsområdets planlægning, Fingerplan 2007 (Fingerplan 2012 er under udarbejdelse) samt medtage de resterende retningslinjer fra Regionplan 2005, som er indeholdt i Natur- og Vandplanerne. Kommuneplanen må endvidere ikke

stride mod beskrivelsen af den fremtidige udvikling i den regionale udviklingsplan 2012, som netop har været i høring.

Forslag til Kommuneplan 2013 er opbygget efter samme princip som Kommuneplan 2009. I forbindelse med ophævelsen af de sidste regionplanretningslinjer fra Regionplan 2005 er Natur – og Vandplanerne nu indeholdt i kommuneplanen i nye afsnit.

Forslag til Kommuneplan 2013 disponeres med hovedstruktur, rammer for lokalplanlægningen og en redegørelse for planen. Natur- og Vandhandleplanerne er blevet implementeret i forslaget og forskellige elementer fra målområderne, der udfolder visionen – et godt sted at leve, bo og arbejde – er samlet i afsnittet Strategi for fysisk planlægning. Der er desuden indføjet nye afsnit om klimatilpasning og varmeforsyning.

Endvidere er der en mere detaljeret behandling af de fokusområder, som er indeholdt i strategien:

- * Grøn Struktur – som løftestang til sundhed og trivsel
- * Planer for kommunens bydele
- * Kulturarven
- * Byens rum – bevægelse, æstetik og arkitekturpolitik
- * Trafikale udfordringer
- * Detailhandel
- * Klimaforandringer og bæredygtig udvikling

Det foreslås at indsætte nye rammer vedrørende bygninger med delvis lodret skel, at fastholde det grønne vejbillede, at indsætte cykel-parkeringsnormer i bydelscentre og lokalcentre, samt nye rammer for klimatilpasning, herunder bl.a. håndtering af regnvand og sikring ved stormflod. Det skal bemærkes, at tekst, kort mv. i forslag til Kommuneplan 2013 fortsat er under redigering.

Bilagene til sagen eftersendes.

Indstilling

Plan indstiller

Til Byplanudvalget:

At drøfte de fremlagte afsnit, ændringer mv. til forslag til Kommuneplan 2013

Møde i Byplanudvalget den 07. juni 2012

11 Åbent høring Forslag til lokalplan 256.1 for ejendommen Aurehøjvej 24. Offentlig høring

[020679-2012](#)

Resumé

Der er udarbejdet forslag til et lokalplantillæg, der fastlægger de fremtidige regler for etablering af udhuse, drivhuse, overdækninger og lignende småbygninger på ejendommen Aurehøjvej 24.

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

Baggrund

Ejeren af ejendommen Aurehøjvej 24 har ansøgt om etablering af en 170 m² stor overdækning af en swimmingpool i grundens nordøstlige hjørne.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 256 for et område ved Ahlmanns Allé, Gersonsvej og Svanemøllevej, der fastlægger villabestemmelser for området. Af lokalplanens § 6.2 fremgår det, at der kan opføres garager, carporte, udhuse, drivhuse og lignende småbygninger i højst en etage. Etablering af den foreslåede overdækning strider i øvrigt ikke mod gældende regler i Bygningsreglementet og lokalplanen.

I kraft af overdækningens størrelse har ansøgningen været forelagt Byplanudvalget, som har besigtiget ejendommen og efterfølgende på sit møde den 11. august 2011, pkt. 7, enstemmigt vedtog at nedlægge et midlertidigt forbud mod det ansøgte. Forbuddet er begrundet med, at en sådan "småbygning" har et omfang, der ligger ud over, hvad der er sædvanligt for kvarteret. Placering af så store bygninger – udover beboelsesbygninger – vil ændre villaområdets karakter væsentligt.

Forbuddet blev meddelt ansøger den 19. august 2011. Ifølge planlovens § 14 er Kommunalbestyrelsen forpligtet til, inden et år fra denne dato, at have tilvejebragt et lokalplanforslag.

På den baggrund har Plan og Byg udarbejdet forslag til lokalplan 256.1 for Aurehøjvej 24. Lokalplanforslaget har karakter af et tillæg til den gældende lokalplan 256 og har til formål, at garager, carporte, udhuse, overdækkede swimmingpool og lignede små bygninger får et omfang og karakter, der svarer til hvad der er sædvanligt for kvarteret.

Lokalplanforslaget ændrer ikke i de nuværende fysiske rammer, og der skal derfor ikke udarbejdes miljøvurdering i henhold til lov om Miljøvurdering.

Vurdering

Da lokalplanforslaget ikke har principiel karakter, eller berører en videre kreds af grundejere indenfor lokalplan 256, foreslås det, at høringen omfatter de umiddelbart berørte.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At forslag til lokalplan 256.1 for Aurehøjvej 24 vedtages og udsendes i offentlig høring.

Bilag

 [Lokalplan 256](#)

 [Forslag til lokalplan 256.1](#)

Møde i Byplanudvalget den 07. juni 2012

12 Åbent Skovvej 35A og B. Arealoverførsel og udstykning

[003626-2012](#)

Resumé

Der søges om tilladelse til at udstykke en grund til bebyggelse med et dobbelthus samt endnu en grund til bebyggelse med et enfamiliehus, foruden udlæg af privat fællesvej som adgang til offentlig vej. Sagen blev behandlet på mødet d. 10. maj 2012 og udsat på besigtigelse.

Baggrund

Landinspektør Jacob Engberg Pedersen søger om tilladelse til at udstykke en grund til opførelse af et nyt dobbelthus samt endnu en grund til opførelse af et nyt enfamiliehus, foruden udlæg af privat fællesvej som adgangsvej til offentlig vej, Skovvej.

Sagen vedrører to ejendomme, Skovvej 35A og 35B. Skovvej 35A er en koteletbensejendom bestående af to matrikelnumre, der i virkeligheden er to selvstændige ejendomme, hvoraf den ene er ubebygget og uden adgang til offentlig vej, den anden er bebygget med et bygningsfredet enfamiliehus (tegnet af Eva og Niels Koppel). Den ubebyggede matrikel og en del af den bebyggede matrikel udstykkes til en ny samlet ejendom på 1400 m² til opførelse af et dobbelthus. Denne nye ejendom får adgang til offentlig vej hen over den bebyggede restejeendom og videre ad dennes koteletben til Skovvej.

Den anden ejendom, Skovvej 35B, har facade direkte til Skovvej. Fra denne ejendom ønskes udstykket en ny ejendom på 800 m2 til bebyggelse med et enfamiliehus.

Ejendommene er omfattet af lokalplan 231 for et område mellem Fortunvej og Jægersborg Alle. I henhold til lokalplanens § 4 må grunde ikke udstykkes mindre end 800 m2, heri ikke medregnet koteletben eller privat fællesvej. Mindste grundbredde mod vej ved udstykning skal være 20 meter. I henhold til § 3 kan der på grunde over 1400 m2 opføres et dobbelthus. Et sådan dobbelthus skal i henhold til byggelovens § 10A kunne udstykkes, så hver boligenhed kommer til at ligge på hver sin egen grund. I henhold til § 6 må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 25.

Ansøgningen overholder alle lokalplanens krav til arealstørrelser og bebyggelsesprocenter.

Udlægget af den nye privatefællesvej skal godkendes af kommunen i henhold til lov om private fællesveje, kap. 8, herunder § 32 om udstykning mv. og § 44 om Teknik og Miljø, Vej- og Park, har til sagen udtalt, at der ved etablering af nye private fællesveje i Gentofte Kommune, som fungerer som adgangsvej for mere end to ejendommen, og over en længere strækning, skal disse etableres med en kørebanebredde på minimum 5 meter og med to kørespor. Vejens længde er i det konkrete tilfælde vurderet af Vejmyndigheden til at skulle være to-sporet. Til selve kørebanerne skal der tillægges et rabatareal i hver side på minimum 0,5 meter, som ikke må beplantes med buske, træer eller lignende, rabatten må dog udlægges som græsareal. Samtidig skal der etableres en passende afvanding af arealet, så det sikres, at der ikke afvandes til anden grund eller til det offentlige vejareal.

Kommunen har mulighed for at nedlægge forbud mod det ansøgte i henhold til planlovens § 14 med henblik på udarbejdelse af en ny lokalplan.

Sagen blev behandlet på mødet d. 10. maj 2012 og udsat på besigtigelse.

Indstilling

Plan og Byg indstiller,

Til Byplanudvalget:

At sagen drøftes.

Bilag

 [Kortbilag](#)

 [Ansøgning](#)

Møde i Byplanudvalget den 07. juni 2012

13 Åbent Emiliekildevej 55. Ansøgning om ombygning og udvidelse af

bevaringsværdig enfamilieshus.

[002158-2012](#)

Resumé

Der ansøges om tilladelse til at om- og tilbygge ejendommen beliggende på Emiliekildevej 55.

Baggrund

Byplanudvalget har tidligere behandlet en sag på ejendommen den 7. april 2011, pkt. 13, og ensstemmigt vedtaget, at nedlægge et §14 forbud mod et projekt, der ville udviske ejendommens tidstypiske udtryk og derved miste sin bevaringsværdi. Projektet blev trukket tilbage af bygherren.

Jesper Lund søger på vegne af Filippa og Hasse Nilsson om tilladelse til at om- og tilbygge ejendommen på baggrund af et nyt projekt.

Om- og tilbygningen indebærer opførelse af en 1. sal på eksisterende enfamiliehus. 1. salens facade bliver tilbagetrukket i forhold til stueplanen, derudover ønskes der etablering af en mindre vestvendt balkon. I stueetagen ønskes en tilbygning fjernet. Huset efterisoleres således, at det efter ombygning vil fremtræde arkitektonisk inspireret efter den amerikanske arkitekt Frank Lloyd Wright's modernistiske, funktistil. Arkitektonisk tilføres huset et nyt element, et tagudhæng med 1 meters bredde i stueplan og på 1. sal.

Ombygningen vil kunne opføres efter gældende bestemmelser i lokalplan og bygningsreglement 2010, herunder bebyggelsesprocent, samt højde og afstand til naboskel.

Facader tænkes udført i glatpudsede overflader i lyse nuancer med tagpapdækning af tag på stueetage og 1. sal. Facader i stueetagen efterisoleres udvendigt med 20 cm.

Grundareal: 830 m²
Nuværende etageareal: 154 m²
Tilbygning mod syd fjernes: 15 m²
Bebyggelsesprocent: 16.7
Ny 1. sal: 66 m²
Ny bebyggelsesprocent: 24,7

Ejendommen er omfattet af lokalplan 142 fra 2002.

I Gentofte Atlas over bygninger og bymiljøer 2004 er ejendommen kategoriseret med en

bevaringsværdi på 4. I lokalplanen er ejendommen ikke udpeget bevaringsværdig, idet lokalplanen er vedtaget før Kommuneatlas blev udarbejdet. I en ny lokalplan (efter 2003) ville ejendommen formentlig have været udpeget som bevaringsværdig, og derved ikke kunne ændres uden særskilt tilladelse fra kommunen.

Ejendommen er vurderet som bevaringsværdig med den begrundelse, at den er et godt eksempel for sin tid, samt at der er tale om tidstypiske funkisfacader. Det vil forudsætte nedlæggelse af §14-forbud i henhold til Planloven, hvis der skal meddeles afslag på den ansøgte forandring af huset. Plan og Byg har sendt sagen i partshøring hos samme 6 berørte naboer i henhold til Forvaltningsloven §19. 3 ud af 6 naboer har fremsendt deres indsigelser.

Indsigelserne har været sendt til udtalelse hos ansøger. Ansøgers arkitekt har fremsendt supplerende bemærkninger til naboernes indsigelser.

På Byplanudvalgets møde den 10. maj 2012 punkt 5 blev sagen udsat, på besigtigelse af ejendommen.

Vurdering

Plan og Byg vurderer, at ombygningen og udvidelsen af det bevaringsværdige funkis hus udføres som en harmonisk fornyelse af bygningskroppen i modernistisk funkisstil med et nutidig udseende. Endvidere vurderes det, at ejendommens tidstypiske udtryk ikke udviskes, idet en stor del af ejendommen bevares. Ejendommen vil således ikke miste sin bevaringsværdi.

Ombygningen/tilbygningen kan opføres efter gældende bestemmelser i lokalplan og bygningsreglement 2010, herunder bebyggelsesprocent, samt højde og afstand til naboskel. Det vurderes, at ansøger har bestræbt sig på at imødekomme naboer og Byplanudvalget.

Endelig vurderer Plan og Byg, at efterisoleringen af huset er i tråd med Bygningsreglement 2010's erklærede mål og hensigter, som skal sikre en strategi for reduktion af energiforbruget i såvel eksisterende (renoverede) som nye bygninger. På den baggrund anbefales det, at der ikke meddeles §14-forbud mod det ansøgte projekt.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At det besluttet, at der ikke nedlægges §14-forbud mod det ansøgte projekt.
















Tidligere beslutninger

Byplanudvalget den 10. maj 2012 kl. 17.00

Byplanudvalget, møde den 10. maj 2012.

Udsat på besigtigelse.

Bilag

-  [Kortbilag](#)
-  [Ansøgning](#)
-  [Beregning af bebyggelsesprocenten.](#)
-  [Planer, snit og facader.](#)
-  [Matrikelkort fra landinspektør.](#)
-  [Supplerende oplysninger om beregning af etageareal.](#)
-  [Høringssvar fra Krøyersvej 31 den 17. februar 2011.](#)
-  [Høringssvar fra Krøyersvej 31 til revideret projekt.](#)
-  [Høringssvar, Krøyersvej 29.](#)
-  [Høringssvar, Damgårdsvej 35.](#)
-  [Høringssvar fra ansøgers arkitekt.](#)
-  [Supplerende bemærkninger fra ansøgers arkitekt.](#)
-  [Eksempler på Frank Lloyd Wrights arkitektur.](#)
-  [Svar fra ejeren af Emiliekildevej 55.](#)
-  [Tegning og billeder](#)

Møde i Byplanudvalget den 07. juni 2012

14 Åbent Bygningsfornyelse af Ordrup Jagtvej 4C - 8H. Godkendelse af byggeregnskab og mertilsagn

[021416-2012](#)

Resumé

Kommunalbestyrelsen som ejer ansøger om godkendelse af byggeregnskabet for byfornyelsen mv.

Der skal tages stilling til, om de fremsendte byggeregnskaber, huslejberegninger og mertilsagn kan godkendes.

Baggrund

Kommunalbestyrelsen har som ejer på møde den 29. maj 2012, pkt. 21, enstemmigt godkendt byggeregnskabet for Ordrup Jagtvej 4C-8H og ansøger Kommunalbestyrelsen som

byfornyelsesmyndighed om godkendelse af byggeregnskabet for byfornyelsen. Samtidig søges om godkendelse af en gennemsnitsleje på 982 kr. pr. m² pr. år samt et mertilsagn på ialt 1,3 mio. kr.

I huslejberegningerne er taget højde for en gennemsnitlig husleje på maksimalt 982 kr. pr. m² pr. år og et huslejeloft for det enkelte lejemål på 1.050 kr.

Ordrup Jagtvej 4C-6

De fremtidige huslejer kan finansiere en forbedringsudgift på 24.894.980 kr. inkl. moms og byggeregnskabet er derfor som følger:

Forbedringsudgifter	24.894.980 kr. inkl. moms
Vedligeholdelsesudgifter	27.401.755 kr. inkl. moms
Samlede ombygningsudgifter ialt	52.296.735 kr. inkl. moms

Med 65 % ejerfinansiering af vedligeholdelsesudgifterne udgør de støtteberettigede ombygningsudgifter

Forbedringsudgifter	24.894.980 kr. inkl. moms
35 % af vedligeholdelsesudgifterne	9.590.614 kr. inkl. moms
Samlede støtteberettigede udgifter	34.485.594 kr. inkl. moms

Da det kontante tilskud til ejerer forøget med 805.671 kr. til ialt 9.590.614 kr. inkl. moms ansøges om mertilsagn hertil.

Ordrup Jagtvej 8-8H

De fremtidige huslejer kan finansiere en forbedringsudgift på 19.251.080 kr. inkl. moms og byggeregnskabet er derfor som følger:

Forbedringsudgifter	19.251.080 kr. inkl. moms
Vedligeholdelsesudgifter	26.002.974 kr. inkl. moms
Samlede ombygningsudgifter ialt	45.254.054 kr. inkl. moms

Med 65 % ejerfinansiering af vedligeholdelsesudgifterne udgør de støtteberettigede ombygningsudgifter

Forbedringsudgifter	19.251.080 kr. inkl. moms
35 % af vedligeholdelsesudgifterne	9.101.041 kr. inkl. moms
Samlede støtteberettigede udgifter	28.352.121 kr. inkl. moms

Da det kontante tilskud til ejer er forøget med 455.386 kr. til ialt 9.101.041 kr. inkl. moms ansøges om mertilsagn hertil.

Vurdering

Plan og Byg anbefaler, at byggeregnskab og huslejer samt mertilsagn godkendes som ansøgt.

Notat vedr. Godkendelse af byggeregnskab for Ordrup Jagtvej 4C-8H medsendes dagsorden.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

1. At byggeregnskabet for Ordrup Jagtvej 4C-6 godkendes med en samlet ombygningsudgift på 52.296.735 kr. inkl. moms og en støtteberettigede udgift på 34.485.594 kr. inkl. moms.
2. At byggeregnskabet for Ordrup Jagtvej 8-8H godkendes med en samlet ombygningsudgift på 45.254.054 kr. inkl. moms og en støtteberettigede udgift på 28.352.121 kr. inkl. moms.
3. At huslejerne godkendes med en gennemsnitlig husleje på 982 kr. pr. m² pr. år
4. At der godkendes et mertilsagn til Ordrup Jagtvej 4C-6 på 805.671 kr.
5. At der godkendes et mertilsagn til Ordrup Jagtvej 8- 8H på 455.386 kr.

Bilag

 [Notat vedr. godkendelse af byggeregnskab for Ordrup Jagtvej 4C-8H](#)

Møde i Byplanudvalget den 07. juni 2012

15 Åbent Jægersborg Alle 150A. Jægergården, Nedrivning og genopførelse af bygning 24 og 26.

[010581-2012](#)

Resumé

Christian Lund har på vegne af Ejendomsselskabet Norden den 23. februar 2012 ansøgt Gentofte Kommune om tilladelse til at nedrive eksisterende 2 bygninger og genopføre 2 tilsvarende bygninger, bygning 24 og 26 mod nord, på ejendommen beliggende Jægersborg Alle 150. Ejendommene er bevaringsværdige, og ligger inden for skovbeskyttelseslinjen.

Baggrund

Ansøger anfører, at de 2 bygninger er opført ca. år 1900. Anvendelse af bygning 24 har været depot- og omklædningsrum, og bygning 26, som er sammenbygget med en garage, har været anvendt til værkstedsbygning.

Bygning 24 indrettes med 3 selvstændige lejligheder i 1½ plan. Bygning 26 indrettes som selvstændig villa i 1½ plan. Bygning 24 får et beboelsesareal på 476 m² og bygning 26 får et beboelsesareal på 196 m². Bebyggelsesprocenten stiger dermed fra 26,6 til 27,8. Bebyggelsesprocenten stiger som følge af, at tagetagen udnyttes til beboelse.

Bygningerne opføres i samme størrelse og omfang som eksisterende bygninger.

Bygningshøjden bliver på 9 m, og for bygning 24 falder terrænet mod nord, således at bygningshøjden på den nordlige del bliver på 10 m.

Nedrivning af eksisterende bygninger begrundes med, at bygningerne er i ringere stand og i ringere materialer end øvrige fredede bygninger i området. Derudover er bygningerne ikke blevet vedligeholdt løbende gennem årene.

Ved opførelse af de nye bygninger har det arkitektoniske mål været at genskabe proportionerne på de oprindelige staldbygninger, der i henhold til Lauritz de Thuras planer fra 1746 sandsynligvis har ligget på dette sted.

Ejendommen er omfattet lokalplan 323. For § 7, stk. 7.1, gælder det, at: Den på kortbilaget markerede bevaringsværdige bebyggelse må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden Kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde. Det er anført i lokalplanen at bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke må overstige 40.

I Gentofte Atlas over bygninger og bymiljøer 2004 er ejendommen registreret med bevaringsværdi i kategori 4.

Vurdering

Plan og Byg vurderer, at opførelse af bygning 24 og 26 respekterer oprindelig byggestil, og at det arkitektoniske udtryk bevares og indgår i en naturlig sammenhæng med Jægergårdens længebygninger.

I Miljøvurderingen repræsenterer bygningerne stærke, men ikke umistelige bevaringsværdier, og det anføres i Miljøvurderingen, at bygningerne rummer muligheden for anden anvendelse. Såfremt bygningerne blev bevaret, ville bygningerne skulle merisoleres, i form af enten indvendig- eller udvendig isolering. Indvendig isolering kan bevirke kuldebroer, og dermed øget risiko for dannelse af skimmelsvamp, og løsningen med en udvendig isolering vil forringe bevaringsværdien væsentligt.

Indstilling

Plan og Byg indstiller


Til byplanudvalget:

At der meddeles dispensation til nedrivning af bygning 24 og 26 i henhold til lokalplan 223, i § 7,

stk. 7.1.

Bilag

 [Kortbilag. Bygning 24 & 26.](#)

 [Nedrivning af bygning 24 og 26](#)

Møde i Byplanudvalget den 07. juni 2012

16 Åbent **Jægersborg Alle 2A. Udvidelse af fløj og nedrivning af udhus**

[015478-2012](#)

Resumé

Arkitekt Jesper Sort, har på vegne af Kochi A/S, ansøgt om at udvide eksisterende beboelse med en tilbygning på 31 m². Den samlede ejendom, indeholdende børnehaven i selvstændig hovedbygning og beboelsesbygning, er i kommuneplanen udpeget som bevaringsværdig. Derudover overskrides bebyggelsesprocenten. Byggeriet ligger inden for skov- og fortidsmindebeskyttelseslinjen.

Baggrund

Grundareal: 5086 m²

Eksisterende erhvervsareal og beboelsesareal: 750 m²

Ansøger anfører, at eksisterende boliglænge udvides mod øst mod at eksisterende udhus nedrives. Udvidelse udføres i samme materiale som eksisterende, det vil sige pudsede ydervægge, og tag udføres som stråtag. Bygningens karnap og tilhørende kvist i tagfladen gendages. Eksisterende bolig er tidligere genopført efter en brand i 1997, hvor kun ydervægge var genanvendelige.

Det nuværende beboelsesareal udgør 130 m², og bebos af ejer af børnehaven. På grund af den ringe husdybde er næsten alle rum gennemgangsrum, hvilket har betydning for beboelsesarealets kvalitet/ anvendelighed.

Maksimal tilladelig bebyggelsesprocent er 10. Bebyggelsesprocenten stiger fra ca. 14,7 til 15.1.

Ændringer af bebyggelsen omfatter:

* Beboelsesbygning forlænges mod nord med 5,3 m ved at nedrive eksisterende udhus af træ på betonfundament bygget i 1997

* Nordgavlen udføres på samme måde som udnyttelsen af hovedbygningens tagetage; en glastrekant beklædt med en lodret sortmalet listebeklædning, der illuderer en 2 på 1 beklædning

Ejendommen har i henhold til Gentofte Kommunes Atlas for bygninger og bymiljøer en bevaringsværdi 3.

Ejendommen er omfattet af Kommuneplanramme 3.F6, Charlottenlund Skov og Forstbotanisk have ved Bregnegårdsvej. Områdets anvendelse er rekreativt område.

Sagen er sendt i nabohøring hos skovejer Jægersborg distrikt, Danmarks Naturfredningsforening, Kulturstyrelsen, Friluftsrådet og Dansk ornitologisk forening.

Vurdering

Bebyggelsesprocenten i kommuneplanrammen er overskredet, idet denne maksimalt må være 10. Bestemmelserne i kommuneplanen er vejledende, og kan fraviges såfremt intentionerne i kommuneplanen fortsat er iagttaget. Det vurderes, at det øgede etageareal er i strid med kommuneplanrammebestemmelsen, ligeledes er området udlagt til rekreativt område, og er i strid med områdets anvendelse.

Ejendommen er genopført i 1997 efter brand, er blevet udbygget yderligere og fremstår ikke som original, men er sammen med hovedbygningen bevaringsværdig.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At der nedlægges forbud efter planlovens § 12, stk. 3.

Bilag

 [Kortbilag. Jægersborg Alle 2A.](#)

 [Tegninger-udvidelse af eksisterende bolig](#)

Møde i Byplanudvalget den 07. juni 2012

17 Åbent **Jægersborg Alle 150M. Dispensation fra bygningshøjde i lokalplan 323**

Resumé

HHM A/S har på vegne af Gentofte Kommune, den 8. maj 2012 ansøgt om en dispensation fra bestemmelsen i lokalplan 323 § 6.5, om bygningshøjde. Desuden skal der dispenseres fra antallet af etager.

Baggrund

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 323 for Jægersborg Kaserne.

I medfør af § 6.5 kan bebyggelse i en afstand af mindst 50m fra Jægergården opføres i op til 3 etager med en højde på højst 12 m.

Projektet til opførelse af plejeboligerne Jægersborghave er vist med hovedfløj med en øverste etage, som anvendes til teknikrum. Tekniketagen skal betragtes som en 4. etage på bygningen. Den maksimale højde af hovedbygningen er oplyst til 14.3 m. Den øvrige del af bygningen udføres i 3 etager og overholder bestemmelsen om højde i lokalplanen.

Tekniketagen udføres alene af arkitektoniske grunde. Arkitektfirmaet Entasis har udarbejdet et notat af den 8. maj 2012, som indeholder en redegørelse og argumentation for udførelse af bebyggelsen.

Vurdering

Tekniketagen har et forholdsvis beskedent areal, og Plan og Byg vurderer, at bebyggelsen overordnet set udføres efter intentionerne i lokalplanen.

Desuden vurderes det, at den forøgede bygningshøjde ikke vil være til gene for naboejendommen eller området som helhed. Plan og Byg har derfor vurderet, at en eventuel dispensation kan gives uden forudgående naboorientering eller offentlig høring.

Indstilling




Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At der meddeles dispensation fra bestemmelsen i lokalplan 323, § 6.5, om antal etager og bygningshøjde.

Bilag

 [Jægersborghave Dispensationsansøgning 2012 05 08](#)

-  [120508 arkitektonisk begrundelse for bygningshøjde](#)
-  [120508 AS 084 højdegrænseplan 500](#)
-  [kortbilag Jægersborghave](#)

Møde i Byplanudvalget den 07. juni 2012

18 Åbent Exnersvej 44. Retlig lovliggørelse af tilbygning

[019546-2012](#)

Resumé

Tegnestuen Valmuen har på vegne af Marianne Weidemann den 13. februar 2012 ansøgt Gentofte Kommune om retlig lovliggørelse af en overskridelse af højdegrænseplanet på ejendommen beliggende Exnersvej 44. Overskridelsen af højdegrænseplanet er væsentlige mere, end der oprindeligt er givet tilladelse til.

Baggrund

Tilbygningen er i 2 etager og på 60 m². Det bebyggede areal på terræn udgør 23 m², og 1.sal sammen med areal på eksisterende tilbygning/ tagetage udgør tilsammen 37m² (23+14) Der blev givet tilladelse til, at højdegrænseplanet i en kile på tilbygningen blev overskredet med 0,20 m – 0,70 m i et spænd på 4,74 m.

I henhold til bygningsreglement 2010 kap. 2.7, er enfamiliehuse omfattet af en byggeret, hvor kommunen ikke kan nægte at godkende et byggeri, når betingelserne om afstand til skel og højdegrænseplanet, samt bebyggelsesprocent og etageantal er opfyldt. Byggeretten i forhold til højdegrænseplanet er ikke opfyldt, hvorfor helhedsvurderingen i kap. 2.1 er blevet anvendt.

Det blev vurderet, at tilbygning kun var muligt mod nordfacade eller sydfacade og navnlig henset til, at ejendommen har en høj bevaringsværdig, ville tilbygningens placering være mest hensigtsmæssig mod syd. I afgørelsen blev der lagt vægt på, at tilbygningens placering var en fortsættelse af en tidligere tilladt tilbygning i 1956. Tilbygningen er ligeledes vurderet på indblik- og skyggegener.

Efter byggeriets opførelse, er det attesteret ved autoriseret landinspektør, at byggeriet ved opmåling er registreret med en overskridelse på 0,40 m – 1,05 m, hvilket er en væsentlig overskridelse.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 142, hvoraf det fremgår om bebyggelsens bevaring og placering: I § 7, stk.7.1, anføres det at, ” De bevaringsværdige bygninger, angivet med særlig signatur på kortbilaget, må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden Kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde. Dette gælder også vindues- og altanudskiftning, ændringer i materialevalg, farvesætning, vinduesformater og udformning i øvrigt.”

I Gentofte Atlas over bygninger og bymiljøer 2004 er ejendommen registreret med bevaringsværdi i kategori 3.

Sagen har været sendt i nabohøring før der blev udstedt byggetilladelse, og efter den yderligere forøgede overskridelse. Der er ingen indsigelse kommet.

Vurdering

Ved vurderingen af om et ulovligt etableret forhold skal lovliggøres fysisk, dvs. ved nedrivning eller retligt, hvilket vil sige efter en vurdering af de bebyggelsesregulerende bestemmelser i BR 10, kap. 2.1, kan udvalget vælge på den ene side at lægge vægt på retshåndhævelsesprincippet eller på den anden side værdispildsbetragtningen.

Plan og Byg vurderer, at sagen er af principiell karakter, idet ansøger i byggetilladelsen er blevet gjort opmærksom på, at overskridelse skal svare til 0,20 m -0,70 m, og at overskridelsens størrelse skal dokumenteres af autoriseret landinspektør. Ansøger kan ikke begrunde overskridelsen, men påpeger at projektet har fulgt eksisterende loftshøjder og gulvhøjder. Sagen har været sendt i fornyet nabohøring på baggrund af nye oplysninger i sagen, og der er ikke fremkommet væsentlige indsigelser.

Plan og Byg har kun i ringe omfang praksis for, at tillade overskridelse af højdegrænseplanet og kun, hvor dette efter en konkret vurdering ikke medfører væsentlige indbliksgener på naboejendommens primære opholdsarealer, samt skyggegener på de omkringliggende ejendomme. Plan og Byg finder ikke at tilbygningen medfører væsentlige skygge- eller indbliksgener på naboejendommens primære opholdsarealer, navnlig henset til at der på naboejendommen ud for tilbygningen, er placeret en dobbeltgarage (opført 1954) i en højde på 3,20 m.

Indstilling

Plan og Byg indstiller,

Til Byplanudvalget:

At sagen drøftes, og at der tages stilling til om forholdet skal lovliggøres fysisk eller retligt.

Bilag

 [Ansøgning & Tegninger.](#)

 [Kortbilag. Exnersvej 44.](#)

Møde i Byplanudvalget den 07. juni 2012

19 Åbent Skovbrinken 13. Ansøgning om nedrivning af skorsten.

[018193-2012](#)

Resumé

Morten og Mette Kjær, ejerne af ejendommen, søger om tilladelse til nedrivning af skorsten på bevaringsværdig ejendom.

Baggrund

Ejendommen er kategoriseret 3 i Gentofte kommuneatlas. Endvidere er ejendommen udpeget som bevaringsværdig i lokalplan 232, og i § 7.1 må bygninger, der på kortbilaget er markeret som værende bevaringsværdige, ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden Kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

Skorstenen ønskes nedrevet i forbindelse med istandsættelse af ejendommen, idet der opnåes en bedre udnyttelse rumindretningen.

Vurdering

Generelt er skorstenene på bevaringsværdige huse med til at styrke husenes arkitektoniske værdi, idet skorstene ofte er en tidstypisk og markant bygningsdel på huse. I den konkrete sag spiller skorsten ikke nogen særlig rolle i husets arkitektoniske værdi. På denne baggrund vurderer Plan og Byg at det ansøgte kan tillades.

Indstilling

Plan og Byg indstiller,

Til Byplanudvalget:

At der meddeles tilladelse til nedrivning af skorstenen i henhold til lokalplan 232, § 7.1.

Bilag

 [Kortbilag](#)

 [Nedtagning af skorsten](#)

 [front](#)

 [udefra 2](#)

 [Indgang uden skorsten](#)

Møde i Byplanudvalget den 07. juni 2012

20 Åbent Strandvejen 275B. Etablering af nye vinduer

[011428-2012](#)

Resumé

Arkitekt Jakob Møller har på vegne af Helene Wagn Møller ansøgt Gentofte Kommune om tilladelse til at ombygge ejendommen beliggende Strandvejen 275 B. Ombygningen indebærer isætning af 2 velux tagvinduer i nordvendt tagflade, herunder etableres et vindue i flunke på eksisterende kvist. Ejendommen er omfattet af den bevarende byplanvedtægt 21.

Baggrund

Ansøger anfører, at arbejdet udføres i henhold til gældende Byplanvedtægt 21.

Ejendommen er omfattet af byplan 21, hvoraf det fremgår i § 6, stk. 2, at "Anbringelse af kviste, ovenlys og tagvinduer vil kun kunne finde sted efter kommunalbestyrelsens særlige tilladelse og da kun i begrænset omfang og antal." I byplan 21, § 6, stk. 4, anføres det at "Ved alle vedligeholdelses- og ombygningsarbejder, herunder udskiftning af vinduer og døre skal de i stk. 1 og 2 angivne forskrifter for ny bebyggelse overholdes."

I Gentofte Atlas over bygninger og bymiljøer 2004 er ejendommen registreret med bevaringsværdi i kategori 5.

Der er foretaget nabohøring i området, og der er har ikke indkommet bemærkninger.

Vurdering

Bygningsmyndigheden vurderer, at isætning af 2 tagvinduer i tagfladen medfører en forbedring af boligforholdene i ejendommen, der bør imødekommes. For så vidt angår vindue i flunke, finder Plan og Byg at dette medfører indbliksgener, navnlig henset til at området består af tæt bebyggelse.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget

At isætning af 2 tagvinduer i tagfladen imødekommes, men at der meddeles afslag til isætning af vindue i flunke i henhold til byplan 21, § 6, stk. 2.

Bilag

 [Kortbilag. Strandvejen 275B.](#)

 [Etablering af nye vinduer](#)

 [S275B nye tagvinduer](#)

Møde i Byplanudvalget den 07. juni 2012

21 Åbent Hambros Alle 11A. Udvidelse af terrasse og kælder udenfor lokalplanlagt byggefelt

[016434-2012](#)

Resumé

Ingeniør Robert Ørn søger på vegne af ejeren af Hambros Alle 11A, Pierro Serena Kruse, om tilladelse til at udvide en allerede eksisterende terrasse udenfor lokalplanlagt byggefelt.

Baggrund

Ejendommen er omfattet af lokalplan 45, og lokalplanens § 6, stk. 2, foreskriver: "Ny bebyggelse må kun opføres inden for de på kortbilag 1 angivne byggefelter. Udover de på kortbilag 1 angivne byggefelter kan der efter kommunalbestyrelsens særlige tilladelse opføres mindre garage-, carport- og udhusbygninger, som har tilknytning til beboelsesbygningerne."

Den sydvendte terrasse ønskes ombygget så den bliver ca. 14 m² større, og under terrassen vil man opføre en kælder. Bygningsanlægget vil delvist komme til at ligge udenfor det lokalplanlagt byggefelt.

Huset er i Gentofte - Atlas over bygninger og bymiljøer 2004 (kommuneatlasset) erklæret bevaringsværdigt i kategori 6, mens det i lokalplan 45 fra 1984 er omfattet af en særlig bevaringsbestemmelse. Der blev i på Bygningsudvalgets møde den 10. april 1997, punkt 6, givet tilladelse til at overskride byggefeltet mod nord, så det blev muligt at opføre to symmetrisk placerede tilbygninger. Den ansøgte kælderudvidelse vil ikke påvirke etagearealet, og bebyggelsesprocenten vil således være uændret.

Naboer i Hambros Alle 11 og 11C er hørt i sagen.

Vurdering

Ansøgningen skal ikke vurderes ud fra et æstetisk synspunkt, dels på grund af husets lave bevaringsværdi dels på grund af, at terrassen ikke udgør en del af det i lokalplanen bevaringsværdige hus. Det kan for en god ordens skyld nævnes, at Plan og Byg vurderer, at det ansøgte terrasse/have-anlæg er ganske fint indpasset på ejendommen.

Plan og Byg vurderer, at den nye terrasse med tilhørende kælder under, udgør en minimal ændring i forhold til den eksisterende terrasse. Den nye terrasse er - som den eksisterende - placeret langt fra skel mod naboer. Hverken terrasseanlægget med kælder under, eller det øvrige haveanlæg, vurderes at vil udgøre nogen gene for naboerne, og anlægget vil heller ikke svække karakteren af den eksisterende bebyggelse på Hambros Alle. På denne baggrund anbefales det, at det ansøgte godkendes.





Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At der meddeles dispensation fra lokalplan 45, § 6, stk. 2, således at den ansøgte overskridelse af byggefeltet kan tillades.

Bilag

-  [Kortbilag. Hambros Alle 11A](#)
-  [Ansøgnings- og høringsmateriale](#)
-  [Ansøgt projekt for kælder](#)
-  [Foto af sydfacade overleveret på møde den 9-5-2012](#)

Møde i Byplanudvalget den 07. juni 2012

22 Åbent Strandvejen 301. Udskiftning af tag m.v.

[015372-2012](#)

Resumé

Arkitekt Michael Enghoff Hansen søger på vegne af ejer af ejendommen Strandvejen 301, om tilladelse til ændringer ved 2. salens vinduer mv. Udvendige bygningsforandringer kræver særlig godkendelse efter byplan 21.

Baggrund

Ejendommen er en mindre etageejendom med 3 lejligheder - een på hver etage. Der søges om tilladelse til en række forandringer ved ejendommens 2. sal, som er en mansardetage. Ændringerne består i, at de 4 eksisterende vinduer mod Strandvejen ønskes erstattet af 2 nye vinduer med en anderledes udformning end de eksisterende ligesom der ønskes isat et større, panoramalignende vinduesbånd imellem de 2 førnævnte vinduer. Tagets hældning ønskes i forbindelse med reoveringen øget, fra 4 til 6 grader. Taget bliver dermed 20 cm højere langs vestfacaden i forhold til de eksisterende forhold. I taget ønskes isat 1 større ovenlys samt 2 mindre.

Derudover ønskes der isat et nyt vindue i gavlen mod syd ligesom et eksisterende gavlvindue mod nord ønskes udskiftet med et smallere vindue. Der henvises til tegningsbilagene.

Det fremgår af byplan 21, som er gældende for ejendommen, at (§ 5, stk. 1) "Den eksisterende bebyggelse må ikke nedrives, udvides, ombygges eller på anden måde ændres førend kommunalbestyrelsen har meddelt tilladelse hertil".

Ovenlysene bevirker ingen indbliksgener, og tjener alene til at øge dagslyset i lejligheden.

Det store vinduesbånd mod øst vil øge lejlighedens herlighedsværdi, idet det bevirker et stort lysindfald ligesom der vil være udsigt til havnen/Øresund.

Bygningen er oprindelig opført med vinduer placeret som i dag, men med en anden opsprokning samt flere udsmykninger og gesims mv. En tegning fra den oprindelige byggesag er vedlagt som bilag.

Sager er sendt i høring hos naboer og grundejerforeningerne med frist den 6. juni. Eventuelle høringssvar vil blive forlagt på mødet.

Vurdering

Plan og Byg vurderer, at isætningen af ovenlysvinduerne ligger indenfor det acceptable, idet de knapt er synlige fra vejen ligesom der ingen indbliksgener er ved dem. Derudover vurderes placeringen af de 2 gavlvinduer ikke at ændre det arkitektoniske præg i negativ retning. For så vidt angår selve vinduesformatet er det Plan og Byg's opfattelse, at denne skal ændres til at være en match af de øvrige vinduer på hhv. nord- og sydgavlen.

Bygningen er ikke i sig selv umistelig (vurderet i kat. 5 i Gentofte Atlas over Bygninger og Bymiljøer), hvorfor det i nogen grad kan accepteres, at der ændres på facaden. Særligt det store vinduesparti i midten mod Strandvejen er dog meget markant, og vurderes til at være fremmed for gadebilledet. Det store parti vil ligeledes forstyrre facadens symmetri. Det er således vurderet, at vinduerne bør være en match af de eksisterende.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget

a) At den øgede taghældning godkendes,








b) At ovenlysene godkendes,

c) At isætning af nye vinduer i gavlene godkendes på vilkår af, at de ændres til at være af samme størrelse og format, herunder opsprosnings som de i forvejen eksisterende vinduer, placeret hhv. stue og 1. sal og

d) At det store vinduesparti mod Strandvejen afslås under henvisning til, at det er fremmed for gadebilledet, og samtidigt ændrer husets arkitektur i negativ retning. De i dag 4 vinduer mod Strandvejen må således udskiftes til vinduer med samme placering, størrelse og format som i dag og

e) At Plan og Byg bemyndiges til at meddele tilladelse til mindre justeringer af vinduesformater mv. under forudsætning af, at facade- og gavlsymmetrien fastholdes.

Bilag

-  [Kortbilag, Strandvejen 301](#)
-  [Ansøgning om udskiftning af vinduer mv.](#)
-  [Plantegning](#)
-  [Facadetegning](#)
-  [Snittegning](#)
-  [Tegning fra oprindelig byggesag, år 1903](#)
-  [Facade mod Strandvejen \(foto\)](#)

Møde i Byplanudvalget den 07. juni 2012

23 Åbent Gardes Alle 14. Opførelse af enfamiliehus

[017024-2012](#)

Resumé

Der søges om at genopbygge ejendommen, som brændte den 7. december 2010. Det ansøgte kræver dispensation fra lokalplan 148, § 7, stk. 1, om at bebyggelsesprocenten ikke må overstige 25.

Baggrund

Ejendommen er omfattet af lokalplan 148.

Grundstørrelse: 450 m²

Oprindeligt boligareal: 363 m²

Siden branden den 7. december 2010 har ejendommen været ubeboelig, pga. omfattende vand og sodskader. Nærmere udersøgelser har vist, at skaderne er så omfattende, at huset skal genopbygges.

Af lokalplanens § 7, stk. 1, fremgår det, at bebyggelsesprocenten ikke må overstige 25. Det vil sige, der vil kunne opføres en ny bolig på kun 125 m². Ansøger anfører, at der derved vil blive påført ejerne et stort økonomisk tab.

Ejerne ønsker at genopføre ejendommen på det eksisterende fundament og udforme huset fuldstændig som det oprindelige, dvs. med et boligareal på 363 m² og dermed en bebyggelsesprocent på 81.

Der henvises i ansøgningsmaterialet til, at der i andre kommuner bl.a. Lyngby-Taarbæk, er indarbejdet en klausul i lokalplaner, der tager højde for brand, og fastlægger at ny bebyggelse i givet fald skal placeres og udformes som den oprindelige bebyggelse.

Sagen er sendt til orientering hos de omkringliggende naboer. Der er frist for bemærkninger den 8. juni 2012.

Vurdering

Plan og Byg kan anbefale, at det ansøgte tillades.

Indstilling








Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At der meddeles dispensation fra lokalplan 148, § 7, stk. 1, og dermed gives tilladelse til at genopføre ejendommen som oprindeligt.

Bilag

 [Brev til Gentofte](#)

-  [2.sal](#)
-  [1.sal](#)
-  [3.sal](#)
-  [Stueplan](#)
-  [Brev fra TRYG](#)
-  [Kortbilag Gardes Alle 14](#)
-  [Ingen indvendinger fra beboerne Gardes Alle 9](#)

Møde i Byplanudvalget den 07. juni 2012

24 Åbent Norasvej 14. Statusændring til 2-familiehus, sammenlægning af lejligheder

[017028-2012](#)

Resumé

Plan og Byg har fra John Krøigaard-Larsen modtaget ansøgning om tilladelse til sammenlægning af 2 lejligheder.

Baggrund

Ejendommen består idag af et 3-familiehus med selvstændige boliger i stuen, på 1. og på 2. sal. 1. salslejligheden er på 133 m² og 2. salslejligheden er på 115 m². Den ansøgte lejlighed vil blive i 2 etager og med et samlet areal på 248 m². Efter sammenlægningen vil ejendommen være bebygget med et 2-familiehus. Etagearealet vil forblive uændret.

I henhold til Boligreguleringslovens § 46, stk. 1 er det ikke tilladt at nedlægge en bolig helt eller delvist uden Kommunalbestyrelsens tilladelse. Kommunen kan ikke nægte at tillade sammenlægning af boliger, såfremt den bolig, der tilvejebringes ikke er større end 130 m², jf. lovens § 46, stk. 2 litra a. Ved sammenlægning af lejligheder med et samlet areal på over 130 m² skal der være særlige grunde til at meddele en tilladelse.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 291. Lokalplanens § 3 giver ikke mulighed for at indrette 3 boliger på ejendommen.

Vurdering

Den ansøgte sammenlægning vil være en lempelse i tætheden (antal boliger), og vil tilføre ejendommen mere variation i boligsammensætningen. I området findes desuden flere ejendomme med 2-familiehuse. Den sammenlagte bolig skønnes ikke at være udsædvanlig stor for kvarteret (Norasvej 13: 225 m², Norasvej 18A: 206 m², Norasvej 20: 258 m²).

Byplanudvalget har tidligere meddelt tilladelser til sammelæggelser på henholdsvis 193 m² i alt på Enighedsvej 10, den 12. april 2012, pkt. 6 endvidere i alt 220 m² på Enighedsvej 50 den 3. marts 2011, pkt. 7.

Under hensyn til, at den ansøgte sammenlægning vil bringe ejendommen nærmere de sædvanlige forhold for lokalplanområdet, anbefaler Plan og Byg, at den ansøgte sammenlægning tillades.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At den ansøgte sammenlægning tillades.

Bilag

 [Kortbilag, Norasvej 14](#)

 [sag nr 017028-2012 - norasvej 14 - mangelskrivelse \[2 vedhæftede filer\]](#)

Møde i Byplanudvalget den 07. juni 2012

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

[036305-2011](#)

Møde i Byplanudvalget den 07. juni 2012

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

036305-2011
