



Gentofte Kommune

# Dagsorden til møde i Byplanudvalget

Dagsorden åben

**Mødedato 03. februar 2011**

**Mødetidspunkt 17.00**

**Mødelokale**

Udvalgsværelse B

## Indholdsfortegnelse

Byplanudvalget

den 03. februar 2011

### Åben dagsorden

- 1 Lokalplan 263.1 genbrugsstation og kommuneplantillæg 11/2009. Offentlig høring
- 2 Lokalplan 289, Dyrehavevej og Klampenborgvej, Endelig vedtagelse
- 3 Lokalplan 333 for Holmegårdsparken og kommuneplantillæg 12/2009. Endelig vedtagelse
- 4 Tagmaterialer. Retningslinjer for anvendelse af tagmaterialer
- 5 Smakkegårdsvej 78. Opførelse af et dobbelthus
- 6 Blidahpark. Parkeringsplads
- 7 Skovvej 84. Udskiftning af tagbelægning og vinduer
- 8 Sundvænget 40. Diverse ombygninger på bevaringsværdigt rækkehus
- 9 Vespervej 26. Opførelse af en tilbygning
- 10 Bernstorffsvej 55-65A. Glasindækkede altaner, dispensationsansøgning vedr. bebyggelsesprocent
- 11 Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne

### Lukket dagsorden

- 12 Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne

## Møde i Byplanudvalget den 03. februar 2011

### 1 Åbent Lokalplan 263.1 genbrugsstation og kommuneplantillæg 11/2009. Offentlig høring

061962-2010

#### Resumé

Etablering af en midlertidig genbrugsstation på Ved Stadion forudsætter tilvejebringelse af et lokalplantillæg med tilhørende tillæg til Kommuneplan 2009. Der skal endvidere udarbejdes en vurdering af planernes konsekvenser for miljøet, herunder trafik- og støjforhold.

Der skal tages stilling til, om de udarbejdede plandokumenter skal udsendes i offentlig høring.

#### Baggrund

Byplanudvalget vedtog enstemmigt den 25. november 2010 (pkt. 3), at der udarbejdes forslag til lokalplan 263.1 med tilhørende tillæg 11 til Kommuneplan 2009, samt at der afholdes offentlig møde om planerne, inden planforslag forelægges Byplanudvalget.

Der er på den baggrund udarbejdet forslag til lokalplan og kommuneplantillæg. Plantillæggene giver mulighed for, at der kan indrettes genbrugsstation på køreteknisk anlæg for knallerter som foreslået.

Planerne er omfattet af Miljøvurderingslovens § 3.1.1, bilag 4, hvilket betyder, at der skal foretages en vurdering af planernes konsekvenser for miljøet. Planerne er screenet, og det er afgjort, at miljøvurderingen skal omfatte trafik- og støjforhold. På den baggrund er der udarbejdet miljøvurderingsrapport, som indgår i lokalplanforslagets redegørelsesdel.

Miljøvurderingsrapporten konkluderer, at trafikmønsteret på Ved Stadion vil ændres ved planernes realisering. Der vil blive færre personbiler, men flere lastbiler. Svingmanøvrer vurderes ikke at udgøre en sikkerhedsrisiko for cyklister, idet den dobbelttrettede cykelsti er beliggende langs vejens modsatte side. Ved en hensigtsmæssig tilrettelæggelse af aftalte ruter for lastbiler, vil den del af den tunge trafik, der betjener den midlertidige genbrugsstation, kunne afvikles mod nord, direkte til motorvejsnettet, uden at berøre boligområder, skoler, institutioner m.v.

Om støj konkluderes det, at støjbidraget til omgivelserne ligger indenfor de gældende grænseværdier for støj fra virksomheder. Det vil ikke være nødvendigt med særlige støjdæmpende foranstaltninger.

I overensstemmelse med Byplanudvalgets vedtagelse har der været afholdt offentligt møde om planerne den 17. januar 2011. Til mødet var inviteret berørte naboer, samt Stadions brugere i form af klubberne. Blandt de 8 fremmødte var der ønske om visuel afskærmning og lukning af en u hensigtsmæssig gennemkørselsmulighed på Niels Steensens Vej.

Den fysiske etablering af genbrugsstationen forudsætter godkendelse efter lov om miljøbeskyttelse. Heri vil der blive fastlagt mere detaljerede rammer for stationens drift, omfang og arten af affaldsfraktioner m.m.

## Vurdering

Det foreslås, at planforslagene og miljøvurderingen udsendes i offentlig høring.

## Indstilling

Plan indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

1. At forslag til lokalplan 263.1 for en genbrugsstation på Ved Stadion vedtages til udsendelse i offentlig høring.
2. At forslag til tillæg 11 til Kommuneplan 2009 vedtages til udsendelse i offentlig høring.
3. At Miljøvurderingsrapporten vedtages til udsendelse i offentlig høring sammen med de i pkt. 1 og 2 nævnte planforslag.

---

## Bilag

 Forslag til kommuneplantillæg 11/2009 genbrugsstation Ved Stadion (BY030211)

 Forslag til lokalplan 263.1 genbrugsstation Ved Station (BY030211)

## Møde i Byplanudvalget den 03. februar 2011

### 2 Åbent Lokalplan 289, Dyrehavevej og Klampenborgvej, Endelig vedtagelse

033350-2006

## Resumé

Plan har udarbejdet forslag til lokalplan 289 for et område ved Dyrehavevej og Klampenborgvej med det primære formål at fastholde området som et attraktivt villaområde for helårsbeboelse, der ikke gøres til genstand for en uhensigtsmæssig fortætning, og hvor den særlige bevaringsværdige bebyggelse og beplantning i området sikres.

På Kommunalbestyrelsesmødet den 30. august 2010, pkt 2, blev lokalplanforslaget enstemmigt vedtaget til offentlig fremlæggelse.

Lokalplanforslaget var i offentlig høring fra 22. september til 24. november 2010, og i denne periode modtog Plan 7 bemærkninger.

Der skal tages stilling til, om lokalplanforslaget kan vedtages endelig med de af Plan foreslåede ændringer.

## Baggrund

På mødet i Byplanudvalget den 2. februar 2006, punkt nr. 1, blev det enstemmigt besluttet at give bemyndigelse til udarbejdelse af lokalplaner for villaområder med mange bevaringsværdige huse som opfølgning på Kommuneatlas og Kommuneplan 2005. Denne beslutning blev taget på baggrund af det af Gentofte Kommune i samarbejde med Kulturarvsstyrelsen udarbejdede atlas over kommunens bevaringsværdige bygninger og bymiljøer.

Lokalplanområdet ligger i den nordvestlige del af Klampenborg-Skovshoved bydel og afgrænses mod nord af Dyrehaven, mod øst af baneterrænet, mod syd af Christiansholms Mose og mod vest af Ordrup Krat.

Lokalplanområdet omfatter 145 ejendomme, og har et samlet areal på ca. 158.000 m<sup>2</sup> ekskl. vejarealer.

Bebyggelsen består overvejende af ældre villaer opført i 1 eller 2 etager med en gennemsnitlig bebyggelsesprocent på 19. Der er 146 boliger i lokalplanområdet med en gennemsnitlig boligstørrelse på ca. 200 m<sup>2</sup>. Den gennemsnitlige grundstørrelse pr. bolig er ca. 1.081 m<sup>2</sup>. Den gennemsnitlige grundstørrelse pr. ejendom er ca. 1.088 m<sup>2</sup>.

Inden for lokalplanområdet er der 71 ejendomme med et grundareal på 1.000 m<sup>2</sup> eller mere. Af disse er 42 ejendomme på 1200 m<sup>2</sup> eller mere og 23 er på 1400 m<sup>2</sup> eller derover. Af de 71 ejendomme på mere end 1000 m<sup>2</sup> er 21 af dem etableret som flerfamilieboliger eller anden anvendelse.

Der er registreret liberalt erhverv i 13 boliger. Erhvervsarealet i lokalplanområdet udgør i alt 893 m<sup>2</sup> svarende til ca. 3 % af det samlede etageareal.

Lokalplanområdet ligger i Skovshoved Skoles skoledistrikt og er stationsnært i forhold til Klampenborg station. Området er busbetjent fra Klampenborgvej og Christiansholmsvej.

De rekreative områder Christiansholms Mose, Dyrehaven, Bellevue Strand og Forlystelsesparken Bakken ligger i umiddelbar nærhed til området.

Lokalplanområdet er karakteriseret ved mange store og velholdte villaer, hvoraf 60 af dem er vurderet som bevaringsværdige i Kommuneplan 2009. Ligeledes er området karakteriseret ved at have en gennemgående grøn profil, og 34 træer er vurderet til at være bevaringsværdige.

Borgmester Jørgensens Vej, i lokalplanområdets nordvestlige hjørne, er karakteristisk ved sine 1 etages ejendomme og det for kvarteret skovlignende præg. For at fastholde denne grønne karakter er der i forslaget forbud mod etablering af 1. sal på flere af vejens ejendomme. Det vurderes, at der ved etablering af en 1. sal på eksisterende huse vil brydes med, hvad der er sædvanligt for området. Der er i samme område en del bevaringsværdige træer; heriblandt en gruppe af bøgetræer på Klampenborgvej 10F, der alle ifølge forslag til lokalplan skal fastholdes.

I Kommuneplan 2009 er lokalplanområdet omfattet af rammeområde 2. B41, med boligformål som generel anvendelse og villabebyggelse som specifik anvendelse. Den maksimale bebyggelsesprocent er 25 for den enkelte ejendom. Det maksimale antal etager er 2 og den maksimale bygningshøjde er 9 meter.

På Kommunalbestyrelsesmødet den 30. august 2010, pkt. 2, blev lokalplanforslaget enstemmigt vedtaget til offentlig fremlæggelse. Lokalplanforslaget var i offentlig høring fra 22. september til 24. november 2010, og i perioden modtog Plan 7 bemærkninger.

Bemærkningerne handler blandt andet om årsager og konsekvenser i forbindelse med udpegning af bevaringsværdige bygninger og træer. Dertil omhandler en henvendelse fra Skovshoved-Klampenborg Grundejerforeninger støj fra Dyrehavsbakken og den tilhørende parkeringsplads, samt generelle forslag til tilføjelse i diverse paragraffer. Kroppedal Museum foreslår i deres henvendelse, at lokalplanen suppleres med et afsnit omhandlende fortidsminder i forbindelse med fund af stenalderplads i området

Vedlagt som bilag er samtlige bemærkninger, samt et resumé inkluderet Plans kommentarer hertil.

### **Vurdering**

På baggrund af henvendelsen fra Kroppedal Museum foreslås lokalplanen suppleret med et afsnit vedrørende fund af fortidsminder i lokalplanområdet.

Plan foreslår herudover, at der foretages ændringer i kortbilag 2 således, at dette viser den korrekte placering af de udpegede bevaringsværdige træer.

### **Indstilling**

Plan indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At forslag til lokalplan 289 for et område ved Dyrehavevej og Klampenborgvej vedtages endeligt med de af Plan foreslåede ændringer.

---

### **Bilag**

- Samtlige indkomne bemærkninger til Forslag til lokalplan 289
- Resume af indkomne høringsbemærkninger inkl plans kommentarer

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

### **3 Åbent Lokalplan 333 for Holmegårdsparken og kommuneplantillæg 12/2009. Endelig vedtagelse**

062496-2010

### **Resumé**

Forslag til lokalplan 333 for Holmegårdsparken og Ordrup Vænge med tilhørende forslag til tillæg 12 til Kommuneplan 2009 har været udsendt i offentlig høring.

Bortset fra tekniske korrektioner har høringen ikke givet anledning til ændringer i lokalplan eller kommuneplantillæg.

Der skal tages stilling til om, lokalplan 333 og kommuneplantillæg 12 skal vedtages endeligt.

## Baggrund

Kommunalbestyrelsen vedtog enstemmigt på mødet den 30. august 2010, pkt. 5, at udsende forslag til lokalplan 333 for Holmegårdsparken og Ordrup Vænge i høring.

Ved høringsfristens udløb konstateredes det, at der var en fejl i det udsendte planmateriale, idet lokalplanbestemmelsen om den maksimalt tilladelige bygningshøjde ikke var i overensstemmelse med kommuneplanens rammer for lokalplanlægning.

På den baggrund vedtog Kommunalbestyrelsen enstemmigt på mødet den 29. november 2010, pkt. 5, at forslag til tillæg 12 til Kommuneplan 2009 skulle sendes i høring samtidig med, at høringsfristen for lokalplan 333 blev forlænget tilsvarende. Med kommuneplantillæg 12 øges rammerne for den maksimale bygningshøjde fra 9 til 11 meter.

Ved høringsfristens udløb den 26. januar 2011 var der modtaget 6 henvendelser.

3 henvendelser er fra borgere på Ordrupvej 41, der finder at udsigten forringes ved lokalplanens realisering. En borger på Kirsten Piils Vej finder, at bestemmelserne om højde og afstand til skel vil mindske lysindfald og give anledning tilbagekastning af støj fra servicevejen. Ejerforeningen fra bebyggelsen på hjørnet af Ordrupvej/Clarasvej ønsker den maksimale bygningshøjde reduceret og mindstefstanden mellem bebyggelse og skel øget.

Endelig finder Danmarks Naturfredningsforening, Gentofte, at egetræet bag den nuværende administrationsbygning skal omfattes af bevaringsbestemmelser.

## Vurdering

De modtagne henvendelser giver ikke anledning til at foreslå ændringer i lokalplan eller kommuneplantillæg.

Der foreslås enkelte tekniske korrektioner i § 4.1 og § 6.4. Det foreslås endvidere, at teksten om lokalplanens forhold til rammerne for bygningshøjde i Kommuneplan 2009 korrigeres.

## Indstilling

Plan indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

1. At lokalplan 333 for Holmegårdsparken og Ordrup Vænge vedtages endeligt, med de foreslåede korrektioner.
2. At tillæg 12 til Kommuneplan 2009 vedtages endeligt.

## Bilag

 [Henvendelser indkommet i høringsperioden](#)

 [Resume af indkomne henvendelser med bemærkninger](#)

## Møde i Byplanudvalget den 03. februar 2011

### 4 Åbent Tagmaterialer. Retningslinjer for anvendelse af tagmaterialer

043378-2010

#### Resumé

På baggrund af en indsigelse til lokalplan 325 mellem Bernstorffsvej, Jægersborg Allé, Rådhusvej og Ellevadsvej vedr. reflekterende tagmaterialer foreslås vedtaget en proces for inddragelse af grundejerforeningerne i en drøftelse om evt. fastsættelse af bestemmelser i kommuneplan og/eller lokalplaner.

#### Baggrund

Ordrup-Charlottenlund Grundejerforening sendte den 22. juni 2010 en indsigelse til lokalplan 325, hvori grundejerforeningen foreslog, at der i villalokalplaner indføres en ny paragraf om udskiftning af tagsten, etablering af ovenlys, solfangere og solceller.

Byplanudvalget drøftede på møde den 9. september 2010, pkt. 3, om lokalplaner for villaområder skal suppleres med bestemmelser om tagmaterialer, ovenlysvinduer, solfangere og solceller. Notat vedr. reflekterende tagmaterialer var vedlagt. Byplanudvalget besluttede at anmode forvaltningen om at tilrettelægge en proces med inddragelse af grundejerforeningerne.

Plan foreslår, at følgende proces gennemføres:

- Bestyrelserne for grundejerforeningerne i Gentofte Kommune inviteres til et dialogmøde vedr. tagmaterialer. Der fastsættes en frist for indsendelse af bemærkninger og forslag til Plan.
- Bestyrelserne for grundejerforeningerne i Gentofte Kommune inviteres til et dialogmøde vedr. de indkomne bemærkninger og forslag til evt. bestemmelser/retningslinjer for tagmaterialer.
- Byplanudvalget beslutter på baggrund heraf, om der skal fastsættes bestemmelser i kommuneplan og/eller lokalplaner om tagmaterialer.

Et revideret notat om reflekterende tagmaterialer er vedlagt.

#### Indstilling

Plan indstiller


Til Byplanudvalget:

At processen med inddragelse af grundejerforeningerne vedtages.



---

## Bilag

 NOTAT retningslinjer for anvendelse af tagmaterialer

### Møde i Byplanudvalget den 03. februar 2011

#### 5 Åbent Smakkegårdsvej 78. Opførelse af et dobbelthus

005230-2009

#### Resumé

Steen og Lars Thorup, ejerne af ejendommen Smakkegårdsvej 78, har med brev af den 3. december 2010, henvendt sig til Bygningsmyndigheden i forbindelse med et tidligere meddelt afslag på opførelse af et dobbelthus på grunden. Afslag til opførelse af et dobbelthus blev givet den 15. juni 2010, i medfør af bestemmelserne i planloven § 12, stk.3.

Ejendommen har en grundstørrelse på 1173 m<sup>2</sup> og er bebygget med et enfamiliehus.

#### Baggrund

Ejendommen er ikke omfattet af en lokalplan. Ifølge Kommuneplanen 2005 er ejendommen omfattet af rammerne for lokalplanlægning for delområde 4.B42. Der må ikke opføres eller indrettes tofamiliehuse (med vandret lejlighedsskel) på grunde mindre end 1.000 m<sup>2</sup> og dobbelthuse (med lodret lejlighedsskel) på grunde mindre end 1.200 m<sup>2</sup>. Ved udstykning af grunde til bebyggelse med dobbelthuse, jfr. byggeovens § 10 A, kan Kommunalbestyrelsen tillade grundstørrelser på under 700 m<sup>2</sup>, såfremt det sker på grundlag af en fælles bebyggelsesplan, og det samlede grundareal til begge boliger er mindst 1.200 m<sup>2</sup>. Boligerne skal kunne udstykkes selvstændigt.

Den 31 marts 2006 ansøger Steen Thorup om opførelse af et dobbelthus på grunden med et matrikulært areal på 1173 m<sup>2</sup>. Bygningsmyndigheden meddelte herefter med brev af 2. juni 2006 et forbud mod projektet i medfør af bestemmelserne i planlovens § 12, stk.3.

Steen Thorup sendte 7. juni 2006 et fornyet forslag til opførelse af et dobbelthus med en mindre forskydning af lejlighedsskel således, at der ikke kan ske en udstykning af ejendommen i henhold til byggeovens § 10A. I planmæssig henseende skal forslaget dog fortsat betragtes som et dobbelthus. Bygningsmyndigheden meddelte herefter med brev af 3. februar 2007 en principiel godkendelse til udførelse af det ansøgte, idet der ikke længere var mulighed for udstykning.

Bygningsmyndigheden modtager i den mellemliggende periode flere forslag til opførelse af dobbelthuse, som dog alle strider mod bl.a. de bebyggelsesregulerende bestemmelser.

Bygningsmyndigheden oplyser herefter med brev af 31. maj 2010, at den principielle tilladelse af 8. februar 2007 er bortfaldet. Der henvises til planlovens § 56, om at en tilladelse bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden 3 år efter at denne er meddelt. Steen Thorup anmoder herefter med breve af 2. juni 2010 og 8. juni 2010 om en fornyet godkendelse til opførelse af et dobbelthus. Bygningsmyndigheden meddeler 15. juni 2010, at en sådan fornyet godkendelse ikke kan meddeles. Steen og Lars Thorup henvender sig på ny med brev af 24. juni 2010, hvori der gøres opmærksom på at den bagvedliggende rækkehusbebyggelse ligeledes overskrider rammerne for lokalplanlægning. Bygningsmyndigheden meddeler med brev af 2. juli 2010, at den seneste afgørelse af 15. juni 2010 opretholdes.

Ved disse seneste afgørelser er der lagt vægt på at kommunens praksis vedr. fortætning siden afgørelsen af 8. februar 2007 er skærpet, og at en tilsvarende ansøgning, der indkommer i dag ikke ville blive imødekommet, medmindre der foreligger ganske særlige forhold.

## Vurdering

Bygningsmyndigheden vurderer, at en tilladelse til opførelse af et dobbelthus er i modstrid med den praksis der gennem de seneste 3-4 år har udviklet sig på området.

Idet den principielle godkendelse er givet 3. februar 2007, kan ansøger ikke længere tage denne til indtægt for et kommende projekt til opførelse af et dobbelthus.

## Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller


Til Byplanudvalget:

At sagen drøftes.

---

## Bilag

 kortbilag smakkegårdsvej 78

 borgersynspunkter-Smakkegårdsvej 78

## Møde i Byplanudvalget den 03. februar 2011

**6 Åbent Blidahpark. Parkeringsplads**

042934-2010

## Resumé

Blidah Garagerne A/S søger om tilladelse til anlæg af 18 parkeringspladser (p-båse) ved Blidah Park bebyggelsen.

Blidah Garagerne har haft afholdt et beboermøde, hvilket har bevirket, at Bygningsmyndigheden har modtaget mange indsigelser forlods.

Områdets anvendelse er reguleret af lokalplan 73. Det fremgår af lokalplanens § 7, stk. 3, at indenfor det på vedhæftede kortbilag 1 med priksignatur markerede areal til parkeringsformål, kan der tillades opført garage- eller carportbebyggelse efter en af kommunalbestyrelsen godkendt plan. Ligeledes er der på planens bilag vist en tilkørselsvej fra parkeringsarealet til Maglemosevej.

## **Baggrund**

Det ansøgte har også tidligere (2002-2004) været forelagt kommunen, dog omhandlede projektet dengang etablering af bl.a. carporte: Blidah Garagerne A/S v/Bjørn Quistorff søgte i august 2002 om tilladelse til indretning af en parkeringsplads på arealet, der ligger nordvest for Blidah Park, imellem det eksisterende garageanlæg og rækkehusene ved Maglemosevej 15-49.

Bygningsmyndigheden meddelte den 21. august 2002, at det pågældende område i lokalplan 73 er udlagt til parkerings- og legeareal, jf. § 5, stk. 1, og at den ansøgte anvendelse derfor er i overensstemmelse hermed. Ansøger blev dog anmodet om at indsende egentligt ansøgningsmateriale med henblik på endelig godkendelse.

I foråret 2003 modtog kommunen et egentligt ansøgningsmateriale. Der ansøgte om anlæg af ca. 30 carporte og 35 P-pladser samt etablering af ind- og udkørsel fra Maglemosevej.

Sagen blev juni 2003 udsendt i naboorientering. Der indkom mange indsigelser, heraf indsigelser fra ejerlauget Maglemosevej 15-49 og Stigårdsvej 1A-C.

Alle indsigelser var negative over for projektet p.g.a. forhold som støj, forurening, trafikale problemer, manglende mulighed for at kunne indrette legeplads, samt at et grønt areal ved Maglemosevej erstattedes af en vej.

Daværende ansøgning blev behandlet på Bygningsudvalgs møde 21. august 2003, punkt 2. Udvalget fandt dengang, at ansøgningsmaterialet var for ringe til, at der kunne træffes afgørelse.

Med ansøgning i december 2003 samt senere tillæg genansøgte selskabet om tilladelse til indretning af 35 P-båse og 26 carporte, i alt 61 P-pladser.

Der ansøgte om etablering af bl.a. ind- og udkørsel fra Maglemosevej.

Bygningsmyndigheden udsendte januar 2004 det ansøgte i nabohøring, hvilket afstedkom mange indsigelser.

Hovedparten af indsigelserne indeholdt samme bemærkninger som ved forrige høring, d.v.s. bemærkninger om støj, forurening, forringet udsigt, trafikale problemer etc.

Bygningsudvalget besluttede på mødet den 19. februar 2004, punkt 2, at udsætte sagen, bl.a. på grund af uklarhed i forhold til en tinglyste servitut fra 1948, der indeholdt bestemmelser om en 6 m bred beskyttelseszone i forbindelse med en daværende legeplads.

På baggrund af indsigelserne samt drøftelser med kommunen udarbejdedes et fornyet projektmateriale af 1. marts 2004.

Det nye materiale indeholdt væsentlige forandringer: Ind- og udkørslen til Maglemosevej var fjernet, græsplæne samt træer og bænke nær Blidahblokkene var bibeholdt, "beskyttelseszonen" respekteredes og antallet af p-pladser reduceredes fra 60 til 42.

Dette fornyede projektmateriale af 1. marts 2004 blev behandlet på Bygningsudvalgs møde 22. april 2004, punkt 5, hvor det blev enstemmigt besluttet, at godkende det ansøgte. Imidlertid tilbagekaldte Bjørn Quistorff ansøgningen, hvorfor det blev meddelt, at der ikke ville udfærdiges en egentlig afgørelse som følge af Bygningsudvalgets beslutning.

En sidste ansøgning fra juni 2004 var ændret på 2 væsentlige punkter i forhold til det (daværende) seneste projektmateriale; Beplantningsbæltet mellem P-området og rækkehusene var reduceret fra 6 til 4 m og der var igen foreslået en adgangsvej til og fra Maglemosevej. Den ansøgte plan blev juli 2004 udsendt i nabohearing, hvilket igen afstedkom mange indsigelser. De fleste af indsigelserne var enslydende med tidligere modtagne høringssvar. Ved Bygningsudvalgets møde den 21. oktober 2004 (pkt. 11) blev det besluttet, at godkende det ansøgte, dog med det forbehold, at kommunen ikke tog stilling til eller ansvar i forhold til servitutten fra 1948.

Af lokalplan 73 § 5 vedrørende vej- og parkeringsforhold fremgår det, at:

- Inden for det på kortbilag nr. 1 med priksignatur markerede areal må der foruden legearealer kun etableres garage- og parkeringsanlæg (stk. 1)

- Arealet må kun anlægges efter en af kommunalbestyrelsen godkendt plan (stk. 3).

Af § 7, stk. 3, fremgår det, at inden for det på vedhæftede kortbilag 1 med priksignatur markerede areal til parkeringsformål kan der tillades opført garage- eller carportbebyggelse efter en af kommunalbestyrelsen godkendt plan, ligesom det i planen fastlægges, at der kan etableres tilkørselsvej til Maglemosevej.

Der søges nu om etablering af 18 parkeringspladser (p-båse) på et mindre areal for enden af tilkørselsvejen fra Maglemosevej. Dette areal fremstår i dag som et grønt område med flere store træer. De store træer bevares. Parkeringsarealet (og tilkørselsvejen) vil etableres med plasticarmeret underlag med muld øverst, som tilsås med græs. Der vil, udfor p-pladserne opsættes få belysningsarmaturer. Tilkørselsvejen vil ikke belyses yderligere.

Det ansøgte er den 22. december 2010 udsendt i høring hos naboer m.fl. Der er modtaget 13 høringssvar, herunder svar fra E/F Blidah, Ejerlauget Maglemosevej 15-49 m.fl. samt fra Beboergruppen, Maglemosevej.

Alle høringssvar er negative, og naboerne udtrykker generelt en stærk modvilje mod projektet. Konkret fremfører de fleste af naboerne følgende: man frygter støjgener, forurening, forringet udsigt, trafikale problemer og man finder at områdets herlighedsværdi forringes.

## Vurdering

Det ansøgte er i overensstemmelse med lokalplan 73, idet det aktuelle område er udlagt til legeareal og parkeringsareal, hvilket medfører, at det ansøgte alene kan hindres ved at nedlægge forbud efter planlovens § 14.

Bygningsmyndigheden finder, at det i projektet foreslåede anlæg af P-pladsen er en relativ diskret løsning, der i et vist omfang fastholder indtrykket af et grønt område, hvorfor områdets miljømæssige værdier i et vist omfang bevares.

De 18 pladser vurderes ikke at give anledning til væsentlige miljøgener for naboerne ligesom Park & Vej finder vejadgangen til Maglemosevej for uproblematisk i trafikal henseende.

På den anden side vil en gennemførelse betyde en reduktion i det grønne vejbillede mod Maglemosevej.

I forbindelse med ansøgningen er der udtrykt stærk modvilje fra de nærmeste naboer der oplever, at en gennemførelse af anlægget vil betyde en væsentlig reduktion af herlighedsværdien.

Såfremt det ansøgte ønskes afvist skal der nedlægges forbud efter planlovens § 14 med henblik på udarbejdelse af et lokalplanforslag.

## Indstilling















Bygningsmyndigheden indstiller

Til Bygningsudvalget:

At sagen drøftes.

---

## Bilag

-  [Kortbilag](#)
-  [Ansøgnings-/høringsmateriale, samlet sæt](#)
-  [Høringssvar, Beboergruppe Maglemosevej](#)
-  [Høringssvar, E/F Blidah](#)
-  [Høringssvar, ejerlauget Maglemosevej 15-49+Stigaardsvej 1A-C](#)
-  [Høringssvar, Maglemosevej 13, st. th.](#)
-  [Høringssvar, maglemosevej 15](#)
-  [Høringssvar, Maglemosevej 21](#)
-  [Høringssvar, Maglemosevej 21](#)
-  [Høringssvar, Maglemosevej 31](#)
-  [Høringssvar, Maglemosevej 39](#)
-  [Høringssvar, Maglemosevej 9, 2. tv.](#)
-  [Høringssvar \(nr.2\), Maglemosevej 39](#)
-  [Høringssvar, Stigårdsvej 1A](#)
-  [Høringssvar, Stigårdsvej 1B](#)

## Møde i Byplanudvalget den 03. februar 2011

### 7 Åbent      Skovvej 84. Udskiftning af tagbelægning og vinduer

061903-2010

## Resumé

Steen Pedersen har den 21. december 2010 ansøgt Gentofte Kommune om tilladelse til at udskifte tagbelægning og vinduer på den bevaringsværdige ejendom beliggende Skovvej 84.

## Baggrund

I Gentofte Atlas over bygninger og bymiljøer 2004 har ejendommen en bevaringsværdi på 2.

Ansøger anfører, at eksisterende røde vingetegl ønskes udskiftet til røde kulbrændte vingetagsten. Kanter og inddækninger udskiftes og udføres i zinkmateriale. Ved udskiftning af stern og vindskeder udføres disse i lærketræ, og indfarves som eksisterende. Efterisolering udføres i det omfang, det kan udføres uden at hæve tagfladen. Derudover udskiftes blyindfattede ruder i syd og østfacade med småsprossede rammer i teaktræ, som øvrige facader. Dette begrundes i, at der ønskes bedre lysforhold.

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 altanudskiftning, ændringer i materialevalg, farvesætning, vinduesformater og –udformning i øvrigt.”

## Vurdering

Bygningsmyndigheden vurderer, at udskiftning af tagbelægning respekterer oprindelig byggestil. For så vidt angår blyindfattede ruder i syd- og østfacade, indgår disse elementer, som en karakteristisk detalje, for det arkitektoniske udtryk for hele byggeriet, navnlig henset til, at byggeriet har en høj bevaringsværdi. Det der blandt andet karakteriserer en høj bevaringsværdi, er at byggeriet er bevaret uden ændringer, og at materialer og udførelse er autentisk i forhold til oprindelig byggestil.

## Indstilling








Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget:

1. At projektet vedr. udskiftning af tagbelægning imødekommes,
2. At udskiftning af vinduer ikke kan tillades, i henhold til lokalplan 229, i § 7, stk. 7.1.

---

## Bilag

-  [Kortbilag. Skovvej 84.](#)
-  [Andrag tag vinduer 21 121 0](#)
-  [Eksisterende facader. Skovvej 84.](#)
-  [Hovedtegning eksisterende](#)
-  [Billeder af huset](#)
-  [Skovvej 84. Billede af blyindfattet ruder.](#)
-  [Skovvej 84. Billede af teaktræs vinduer](#)

## Møde i Byplanudvalget den 03. februar 2011

**8 Åbent      Sundvænget 40. Diverse ombygninger på bevaringsværdigt rækkehus**

057971-2010

## Resumé

Arkitekterne Aandahl og Boisen søger på vegne af Michael Pram Rasmussen, ny ejer af enderækkehuset Sundvænget 40, om tilladelse til at udføre diverse bygningsmæssige ændringer. Nogle af de ønskede ændringer fremgår ikke af den bevarende lokalplans kortbilag, og kræver derfor kommunalbestyrelsens tilladelse. Sundvængets rækkehuse er registeret i kategori 2 i "Gentofte, atlas over bygninger og bymiljøer 2004".

## Baggrund

Der søges om følgende ydre bygningsændringer som ikke er reguleret i gældende lokalplan nr. 220:

En ny 3-fags kvist i afvalmet tagflade mod nord-vest og et nyt gavlvindue i stueetagen mod nord-vest. Endvidere bliver det vindfang der søges om, og som lokalplanen muliggør mod nord-øst, lidt længere end det i lokalplanen skitserede, da huset er et enderækkehus med en længere facade end de fleste huse i Sundvænget.

Der søges også om at omdanne en bygningsdel i et plan, der hidtil har tjent som bryggers, til reel beboelse i form af køkken/pejsestue. Det forholder sig sådan, at rækkehusene syd-vest for Sundvænget fra gammel tid har indbyggede garager i en ca. 5,5 m bred zone ud mod Sundvænget. Ifølge ansøger har kun fem af enderækkehusene desuden i denne zone et bryggers, der er forbundet med beboelsesdelen med en intern trappe på 4-5 trin. Bryggers-bygningsdelen er for Sundvænget 40 registreret som bolig i BBR. Lokalplan 220 udlægger i § 6.9 den 5.5 m brede zone til parkeringszone med mulighed for at opføre garage og vindfang. Ejendommen har allerede garage i zonen.

Grundejerforeningen er hørt i sagen, og de skriver følgende: "Vi henholder os til den bevarende lokalplan for Sundvænget, for så vidt angår istandsættelsen og opdateringen af Sundvænget 40, og har derudover ingen forbehold eller bemærkninger. For god ordens skyld skal vi blot henstille at;

- Vindfanget udføres præcist som fastlagt i den bevarende lokalplan.
- Gaspejs i køkken udføres således at aftræk er i gården/ ikke synligt fra vejen, ej tagfladen.
- Vand- og sanitetsinstallationer på mur mod naboejendom (nr. 42) støjisoleres bedst muligt."

## Vurdering

Hvad angår den nye 3-fags kvist i den afvalmede tagflade mod nord-vest, så findes der fortilfælde i Sundvænget 38. På Bygningsudvalgets møde den 22. marts 2007, pkt 3 (efter lokalplanens vedtagelse) blev der (enstemmigt) tilladt en 3 fagskvist i den afvalmede tagflade på Sundvænget 6. Kvisten blev dog ikke udført. Hvad angår vindue i gavlen, er der også her fortilfælde, hvilket ansøgers fremsendte fotos illustrerer. Bygningsmyndigheden vurderer - henset til fortilfælde for kviste i afvalmede tage og for vinduer i gavle, at det ansøgte bør tillades. Ved vurderingen er ligeledes lagt vægt på at kvist og gavlvindue udføres i former, materialer og farver der ikke er fremmed for den bevaringsværdige bebyggelse.

Det er Bygningsmyndighedens vurdering, at tiden er løbet fra den slags bryggersbygninger, hvor man før i tiden havde gruekedler, brændsel mv.. Bygningsdelen, der ønskes indrettet til reel beboelse, er allerede optaget som sådan i BBR, og endvidere er det meget få (ende)rækkehuse, der har denne bygningsdel fra gammel tid, og dermed mulighed for at indrette den til beboelse. Ombygning til beboelse kræver ikke ydre ændringer af bygningen der strider imod byggeriets bærende bevaringsværdige værdier, og der vil ikke ske forandringer i forholdene i naboskel. På denne baggrund vurderer Bygningsmyndigheden at det ansøgte bør tillades.

## Indstilling





Bygningsmyndigheden indstiller

Til Bygningsudvalget:

1. At der meddeles tilladelse i henhold til lokalplan 220 § 7.1 til at ændre ved bebyggelsesns ydre, således at 3-fags-kvist og vindue mod nord-vest kan tillades.
2. At der meddeles tilladelse til at ombygge bryggers beliggende i parkeringszonen i henhold til lokalplan 220 § 6.9 til reel beboelse.

---

## Bilag

-  Kortbilag, Sundvænget 40
-  Ansøgers fotos scannet ind i farver (2 sider)
-  Tilbygning - bilag til by
-  Snit og facade, bryggersbygning

## Møde i Byplanudvalget den 03. februar 2011

### 9 Åbent      Vespervej 26. Opførelse af en tilbygning

059507-2010

## Resumé

Tomas Horne søger på vegne af ejer af ejendommen Vespervej 26, om tilladelse til at opføre en tilbygning på 19 m<sup>2</sup>. Ejendommen er bevaringsværdig.

## Baggrund

Grundareal: 459 m<sup>2</sup>

Nuværende etageareal: 120 m<sup>2</sup>

Bebyggelsesprocent: 26,1

Tilbygning: 19 m<sup>2</sup>

Ny bebyggelsesprocent: 30,2

Ansøger anfører at tilbygning opføres i et plan med fladt tag med ensidigt fald 1:40. Facader og ny havemure på 2,1 m og i en længde på henholdsvis 1,15 m og 4,25 m opføres i gule teglsten, som eksisterende facader. Afslutning og sternkanter og havemure udføres i forpaginerede kobber. Træterrasse hæves 0,30 m. I gavl på den eksisterende bygning udføres et nyt vindue i stue. Ejendommen er omfattet af lokalplan 83, der fastsætter en bebyggelsesprocent på 35, og hvoraf det fremgår i kortbilaget, at ejendommen er bevaringsværdig. I § 9, stk. 1, anføres det at, " De på kortbilaget særligt angivne bygninger må ikke nedrives, tilbygges eller på anden måde ændres uden kommunalbestyrelsens særlige tilladelse. Dette



gælder også facadeændringer, herunder ændringer i materiale-valg, farvesætning, vinduesformater og udformning.”

I kommuneatlas har ejendommen en bevaringsværdi på 3.

## Vurdering

I en sag om tilbygning til det andet dobbelthus meddelte bygningsudvalget afslag på mødet den 26. oktober 2006, pkt. 8. John Philip (B) stemte dog for en tilladelse. Årsagen til afslaget var, at man ved en tilladelse til en tilbygning på blot et af 4 ens dobbelthuse ville bryde med den ensartethed, der bl.a. begrundes bevaringsværdien. Set i relation til lighedsgrundsætningen samt at samme begrundelse stadig må være gyldig, bør der meddeles afslag på det ansøgte.

## Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller


Til Byplanudvalget:


At det ansøgte projekt afslås, i henhold til lokalplan 83, § 9, stk. 1.

---

## Bilag

 Kortbilag. Vespervej 26

 Ansøgning

 Facadetegning

## Møde i Byplanudvalget den 03. februar 2011

**10 Åbent      Bernstorffsvej 55-65A. Glasindækkede altaner,  
dispensationsansøgning vedr. bebyggelsesprocent**

059788-2010

## Resumé

For ejerne af beboelsesbygningen, 1/S Bernstorffshus, søges tilladelse til opførelse af 24 glasinddækkede altaner på Bernstorffsvej 55-56. Godkendelsen strider mod kommuneplanens bestemmelse om bebyggelsesprocent.

## Baggrund

Ejendommen er en udlejningsejendom med 24 eksisterende altaner. Huslejenævnet har efter klage fra lejerne udstedt påbud om renovering af altaner med frist til den 1. april 2011. Ejeren vil helst udskifte altanerne til større glasinddækkede altaner. Arealet af de nye glasinddækkede altaner skal ifølge bygningsreglementet regnes med i bebyggelsesprocenten.

Glasinddækkede altaners samlede areal: 163 m<sup>2</sup>.

Grundens areal: 5619 m<sup>2</sup>,

Eksisterende etageareal : 6691 m<sup>2</sup>, eksisterende bebyggelsesprocent : 119,1.

Fremtidigt etageareal: 6853 m<sup>2</sup>, fremtidig bebyggelsesprocent: 122.

Der er ingen lokalplan. Kommuneplanens rammebestemmelse 1.B2 angiver den maksimale bebyggelsesprocent på 60.

Inddækning af altaner kræver derfor dispensation fra kommuneplanens rammebestemmelse vedr. bebyggelsesprocent.

Ansøgeren begrundet sin ansøgning om glasinddækkede altaner med følgende fordele: fjernelse af trægener, mindre opfugtning, bedre energiøkonomi og mindre støjgene.

Det ansøgte vil kunne hindres ved at nedlægge forbud efter planlovens § 12, stk. 3.

## Vurdering

Bygningsmyndigheden vurderer, at fordelene, mest de energiøkonomiske, tæller for overdækning af altaner. Bebyggelsesprocenten er på forhånd meget højere end 60, og efter overdækning ændres der ikke meget på de arealmæssige forhold. Dog kan der være en præcedensvirkning ved at imødekomme ansøgningen.

## Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller


Til Bygningsudvalget:

At der meddeles tilladelse til overdækning af altaner.

---

## Bilag

 Kortbilag

 Ansøgning (bilag til BY)

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

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

041785-2010

---

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

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

041785-2010

---