



Gentofte Kommune

Dagsorden til møde i Byplanudvalget

Dagsorden åben

Mødedato 02. april 2009

Mødetidspunkt 17.00

Mødelokale 326

Indholdsfortegnelse

Byplanudvalget

den 02. april 2009

Åben dagsorden

- 1 Agenda 21 handleplan 2009**
- 2 Forslag til lokalplan 311 for Henningsens Allé. Offentlig fremlæggelse**
- 3 Forslag til lokalplan 313 for et område ved Søbakken. Offentlig fremlæggelse**
- 4 Københavns Kommune - Byplanudvalget orienteres om planlægning i Københavns Kommune**
- 5 Strandvejen 195-199 - pavilloner**
- 6 Merianvej 38. Hævet terrasse i sø- og åbeskyttelseslinien**
- 7 Kildegårdsvej 20. Nedlæggelse af bolig. Anvendelse som kontor/erhverv**
- 8 Hellerupvej 8. Tagrenovering og ny elevator**
- 9 Lemchesvej 13. Ændring af status fra 2-familiehus til 1-familiehus**
- 10 Klampenborgvej 41A og B. Ændring af status fra dobbelthus til enfamiliehus**
- 11 Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne**

Lukket dagsorden

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

Møde i Byplanudvalget den 02. april 2009

1 Åbent Agenda 21 handleplan 2009

[001229-2009](#)

Resumé

Gentofte Kommunes Agenda 21-strategi: "Gentofte - en grøn kommune" er vedtaget af Kommunalbestyrelsen på mødet den 17. december 2007, pkt. 5. Hvert år udarbejdes en Agenda 21-handleplan, som sikrer, at Agenda21-strategien udmøntes gennem konkrete aktiviteter det kommende år. Der gøres hermed status på Agenda 21-handleplanen for 2008 og forslag til Agenda 21-handleplan for 2009 fremlægges for godkendelse.

Baggrund

Ifølge Planloven skal Kommunalbestyrelsen hvert fjerde år offentliggøre en strategi for kommunens bidrag til en bæredygtig udvikling, en såkaldt Agenda 21-strategi. Gentofte Kommunes seneste Agenda 21-strategi: "Gentofte - en grøn kommune" blev vedtaget på Kommunalbestyrelsens møde den 17. december 2007, pkt. 5. Strategien følges op med en konkret årlig handleplan for Agenda 21-indsatsen.

I Agenda 21-handleplanen for 2009 er der taget udgangspunkt i indsatsområderne i Agenda 21-strategien "Gentofte - en grøn kommune":

- At mindske miljøbelastning og ressourceforbrug
 - At bidrage til en bæredygtig byudvikling
 - Grønne områder og rekreative værdier
 - Inddragelse af borgere og erhvervsliv
- og i Kommunalbestyrelsens temamøde den 27. oktober 2007 om de fremtidige prioriteringer på natur- og miljøområdet.

Agenda 21-handleplanen for 2008 tog primært udgangspunkt i prioriteringerne på Kommunabestyrelsens temamøde den 27. oktober 2007. Af den vedlagte status på Agenda 21-handleplanen for 2008 kan det særligt fremhæves at:

Størstedelen af de valgte handlinger er gennemført med stor succes. Særligt fremhæves det reviderede grønne regnskab, den store tilslutning til vand og spildevandskampagnen og de andre planlagte kampagner. En planlagt bilistkampagne kunne af sikkerhedsmæssige årsager ikke gennemføres, og en planlagt energidag har måttet udskydes til foråret 2009, ligesom udarbejdelsen af en grøn indkøbspolitik også blev forsinket i forhold til det planlagte.

Vurdering

2009 står i klimaets tegn, hvilket de foreslåede handlinger indenfor de fire indsatsområder i "Gentofte - en grøn kommune" bærer tydeligt præg af:

Miljøbelastning og ressourceforbrug: Kortlægning af kommunens CO2-belastning til brug for fastsættelse af klimamæssige målsætninger og mulige reduktioner i CO2-belastningen.

Udarbejdelse af Grønt Regnskab, implementering af Grøn Indkøbspolitik, elsparekampagne på skoler samt projekt med fokus på, at sund mad er klimavenlig mad - sundhedspolitik.

At bidrage til en bæredygtig byudvikling: Udarbejdelse af klimatilpasningsstrategi.

Grønne områder og rekreative værdier: Borgerrettet affaldskampagne samt udarbejdelse af Grøn Strukturplan.

Inddragelse af borgere og erhvervsliv: Projekt om grønne autoværksteder, trafik- og transportkampagne, deltagelse i kampagnen "Sluk Lyset Danmark", vand- og spildevandsdag, klimafestival samt ungdommens klimatopmøde.

Indstilling

Teknik & Miljø indstiller

Til Byplanudvalget:

1. Status for Agenda 21-handleplan 2008 tages til efterretning
2. Forslag til Agenda 21-handleplan for 2009 godkendes

Bilag

[Forslag til Agenda 21-handleplan 2009](#)

[Status for Agenda-21 handlingsplan 2008](#)

Møde i Byplanudvalget den 02. april 2009

2 Åbent Forslag til lokalplan 311 for Henningsens Allé. Offentlig fremlæggelse

[008536-2009](#)

Resumé

Plan har udarbejdet et forslag til lokalplan 311 med det primære formål at bevare området mellem Henningsens Allé og Hellerupvej som et attraktivt boligområde med villaer.

Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen skal tage stilling til om lokalplanforslaget skal vedtages til offentlig fremlæggelse.

Baggrund

Byplanudvalget har på møde den 18. juni 1998, pkt. 5, bemyndiget Plan til at udarbejde lokalplaner, der ophæver ældre, uaktuelle byplanvedtægter, primært 8A og 8B. Disse byplanvedtægter, der giver mulighed for en fortætning af villaområder, er ikke i overensstemmelse med gældende Kommuneplan 2009.

Lokalplanområdet ligger i Hellerup bydel og udgør enkeltområde 1.B 46 i kommuneplanen.

Området afgrænses nord af et villaområde, mod syd og vest af et etagehusområde og mod syd af jernbanen. Området, der omfatter 21 ejendomme har et samlet areal på ca. 0,2 ha ekskl. vejarealer.

Bebyggelsen består overvejende af ældre villaer opført i 1 - 1½ etage med en gennemsnitlig bebyggelsesprocent på 20. Der er 27 boliger med en gennemsnitlig boligstørrelse på 162 m². Den gennemsnitlige grundstørrelse pr. ejendom er ca. 811 m². Den gennemsnitlige grundstørrelse pr. ejendom er 1.034 m².

Der er indrettet institution i ejendommen Hellerupvej 50. I fire boliger er der registreret liberalt erhverv. Erhvervsarealet i lokalplanområdet udgør ialt 713 m², svarende til 16% af det samlede etageareal.

Formålet med lokalplanen er at fastholde området som et attraktivt villaområde for helårsbeboelse, herunder at sikre bevaringsværdige bygninger og træer.

Indstilling

Plan indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At forslag til lokalplan 311 for et område mellem Henningsens Allé og Hellerupvej vedtages til offentlig fremlæggelse.

Bilag

[Forslag til lokalplan 311 for et område mellem Henningsens Allé og Hellerupvej](#)

Møde i Byplanudvalget den 02. april 2009

3 Åbent Forslag til lokalplan 313 for et område ved Søbakken. Offentlig fremlæggelse

[029149-2008](#)

Resumé

Plan har udarbejdet forslag til lokalplan 313 med det primære formål at fastholde området som et attraktivt villaområde for helårsbeboelse, der ikke gøres til genstand for en uhensigtsmæssig fortætning, herunder at sikre den særlige bevaringsværdige bebyggelse og beplantning i området. Der skal tages stilling til, om forslag til lokalplan 313 for et område omkring Søbakken skal udsendes i offentlig høring.

Baggrund

Bygningsudvalget har på mødet den 28. april 2008 besluttet at nedlægge §14 forbud mod, at der på ejendommen Strandvejen 269 gennemføres en udstykning med henblik på opførelse af en ny selvstændig bebyggelse.

Forbuddet er gældende i 1 år fra den 16. juli 2008. Denne lokalplan udarbejdes, fordi det eksisterende plangrundlag giver mulighed for, at der kan opføres eller indrettes to lejligheder på ejendom med en minimum grundstørrelse på 700 m², hvilket kan føre til en betydelig forøgelse af antallet af boliger i området.

Søbakken stammer tilbage fra 1886 (dengang Søbakkevej, fra 1910 Søbakken), hvor den første bebyggelse blev opført på bakken over Skovshoved. Grundene var store, men blev efterhånden udstykket i mindre parceller, der dog stadig er relativt store, ikke mindst på vandsiden, mod øst. Der er således stadig mange grunde på omkring 2.000 m². De sidste koteletgrundsudstyknings er fra 1990-erne, en enkelt fra 2003.

Området omfatter i dag 43 ejendomme og har et samlet areal på ca. 54.400 m² ekskl. vejarealer. Bebyggelsen består overvejende af ældre villaer opført i 1-2 etager med en gennemsnitlig bebyggelsesprocent på 25. Der er 41 boliger i lokalplanområdet med en gennemsnitlig boligstørrelse på ca. 220 m², samt et kollegium på ca. 757 m². Den gennemsnitlige grundstørrelse pr. ejendom er ca. 1.300 m².

Området rummer mange bevaringsværdige elementer i form af beplantning og bebyggelse. I Gentoftes atlas over bygninger og bymiljøer er der registreret 14 bevaringsværdige bygninger indenfor lokalplanområdet; kategori 2 til 4.

Området er karakteriseret ved en del store træer, der i samspil med de grønne hække mod Søbakken danner områdets grønne vejbillende. Der er udpeget 23 bevaringsværdige træer.

I Kommuneplan 2009 er lokalplanområdet omfattet af rammeområde 2. B47, med boligformål som general anvendelse og villabebyggelse som specifik anvendelse. Den maksimale bebyggelsesprocent er 25 for den enkelte ejendom. Det maksimale antal etager er 2, den maksimale bygningdhøjde er 9 meter, og det angives som bemærkning, at der er bevaringshensyn, og at boligerne kun må benyttes til helårsbeboelse. Lokalplanområdet har hidtil været reguleret af lokalplan nr. 61 for området omkring Skovshovedvej, Korsgårdsvej, Søbakken og Drachmannsvej, samt Lokalplan 61.1 som er et tillæg.

Vurdering

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2009.

Kommuneplanens generelle rammebestemmelser for lokalplanlægningen fastsætter grundstørrelseskrav på mindst 700 m² til enfamiliehuse, 1.000 m² til tofamiliehuse og 1.200 m² til dobbelthuse. I lokalplaner kan der fastsættes større grundstørrelser.

Denne lokalplan har bl.a. som formål at sikre opretholdelse af områdets eksisterende grundstørrelser med henblik på at fastholde områdets landskabelige karakter. Derfor fastsættes et forbud mod yderligere udstykning og kravet til grundstørrelse for tofamiliehuse (vandret lejlighedsskel) fastlægges til mindst 1.200m² og for dobbelthuse (lodret lejlighedsskel) mindst 1.400m².

Plan vurderer, at der ikke blot er tale om et område med helt særlige arkitektoniske værdier, men at bebyggelsens helhedspræg og vejbillæder skal bevares. Derfor pålægger lokalplanen byggelinjer langs Søbakken, som sikre at det eksisterende byrum bevares.

Det foreslås, at forslag til lokalplan 313 for et område omkring Søbakken udsendes i en 9 ugers offentlig høring med et høringsmøde i begyndelsen af perioden.

Indstilling

Plan indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

1. At forslag til lokalplan 313 for et område omkring Søbakken udsendes i offentlig høring.
2. At det afholdes høringsmøde i begyndelse af høringsperioden.

Bilag

[Forslag til lokalplan 313 for et område omkring Søbakken](#)

Møde i Byplanudvalget den 02. april 2009

4 Åbent Københavns Kommune - Byplanudvalget orienteres om planlægning i Københavns Kommune

[012731-2009](#)

Resumé

Byplanudvalget orienteres om status for de aktuelle planlægningsmæssige aktiviteter i den nordøstlige del af Københavns Kommune omkring Københavns havn og Gentofte Kommunes

besvarelse af diverse høringer.

Baggrund

Københavns Kommune har igangsat planlægningen for flere større projekter og områder, der har interesse for Gentofte Kommune.

Der planlægges for en ny motorvejslinjeføring, Nordhavnsvej, der skal forbinde Nordhavnsområdet med Lyngbyvejen/ Helsingørmotorvejen.

Københavns Kommune ønsker at omdanne Nordhavnsområdet til en ny bydel med 40.000 nye beboere og et tilsvarende antal nye arbejdspladser. I forbindelse med udviklingen af området skal krydstogtterminalen flyttes fra sin nuværende placering og anlægges på et nyt indvundet areal, som vil blive en del af et nyt landområde på ca. 1 mio. m², der vil blive skabt af overskudsjord fra blandt andet udgravningerne fra Metro-cityringen og Nordhavnsvejen.

Der har endvidere været afholdt arkitektkonkurrence for et større byggeri på ca. 195.000 m², der skal ligge på Marmormolen og spidsen af Langelinie.

Herudover planlægges for en ny badestrand i Svanemøllebugten.

Vurdering

Aktiviteterne i Københavns Kommune er af stor interesse for Gentofte Kommune og dens borgere. Der vil i løbet af 2009 blive gennemført flere lovbestemte høringer, som Gentofte Kommune kan afgive bemærkninger til. Byplanudvalget vil på mødet blive præsenteret for indholdet af de forskellige projekter og planer samt de tilhørende tidsplaner.

Indstilling

Plan indstiller

Til Byplanudvalget:

At orienteringen tages til efterretning.

Møde i Byplanudvalget den 02. april 2009

5 Åbent Strandvejen 195-199 - pavilloner

[043030-2008](#)

Resumé

Lejeren af restauranterne Sticks`N`Sushi og Sticks`N`Sushi Take-away på Strandvejen 195 -199 ønsker bedre forhold for sine kunder.

På baggrund af Lokalplan 209 for Hellerup bydelscenter og en parkeringsanalyse fra Via Trafik skal Byplanudvalget drøfte ansøgningen om en udbygning af de eksisterende pavilloner, samt de fremtidige parkeringsforhold i området.

Baggrund

Ejerne af pavillonerne, Thylander Gruppen, oplyser i brev af 16. februar 2009, at de i samarbejde

med lejererne af restauranterne har foretaget indledende studier med henblik på en ændring af den eksisterende bebyggelse.

I første fase er der udarbejdet 3 skitser, der skal anvendes til at etablere en åben dialog med kommunen om specielt trafikforholdene. Skitserne angiver et fremtidigt etageareal på mellem 1.790 og 1.500 m². Etagearealet for de eksisterende pavilloner er på ialt ca. 300 m².

Efterfølgende er ejeren åben for en drøftelse af det arkitektoniske udtryk af en ny bebyggelse med kommunen og berørte naboer.

Da en udbygning af den eksisterende bebyggelse vil medføre et øget behov for parkeringspladser, har ejerne anmodet Via Trafik om at udarbejde en parkeringsanalyse.

Via Trafik har opgjort det eksisterende antal p-pladser i området således: 57 p-pladser på parkeringspladsen bag Sticks`N`Sushi og Sticks`N`Sushi Take-away; en parkeringslomme med 5 p-pladser langs Duntzfeldts Alle, samt vejsideparkering langs Ahlmanns Alle og Duntzfeldts Alle; ca. 65 p-pladser på hovedbibliotekets parkeringsplads.

Parkeringspladserne anvendes udover Sticks`N`Sushi-restauranterne af en tredje restaurant, områdets beboere, en dagligvarebutik med sene åbningstider og de nærliggende butikker.

Analysen viser, at parkeringsbehovet i dag er meget tæt på kapacitetsgrænsen, hvilket medfører, at en udvidelse af de to restauranter vil øge behovet for parkering. Rapporten påpeger, at det vil være nødvendigt enten at etablere flere parkeringspladser eller at gennemføre tiltag, der kan medvirke til en mere intensiv anvendelse af de eksisterende p-pladser.

Via Trafik peger på følgende løsninger af det øgede parkeringsbehov: anvendelse af hovedbibliotekets parkeringsplads uden for åbningstiden, etablering af p-pladser i det grønne område (50-70 stk.), eksisterende parallelparkering langs Ahlmanns Alle ændres til vinkelret parkering (8 stk.), flere p-pladser pålægges tidsrestriktion.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 209 for Hellerup bydelscenter. Lokalplanens formål er at fastholde og udbygge området som et attraktivt og velfungerende centerområde, og fastsætter områdets anvendelse til centerformål.

Pavillonerne er udpeget som strøggadeorienteret bebyggelse og må anvendes til detailhandel og publikumsorienteret service, herunder offentlige formål. Naboejendommen, matr. nr. 17 gm, er udlagt til grønt område (2.651 m²), der skal friholdes for bebyggelse. Parkeringsarealet på 1.830 m² er et offentligt vejareal.

Restaurant og café er publikumsorienteret service, hvor kravet til parkering er 1 p-plads pr. 25 m² etageareal. (En udvidelse af pavillonerne som angivet i skitserne vil i henhold til lokalplanen kræve anlæg af 48 - 59 nye p-pladser).

Lokalplanen fastsætter desuden, at opførelse af nyt byggeri i større omfang kræver udarbejdelse af supplerende lokalplan.

Skitser af 22. september 2008 af en eventuel fornyelse af den eksisterende pavillonbebyggelse, Via Trafiks parkeringsanalyse af 3. januar 2009, samt et kort over området er vedlagt dagsordenen.

Vurdering

Det er Gentofte Kommunes hensigt, at fastholde og udbygge centerområdet langs Strandvejen som et attraktivt og velfungerende centerområde. Det foreliggende projekt med udvidelse af restaurant og café er i overensstemmelse med denne hensigt og lever derved for så vidt også op til et af formålene med den gældende lokalplan. Til gengæld forudsætter gennemførelse af det ansøgte, at de eksisterende pavilloner, der er udpeget som bevaringsværdige (kategori 4), enten tilbygges eller erstattes af nyt byggeri. Det skal i den forbindelse noteres, at området med lave pavilloner, parkeringsplads og grønt areal i dag udgør et åbent byrum i et ellers tæt bebygget område. Endelig er parkeringsproblematikken meget væsentlig i dette centerområde, hvor kunder og beboere har bud efter relativt få pladser.

Indstilling

Plan indstiller

Til Byplanudvalget:

At ansøgningen om en evt. udbygning af de eksisterende pavilloner, samt de fremtidige parkeringsforhold i området drøftes.

Bilag

[Ansøgning \(samlet\) - Ny bebyggelse](#)

[Parkeringsanalyse - Via Trafik - 29.01.09](#)

[Kortbilag](#)

Møde i Byplanudvalget den 02. april 2009

6 Åbent Merianvej 38. Hævet terrasse i sø- og åbeskyttelseslinien

[002697-2009](#)

Resumé

Arkitekt Dan Lieberkind, søger på vegne af ejeren af ejendommen Merianvej 38, Klaus Torpenhow, om principiel tilladelse til at opføre en tilbygning samt en hævet terrasse. Tilbygningen vil grænse op til sø- og åbeskyttelseslinien til Gentoftes Renden. Den hævede terrasse vil overskride og ligge indenfor sø- og åbeskyttelseslinien. Der søges om dispensation til at etablere en hævet terrasse inden for sø- og åbeskyttelseslinien Gentoftes Renden.

Baggrund

Idet terrassen placeres inden for sø- og åbeskyttelseslinien, kræver det ansøgte dispensation fra Naturbeskyttelseslovens § 16 stk. 1, hvori der står at bebyggelse og terrænreguleringer ikke må finde sted inden sø- og åbeskyttelseslinien.

Kommunalbestyrelsen kan ifølge lovens § 65, stk. 5, gøre undtagelse fra denne bestemmelse. Sagen er sendt i høring hos Danmarks Naturfredningsforening og Gentoftelisten. DN-Gentofte, ved Niels Theisler, har ingen bemærkninger til den omhandlede ansøgning.

Ejendommen er beliggende på en grund på 1037 m². Boligarealet udgør i dag 113 m² og kælderen 66 m². Kælderen medregnes ikke til etagearealet. Bebyggelseprocenten er 10,9. Tilbygningen søges opført i forlængelse af eksisterende hus i 2 plan på i alt 58 m² plus kælder på 35 m². Kælderen ønskes anvendt til beboelse og jordarealet fjernet i hele gavlens udstrækning. Når den tidligere kælder bliver godkendt til beboelse, vil den fremtidige bebyggelsesprocent være 19,9.

Der søges endvidere om en hævet terrasse på ca. 22 m². Terrassen vil overskride sø- og åbeskyttelseslinien.

Fra den overdækkede terrasse vil der være ca. 20 meter til selve Gentoftes Renden.

Vurdering

Bygningsmyndigheden mener, at der er grundlag for at dispensere fra sø- og åbeskyttelseslinien i den konkrete sag, idet hensynet bag sø- og åbeskyttelseslinien primært er at friholde ådalene og søomgivelserne for bebyggelse og derved tilsikre et uhindret udsyn til sådanne naturelementer.

Bygningsmyndigheden finder ikke, at hensynet bag åbeskyttelseslinien tilsidesættes ved at imødekomme ansøgningen, idet der dels er flere eksempler på byggeri langs Ellemosevej indenfor beskyttelseslinien, dels udgør Gentofte Renden og Søborghus Renden ikke i sig selv naturelementer, der bør nyde særlig beskyttelse og sidst kan nævnes, at der ikke i forvejen findes det udsyn til ådalene, der er tilstræbt beskyttet i henhold til naturbeskyttelsesloven. Det skal endelig bemærkes, at Bygningsudvalget har meddelt dispensation i lignende sager på følgende adresser i nærheden af Merianvej: den 29. september 2005 på Ellemosevej 16 samt den 21. februar 2008 på Nellikevej 3 A og 5.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget:

At der meddelt dispensation fra åbeskyttelseslinien med henblik på opførelse af tilbygning samt hævet terrasse.

Bilag

[Ansøgning om opførelse af en tilbygning](#)

[Redegørelse for mangler](#)

Møde i Byplanudvalget den 02. april 2009

7 Åbent Kildegårdsvej 20. Nedlæggelse af bolig. Anvendelse som kontor/erhverv

[008917-2009](#)

Resumé

Der søges om tilladelse til at nedlægge en tidligere bolig i den tidligere laboratoriebygning på ovennævnte ejendom.

Baggrund

Kromann Reumert advokater v/ advokat leben Christensen søger på vegne af Zeus Ejendomme A/S om tilladelse til at nedlægge boligen i den tidligere Ellehammers laboratoriebygning på ovennævnte ejendom.

Ejendom:

Grundareal: 3500 m²

Laboratoriebygningen:

Etageareal: 620 m²

Lejlighed i laboratoriebygningen: 85 m²

Lejligheden blev etableret i 1947 til brug for ingeniør Ellehammer selv. Den har været beboet frem til 2004, hvorefter den har stået tom.

Ejendommen var ejet af Ellehammerfonden, der anvendte den til kontorformål frem til februar 2006. Ejendommen blev overtaget af Friis og Søborg A/S, der ønskede at omdanne den til boligformål i form af 5 nye rækkehuse samt 6 boliger i laboratoriebygningen samt 1 bolig i den gamle portnerbolig. Der blev udarbejdet en lokalplan 261 for ændringen. Ejendommen blev solgt til den nuværende ejer, Zeus Ejendomme A/S, og der blev meddelt byggetilladelse til alle de nye boliger. Ingen af disse byggearbejder blev imidlertid til noget, og byggetilladelserne er bortfaldet (efter 1 år).

Hovedbygning (den gamle laboratoriebygning) blev istandsat og har siden medio 2008 været udlejet til CPH Ejendomme ApS, der anvender hele bygningen til erhverv (kontorformål).

Boligen er imidlertid aldrig blevet formelt nedlagt.

En sag om nedlæggelse af boligen blev forelagt Bygningsudvalget den 27. marts 2006, dagsordenens punkt 7. Men på det tidspunkt var det stadig ejerens ønske at omdanne bygningen til 6 boliger. Nedlæggelse af boligen var derfor ønsket - dels for først at bringe bygningen i en stand uden boliger, hvorefter den kunne opdeles i ejerlejligheder - og dels fordi den gamle bolig ikke passede ind i den påtænkte nye indretning af boliger. Udvalget vedtog af afslå den ansøgte nedlæggelse i henhold til boligreguleringslovens § 46, da man anså nedlæggelsen som en omgåelse af ejerlejlighedsloven.

Boligen ønskes nu nedlagt, fordi hele bygningen ønskes anvendt til kontor erhverv.

Ansøger påberåber sig, at kontor anvendelsen er en fortsættelse af eksisterende lovlig anvendelse, idet Ellehammerfonden anvendte bygningen sådan frem til februar 2006, og kontor anvendelsen blev genoptaget medio 2008, hvorfor retten til at anvende ejendommen til kontorformål ikke er bortfaldet som følge af, at den ikke har været udnyttet i mere end 3 år, jf. planlovens § 56, stk. 2. (I henhold til planlovens § 56, stk. 2, bortfalder retten til at anvende en ejendom på en lokalplanstridig måde, når retten ikke har været udnyttet i 3 på hinanden følgende år).

Endvidere mener ansøger, at boligen burde være anset for kondemneret, idet den ved Zeus Ejendommens overtagelse af ejendommen var i særdeles dårlig stand, herunder meget medtaget og uegnet til nutidige krav til beboelse.

Vurdering

Bygningsmyndigheden finder, at anvendelsen af hovedbygningen til kontorformål er en fortsættelse af eksisterende lovlig anvendelse. For så vidt angår boligen er det Bygningsmyndighedens opfattelse, at det kan tillægges vægt, at den ikke har været beboet i knap 5 år, og at den var i en utilsvarende forfatning inden husets istandsættelse. På den anden side har udvalget tidligere besluttet ikke at tillade boligen nedlagt under hensyn til at man ville undgå en omgåelse af ejerlejlighedsloven.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget:

At sagen drøftes.

Bilag

[Kortbilag Kildegårdsvej 20](#)

[Fra Kromann Reumert, v/adv. Ieben Christensen](#)

Møde i Byplanudvalget den 02. april 2009

8 Åbent Hellerupvej 8. Tagrenovering og ny elevator

[009801-2009](#)

Resumé

Mads Werner Arkitekter, søger på vegne af E/F Hellerupvej 8, om tilladelse til et renoveringsprojekt, hvor bl.a. en række enkeltværelser og pulterrum sammenlægges til endnu en lejlighed i tagetagen og at der etableres elevator.

Baggrund

Ejendommens areal udgør 1144 m². På ejendommen er opført 2 bygninger. Bygningerne har et samlet etageareal på ca. 2500 m², heraf ca. 1500 m² erhverv og ca. 1000 m² boligareal. Dvs. en bebyggelsesprocent på 218,5.

Ejendommen er bevaringsværdig i kategori 4.

Der er 9 beboelseslejligheder i ejendommen samt en række enkeltværelser, der ønskes sammenlagt til endnu en lejlighed i tagetagen. Pulterrummene, der pt. også ligger i tagetagen flyttes til kælderens.

Nedlæggelse af enkeltværelserne kræver tilladelse i henhold til boligreguleringslovens § 46, stk. 1.

Arealerne i tagetagen fordeles sig således:

Eksisterende lejlighed: 133 m²

Klubværelser: 37 m²

Pulterrum 16 m²

Tomt erhvervslejemål 78 m² (heraf har en del af dette areal været udlejet til bl.a. pulterrum)

Erhvervslejemålet var tidligere en del af det nu nedlagte snedkeri i gården.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 209 og er udlagt til beboelse med mulighed for erhverv i stueetagen.

I forbindelse med renoveringen af ejendommen etableres en elevator, hvilket medfører at bebyggelsesprocenten stiger med ca. 20 m². Et tilsvarende areal skal i følge ansøgningen anvendes til terrasser i tagetagen, hvorfor disse lejligheds areal reduceres tilsvarende. Samlet set vil bebyggelsesprocenten således forblive uændret, men tilgængeligheden blive væsentligt forbedret.

Yderligere bør nævnes, at der etableres 3 ekstra parkeringspladser i gården, således at den samlede parkeringsdækning kommer op på 9 pladser, hvor der i øjeblikket kun er plads til 6 biler.

Vurdering

Selvom en del af ejendommens tagetage har været benyttet som pulterrum, er der samlet set tale om et godt projekt, idet en række utidssvarende enkeltværelser omdannes til en ny lejlighed.

Imidlertid har en del af tagetagen været anvendt til pulterrum samt et erhvervslejemål og derfor ikke tidligere været udnyttet til beboelse. I sådanne tilfælde tillades udnyttelige tagetager alene sammenlagt med underliggende lejligheder, jf. udvalgets hidtidige praksis.

Henset til at tagetagen har været anvendt til blandet beboelse og erhverv og at det alene er en

mindre andel af den samlede tagetage, der udelukkende har været anvendt til pulterrum, finder Bygningsmyndigheden, at det ansøgte bør imødekommes. Hertil kommer, at ejendommens friarealer forbedres ved etablering af terrasser til taglejlighederne samt at parkeringsdækningen forbedres med 3 biler.

Yderligere bør det bemærkes, at der lovligt har været erhverv i en del af tagetagen i hele ejendommens levetid.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget:

At der meddeles tilladelse til etablering af endnu en lejlighed i tagetagen ved nedlæggelse af enkeltværelserne og pulterrummene.

Bilag

[Tagreovering og ny elevator. Forslag 1](#)

[Tagreovering og ny elevator. Forslag II](#)

Møde i Byplanudvalget den 02. april 2009

9 Åbent Lemchesvej 13. Ændring af status fra 2-familiehus til 1-familiehus

[002322-2009](#)

Resumé

Der søges om tilladelse til at sammenlægge to villalejligheder på ovennævnte ejendom.

Sagen blev forelagt Byplanudvalget den 5. marts 2009, pkt. 5, hvor det blev vedtaget at udsætte sagen med henblik på en besigtigelse.

Baggrund

Eva og Bettina Serup søger om tilladelse til at sammenlægge de to boliger i beboelsesbygningen på ovennævnte ejendom.

Grundarealet er på 1041 m². Boligarealet er for stuelejligheden 175 m², og for 1. sals-lejligheden 122 m², begge lejligheder er med eget køkken og bedefaciliteter. Ved en sammenlægning bliver boligens samlede etageareal i alt 297 m².

Huset var oprindeligt et enfamiliehus, men blev i 1976 opdelt til et tofamiliehus med en lejlighed i stueetagen og en lejlighed på 1. sal. Det har lige siden af skiftende ejere fungeret som et flergenerationershus, hvor beboerne har levet tæt omkring hinanden.

Huset bærer stadig præg af sin oprindelse som enfamiliehus, idet de store stuer ligger i stueetagen, medens 1. sal er præget af mindre værelser. Adgangsforholdene via et fælles trapperum bevirker, at stueetagen er generet af adgang for beboerne på 1. sal, der skal passere forbi vinduer i stuelejlighedens opholdsrum. Endvidere er selve det fælles trapperum for trangt til ordentlige adskillelser mellem de 2 lejligheders entreer.

Ansøger peger på, at grunden og husets placering vanskeliggør opdeling af haven og etablering af

separate indgange til hver bolig.

Ansøger oplyser, at huset er til salg, og at alle hidtidige interesserede købere har ønsket at anvende det som enfamiliehus.

Vurdering

Ejendommen er omfattet af lokalplan 91, der muliggør opdeling af enfamiliehuse til tofamiliehuse når grunden er over 1000 m² stor.

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

Bygningsmyndigheden vurderer, at det ikke er usædvanligt med store rummelige enfamiliehuse i dette kvarter. F.eks. er Lemchesvej 9 et enfamiliehus på 364 m² med en grund på 1612 m², og Lemchesvej 7 et enfamiliehus på 334 m² med en grund på 1617 m². Der er dog også enkelte tofamiliehuse i området.

Det vurderes på den ene side, at de to boliger på henholdsvis 175 m² og 122 m² må kunne fungere som to udmærkede familieboliger, eventuelt efter en nødvendig ombygning af adgangsforhold m.m., men på den anden side kan husets forhistorie og nuværende rumfordeling og indretning tale for, at en sammenlægning tillades. Det bør i den forbindelse nævnes, at Bygningsudvalget på sit møde den 20. november 2008, pkt. 6 i en lignende sag fra Teglgårdsvej 47 lagde vægt på, at adgangsarealerne til lejlighederne var uhensigtsmæssige og ikke brandmæssigt adskilt, hvorfor der meddeltes tilladelse til sammenlægning med et etageareal på i alt 423 m² og et grundareal på 1315 m².

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget:

At sagen drøftes.

Bilag

[Kortbilag Lemchesvej 13](#)

[Ændring af status til 1-familiehus](#)

Møde i Byplanudvalget den 02. april 2009

10 Åbent Klampenborgvej 41A og B. Ændring af status fra dobbelthus til enfamiliehus

[011127-2009](#)

Resumé

Der søges om tilladelse til at sammenlægge de to boliger i dobbelthuset på ovennævnte ejendom.

Baggrund

Nana Eriksen søger med fuldmagter fra ejerne om tilladelse til at sammenlægge de to boliger i dobbelthuset på ovennævnte ejendom.

Ejendom:

Ejendommen ligger på det østre hjørne af Krathusvej og Klampenborgvej. Den består af 3 matr. nre., der er noteret som en samlet ejendom, med et samlet grundareal på 2947 m², heraf 1800 m² fredskov

Boligareal for nr. 41 A: 157 m², og for nr. 41 B: 157 m², samlet bebygget areal: 246 m² + udnyttet tagetage 68 m², i alt 314 m² boligetageareal for hele bygningen.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 197, der fastsætter et generelt udstykningsforbud i lokalplanområdet, og som udpeger den ansøgte bygning som bevaringsværdig. Endvidere fastsætter lokalplanen, at arealer med skovkarakter i området skal bevares som sådan.

Beboelsesbygningen er opført i 1922 som et enfamiliehus. I Atlas over bygninger og bymiljøer 2004 har ejendommen bevaringsværdien 3. Bygningen blev anvendt som et enfamiliehus helt frem til 1986, hvor der blev meddelt tilladelse til at opdele den til det nuværende dobbelthus. Ved opdelingen blev der etableret et nyt indgangsparti mod nord, den store opholdsstue blev delt midt over, og der blev opført en havemur mod syd til deling af terrasserne.

Ansøger oplyser, at huset ønskes ført tilbage til den oprindelige form, og at 2 af de nuværende 4 parkeringspladser agtes sløjfet.

Vurdering

Bygningsmyndigheden vurderer, at en sammenlægning ikke ville bringe huset til at fremstå større, end hvad der er almindeligt i kvarteret. På baggrund af husets oprindelse, dets udpegning i lokalplanen som bevaringsværdigt, samt ansøgerens ønske om at føre huset bygningsmæssigt tilbage til den oprindelige form, samt at nedlægge 2 af de 4 parkeringspladser, kan Bygningsmyndigheden anbefale, at der ses positivt på sagen.

På den anden side er der tale om 2 store velfungerende boliger på en stor grund.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget:

At sagen drøftes.

Bilag

[Ændring af status til enfamiliehus
Kort - Klampenborgvej 41A - B](#)

Møde i Byplanudvalget den 02. april 2009

11 Åbent Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne

[037738-2008](#)

Møde i Byplanudvalget den 02. april 2009

12 Lukket Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne

037738-2008
