



Gentofte Kommune

# Dagsorden til møde i Byplanudvalget

Dagsorden åben

**Mødedato 03. november 2011**

**Mødetidspunkt 17.00**

**Mødelokale Udvalgsværelse B**

## Indholdsfortegnelse

Byplanudvalget

den 03. november 2011

Åben dagsorden

- 1 **Tuborg Havnevej 4-8, Waterfront Shopping - Dispensation til udvidelse af butiksareal**
- 2 **Lokalplan 341 for Ordrupvej 114. Drøftelse af plangrundlag**
- 3 **Rygårds Alle 75. Principiel forespørgsel om frastykning til boligformål**
- 4 **Strandvejen 58. Opførelse af vindfang samt skiltning**
- 5 **Strandvejen 275. Etablering af to kviste**
- 6 **Strandvejen 301A. Tilbygning på 20 m<sup>2</sup>**
- 7 **Strandvejen 230B. Istandsættelse af tag m.v.**
- 8 **Vilvordevej 2. Opførelse af et dobbelt hus**
- 9 **Bernstorfflund Alle 48. Bygningsændringer på bevaringsværdig ejendom.**
- 10 **Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne**

Lukket dagsorden

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

## Møde i Byplanudvalget den 03. november 2011

### 1 Åbent Tuborg Havnevej 4-8, Waterfront Shopping - Dispensation til udvidelse af butiksareal

[035357-2011](#)

#### Resumé

DATEA har på vegne af DADES A/S ansøgt om dispensation til udvidelse med 200 m<sup>2</sup> af tøjbutikken H&M i Waterfront Shopping i Tuborg Syd.

Byplanudvalget skal tage stilling til, om der skal meddeles dispensation til overskridelse af den maksimale butiksstørrelse for store udvalgswarebutikker i 2 etager.

#### Baggrund

DATEA har på vegne af DADES A/S i brev af 25. august 2011 ansøgt om dispensation til udvidelse af H&M i Waterfront Shopping, således at den fremtidige butik får et samlet areal på 1.200 m<sup>2</sup>. H&M ønsker at udvide deres butik, der i dag er på 991 m<sup>2</sup>, med 200 m<sup>2</sup> på 1. sal. En del af arealet er midlertidigt udlejet til danseskole og resten står tomt.

Arealudvidelsen ligger i forlængelse af det salgsareal som H&M i dag har på 1. sal og som der er adgang til via en intern trappe inde i butikken.

I henhold til § 3.6 i lokalplan 199 kan der indrettes op til 2 udvalgswarebutikker hver med et bruttoetageareal på maksimalt 1.000 m<sup>2</sup>, under forudsætning af at de indrettes i to etager.

En udvidelse af en udvalgswarebutik på mere end 1.000 m<sup>2</sup> vil derfor kræve dispensation fra lokalplan 199. Da udvidelsen er beliggende på 1. sal og det samlede butiksareal er indrettet i to etager, vil en dispensation udelukkende omfatte tilladelse til indretning af yderligere 200 m<sup>2</sup> butiksareal til en eksisterende butik.

Der vil ikke skulle stilles krav om yderligere parkering i forbindelse med en udvidelse, idet arealet allerede indgår i den gældende parkeringsberegning.

Der kan i medfør af planlovens § 19 gives dispensation efter en 14. dages høring. Høringsbreve er sendt til Gentofte Handelsstandsforening samt ejer og lejere i Waterfront Shopping. Fristen for tilbagemelding er 8. november 2011.

#### Vurdering

En tilladelse til udvidelse af butiksareal vil ikke være i strid med lokalplanens formål eller principper.

Arealudvidelsen holder sig inden for den arealramme, der er udlagt til detailhandel i Waterfront Shopping og sker ved inddragelse af et eksisterende areal, hvorfor der ikke vil ske udvidelse af selve centeret.

Plan og Byg kan anbefale, at der meddeles dispensation fra lokalplan 199 til det ansøgte, under forudsætning af at der ikke kommer væsentlige indsigelser i løbet af høringsperioden, der udløber den 8. november 2011.

## Indstilling

Plan indstiller

Til Byplanudvalget

at der meddeles dispensation fra lokalplan 199, § 3.6 til at H&M's butiksareal udvides med 200 m<sup>2</sup> på 1. sal under forudsætning af, at der ikke indkommer væsentlige bemærkninger i høringsperioden.

---

## Bilag

 [25.08.2011 dispensationsansøgning](#)

 [25.08.2011. bilag til dispensationsansøgning](#)

## Møde i Byplanudvalget den 03. november 2011

### 2 Åbent Lokalplan 341 for Ordrupvej 114. Drøftelse af plangrundlag

[047833-2011](#)

## Resumé

Der har været afholdt offentligt møde om et projekt til kombineret butiks- og boligbebyggelse på Ordrupvej 114. På mødet var der mange indlæg til fordel for bevaring af den eksisterende forhusbebyggelse. Efterfølgende har ejer fremsendt en ny ansøgning, hvor forhusbebyggelsen bevares, og der ikke opføres ny bebyggelse.

Der skal tages stilling om bemyndigelsen til at udarbejde lokalplan skal bortfalde, og der indstilles til drøftelse af bevaringsforholdene.

## Baggrund

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 210, der fastlægger anvendelsen af den eksisterende bebyggelse på ejendommen. I henhold til lokalplanens § 3.4 og jf. kortbilag 2 fastlægges forhuset til "strøggadeorienteret bebyggelse", hvor etageareal i stueplan kun må anvendes til detailhandel og publikumsorienteret service, herunder offentlige formål. I henhold til § 3.6 og jf. kortbilag 2

fastlægges al anden bebyggelse på ejendommen til "ikke gadeorienteret bebyggelse", hvor etageareal i stueplan må kun anvendes til publikumsorienteret service, herunder offentlige formål, liberale erhverv og boliger (helårsboliger).

I følge lokalplanens § 5.1 forudsætter opførelse af ny bebyggelse, bortset fra mindre tilbygninger, udhuse, garager, carporte o. lign., udarbejdelse af supplerende lokalplan.

I lokalplanens § 6.1 fastlægges forhuset med bevaringsbestemmelser. I Kommuneplan 2009 er forhuset samt teatersal og krobygning udpeget som bevaringsværdige (kategori 4).

Byplanudvalget har på møde den 8. april 2010, pkt. 3, og 7. oktober 2010, pkt. 3, behandlet principansøgninger fra Roarsholm A/S om opførelse af en kombineret butiks- og boligbebyggelse på ejendommen. Udvalget ønskede ikke at principgodkende de foreliggende forslag, idet en butiksbebyggelse med supermarked på det pågældende sted ikke vil være hensigtsmæssigt i trafikal og miljømæssig henseende.

Roarsholm A/S indleverede den 16. juni 2011 et nyt bebyggelsesforslag med anmodning om udarbejdelse af det nødvendige plangrundlag. Forslaget forudsatte, at al bebyggelse nedrives. Mod Ordrupvej ønskedes opført en boligbebyggelse i 5 etager med erhverv i stueetagen og terrasse på øverste etage. Langs Ordruphøjvej ønskedes opført 6 rækkehuse i 3 etager.

På møde den 11. august 2011, pkt. 3, vedtog Byplanudvalget enstemmigt at udarbejde supplerende lokalplan til det ansøgte indenfor rammerne af lokalplan 210 og Kommuneplan 2009. Lokalplanen skulle muliggøre nedrivning af det bevaringsværdige forhus til fordel for en ny kombineret butiks- og boligbebyggelse. Det vedtoges endvidere at afholde offentligt møde om skitseforslaget inden et lokalplanforslag forelægges udvalget.

Som bilag til sagen var vedlagt en af bygherren udarbejdet analyse af det bevaringsværdige forhus (Ordrup Kro). Heri indgik ikke en analyse af bygningens kulturhistoriske aspekter.

Der har den 28. september 2011 været afholdt offentligt møde på Rådhuset. Ca. 55 borgere var mødt frem. Samlet set var der to tendenser i de mange indlæg:

1. Modvilje mod nedrivning af den bevaringsværdige forhusbebyggelse (Ordrup Kro). Der peges især på at bygningen, som er opført i 1881, er en af Odruks ældste. Endvidere, at kroen er en af Odruks ældste forretninger, idet der kontinuerligt har været drevet kro siden 1768, hvor kroen fik kongelig bevilling.

2. Boligbebyggelsen på den nordlige del af ejendommen er for høj i relation til den omgivende villabebyggelse. I den vurdering indgår bl.a., at grundens terræn stiger med ca. 1 etage mod nord langs Ordruphøjvej.

Ansøger "Roarsholm A/S" har med brev af 26. oktober 2011 fremsendt en fornyet ansøgning, hvor forhuset og baghusene mod øst (teatersal og lokaler til kroen) bevares. Det foreslås, at hele stueetagen i al bevaret bebyggelse indrettes til butiksformål i form af et supermarked med lager og personalerum. Der henvises i ansøgningen til, at hele ejendommen er registreret som en erhvervsjendom, og at det ønskede supermarked holdes inden for de eksisterende bygningers fysiske rammer, således at der ikke opføres ny bebyggelse.

## Vurdering

Ansøgningen af 26. oktober 2011 erstatter den tidligere fremsendte ansøgning af 16. juni 2011.

I henhold til planloven kan eksisterende lovlig anvendelse fortsætte uanset en ny lokalplans bestemmelser om anvendelse. Endvidere kan der umiddelbart ske indretning og anvendelse af den eksisterende bebyggelse i overensstemmelse med Lokalplan 210.

I lokalplanens redegørelse er det anført, at detailhandel er erhverv, der defineres som salg til privat brug, mens publikumsorienteret service, herunder særlige offentlige formål, defineres som funktioner, der ikke er detailhandel, men som med fordel kan lokaliseres i strøggader sammen med detailhandel. Publikumsorienteret service er typisk erhverv, men kan også udgøre visse typer af offentlige formål.

Anvendelse af stueetagen i forhuset til detailhandel er i overensstemmelse med Lokalplan 210, men lokalplanen muliggør ikke anvendelse af andet etageareal på ejendommen til detailhandel. Der kan ikke efter planloven dispenseres fra en lokalplans anvendelsesbestemmelser, og detailhandel indrettet i bebyggelsen bag forhuset anses ikke for at være fortsættelse af eksisterende lovlig anvendelse.

Det ansøgte vil således ikke kunne imødekommes i sin helhed.

Idet ansøgningen af 16. juni 2011 om en ny butiks- og boligbebyggelse ikke længere er aktuel, skal Plan og Byg anbefale, at Byplanudvalgets bemyndigelse af 11. august 2011 til udarbejdelse af lokalplan for ejendommen bortfalder.

Det anbefales, at Byplanudvalget - på baggrund af det afholdte borgermøde - drøfter bevaringsforholdene for bebyggelsen på ejendommen.

## **Indstilling**

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

1. At Byplanudvalgets bemyndigelse af 11. august 2011 til at udarbejde lokalplan for ejendommen Ordrupvej 114 bortfalder.
2. At bevaringsforholdene på ejendommen drøftes.

---

## **Bilag**

 [Ordrupvej 114. Ansøgning om indretning af supermarked](#)

 [Ordrupvej 114. Tegning vedrørende indretning af supermarked](#)

**Møde i Byplanudvalget den 03. november 2011**

### 3 Åbent Rygårds Alle 75. Principiel forespørgsel om frastykning til boligformål

[041858-2011](#)

#### Resumé

Dansk Tennisfond har søgt om at nedrive en bolig og frastykke 2.400 m<sup>2</sup> fra den eksisterende bevaringsværdige tennishal på Rygårds Allé 73-75. Det frastykkede areal ønskes bebygget med 2 dobbelthuse.

Byplanudvalget skal tage stilling til om det forespurgte kan imødekommes.

#### Baggrund

Plan og Byg har modtaget en forespørgsel fra Dansk Tennisfond om at frastykke og opføre 2 dobbelthuse. Med forespørgslen følger et skitseforslag udarbejdet af Dorte Mandrup Arkitekter (DMA).

Skitsen lægger op til, at tennishallen bevares, og at den eksisterende bolig rives ned. Ejendommen opdeles i en 3.015 m<sup>2</sup> stor grund til tennishal og 2 grunde på hver 1.200 m<sup>2</sup>, hvorpå der opføres et dobbelthus på hver - ialt 4 boliger. Dobelthusene er i 3 etager (2 etager med udnyttet tagetage) og er vist med en højde på ca. 10.20 m.

Der ligger på nuværende tidspunkt ikke en lokalplan for området. Hovedparten af ejendommen – hvor tennishallen i dag er placeret - ligger i et område, der i Kommuneplan 2009 er udlagt til rekreative formål, idrætsanlæg (1. F 9), med en bebyggelsesprocent på 40.

En mindre del af ejendommen ligger i område 1.B 41, der i Kommuneplan 2009 er fastlagt til boligformål, villabebyggelse. Højeste etageantal er 2 og den maksimale bygningshøjde er 9 m.

Tennishallen er bevaringsværdig jf. Kommuneplan 2009. En mindre bolig, der ligger i forlængelse af tennishallen, har huset tennishallens grundlægger.

Plan og Byg har i brev af 21. september 2011 anmodet DMA om en redegørelse for boligens bevaringsværdi.

DMA har i brev af 7. oktober 2011 vurderet, at samspillet mellem tennishallen og boligen primært er af historisk karakter. Begge bygninger skiller sig ud fra den øvrige bygningsmasse, men på ganske forskellig vis og det vurderes derfor ikke, at der er et arkitektonisk samspil imellem disse. Umiddelbart vurderer DMA, at en nedrivning af boligen vil medføre en større tilstedeværelse af tennishallens elegante bygningskrop i gadebilledet.

Byplanudvalget behandlede på møde den 9. august 2001 en forespørgsel fra Dansk Tennisfond om muligheden for en rækkehusbebyggelse med 6 boliger. Udvalget besluttede at fastholde kommuneplanens rammer således, at der ikke kunne opføres rækkehusbebyggelse på ejendommen.

Plan og Byg har oplyst ansøger om, at projektet overskrider de almindelige rammer for villabebyggelse samt rammerne for F-området, hvor bebyggelsesprocenten overskrider 40. Dansk Tennisfond har ønsket Byplanudvalgets stillingtagen uden yderligere bearbejdning af det fremsendte skitseprojekt.

#### Vurdering

Plan og Byg finder, at de 2 dobbelthuse med det skitserede omfang overskrider de almindelige villastørrelser i nærområdet, og savner en planmæssig motivering for at de netop her vil kunne fraviges.

Det foreslåes, at følgende meddeles ansøger:

- At man er positivt indstillet over for, at en del af ejendommen frastykkes til boligformål.
- At der højst kan udstykkes én grund med ét to-families hus eller 2 grunde hver med et én-families hus.
- At bebyggelsesprocenten for tennishallens ejendom ikke må overskride 40.
- At der på tennishallens ejendom tilvejebringes mindst 4 parkeringspladser.
- At eksisterende bolig vil kunne nedrives jf. boligreguleringslovens § 46.

Frastykning af det her nævnte omfang er ikke lokalplanpligtigt.

## Indstilling




Plan og Byg indstiller:

Til Byplanudvalget

at det meddeles ansøger at man er positivt indstillet over for frastykning til boligformål på de ovenfor nævnte vilkår.

---

## Bilag

-  [dansk tennisfond - principforespørgsel](#)
-  [mandrup arkitekter - 2 dobbelthuse](#)
-  [mandrup arkitekter - bevaringsværdi bolig](#)

## Møde i Byplanudvalget den 03. november 2011

**4 Åbent      Strandvejen 58. Opførelse af vindfang samt skiltning**

[041245-2011](#)

## Resumé

Årstiderne arkitekter har den 8. september 2011 på vegne af Ejendomsselskabet Aberdeen ansøgt om tilladelse til at opføre et vindfang på ejendommen beliggende Strandvejen 58, samt opsætte et skilt på eksisterende facade. Ejendommen er bevaringsværdig.

## Baggrund

Ansøger anfører, at vindfanget er på 20 m<sup>2</sup> og uopvarmet. Eksisterende overdækning nedrives. Vindfanget udføres i glas monteret til et bærende stålskelet.



Det nye skilt på facaden består af firmalogo efterfulgt af otte bogstaver "Aberdeen". Dette opsættes som vist på vedlagte tegning.

Logo og bogstaver udføres som løse enheder udkåret i hvid akryl. I enheder monteres lys som giver en jævn lysspredning gennem den hvide akryl. Lysstyrken i skiltet bliver afpasset, svarende til lyset i "TUBORG" bogstaverne og i øvrigt reguleres således, at lyset ikke virker blændende. Ansøger anfører, at der tidligere i 2003 er meddelt tilladelse til opsætning af skilt "Oticon" vertikalt på bygningen, i et spænd af mindst 2 etager.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 209, hvoraf det fremgår at;

§ 6.1 Bygninger, som er angivet med særlig signatur på kortbilag 1, 2 og 3, må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden Kommunalbestyrelsens tilladelse. Dette gælder også vinduesudskiftninger og ændringer i materialevalg, farvesætning, vinduesformater samt udformning i øvrigt.

§ 7.1 Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bebyggelse og skal udformes således at der opnås en god helhedsvirkning.

§ 7.2 Skiltning, facadeudformning og –beklædning, opsætning af markiser og belysning mv. af blivende art må kun finde sted med Kommunalbestyrelsens tilladelse.

Der er i lokalplan 209 ikke fastsat en bebyggelsesprocent for ejendommen.

I Gentofte Atlas over bygninger og bymiljøer 2004 er ejendommen registreret med bevaringsværdi i kategori 2 (høj bevaringsværdi).

## Vurdering

Bygningsmyndigheden vurderer, at ansøgning om nyt vindfang kan imødekommes, navnlig henset til, at vindfanget er transparent, og derfor underordner sig hovedbygningen. Eksisterende overdækning er ikke en oprindelig del af hovedbygningen, og bør derfor tillades nedrevet. For så vidt angår skiltning finder kommunen, at henset til at ejendommen har en høj bevaringsværdi, skal skiltet i givet fald føres ned over indgangspartiet/vindfanget således, at vinduespartiet og hele facaden fremstår som en hel ubrudt og intakt flade. Bygningen er markant i gadebilledet, og facaden bør bevares ubrudt, idet skiltning på selve facaden bør underordne sig facadens udformning.

## Indstilling






Plan og Byg indstiller






Til Byplanudvalget:

At det ansøgte projekt imødekommes i henhold til lokalplan 209, § 5.1, § 6.1, og § 7.1 men at der meddeles afslag til ansøgte skilt i henhold til §7.2

---

## Bilag

-  [Kortbilag. Strandvejen 58](#)
-  [Opførelse af vindfang og skiltning](#)
-  [1.00\\_situationsplan](#)
-  [4.00\\_visualisering](#)
-  [3.00\\_vest\\_facade](#)

-  [3.01 facader af vindfang](#)
-  [2.00 stueplan](#)
-  [Eksisterende vindfang.](#)
-  [Kortbilag. Strandvejen 58](#)
-  [Eksisterende skiltning. 2003](#)

## Møde i Byplanudvalget den 03. november 2011

### 5 Åbent      Strandvejen 275. Etablering af to kviste

[039814-2011](#)

#### Resumé

Arkitekt Peter Hammer søger på vegne af ejeren af ejendommen om tilladelse til at etablere 2 kviste i tagfladen mod syd.

#### Baggrund

Der har i 2003 været søgt om og meddelt tilladelse efter planloven til samme projekt, men tilladelsen blev ikke udnyttet. En dispensation eller tilladelse meddelt efter planloven er kun gældende i 3 år jf. planlovens § 56, stk. 1.

Ejendommen er omfattet af byplan 21, hvor det af § 5, stk. 1, fremgår, at "Den eksisterende bebyggelse må ikke nedrives, udvides, ombygges eller på anden måde ændres, førend kommunalbestyrelsen har meddelt tilladelse hertil".

Byplanudvalget skal tage stilling til hvorvidt en etablering af 2 kviste i husets tagflade mod syd vil skæmme huset eller området.

Naboorientering herunder høring af de to grundejerforeninger har afstedkommet 1 høringssvar. Af det indkomne svar fremgår, at man er positiv overfor forandringen. Nærmeste nabo har ikke afgivet høringssvar.

Ejendommen er i Gentofte Atlas over bygninger og bymiljøer vurderet bevaringsværdig i kategori 4.

#### Vurdering

Der modtages mange ansøgninger om ombygninger og udførelser af kviste og lignende netop i Skovshoved, idet der ofte er tale om små boliger, hvor kviste og lignende bidrager til mere lys og rumlighed i boligerne.

Skovserhusene ligger tæt, men det er fra Plan og Bygs side vurderet, at kvistene er af et omfang og af en placering, der ligger inden for det sædvanlige for kvarteret ligesom kvistene matcher det

allerede eksisterende kvistvindue på modsatte tagflade. De ansøgte kviste vurderes at være i overensstemmelse med kvarterets bevaringsværdier.

For så vidt angår eventuelle indbliksgener for naboer finder Plan og Byg, at niveauet for det indblik, der karakteriseres som tåleligt i et byområde må være videre i et område som Skovshoved ligesom der bør lægges vægt på, at der i forvejen er ovenlysvinduer hvor kvistene ønskes placeret, og Plan og Byg vurderer, at de ansøgte kvist ikke vil medføre væsentlige indbliksgener for nabobebyggelserne og deres friarealer.

## Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At der meddeles tilladelse til isætningen af de 2 kviste.

---

## Bilag

 [Kortbilag](#)

 [Ansøgning m bilag](#)

## Møde i Byplanudvalget den 03. november 2011

**6 Åbent      Strandvejen 301A. Tilbygning på 20 m2**

[041388-2011](#)

## Resumé

Ejerne af ejendommen, Rikke og Martin Lenart, søger om tilladelse til opførelse af en tilbygning på 20 m2. I forhold til gældende byplan skal der søges om tilladelse til udførelse af udvendige forandringer på bygningerne i Skovshoved bydel.

## Baggrund

Den eksisterende bygning er på 35 m2 i grundplan, og ejerne ønsker mere plads, så man kan opnå en mere tidssvarende bolig.

Tilbygningen ønskes opført på ejendommens sydside, og udføres med store glaspartier i facaden og dækker hele den nuværende facade. Mod øst opføres tilbygningen op ad den markante bagmur til Strandvejen 301 mod øst. Mod vest opføres tilbygningen i naboskel med massiv mur uden

vinduer/åbninger. Tilbygningen ønskes opført i murværk, der filtses og med tagpap som tagbeklædning.

Ifølge gældende byplan 21 § 4, stk. 3, betragtes den eksisterende bebyggelse som byggefelter, hvorfor der skal udlægges et nyt byggefelt svarende til tilbygningen.

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

Etagearealet øges fra 60 til 80 m<sup>2</sup>, hvorefter bebyggelsesprocenten bliver 40,6. Byplanen angiver en bebyggelsesprocent på 40.

Ejendommen er i Gentofte Atlas over bygninger og bymiljøer vurderet bevaringsværdig i kategori 4.

Udvalget skal således vurdere, om der kan udlægges et nyt byggefelt svarende til tilbygningen, ligesom tilbygningens arkitektur skal bedømmes i forhold til det bevaringsværdige hus og miljøet generelt.

Naboorientering herunder høring af de to grundejerforeninger har afstedkommet 3 høringssvar. Af de indkomne svar fremgår, at man er positiv overfor tilbygningen dog ønsker den nærmeste nabo mod vest, at tilbygningen trækkes 0,5 m væk fra skel så hegn og hegnsbeplantning mv. bevares.

## Vurdering

Den eksisterende bygningsfacade mod syd dækkes helt, og bygningens oprindelige form/karakter skjules bagved den udestuelignende tilbygning.

En tilbygning på modsatte (mod nord) er problematisk i forhold til adgangsforholdet til ejendommen og naboejendommene ligesom man, som udgangspunkt, heller ikke vil kunne bygge til i tagetagen (som en fuld 1. sal). Det påkrævede byggefelt synes således at være placeret hensigtsmæssigt.

En overskridelse af bebyggelsesprocenten med med 0,6 procentpoint vurderes at være inden for det der kan tillades.

Plan og Byg vurderer at det p.g.a. husets beskedne størrelse, vil være hensigtsmæssigt at meddele tilladelse til at udvide boligen med tilbygningen på 20 m<sup>2</sup>. Det vurderes ligeledes, at udformningen af den ansøgte tilbygning skal tilpasses med vinduesbrystninger, således at tilbygningen tilpasses områdets bevaringsværdige karakter.

## Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At der gives tilladelse til udvidelse af boligen med 20 m<sup>2</sup>, idet tilbygningen skal tilpasses områdets bevaringsværdige karakter.

---

## Bilag

 [Kortbilag](#)

 [Ansøgningsbilag](#)

## Møde i Byplanudvalget den 03. november 2011

### 7 Åbent      Strandvejen 230B. Istandsættelse af tag m.v.

[041326-2011](#)

## Resumé

Ejeren af ejendommen ønsker at foretage en gennemgribende renovering herunder løft af taget (og nyt tag) på ejendommen samt diverse forandringer ved vinduer og kviste m.v. I forhold til gældende byplan skal der søges om tilladelse til udførelse af udvendige forandringer på bygningerne i Skovshoved bydel.

## Baggrund

Ejeren oplyser, at ejendommen generelt er i dårlig stand, og at det derfor er nødvendigt at foretage en gennemgribende renovering herunder opføre et nyt tag. Derudover udskiftes samtlige vinduer, nogle med ny placering eller en anderledes udformning.

Da man ønsker at indrette tagetagen til beboelse søges der om at måtte hæve tagkonstruktionen, så både tagfod og tagryg flugter naboens hus, der er sammenhængende med ansøgers. Der er tale om et løft på ca. 50 cm. Nyt tag vil være med strå ligesom i dag.

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

Byplanudvalget skal tage stilling til om selve forhøjelsen af tagkonstruktionen betyder at huset eller omgivelserne skæmmes. På facaden mod syd (havesiden) ønskes 2 kviste etableret. I dag findes 1 kvist længst mod vest. De 2 nye kviste bliver af samme størrelse og type etc. dog med en anderledes vinduesopsprosnings. På facaden, samme side ønskes de eksisterende vinduer erstattet af døre (franske fløjdøre/terrassedøre) og hoveddøren samt et vindue ændrer placering ligesom udformningen ændres en smule. Der henvises til bilagene.

I gavlen mod øst ønskes det eksisterende vindue på 1. salen erstattet af en fransk altan. Stuevinduet på gavlen får en anden opsprosnings.

Bagsiden af huset får et nyt og større vindue i stueetagen, et mindre vindue sløjfes, og et sidste vindue ændres en smule formatmæssigt. Slutteligt tilføjes et såkaldt fredningsvindue i tagetagen.

Etableringen af de 2 kviste i husets tagflade mod syd samt de mange vinduesudskiftninger mv. skal vurderes i forhold til huset arkitektur.

Ejeren ønsker desuden at opføre et udhus på 10 m<sup>2</sup>. Udhuset opføres i materialer og farver samt i en højde, der er i overensstemmelse med byplanen. I følge gældende byplan 21 § 4, stk. 3 betragtes den eksisterende bebyggelse som byggefelter, hvorfor der skal udlægges et nyt byggefelt svarende til skuret.

Ejendommen er i Gentofte Atlas over bygninger og bymiljøer vurderet bevaringsværdig i kategori 4.

Naboorientering herunder høring af de to grundejerforeninger har afstedkommet 6 høringssvar. Af de indkomne svar fremgår, at alle finder, at husets højde til tagryggen skal bevares, idet huset ellers vil bevirke øgede skyggegener og mindre udsyn for de omkringboende. Derudover er mange imod den franske altan på 1. salen, bl.a. fordi der vil forekomme uacceptable indbliksgener ligesom man ikke finder at altanen passer ind i arkitekturen i området.

## Vurdering

Den omfattende renovering bør efter Plan og Byg opfattelses ses som et fornuftigt forsøg på, at opnå en lys og langt mere tidssvarende bolig end den nuværende. Dog vurderes tagløftet at forstyrre husets proportioner, ligesom det vurderes til at være uheldigt, såfremt tagryggen løftes op i niveau med det sammenbyggede nabohus' tagryg. Nedtrapningen af tagryggene skyldes, at terrænet falder nedad mod øst. Variationerne i tagryggenes højde er et vigtigt, arkitektonisk element for området.

Tagetagen er udnyttelig i forvejen, og der er fortsat mulighed for at indrette værelser. Kvistene og ovenlyset vurderes at være i god harmoni med husets arkitektur.

De mange terrassedøre bidrager med et stort lysindfald, hvilket er af stor betydning for den nye ejer. Omvendt er det en stor forandring som fjerner huset noget fra sin oprindelige stil. Imidlertid fremstår huset i dag ikke som originalt, og de franske fløjdøre ses mange andre steder i bydelen.

Den franske altan i gavlen vurderes at være et fremmedelement for huset, ligesom der vil være indbliksgener forbundet dermed grundet gavlens nærhed til naboskel/nabobygning. Derudover vil en fransk altan være problematisk i forhold til brandsikkerhedsmæssige forhold. Vinduet i galvtrekanten bør bevares som det er.

Udhuset vurderes at kunne godkendes, idet det overholder byplanens bestemmelser herom, og idet skurets placering synes hensigtsmæssig.

## Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

1. At der meddeles tilladelse til de to nye kviste og ovenlyset samt tilladelse til forandringerne ved eksisterende vinduer og døre, dog afslås den franske altan under henvisning til, at det arkitektonisk er et fremmedelement for huset og at husets bevaringsværdi vil forringes

2. At tagløftet afslås under henvisning til, at husets proportioner ændres i negativ retning og at bevaringsværdien vil forringes

3. At der udlægges et nyt byggefelt svarende til udhuset.

---


## Bilag

 [Kortbilag](#)

 [Huset set fra syd](#)

 [Gavlen](#)

 [Skovshoved 230b ansøgning](#)

 [Plan og skitsetegning](#)

 [Skur](#)

## Møde i Byplanudvalget den 03. november 2011

### 8 Åbent Vilvordevej 2. Opførelse af et dobbelt hus

[033063-2011](#)

## Resumé

Arkitekt Michael Ohl har på vegne af ejer af ejendommen Vilvordevej 2, Bo Terkelsen, søgt om tilladelse til at etablere et dobbelthus på ejendommen ved at bygge til nord for det eksisterende enfamiliehus. Sagen har været drøftet på Byplanudvalgets møde den 6. oktober 2011, hvor den blev udsat på besigtigelse af ejendommen.

## Baggrund

Grundareal: 1180 m<sup>2</sup>

Nuværende etageareal ifølge ansøger

(heraf kommer 9 m<sup>2</sup> fra småbygninger): 230 m<sup>2</sup>

Nuværende areal for småbygninger og overdækninger 44 m<sup>2</sup>

Nuværende bebyggelsesprocent for eksisterende matrikel: 19%

Etageareal for ny halvdel af dobbelthus: 192 m<sup>2</sup>

Ny bebyggelsesprocent for eksisterende matrikel: 36 %

Bebyggelsesprocent for eksisterende halvdel af

dobbelthus hvis grunden udstykkes: 39 %

Bebyggelsesprocent for ny halvdel af dobbelthus hvis

grunden udstykkes: 33 %

For ejendommen, som er registreret i kategori 7 i kommuneatlasen, gælder ingen lokalplan, og derfor træder Kommuneplanen 2009 i kraft. Kommuneplanens rammebestemmelse 3.B43 udlægger området som villaområde, med en bebyggelsesprocent på 25. De generelle rammer for boligområder fastlægger, at der ikke må opføres eller indrettes dobbelthuse (huse med lodret lejlighedsskel) på grunde mindre end 1200 m<sup>2</sup>. Ifølge byggelovens § 10A skal boligerne kunne udstykkes selvstændigt. Ejer har meddelt, at hver grund vil blive 590 m<sup>2</sup> hvis der udstykkes. Umiddelbart nord og vest for ejendommen gælder lokalplan 268, som i § 3.3 foreskriver at grunde skal være min. 1400 m<sup>2</sup> førend man kan opføre eller indrette dobbelthuse. Bebyggelsesprocenten skal være 25. Det samme krav om grundstørrelse og bebyggelsesprocent gælder for de øvrige villalokalplaner omkring Femvejen (Lokalplanerne 231, 229, 241, og 325)

I 2004 overgik ejendommen fra at være erhverv til beboelse (enfamiliehus). I april 2005, da kommunen modtog en princip-ansøgning om opførelse af et dobbelthus på ejendommen, var området fastlagt til et blandet bolig- og erhvervsområde og i rammebestemmelserne for den slags områder var ikke angivet en maximum grænse for matriklens areal ved etablering af dobbelthuse. Rammebestemmelsen gav mulighed for en bebyggelsesprocent på 35. Sagen blev ikke forelagt bygningsudvalget. Det fremgik af ansøgningen at man søgte om en bebyggelsesprocent på 35, og kommunen gav den principielle tilladelse til dobbelthuset i maj 2005. Tilladelsen, der var udstedt efter planloven, blev aldrig udnyttet. Tilladelser efter planloven bortfalder i henhold til planlovens § 56 efter 3 år.

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

Sagen har været drøftet på Byplanudvalgets møde den 6. oktober 2011, pkt. 5, hvor den blev udsat på besigtigelse af ejendommen.

## Vurdering

Ved en ny vurdering af sagen skal det tages i betragtning, at der tidligere er givet tilladelse under et andet plangrundlag som tillod 35 % bebyggelse og som samtidig ikke havde nogen nedre grænse for matrikelstørrelse ved etablering af dobbelthuse. På den anden side skal tages i betragtning at plangrundlaget er ændret i de 6 år der er forløbet siden den principielle tilladelse, og i dag gælder at ejendommen ligger i et isoleret område, hvor det tilstræbes at der på ingen grunde under 1200 m<sup>2</sup> kan opføres dobbelthuse, og at bebyggelsesprocenten ikke må overstige 25. Desuden støder ejendommen op til et lokalplanlagt område, hvor der ikke opføres dobbelthuse på grunde mindre end 1400 m<sup>2</sup>, og hvor den maksimalt tilladte bebyggelsesprocent er 25.

## Indstilling



Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At sagen drøftes.

---

## Bilag

 [Kortbilag. vilvordevej 2](#)

 [Ansøgning om opførelse af hus](#)

 [Forslag til udstykning. Ejer vil selv bo i huset \[1 vedhæftet fil\]](#)

 [Forslag til udstykning](#)

## Møde i Byplanudvalget den 03. november 2011

### 9 Åbent      Bernstorfflund Alle 48. Bygningsændringer på bevaringsværdig ejendom.

[033047-2011](#)

## Resumé

Sverre og Sofie Hjortø har den 19. juli 2011 ansøgt Gentofte Kommune om tilladelse til at udføre energiforbedringer på ejendommen beliggende Bernstorfflund Allé 48. Ejendommen er bevaringsværdig. Byggearbejdet omfatter reparationer og efterisolering af tag, hulmursisolering og udskiftning af vinduer og døre.

## Baggrund

Ansøger anfører, at ejendommen ikke er isoleret tidssvarende, og at der er fugtgener og kondensdannelse i vinduespartierne. Udskiftning af eksisterende vinduer fra trævinduer til alu/trævinduer medfører, at ejendommen ændrer markant karakter, idet at facadeelementer, udført som lette træpartier, herunder trædøre udskiftes til et andet materiale. Lette træpartier udskiftes til aluminiumsbrystning, og trædøre udskiftes til glasdøre. Oprindelig skodde udskiftes til et vindue og på et eksisterende vindue ændres der sprosseinddelingen fra lodret til vandret sprosseinddeling.

Om karnappen oplyser ansøger, at den kom til huset som en del af udbygningen i 1964, og er derfor ikke oprindelig. Var oprindeligt tænkt til at skulle gå helt ned til jorden. Såfremt karnappen skal rekonstrueres som den er nu vil det koste ca. 50.000 kr. (anslået af tømrer), hvorfor karnappen ønskes udskiftet med et almindeligt vindue i niveau med muren, med begrundelse i at isoleringen ikke kan udføres tilfredsstillende.

Energiforbedringerne medfører besparelser og en reduktion af det årlige varmeforbrug.

I bygningsreglement 2010 kan der dispenseres fra gældende energikrav, når det gælder bevaringsværdige bygninger, såfremt arkitektoniske hensyn eller byggeteknik kan begrunde dette. Ejendommen er omfattet af lokalplan 229, hvoraf det fremgår i kortbilaget, at ejendommen er bevaringsværdig.

I § 7, stk.7.1, anføres det at, ” Bygninger, der på kortbilaget er markeret som værende bevaringsværdige, må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden Kommunalbestyrelsens tilladelse. Dette gælder også dør-, vindues- og altanudskiftninger, 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.

## Vurdering

Udskiftning af vinduer og materialeændring til Alu/træ vinduer bør tillades, hvor vinduer udskiftes i stil med eksisterende vinduer, idet dette ikke medfører en væsentligt ændring af det arkitektoniske udtryk. Ændring af de lette eksisterende facadepartier udført med træbeklædning til enten vinduespartier eller hvid/lys grå aluminiums partier, medfører at ejendommens udtryk, som er en vekselvirkning af forskellige elementer som går igen i hele byggeriet, ændres væsentligt, og kan derfor ikke tillades. Inddelingen af facaden, og materialevalget er tidstypisk for perioden hvor byggeriet er opført, og er de karakteristiske elementer for ejendommen, som har bevirket at ejendommen er udpeget med en høj bevaringsværdi. Udskiftning af eksisterende lysbrun profilerede trædør til glasdør eller alu/træ dør medfører en markant materialeændring, og kan derfor ikke tillades. Begrundelse for at udskifte let facadevæg til enten glas eller glat hvid/lys grå aluminiums overflade, er at indvendig isolering medfører kuldebroer i konstruktionerne, mens udvendig isolering på den lette facade ændrer facaden markant. Uagtet at begrundelsen for udskiftning af eksisterende trævinduer til termoruder er, at dette vil medføre en energibesparelse, finder kommunen at de ansøgte ændringer vil betyde, at ejendommens facade ændres væsentligt, og at bevaringsværdien dermed bortfalder. Kommunen finder derfor, at eksisterende facadeudtryk skal bevares, og isoleres således at eksisterende facadeudtryk respekteres.

Derudover kan det tillades at vinduer med sprosseopdelt farvede glas udskiftes til klart sprossefrit glas, idet vindueskonstruktionen medfører væsentlige kuldebroer, og lysindtaget forbedres. Henset til at karnappen er opført, som en del af en senere tilbygning, finder kommunen at udskiftning fra karnap til vindue kan tillades. Materialeændring fra trævinduer til Alu/træ vinduer kan tillades, såfremt facadeinddeling i let facade med træbeklædning, herunder oprindelig sprosseindling bevares. Ligeledes skal trædøre bevares, da dette indgår som et væsentligt element i de lette facadepartier.

## Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller









Til Byplanudvalget:

At der i henhold til lokalplan 229, i § 7, stk. 7.1 meddeles tilladelse til udskiftning af vinduer med farvede glas, nedrivning af karnap og isætning af vindue i karnapmurhul, samt tilladelse til at udskifte eksisterende trævinduer til alutræ vinduer, hvor vinduer er i stil med eksisterende vinduer. Der meddeles afslag til ændring af materialer for døre, herunder isætning af vindue, hvor der i dag er en skodde, derudover meddeles der afslag til ændring af let træfacade.

---

## Bilag

 [Kortbilag. Bernstorfflund Alle 48.](#)

-  [Facader. Eksisterende forhold](#)
-  [Nordfacade. Fremtidige forhold.](#)
-  [Facader. Fremtidige forhold](#)
-  [Billede 1 \(pkt 1\)](#)
-  [eks. andet hus](#)
-  [Billede 6. \(pkt. 11, 12, 14, 15\)](#)
-  [Billede 3 \(pkt.4\)](#)
-  [Ansøgning om energirenovering](#)

### **Møde i Byplanudvalget den 03. november 2011**

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

[041785-2010](#)

---

### **Møde i Byplanudvalget den 03. november 2011**

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

041785-2010

---