



Gentofte Kommune

Referat af møde i Byplanudvalget

Referat åben

Mødedato 04. april 2013
Mødetidspunkt 17.00
Mødelokale Udvalgsværelse D

Protokollen blev
læst og mødet
hævet kl.:

18:35

Tilstede:

Karen Riis Kjølbye, Marianne Zangenberg, Marie
Louise Gjærn Bistrup, Irene Lütken, Peter Michael
Fenger, Louisa Schønnemann Bøttkjær

Fraværende:

Andreas Just Karberg (deltog til og med punkt 7)

Indholdsfortegnelse

Byplanudvalget

den 04. april 2013

Åben dagsorden

- 1 Strategisk, politisk styring af Byplanudvalgets opgavefelt. Tema om tilgængelighed.**
- 2 Vedtagelse af revideret handicappolitik**
- 3 Forslag til lokalplan 356 for Experimentarium og kommuneplantillæg. Bemyndigelse**
- 4 Lokalplan 352 for Gentofte Sportspark Nord. Endelig vedtagelse.**
- 5 Strandvejen 287. Udskiftning af vinduer**
- 6 Norasvej 14. Sammenlægning af lejligheder**
- 7 Strandvejen 201/Ahlmans Alle 2-4. Indretning af boliger i loftsetagen**
- 8 Jensløvsvej 1A, 2. th og 2. tv. Sammenlægning af lejligheder**
- 9 Enighedsvej 36. Statusændring fra tofamiliehus til enfamiliehus**
- 10 Gentofte Sø, udeservering fra mobil enhed ved Fiskebakken**
- 11 Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne**

Lukket dagsorden

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

Møde i Byplanudvalget den 04. april 2013

1 Åbent Strategisk, politisk styring af Byplanudvalgets opgavefelt. Tema om tilgængelighed.

[011639-2013](#)

Resumé

Byplanudvalget vil arbejde strategisk med sin opgaveportefølje og har i den forbindelse prioriteret en række temadrøftelser. En af disse er tilgængelighed i plan- og byggesager.

Plan og Byg vil på mødet gennemgå de værktøjer, der tages i anvendelse for at sikre en god tilgængelighed for alle borgere i forbindelse med udarbejdelse af plan- og byggesager.

Det skal drøftes, om der fremadrettet skal foretages yderligere tiltag til fremme af tilgængeligheden i den forbindelse.

Baggrund

Byplanudvalget har, på mødet den 31. januar 2013, pkt.1, vedtaget at følge konceptet for strategisk, politisk styring af Byplanudvalgets opgavefelt samt at afholde temamøde om Bevaringsværdige bygninger og bymiljøer, Klimatilpasningsplan samt Grøn Strukturplan. På mødet blev det endvidere drøftet, at der med udgangspunkt i en ny handicappolitik kunne startes med et tema om tilgængelighed på udvalgets møde i april.

Vurdering

Plan og Byg vil på mødet gennemgå de værktøjer, der tages i anvendelse for at sikre en god tilgængelighed for alle borgere i forbindelse med udarbejdelse af plan- og byggesager. Det skal drøftes om der fremadrettet skal foretages yderligere tiltag til fremme af tilgængeligheden i den forbindelse.

Plan og Byg finder, med udgangspunkt i målene for en ny handicappolitik, at tilgængelighedsvurdering fremover vil kunne indgå som et afsnit i den planredegørelse, der følger lokalplanforslag når de sendes i offentlig høring.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At sagen drøftes.

Beslutninger

Byplanudvalget møde 4. april 2013.

Drøftet og vedtaget, at lokalplanredegørelsen i fremtiden skal indeholde en tilgængelighedsvurdering.

Beslutningsstatus: Behandlet, indstillet til: Ingen videre behandling

Møde i Byplanudvalget den 04. april 2013

2 Åbent Vedtagelse af revideret handicappolitik

[014609-2008](#)

Resumé

Kommunalbestyrelsen vedtog på sit møde den 25. februar 2008, pkt. 16, Gentofte Kommunes handicappolitik for 2008 til 2012. For at få god tid til at evaluere og revidere politikken vedtog Kommunalbestyrelsen på sit møde den 28. november 2011, pkt. 7 at forlænge Handicappolitikken med ét år, således at den også omfattede 2012.

Socialudvalget vedtog på sit møde den 11. oktober 2012 punkt 4 procesplan for udarbejdelse af oplæg til revideret handicappolitik, hvor i Handicaprådet, på baggrund af evalueringen og input fra borgermøde og dialogproces, udarbejder oplæg til revideret politik til forelæggelse for Kommunalbestyrelsen. På sit møde den 4.12. 2012 punkt 3 forlængede Socialudvalget processen for at give mere tid til dialog og til afholdelse af et møde om FNs handicapkonvention.

Oplæg til revideret handicappolitik blev drøftet på temamøde mellem Børne- og Skoleudvalget og Socialudvalget den 4.3 marts 2013, hvor alle medlemmer af Kommunalbestyrelsen var inviteret til at deltage. Handicaprådets formandskab Hans Rasmussen og Jacob Monies deltog i temamødet.

Baggrund

Handicappolitikken 2008 til 2012 blev evalueret i sommeren 2012 af Center for Alternativ SamfundsAnalyse (CASA). I alt ca. 45 repræsentanter for handicaporganisationer, pårørende, brugere og ledere og medarbejdere deltog i gruppe- og enkeltinterviews om handicappolitikken. Sammenfattende udtrykkes der i evalueringen, at selve handicappolitikken er god, idet den:

- har været med til at løfte handicapområdet
- er et godt redskab til at præge udviklingen
- har bred tilslutning til principper, værdier og mål i politikken

Alt i alt peges der på, at der er en positiv udvikling i gang på alle områder, dels med henvisning til Handicappolitikken, dels med henvisning til de årlige handleplaner og de mange projekter. Samtidig peges der i evalueringen også på en række dilemmaer og opmærksomhedspunkter. Det drejer sig bl.a. om tilgængelighed, hvor der er et ønske om dels at arbejde videre med den fysiske

tilgængelighed, dels at få større fokus tilgængelighed i forhold til kommunikation og information; om større fokus på børn og unge; om videreudvikling af mulighederne for at borgere med handicap kan deltage i kultur- og fritidsområdet; om vigtigheden af at arbejde videre med inklusion; om det klare mål at få udbredt kendskabet til handicappolitikken.

Evalueringen var temaet for Handicaprådets årlige borgermøde som blev afholdt i Rådhushallen den 18. september 2012. På baggrund heraf, og på anbefaling fra Handicaprådet, vedtog socialudvalget en procesplan for udarbejdelse af revideret handicappolitik gældende for den næste fire års periode ud fra følgende principper:

Selve politikken er god og der er bred accept af principper og værdier. Politikken skal have et serviceeftersyn, men ikke grundlæggende nyformuleres.

- De udviklingsområder der peges på i evalueringen skal drøftes med interessenterne.
- Nye mål og eller indsatsområder der kommer ud af drøftelserne om udviklingsområderne, skrives ind i den ny politik.

På grundlag heraf blev der udarbejdet et oplæg til revideret handicappolitik som blev drøftet på et fællesmøde mellem Socialudvalget og Børne- & Skoleudvalget den 4. marts 2013, hvortil de alle medlemmer af Kommunalbestyrelsen var inviteret. I forlængelse heraf er der foretaget en række sproglige og enkelte indholdsmæssige tilretninger af oplægget, således at der nu foreligger et forslag til endelig revideret handicappolitik for 2013-16.

Vurdering

Der har i processen været stor interesse for revision af politikken, og der har været gennemført en bred dialog om visioner og mål for handicapindsatsen i den næste 4-års periode. Oplægget tager udgangspunkt i konklusionerne i evalueringen og specifikke input og ønsker fra de forskellige interessenter.

Det overordnede mål er fortsat inklusion, men oplægget adskiller sig også fra den nuværende politik på en række områder, herunder:

- Oplægget anerkender i meget høj grad FNs handicapkonvention som fundament for kommunes handicappolitik.
- Værdierne i den nuværende politik er i oplægget udskiftet med konventionens generelle principper (Artikel 3).
- Oplægget betoner medborgerskab som mål og ramme for arbejdet med Handicappolitik og inklusion
- Oplægget lægger stor vægt på habilitering og rehabilitering som overordnet princip for opgaveløsning overfor og sammen med borgere med handicap.
- Oplægget er mere konkret og handlingsorienteret end den nuværende politik
- Der er formuleret et klart mål om, at politikken skal være kendt og at den bringes længere ud for at blive genstand for lokale diskussioner på institutioner og i bestyrelser

Indstilling

Social & Sundhed og Børn, Unge & Fritid indstiller

Til Teknik og Miljøudvalget, Kultur- og Fritidsudvalget, Byplanudvalget, Socialudvalget, Børne- og Skoleudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At revideret handicappolitik for 2013- 2016 godkendes

Tidligere beslutninger

Teknik- og Miljøudvalget den 2. april 2013 kl. 17.00

Teknik- og Miljøudvalget, møde den 2. april 2013

Anbefales til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen.

Beslutninger

Byplanudvalget møde 4. april 2013.

Anbefales til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen.

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

Bilag

 [Revideret handicappolitik til vedtagelse. April 2013](#)

Møde i Byplanudvalget den 04. april 2013

**3 Åbent Forslag til lokalplan 356 for Experimentarium og kommuneplantillæg.
Bemyndigelse**

[004023-2013](#)

Resumé

Experimentarium ønsker at udbygge deres eksisterende bygning til Fremtidens Experimentarium.

Byplanudvalget skal tage stilling til, om der skal udarbejdes lokalplanforslag og et tilhørende kommuneplantillæg, der muliggør den ønskede udbygning.

Byplanudvalget behandlede sagen på sit møde d. 7. marts 2013, pkt 2 og vedtog enstemmigt, at sagen behandles påny på Byplanudvalgets møde den 4. april 2013, og at der afholdes borgermødet den 10. april 2013. Mødedatoen er senere ændret til 8. april 2013.

Baggrund

Experimentarium, beliggende på Tuborg Havnevej 7 i Tuborg Nord, Hellerup bydel, i det der tidligere var Tappehal Nord, har i samarbejde med arkitektfirmaerne CEBRA og Elgaard fremsendt en projektskitse, dateret d. 21. februar 2013, med et forslag til udbygning af den eksisterende bygning der i dag rummer Eksperimentarium.

Den fremsendte projektskitse fastsætter en maks. bygningshøjde på 22 m over eksisterende terræn med fire til fem forskudte etager. Den nuværende bebyggelsesprocent er på ca. 193, mens den fremtidige bebyggelsesprocent vil blive på ca. 275.

Efterfølgende har Experimentarium oplyst, at man på taget mod vest ønsker at placere 1.200 kvm. solceller med en højde på ca. 2 m. Derudover vil Experimentarium gerne kunne placere op til 10 vindmøller, i en højde af 6 m, af samme type der står foran Dongs Hovedsæde. De ønskede udstillingselementer vil have en kote på maks. 30 m, dvs. 8 m over bygningens tag. Endvidere ønskes et antal udstillingselementer, herunder en heliumballon, der skal kunne bringe 30 gæster op i 150 m højde holdt i ave af et kabel. Heliumballonens højde er ca. 8 m.

Experimentarium er beliggende i kommuneplanens område 1. E1, Tuborg Boulevard m.fl., hvor anvendelsen er fastsat til erhvervsområde, kontor og serviceerhverv, med en maksimal bebyggelsesprocent på 100. Området er omfattet af lokalplan 122, Lokalplan for Tuborg Nord i Gentofte Kommune. Lokalplan 122 giver mulighed for opførelse af en 5 etagers bygning i stedet for den eksisterende bygning. Bebyggelsesprocenten er imidlertid begrænset til 100, hvilket ikke vil kunne rummes med det foreslåede byggeri. Gennemførelse af Experimentariums projekt forudsætter derfor tilvejebringelse af en lokalplan med et tillæg til kommuneplanen. Planen vil ved sin endelige vedtagelse erstatte lokalplan 122.

I alt råder Experimentarium over 112 p-pladser, hvoraf 16 er i terræn mens 96 er placeret i parkeringskælder. Grundet områdets karakter med primært erhvervsbyggeri, er der god mulighed for dobbeltudnyttelse af parkeringspladser i området. Experimentarium har det største p-behov i weekender og i ferieperioder, hvor de omkringliggende erhvervsvirksomheder enten er lukkede eller har mindre p-behov, mens en stor andel af de besøgende på hverdage ankommer i busser.

Den tidligere tappehal der rummer Experimentarium, er i Kommuneplanen 2009 udpeget med middel bevaringsværdi (karakteren 4). I tilknytning til Experimentarium ligger Tuborgs tidligere administrationsbygning, Rosenbygningen, som i dag er fredet og tegnet af Arkitekt Anton Rosen samt de sammenbyggede bygninger; Strandvejen 56 og 58, begge med høj bevaringsværdi (karakteren 2).

Vurdering

Det foreslås, at lokalplanområdet afgrænses til den del af matr. nr. 5a1, Hellerup, der er omfattet af lokalplan 122. Afgrænsningen vil omfatte bygningerne Strandvejen 56 samt Tuborg Havnevej 7 (Experimentarium).

Experimentariums projektskitse vil betyde en væsentlig ændring af den eksisterende bebyggelse. Omfanget af ny bebyggelse respekterer overvejende de nuværende facadeflugter og den maksimale bygningshøjde er begrænset til 22 m svarende til den vandrette højdegrænse, der ligger til grund for planlægningen af Tuborg Nord. Det vurderes at projektskitzen i vid udstrækning er indpasset i det omgivende bebyggede miljø.

Der er foretaget en foreløbig screening af projektskitzen, hvor det anbefales, at der foretages en nærmere undersøgelse af udstillingselementernes (heliumballon, vindmøller og solceller)

konsekvenser for det nærliggende miljø, før det vurderes, om der skal udarbejdes en miljøvurdering jf. lov om miljøvurdering.

Gennemførelse af projektet vil betyde at den bevaringsværdige tappehal reelt vil blive erstattet af en nyt byggeri. Også selv om store dele af den eksisterende facade bevares. Tappehallen er et godt eksempel på tidens industribyggeri og har fine referencer til bryggeriperioden. Bygningen i sig selv er dog ikke umistelig og der vil efter gennemførelse af projektet stadig være et samlet miljø af bygninger fra bryggeriperioden: Bryghuset, Rosenbygningen, "Sodavandsfabrikken" med Strandvejen 56 (Experimentariums facade mod Strandvejen).

Der afholdes et indledende borgermøde for de umiddelbare naboer til Experimentarium inden lokalplanforslaget forelægges til offentliggørelse.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

til Byplanudvalget:

1. At der udarbejdes et forslag til lokalplan 356 for Experimentarium samt forslag til et kommuneplantillæg på baggrund af den fremsendte projektskitse.

Beslutninger

Byplanudvalget møde 4. april 2013.

Vedtaget.

Beslutningsstatus: Behandlet, indstillet til: Ingen videre behandling

Bilag

 [Projektskitse af 21. februar 2013](#)

 [Uddybende bemærkninger om bygningsdele på taget](#)

Møde i Byplanudvalget den 04. april 2013

4 Åbent Lokalplan 352 for Gentofte Sportspark Nord. Endelig vedtagelse.

[010904-2013](#)

Resumé

Forslag til lokalplan for Gentofte Sportspark Nord har været udsendt i 8 ugers offentlig høring.

Der skal på mødet tage stilling om, lokalplanen skal vedtages med de af Plan og Byg foreslåede ændringer.

Baggrund

Kommunalbestyrelsen besluttede på møde den 26. november 2012, pkt. 4, enstemmigt, at sende forslag til lokalplan 352 for Gentofte Sportspark Nord i 8 ugers offentlig høring.

Planerne for projektet indebærer, at rulleskøjtehallen bliver placeret på et område kaldet "Det Mellemhøje". Hallen vil have et grundareal på max 1900 m² samt en max højde på 15 meter. Lethallen til skaterne vil blive placeret på Helligdommen og vil have et grundareal på max 1600 m² samt en max højde på 15 meter. Lethallen på Helligdommen vil være en åben konstruktion langs den sydvestlige langside og bestå af et stort fleksiblet centralt rum. Der vil være mulighed for at lukke siden til i kolde og våde perioder.

I høringen er der modtaget 2 hørings svar fra henholdsvis Danmarks Naturfredningsforening og Beboerne i E/F Ibstrupparken III. Høringsvarene omhandler blandt andet belysningen, regnsvandsopsamling, energikrav, støjgener samt placeringen af specielt lethallen på Helligdommen.

I høringsperioden er Gentofte Ejendomme kommet med et ønske om at ændre målene på lethallen på Helligdommen, for bedre at kunne imødekomme brugernes ønsker. Hallen vil blive længere, men smallere. Etagearealet øges med 100 m².

Vurdering

Med hensyn til Gentofte Ejendommens ønske om at ændre lethallens mål, vurderer Plan og Byg at ændringen kun vil få en yderst begrænset indflydelse på omgivelserne og det foreslås derfor, at ændringen tilføjes lokalplanen. Ændringen har en sådan karakter at den jf. planlovens § 27, stk. 2 vil kunne foretages i forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplanen.

De øvrige hørings svar giver ikke anledning til ændringer. I projektet er der således taget højde for lokal opsamling af regnvand samt Bygningsreglementets energikrav. Lethallen på Helligdommen vil blive placeret og konstrueret så den i sig selv vil fungere som støjskærm mellem aktiviteterne og Ibstrupparken, der ligger på den anden side af jernbanen mod lethallens nordøstlige langside. Med hensyn til belysningen på arealet, så vil udebelysning følge de samme regulativer, som fodboldbanerne og andre aktiviteter i område er underlagt.

Det foreslås, at lokalplan 352 for Gentofte Sportspark Nord vedtages endeligt med de af Plan og Byg foreslåede ændringer.

Indstilling

Plan & Byg indstiller

til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At lokalplan 352 for Gentofte Sportspark Nord vedtages endeligt med de foreslåede ændringer.

Beslutninger

Byplanudvalget møde 4. april 2013.

Anbefales til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen.

Beslutningsstatus: Behandlet, indstillet til: Økonomiudvalget

Bilag

 [Høringsnotat](#)

 [Hørings svar](#)

Møde i Byplanudvalget den 04. april 2013

5 Åbent Strandvejen 287. Udskiftning af vinduer

[011292-2013](#)

Resumé

Der søges om tilladelse til at udskifte 3 vinduer på ejendommens anneks.

Baggrund

Anne Klint Bergh søger om tilladelse at udskifte 3 vinduer på ejendommens anneks. Derudover søges der om tilladelse til at udvide vindueshullet i facaden ud mod Strandvejen.

Annekset, der sidst er ombygget i 1974, fremstår i dag med 1-fagsvinduer uden inddelinger. Vinduerne ønskes udskiftet med dannebrogsvinduer i gårdfacaden, samt et stort 3-fagsvindue i facaden ud mod Strandvejen. Hovedbygningen har kun delvist gennemgået en vinduesudskiftning, og fremstår i dag derfor med meget forskellige vinduestyper.

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

Sagen er sendt i høring hos naboer og grunderejerforeninger med frist den 29. marts 2013. Eventuelle indsigelser vil blive fremlagt på mødet.

Vurdering

Plan og Byg vurderer, at den ansøgte vinduesudskiftning vil give anneks og hovedbygning et mere ensartet facadeudtryk. Derudover vil en udvidelse af vindueshullet ud mod Strandvejen centrere det ny vindue i facaden og dermed bidrage positivt til facadens symmetri.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At den ansøgte vinduesudvidelse og -udskiftning tillades.

Beslutninger

Byplanudvalget møde 4. april 2013.

Vedtaget.

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

Bilag

 [bilag by strandvejen](#)

 [kortbilag](#)

Møde i Byplanudvalget den 04. april 2013

6 Åbent **Norasvej 14. Sammenlægning af lejligheder**

[011433-2013](#)

Resumé

Der søges om tilladelse til at sammenlægge to beboelseslejligheder.

Baggrund

Byplanudvalget besluttede enstemmigt den 7. maj 2012, pkt. 24, at give tilladelse til sammenlægge lejligheden på henholdsvis 1.sal (133 m²) og 2. sal (115 m²) 133 m². Efter sammenlægning vil den ansøgte lejlighed få et areal på 248 m² og ejendommen opnå status af et tofamilieshus.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 291, der iht. § 3 udelukker muligheden for at indrette 3 boliger på ejendommen.

I stedet for at sammenlægge 1. og 2. salen, ønsker ejeren, John Kroigaard, at sammenlægge stueetagen (157 m²) og 1. salen (133 m²). Lejligheden vil efter sammenlægningen opnå et samlet areal på 290 m². Den eksisterende 2. sals lejlighed på 115 m² bibeholdes.

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

Vurdering

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

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At det ansøgte drøftes.

Beslutninger

Byplanudvalget møde 4. april 2013.

Vedtaget, at meddele tilladelse til sammenlægning.

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

Bilag

 [Norasvej 14.](#)

Møde i Byplanudvalget den 04. april 2013

7 Åbent Strandvejen 201/Ahlmans Alle 2-4. Indretning af boliger i loftsetagen

Resumé

Skovhus Arkitekter har den 8. februar 2013 på vegne af ejeren af ejendommen Strandvejen 201 A/S v/Jabo Ejendomme ApS ansøgt op principiel tilladelse til indretning af 6 nye tagboliger.

Projektet kræver kommunens særlige godkendelse i medfør af boligreguleringsloven, og det skal vurderes efter de bebyggelsesregulerende bestemmelser i BR10 kap.2.

Baggrund

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 209 for Hellerup bydelscenter. Ejendommen er beliggende i delområde I. I medfør af lokalplanens § 3.5 må ejendommens etageareal over stueplan kun anvendes til boliger (helårsboliger).

Ifølge gældende kommuneplan er den maksimale tilladelige bebyggelsesprocent 100 for den enkelte ejendom. Rammerne for lokalplanlægning kan fraviges, såfremt intentionen bag rammerne fortsat er iagttaget.

Bebyggelsens samlede omfang og indvirkning på omgivelserne skal vurderes efter bestemmelserne i BR10 kap. 2, idet lokalplanen ikke indholder bestemmelser om bebyggelsesprocent, etageantal mv.

Tagetagen er i dag indrettet med 5 boliger og 3 værelser med fælles køkkener og baderum samt et værelse til en af de underliggende lejligheder. Ved projektet nedlægges de 8 eksisterende lejligheder og der indrettes 6 nye lejligheder.

Underliggende boliger på 1. - 4.sal har en størrelse på mellem 201 og 252 m². De 6 nye boliger har en gennemsnitlig størrelse på 114 m² (103, 130, 106, 108, 139 og 97 m²) og et samlet boligareal på ca. 706 m².

Nyindretningen af tagetagen vil ske indenfor det eksisterende bygningsvolumen, men etagearealet forøges med ca. 161 m², hvorved bebyggelsesprocenten stiger med ca. 5 til 230%.

Ejendommens gårdareal forbedres ved indretning af opholdsarealer for beboerne, hvor eksisterende skurbebyggelse fjernes.

I medfør af bestemmelsen i lov om midlertidig regulering af boligforholdene § 46 stk.1, skal der gives særlig samtykke til nedlæggelse af eksisterende beboelsesenheder i tagetagen, idet lejlighedsantallet reduceres fra 8 til 6.

Tagetagen er iøvrigt godkendt indrettet med pulterrum, samt tørrelofter og vaskerum. Ved nedlæggelse af disse rum skal der skabes erstatning herfor i ejendommen, jf. bestemmelserne i BR10 kap. 3.3.1 stk.4. I det fremsendte projekt er det angivet, at de pulterrum, der nedlægges i forbindelse med indretning af de nye boliger (mod gadesiden), flyttes til den lavere del af tagetagen (mod gårdsiden) og at der endvidere kan indrettes nye pulterrum i en del af kælderen.

Til sammenligning kan oplyses, at ejendommen Strandvejen 193/Duntzfelts Allé 1 er udnyttet med en bebyggelsesprocent på 249, at ejendommen Strandvejen 191 er udnyttet med en bebyggelsesprocent på 308 samt at det på Byplanudvalgsmøde d. 21. juni 2007, pkt. 4, blev besluttet (Birgit Hemmingsen (T) undlod at stemme), at stille krav om etablering af 6 nye parkeringspladser i forbindelse med nedlæggelse af 11 mindre boliger og indretning af 3 nye tidssvarende boliger i en etageejendom. Denne ejendom var beliggende i et i kommuneplanen udpeget villaområde.

Projektet er sendt høring hos beboerne af ejendommen med frist for besvarelse den 24. marts 2013. Efter endt høring er der fremkommet 5 høringssvar. Høringssvarene indeholder følgende bemærkninger:

- Beboerne i tagetagen ønsker ikke at fraflytte.
- Mulig støj fra nye boliger, nye installationer og tagterrasser.
- Pulterumsforhold
- Parkeringsbehov
- Mangelfuld ansøgningsmateriale

Vurdering

Plan og Byg vurderer, at en reduktion af antallet af boliger giver mulighed for, at der tilvejebringes mere tidssvarende boliger og en væsentlig forbedring af brandsikringsforholdene i tagetagen. En tilladelse til nedlæggelse af boligerne skal være betinget af, at der sker en frivillig fraflytning.

Plan og vurderer desuden, at indretning af boligerne med en beskeden forøgelse af ejendommens etageareal ikke vil medføre en væsentlig ændret indvirkning på ejendommen og området, herunder karreen, som helhed, samt at den fremtidige bebyggelsesprocent ikke vil være usædvanlig for området.

I den forbindelse er der lagt vægt på, at antallet af boligenheder bliver reduceret, og at det betinges, at opholdsarealerne forbedres. Desuden er der lagt vægt på, at forøgelsen af etagearealet sker i eksisterende udnyttelige etagearealer, og at der tilvejebringes tidssvarende boliger af en rimelig størrelse i forhold til det samlede areal, der søges (mer-)udnyttet. Det er Plan og Bygs vurdering, at det indenfor plan- og byggelovene kan undlades, at stille krav til etablering af yderligere parkering, idet antallet af boliger vil blive reduceret med projektet, hvorved parkeringdækningen for ejendommen i sin helhed forbedres.

Kommentar til høringssvarene fra beboerne.

- Beboerne i tagetagen ønsker ikke at fraflytte deres boliger. *Det må betinges, at der sker en*

dokumenteret frivillig fraflytning inden en egentlig byggetilladelse gives.

- *Mulig støj fra nye boliger, nye installationer og tagterrasser. I den egentlige byggeansøgning skal der redegøres for, at gældende krav bygningsreglement vedr. lydisolering, herunder specielt isoleringen mod underliggende beboelse, bliver overholdt. Inden ibrugtagning stilles der krav om lydmåling mellem boligerne.*
- *Pulterumsforhold. I medfør af Bygningsreglement 2010 kap. 3.3 stk.4 skal der i og udenfor etageboliger være tilstrækkelig opbevaringsplads samt mulighed for vask og tørring af tøj. Plan og Byg vurderer, at dette vil blive tilgodeset ved den viste indretning af pulterrum i tagetagen og kælderen - med den viste størrelse. I den egentlige byggesag vil der blive stillet krav om etablering af mulighed for vask og tørring af tøj i samtlige boliger, eller som et fælles vaskerum .*
- *Parkeringsbehov. Se tidligere bemærkning herom.*
- *Mangelfuld ansøgningsmateriale. Der gøres opmærksom på, at ansøgers oplysning om eksisterende forhold i tagetagen ikke er korrekte. Idet der kan være tale om en indretning hvortil kommunens tilladelse ikke ses at foreligge, har Plan og anmodet ansøgeren/ejeren om at redegøre nærmere for den faktuelle indretning. Såfremt beboerens oplysninger om antallet af boliger(12 stk.) er korrekt, vil der være tale om yderligere reducere af antallet af boligheder i tagetagen.*

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

1. At der gives en principiel tilladelse til en reduktion/nedlæggelse af boligene på betingelse af, at der sker en frivillig fraflytning af eksisterende tagboliger, og
2. At der gives principiel tilladelse til indretning af de 6 nye tagboliger og ændring af gårdarealene på betingelse af, at nye boliger anvendes til helårsbeboelse, at der etableres pulterrum samt mulighed for vask- og tørring af tøj indenfor ejendommen, og at der indrettes opholdsarealer.

Beslutninger


Byplanudvalget møde 4. april 2013.

Vedtaget, idet tilladelsen tidsbegrænset i 1 år.

Beslutningsstatus: Behandlet, indstillet til: Ingen videre behandling

Bilag

 [Strandvejen 201](#)

 [Strandvejen 201 kortbilag](#)

 [høringssvar](#)

Møde i Byplanudvalget den 04. april 2013

8 Åbent Jensløvsvej 1A, 2. th og 2. tv. Sammenlægning af lejligheder

[011555-2013](#)

Resumé

Der søges om tilladelse til at sammenlægge to beboelseslejligheder.

Baggrund

Siw Myhre, Jensløvsvej 1A, 2. tv., søger om tilladelse til at sammenlægge lejlighederne i nr. 1A, 2.tv og 2. th. i etageboligbebyggelsen på ejendommen matr. nr. 11b, Ordrup.

Ejendommen har et matrikelareal på 1447 m², og er bebygget med en i 1902 opført boligbebyggelse i tre etager + kælder. Bebyggelsen indeholder i dag boliger på 2-6 værelser i størrelsesordenen 64 m² til 183 m², samt i enkelte tilfælde 215 m².

De to lejligheder er begge på 85 m² = i alt 170 m². Lejlighederne ligger i dag med adgang til samme hoved- og køkkentrappe, og med brandmæssig adskillelse.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 211, delområde 1. Området består overvejende af beboelseslejligheder på 1.-3. sal, samt detailhandel, liberalt erhverv og publikumsorienteret service i stueplan.

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

Den 19. februar 2004, dagsordenens punkt 8, vedtog Bygningsudvalget at meddele tilladelse til sammenlægning af 2 lejligheder på 73 hhv. 78 m² til i alt 151 m². Jytte Rønnov Jessen (A) og Jørgen Pers (T) stemte imod, idet de ikke fandt grundlag for at sammenlægge 2 velfungerende lejligheder.

Den 29. september 2005 vedtog et enigt Bygningsudvalg at meddele afslag på ansøgning om tilladelse til at sammenlægge 2 lejligheder på 155 hhv. 80 m² til i alt 235 m².

D. 7. marts 2013 vedtog byplanudvalget at tillade en sammenlægning af 2 lejligheder med et samlet areal på ialt 175 m² på Tranegårdsvej 72. Irene Lütken (A) og Marie Louise Gjærn Bistrup (uden for parti) stemte imod.

Vurdering

Plan og Byg vurderer, at det kan tilføre bebyggelsen noget kvalitet, at der er en vis variation i lejlighedernes størrelse, og at den sammenlagte lejlighed ikke vil være usædvanlig stor for bebyggelsen eller kvarteret.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget

At det ansøgte drøftes.

Beslutninger

Byplanudvalget møde 4. april 2013.

Vedtaget, at meddele tilladelse til sammenlægning. Irene Lütken (A) stemte imod, idet der er tale om to velfungerende lejligheder. Marie Louise Gjern Bistrup (udenfor parti) undlod at stemme.

Beslutningsstatus: Behandlet, indstillet til: Ingen videre behandling

Bilag

 [Jensløvsvej](#)

Møde i Byplanudvalget den 04. april 2013

9 Åbent Enighedsvej 36. Statusændring fra tofamiliehus til enfamiliehus

[011663-2013](#)

Resumé

Snjólaug Nielsdottir og Peter Mollerup, medejere af en tofamiliehus på Enighedsvej 36, søger om statusændring fra tofamiliehus til enfamiliehus.

Baggrund

Ejendommen er omfattet af lokalplan 183 og ligger i et område med hovedsagelig villabebyggelse.

Efter lokalplanens § 3, stk. 2 må der på grunde under 1.200 m² kun opføres eller indrettes ét enfamiliehus.

Ejendommen er bygget i 1905 som et enfamiliehus, men har i dag status som tofamiliehus. Ansøger oplyser, at ejer af stuelejligheden ønsker at sælge den, og at de selv ønsker at købe.

Det ansøgte kræver kommunens tilladelse i henhold til Boligreguleringslovens § 46 vedrørende nedlæggelse af en bolig.

Følgende arealstørrelser gør sig gældende:

Grund: 1079 m²

Stuelejlighed: 118 m²

1. salslejlighed: 118 m²

2. sal i alt godkendt til beboelse: 62 m²

Bolig efter sammenlægning: 298 m²

Vurdering

Bygningsmyndigheden vurderer, at det ikke er usædvanligt med store rummelige villaer i dette kvarter. Hovedparten af villaerne har enfamiliestatus.

Endvidere vil en sammenlægning, og dermed en statusændring til enfamiliehus, være i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelse om, at der kun må opføres eller indrettes ét enfamiliehus på grunde under 1200 m².

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At det ansøgte tillades.

Beslutninger

Byplanudvalget møde 4. april 2013.

Vedttaget.

Beslutningsstatus: Behandlet, indstillet til: Ingen videre behandling

Bilag

 [Sammenlægning af lejligheder](#)

 [Kortbilag](#)

Møde i Byplanudvalget den 04. april 2013

10 Åbent Gentofte Sø, udeservering fra mobil enhed ved Fiskebakken

[010680-2013](#)

Resumé

Gentofte Kommune har modtaget en forespørgsel om muligheden for tilladelse til at stille en mobil enhed til udeservering op ved Fiskebakken ved Gentofte Sø.

Der skal tages stilling til, om anvendelse af vej- og stiareal kan benyttes til dette formål i en tidsbegrænset forsøgsperiode, og om der skal gøres undtagelse fra Naturbeskyttelseslovens bestemmelse om sø- og åbeskyttelseslinje.

Baggrund

Gentofte Kommune har modtaget en forespørgsel om muligheden for tilladelse til at stille en mobil enhed til udeservering op ved Fiskebakken ved Gentofte Sø. Den mobile enhed ønskes opstillet fredag-søndag i dagtimerne med henblik på salg af kaffe, vand, kager, sandwich og lignende til besøgende ved Gentofte Sø.

Den mulige placering vil være på en del af vendepladsen ved Fiskebakken og tilstødende stiareal.

Forespørgslen har været sendt i høring til de umiddelbare naboer samt interesseorganisationer med relation til Gentofte Sø og stedet i øvrigt.

Der er kommet høringssvar fra Gentofte Sogns Grundejerforening, Lystfiskerforeningen, Dansk Ornitologisk Forening, Danmarks Naturfredningsforening samt et fællessvar fra en række ejere og beboere på Fiskebakken, Søgårdsvej og Søvolden.

De nævnte interesseorganisationer har ingen indvendinger mod forslaget.

Ejere og beboere protesterer i deres fællessvar mod forslaget, idet det bl.a. anføres, at det vil skæmme området, besværliggøre vende- og parkeringsmulighederne på Fiskebakken, kræve udlæg af mere parkeringsareal, medføre et affaldsproblem og være i strid med lokalplan og fredningsbestemmelser.

En enkelt næringsdrivende på Gentoftegade fremsender bemærkninger vedrørende placering af handel.

Vurdering

Der er ikke anvist en præcis konkret placering af en mobil enhed til udeservering. En placering vil i fald, der gives tilladelse til opstilling, skulle indordne sig mulighederne på stedet.

Det forudsættes, at den mobile enhed skal stå på vej- og stiareal, der ikke er omfattet af den for ejendommene i området gældende lokalplan. Denne lokalplan muliggør således ikke den påtænkte anvendelse.

Vej- og stiarealet er omfattet af sø- og åbeskyttelseslinjen omkring Gentoft Sø. I henhold til Naturbeskyttelseslovens § 16, stk. 1, må der bl.a. ikke inden for denne linje placeres bebyggelse, campingvogne og lignende. Kommunalbestyrelsen kan i medfør af lovens § 65, stk. 2, gøre undtagelse fra denne bestemmelse.

Byplanudvalget skal tage stilling til, om der kan gøres undtagelse fra Naturbeskyttelseslovens sø- og åbeskyttelseslinje.

Teknik og Miljøudvalget skal tage stilling til, om der i en forsøgsperiode i 2013 skal gives tilladelse til, at der rådes over vej- og stiareal til det ansøgte - under forudsætning af, at Byplanudvalget beslutter, at der kan gøres undtagelse fra sø- og åbeskyttelseslinjen.

Indstilling

Teknik og Miljø indstiller

Til Teknik og Miljøudvalget og Byplanudvalget:

At sagen drøftes

Tidligere beslutninger

Teknik- og Miljøudvalget den 2. april 2013 kl. 17.00

Teknik- og Miljøudvalget, møde den 2. april 2013

Udsat.









Beslutninger

Byplanudvalget møde 4. april 2013.

Udsat.

Beslutningsstatus: Udsat, indstillet til: Teknik- og Miljøudvalget

Bilag

-  [DN, svar på høring vedr. eventuel tilladelse til udeservering ved Gentofte Sø](#)
-  [DOF, svar på høring vedr. eventuel tilladelse til udeservering ved Gentofte Sø](#)
-  [Gentofte Sogns Grundejerforening, svar på høring vedr. eventuel tilladelse til udeservering ved Gentofte Sø](#)
-  [Lystfiskerforeningen, svar på høring om opstilling af mobil udeserverings enhed](#)
-  [Svar fra ejere og beboere i nærområdet, vedrørende mobil enhed til udeservering ved Gentofte Sø](#)
-  [Høringsbrev til nærmestboende](#)
-  [Svar fra Emmerys, høring vedrørende mobil enhed til udeservering ved Gentofte Sø](#)
-  [Kort med mulig placering af mobil enhed til udeservering ved Fiskebakken](#)

Møde i Byplanudvalget den 04. april 2013

11 Åbent Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne

[044535-2012](#)

Beslutninger

Byplanudvalget møde 4. april 2013.

Marie Louise Gjern Bistrup (udenfor parti) stillede spørgsmål til sagen om Frederikkevej 21.

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

Møde i Byplanudvalget den 04. april 2013

12 Lukket Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne

044535-2012

Beslutninger

Ingen meddelelser

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