



Gentofte Kommune

# Dagsorden til møde i Byplanudvalget

Dagsorden åben

**Mødedato 04. marts 2010**  
**Mødetidspunkt 17.00**  
**Mødelokale Udvalgsværelse 2**

## **Indholdsfortegnelse**

Byplanudvalget

den 04. marts 2010

### Åben dagsorden

- 1 Forslag til lokalplan 328 for Ørnegårdsvej 16-18. Offentlig fremlæggelse**
- 2 Teglgården - drøftelse af fremtidig planlægning**
- 3 Forslag til lokalplan 325 for et område mellem Bernstorffsvej, Jægersborg Alle, Rådhusvej og Ellevadsvej. Offentlig fremlæggelse**
- 4 Forslag til lokalplan 327 for Krøyersvej 5 A-B, SIF. Offentlig fremlæggelse**
- 5 Lokalplan 298 Brannersvej - Grønnevænge. Drøftelse vedrørende ny bebyggelse**
- 6 Bygningsfornyelse - status 2009 og kriterier 2010**
- 7 Hjemmevej 10. Opstilling af vindmølle**
- 8 Holmegårdsvej 28. Helena Elsass Center. Opførelse af pergola**
- 9 Herredsvej 49. Statusændring fra 2 til enfamiliehus**
- 10 Bernstorffsvej 56. Udvidelse af præstebolig**
- 11 Fabritius Allé 5. Skovbyggelinje. Anmodning om genoptagelse af sag**
- 12 Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne**

### Lukket dagsorden

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

## Møde i Byplanudvalget den 04. marts 2010

### 1 Åbent Forslag til lokalplan 328 for Ørnegårdsvej 16-18. Offentlig fremlæggelse

[004437-2010](#)

#### Resumé

Kommunalbestyrelsen har gennemført en forudgående høring i henhold til planlovens § 23 c vedr. ejendommen Ørnegårdsvej 16-18, hvor Nordsjællands Politi ønsker at etablere en politistation.

Det skal besluttes om et kommuneplantillæg og en lokalplan, der muliggør etablering af en politistation, skal sendes i offentlig høring.

#### Baggrund

Nordsjællands Politi ønsker at åbne en ny politistation på Ørnegårdsvej 16 -18 i Gentofte Kommune (den tidligere Cap Gemini bygning). Politistationen skal erstatte de eksisterende politistationer på Hummeltoftevej i Lyngby og på Kildegårdsvej i Gentofte.

For at der ikke skal kunne rejses tvivl om, hvorvidt det nuværende plangrundlag for området giver mulighed for den ønskede anvendelse, besluttede Kommunalbestyrelsen på møde den 8. februar 2010, pkt. 2, enstemmigt, at gennemføre en forudgående høring i henhold til planlovens § 23 c, hvorefter der skal indkaldes ideer og forslag vedr. områdets fremtidige anvendelse.

Den forudgående høring er gennemført i perioden 12. februar til 26. februar 2010. Resultatet af den forudgående høring vil blive eftersendt.

Ørnegårdsvej 16-18 er omfattet af lokalplan 77, der er vedtaget i 1998. Lokalplanen fastsætter områdets anvendelse til erhvervsformål i form af privat og offentlig administration.

Kommuneplan 2009 fastsætter områdets anvendelse til erhvervsformål, kontor og serviceerhverv.

Plan har efter den forudgående høring udarbejdet et forslag til kommuneplantillæg og lokalplan, der præciserer plangrundlaget, således at det klart fremgår, at der kan etableres en politistation på ejendommen.

Formålet med forslaget til kommuneplantillæg er at præcisere, at der kan etableres en politistation på ejendommen. I kommuneplantillæg 9/09 er der derfor i bestemmelsen for enkeltområde 5. E1, der omfatter Ørnegårdsvej 16-18, tilføjet følgende: Mulighed for offentligt formål i form af politistation.

Formålet med lokalplanforslaget er primært at fastlægge områdets anvendelse til erhvervsområde, herunder kontor- og serviceerhverv samt give mulighed for offentligt formål i form af politistation.

Herudover er det formålet at sikre, at ny bebyggelse i form af carporte/garager etableres under hensyntagen til den omkringliggende bebyggelse.

Endelig er det formålet at sikre at tilkørsel til området sker fra Ørnegårdsvej og at de eksisterende beplantningsbælter bevares.

Forslag til lokalplan 328 og kommuneplantillæg 9 udsendes i papirudgave med Byplanudvalgets dagsorden.

#### Indstilling

Plan indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At forslag til kommuneplantillæg 9/09 og lokalplan 328 for Ørnegårdsvej 16-18 vedtages til offentlig fremlæggelse.

---

## Bilag

 [Forslag til kommuneplantillæg 9](#)

 [Forslag til lokalplan 328](#)

## Møde i Byplanudvalget den 04. marts 2010

### 2 Åbent Teglgården - drøftelse af fremtidig planlægning

[009246-2010](#)

#### Resumé

Punktet behandles på fællesmøde med Byplanudvalget og Kultur- og Fritidsudvalget. På et fællesmøde den 25. november 2009, begge under punkt 1, vedtog Byplanudvalget og Kultur- og Fritidsudvalget enstemmigt at sende "Skitseforslag til helhedsplan for Teglgårdsgrunden" i høring i 4 uger, og at der skulle afholdes et borgermøde i høringsperioden.

Skitseforslag til helhedsplan for Teglgårdsgrunden har været i offentlig høring fra den 6. januar 2010 til den 3. februar 2010. Der blev afholdt borgermøde den 20. januar med ca. 25 deltagere, og der er i alt indkommet 10 høringssvar.

Høringssvarene har angivet en række forslag. Det anbefales, at nogle tages med i de videre overvejelser, således at disse sammen med skitseforslaget danner grundlaget for udarbejdelse af et endeligt forslag og myndighedsprojekt.

Der skal tages stilling til, om høringssvarene giver anledning til ændringer i "Skitseforslag til helhedsplan for Teglgårdsgrunden og om forvaltningens vurdering af de indkomne høringssvar skal danne grundlag for udarbejdelse af en lokalplan og et kommuneplantillæg. Endelig skal der tages stilling til, om forvaltningen sideløbende med planprocessen skal udarbejde en tids- og handleplan for områdets ibrugtagning, herunder forslag til hvilke aktiviteter det vil være mest hensigtsmæssigt at sætte i værk i første omgang.

#### Baggrund

Byplanudvalget besluttede den 30. maj 2007, pkt. 4, enstemmigt, at der skulle indledes en borgerdialog om den fremtidige anvendelse af Teglgårdsgrunden. Der er efterfølgende blevet afholdt borgerhøringer, borgermøder og fremtidsværksted. Der er i forbindelse med fremtidsværkstedet udarbejdet et idékatalog med udgangspunkt i 4 visioner og resultaterne fra borgerdialogen.

På et fællesmøde den 9. september 2009 godkendte Byplanudvalget og Kultur- og Fritidsudvalget, henholdsvis under pkt. 3 og pkt. 2, enstemmigt en fortsat proces for helhedsplan for Teglgårdsgrunden.

På et fællesmøde den 7. oktober 2009 drøftede Byplanudvalget og Kultur- og Fritidsudvalget, begge under pkt. 1, den fremtidige anvendelse af Teglgårdsgrunden ud af fra 3 modelforslag (A, B og C) med henblik på fastlæggelse af retningslinjer for udarbejdelse af en helhedsplan. Udvalgene besluttede enstemmigt, at forvaltningen arbejder videre med et oplæg ud fra "model" A og B.

På et fællesmøde den 5. november 2009 blev høringsmaterialet "Skitseforslag til helhedsplan for Teglgårdsgrunden" drøftet af Byplanudvalget og Kultur- og Fritidsudvalget, begge under pkt. 1. og det blev enstemmigt vedtaget at forelægge materialet på ny i forbindelse med Byplanudvalgets møde 25. november, idet forvaltningen skulle arbejde videre med oplægget.

På et fællesmøde den 25. november 2009, begge under punkt 1, blev det enstemmigt vedtaget at udsende skitseforslaget i offentlig høring, og at der skulle afholdes et borgermøde i høringsperioden. I skitseforslaget foreslås Teglgårdsgrunden omdannet til et attraktivt og spændende område med speciel fokus på rammer, der kan understøtte fysisk aktivitet, bevægelse og leg. Området skal kunne benyttes af alle, men skal specielt henvende sig til børn og unge.

Skitseforslaget har været i offentlig høring fra den 6. januar 2010 til den 3. februar 2010. Der blev afholdt borgermøde den 20. januar med ca. 25 deltagere, og der er i alt indkommet 10 høringssvar.

I kommuneplanen ligger Teglgårdsgrunden i rammeområde 2D.6 og det er dermed udlagt til ikke nærmere angivne offentlige formål. Størstedelen er grunden er omfattet af lokalplan 52 og i henhold hertil fastlagt til offentlig og privat service samt enkelte funktionærboliger. En mindre del af grunden ved Det gule hus er omfattet af lokalplan 223, der fastlægger dette område til helårsboliger samt til offentlige og private institutioner af almennyttig karakter. Gentofte Håndarbejdsværksted er også omfattet af lokalplan 52 og må kun benyttes til offentlige og private institutioner af almennyttig karakter.

Arealernes omdannelse til den anvendelse, der er forudsat i "Skitseforslag til helhedsplan for Teglgårdsgrunden" forudsætter, at der udarbejdes en ny lokalplan og et kommuneplantillæg.

## **Vurdering**

I vedlagte notat redegør Plan for de indkomne forslag og bemærkninger, der er indkommet under høringen. De indkomne forslag og bemærkninger vedrører benyttelsen af Det grå pakhus, støjbeskyttelse, bekymring for støj og hærværk, nedrivning af samtlige bygninger med undtagelse af Det grå pakhus, forurening af grunden, nye belægninger på udendørsarealet og beplantning, sportsaktiviteter og leg på grunden, trafikale løsninger og herunder også p-pladser og stiforbindelser til området samt etablering af et ungdomskulturhus. I notatet anføres endvidere forvaltningens kommentarer til de indkomne henvendelser samt forvaltningens anbefalinger.

Indkomne forslag og bemærkninger og notat med forvaltningens bemærkninger vedlægges Byplanudvalgets dagsorden i papirudgave.

Det anbefales, at forvaltningen bemyndiges til at igangsætte arbejdet med forslag til en lokalplan og kommuneplantillæg på baggrund af skitseforslaget samt de anbefalinger, der fremgår af vedlagte notat.

Det anbefales, at forvaltningen sideløbende udarbejder et forslag til en tids- og handleplan for områdets ibrugtagning, herunder forslag til hvilke aktiviteter, det vil være mest hensigtsmæssigt at sætte i værk i første omgang.

## Indstilling

Plan [indstiller](#)

Til Byplanudvalget og Kultur- og Fritidsudvalget:

1. At drøfte om høringssvarene vedrørende "Skitseforslag til helhedsplan for Teglgårdsgunden" giver anledning til ændringer i skitseforslaget,
2. At godkende at " Skitseforslag til helhedsplan for Teglgårdsgunden" sammen med forvaltningens anbefalinger danner grundlag for den fremtidige indretning og anvendelse af Teglgårdsgunden.
3. At forvaltningen udarbejder en tids- og handleplan for områdets ibrugtagning, herunder forslag til hvilke aktiviteter det vil være mest hensigtsmæssigt at sætte i værk i første omgang.

Plan [indstiller](#)

Til Byplanudvalget:

4. At Plan bemyndiges til at udarbejde forslag til lokalplan og forslag til kommuneplantillæg for det område, der er omfattet af "Skitseforslag til helhedsplan for Teglgårdsgunden".

---

## Bilag

 [Indkomne høringsvar](#)

 [Notat - Resume af indkomne høringsvar](#)

## Møde i Byplanudvalget den 04. marts 2010

### 3 Åbent Forslag til lokalplan 325 for et område mellem Bernstorffsvej, Jægersborg Alle, Rådhusvej og Ellevadsvej. Offentlig fremlæggelse

[065205-2009](#)

## Resumé

Plan har udarbejdet et forslag til lokalplan 325 for et område mellem Bernstorffsvej, Jægersborg Allé, Rådhusvej og Ellevadsvej.

Der skal tages stilling til, om lokalplanforslaget skal vedtages til offentlig fremlæggelse.

## Baggrund

Byplanudvalget har på møde den 17. august 2009, pkt. 12 - ved ensstemmig beslutning - nedlagt §-14 forbud imod, at der på Forårsvej 16 opføres en altan i 2. sals højde. Dette betyder, at

kommunen indenfor et år skal udarbejde en lokalplan.

Lokalplanområdet, der er beliggende i den sydlige del af Ordrup-Charlottenlund bydel, er en del af enkeltområde 3. B 48 i Kommuneplan 2009.

Området, der afgrænses af Bernstorffsparken, bydelscenteret omkring Jægersborg Allé og mod syd og øst af villaområder, omfatter 371 ejendomme og har et samlet areal på 31,1 ha ekskl. vejarealer. Området består primært af villaer opført i 1½ - 2 etager. Den gennemsnitlige bebyggelsesprocent for lokalplanområdet er ca. 17.

Området omfatter 465 boliger i villaer med en gennemsnitlig størrelse på 113 m<sup>2</sup>. På Prinsesse Alexandrines Allé ligger en etageejendom med 33 boliger, der i gennemsnit er på 123 m<sup>2</sup>. Den gennemsnitlige grundstørrelse pr. bolig er 673 m<sup>2</sup>, og den gennemsnitlige grundstørrelse pr. ejendom er 852 m<sup>2</sup>.

Formålet med lokalplanen er at fastholde området som et attraktivt villaområde for helårsbebyggelse, herunder sikre den særligt bevaringsværdige bebyggelse i området. Derudover skal lokalplanen sikre, at ny bebyggelse tilpasses den eksisterende bebyggelse. Endvidere er det lokalplanens formål at sikre områdets grønne vejbillede.

## Indstilling

Plan indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At forslag til lokalplan 325 for et område mellem Bernstorffsvej, Jægersborg Allé, Rådhusvej og Ellevadsvej vedtages til offentlig fremlæggelse.

---

## Bilag

 [Forslag til lokalplan 325](#)

## Møde i Byplanudvalget den 04. marts 2010

### 4 Åbent Forslag til lokalplan 327 for Krøyersvej 5 A-B, SIF. Offentlig fremlæggelse

[005750-2010](#)

## Resumé

Denne lokalplan er udarbejdet, da Skovshoved Idrætsforening (SIF) har et ønske om at udvide idrætsfaciliteterne på Krøyersvej med en ny tennishal.

Området er ikke omfattet af detaljerede planbestemmelser, og den ønskede udvidelse har et sådan omfang, at det forudsætter udarbejdelse af lokalplan, inden det påtænke bygnings- og anlægsarbejde kan påbegyndes.

Der skal tages stilling til, om forslaget til lokalplan skal sendes i offentlig høring, samt om der skal afholdes borgermøde i høringsperioden.

## Baggrund

Byplanudvalget har den 4. januar 2007, pkt. 6, enstemmigt bemyndiget Plan til at udarbejde en lokalplan for Krøyersvej 5 A-B, der muliggør den ovennævnte udvidelse.

Efter Kommunalbestyrelsens enstemmige vedtagelse herom den 1. marts 2007, pkt. 2, har forslag til lokalplan 295 været udsendt i offentlig høring fra den 4. marts til den 30. maj 2007.

Projektet, som var anledning til lokalplanforslaget 295, viste sig at være for dyrt i forhold til budgettet, derfor blev dette lokalplanforslag ikke endelig vedtaget.

SIF har i samarbejde med Gentofte Ejendomme efterfølgende udarbejdet et nyt skitseforslag til en tennishal med plads til to baner og tilhørende omklædnings- og samlingsfaciliteter.

Området omfatter en ejendom og har et samlet areal på ca. 35.000 m<sup>2</sup> inklusiv vejarealer. Den eksisterende bebyggelse består af to tennishaller og to servicebygninger i 2 etager. Det samlede etageareal er på 2.995 m<sup>2</sup>, svarende til en bebyggelsesprocent på 8,5.

De to sportshaller, fra henholdsvis 1932 og 1969, er bevaringsværdige med bevaringsværdi 3 og 4.

Efter tilbygning på ca. 2.050 m<sup>2</sup> vil bebyggelsesprocenten blive øget til 14,5.

Lokalplanen giver også mulighed for, at det samlede anlæg kan udvides med en tilbygning på ca. 235 m<sup>2</sup>, der vil forbinde de 3 sportshaller. Bebyggelsesprocenten vil efter denne tilbygning blive 15.

Byggeriet vil blive udført i et samarbejde mellem kommunen og idrætsforeningen med Gentofte Kommune som bygherre og derefter overtaget til drift ved Skovshoved Idrætsforening.

Kultur og Fritidsudvalget forventes at behandle sag om ny tennishal på mødet den 10. marts 2010.

## Vurdering

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2009.

Det foreslås, at forslag til lokalplan 327 for Krøyersvej 5 A-B (SIF), under forudsætning af Kultur og Fritidsudvalgets beslutning om gennemførelse af projektet til ny tennishal, udsendes i minimum 8 ugers offentlig høring med et høringsmøde i begyndelsen af perioden.

Som konsekvens af vedtagelsen af forslag til lokalplan 327 vil det tidligere vedtagne forslag til lokalplan 295 blive annulleret.

## Indstilling

Plan indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

1. At forslag til lokalplan 327 vedtages til offentlig fremlæggelse og
2. At der afholdes borgermøde om planforslagene og projektet i høringsperioden.
3. At forslag til lokalplan 295 annulleres.

---

## Bilag

 [Forslag til lokalplan 327](#)



## Møde i Byplanudvalget den 04. marts 2010

### 5 Åbent Lokalplan 298 Brannersvej - Grønnevænge. Drøftelse vedrørende ny bebyggelse

[056446-2009](#)

#### Resumé

Der skal tages stilling til, om der skal udarbejdes en ny lokalplan for Brannersvej 2-6 og Grønnevænge 23 for at muliggøre en alternativ bebyggelse.

#### Baggrund

Gentofte Kommune har i november 2009 modtaget en henvendelse fra Entreprenørfirmaet Einar Kornerup A/S om opførelse af ny bebyggelse på Brannersvej 2-6 og Grønnevænge 23. Bebyggelsesforslaget er ikke i overensstemmelse med gældende lokalplan 298.

På møde den 27. oktober 2008, pkt. 2, vedtog Kommunalbestyrelsen kommuneplantillæg 10/05 og lokalplan 298 for et område mellem Brannersvej og Grønnevænge med 10 stemmer (C+V) for og 6 stemmer (A+B+F+T) imod. Socialdemokratiet, Det Radikale Venstre, Socialistisk Folkeparti og Gentofte-listen stemte imod med følgende begrundelse: "Arealet ønskes fastholdt til offentlige formål henset til naboskabet til Ordrup Skole, den nye hal, fritids- og pasningsordningerne. Kommunalbestyrelsen mangler stadig en drøftelse af, hvordan vi kan sikre os, at der fortsat er arealer til fremtidige behov."

Formålet med kommuneplantillægget var at ændre områdets anvendelse fra offentligt område til boligområde. Formålet med lokalplanen var at give mulighed for opførelse af 5 punkthuse i 4 etager med maksimalt 20 boliger. Lokalplanen fastsætter desuden, at der skal anlægges minimum 2 p-pladser pr. bolig, overvejende i kælder.

Det nye bebyggelsesforslag indeholder 3 punkthuse med ialt 21 boliger. Placeringen af husene er ikke i overensstemmelse med lokalplan 298. Der etableres ikke parkeringskælder, men anlægges 42 p-pladser på terræn (2 p-pladser pr. bolig) langs ejendommens nordskel. Selve tilkørsels- og parkeringsarealet er større end det i lokalplan 298 fastsatte.

Den 26. januar 2010 blev der afholdt et borgermøde, hvor Hans Christensen fra Entreprenørfirmaet Einar Kornerup A/S og Hou + Partnere A/S gennemgik bebyggelsesforslaget.

#### Vurdering

I de generelle rammer for lokalplanlægning i Kommuneplan 2005, der var gældende fra september 2005 til august 2008 var parkeringskravet i etagehusområder minimum 1 parkeringsplads pr. bolig. I Kommuneplan 2009, der trådte i kraft i august 2008, blev parkeringskravet skærpet således, at der i etagehusområder skal anlægges minimum 1½ parkeringsplads pr. bolig. Kommuneplanen indeholder ikke rammer for hvordan parkeringspladser skal anlægges.

Kommunalbestyrelsen har siden 2007 vedtaget følgende lokalplaner for etageboliger med skærpede parkeringskrav:

- Lokalplan 286 for ejendommen Ordrupvej 39, vedtaget i februar 2007 - anlæg af minimum 1½ p-plads pr. bolig, parkeringen skal hovedsageligt ske under terræn.
- Lokalplan 284 for Trunnevangen 4A og 4B vedtaget i juli 2007 - anlæg af p-pladser jfr. krav i

kommuneplan, p-pladser til nye boliger skal etableres som kælderparkering, øvrige p-pladser kan etableres på terræn.

-Lokalplan 290 for ejendommen Ved Bommen, vedtaget september 2007 - krav om anlæg af 1½ p-plads pr. bolig.

-Byplanudvalget gav på møde den 1. november 2007, pkt. 4, bemyndigelse til udarbejdelse af lokalplan 308 for Baunegårdsvej 8 med krav om anlæg af 2 p-pladser pr. bolig under terræn.

- Lokalplan 307 for boliger på Tuborg Syd, vedtaget i maj 2008 - anlæg af minimum 2 p-pladser pr. bolig, al parkering skal etableres under bebyggelsen eller i konstruktion, der overdækkes med beplantede kuperede landskabsformationer.

- Lokalplan 298 for Brannersvej og Grønnevænge, vedtaget i november 2008 - anlæg af minimum 2 p-pladser pr. bolig overvejende i kælder.

- En enkelt lokalplan, Lokalplan 271 for et område ved Sankt Lukas Vej, vedtaget i februar 2007, indeholdt ikke skærpede parkeringskrav i forhold til gældende kommuneplan.

## Indstilling

Plan indstiller

Til Byplanudvalget:

At det drøftes hvorvidt, der skal udarbejdes en ny lokalplan, der muliggør opførelse af 3 punkthuse med ialt 21 boliger på Brannersvej 2-6 og Grønnevænge 23, og hvor det tillades, at der etableres 2 p-pladser pr. bolig på terræn.

---

## Bilag

 [Oversigtskort](#)

## Møde i Byplanudvalget den 04. marts 2010

### 6 Åbent Bygningsfornyelse - status 2009 og kriterier 2010

[047782-2009](#)

## Resumé

På baggrund af Plans redegørelse for bygningsfornyelsesindsatsen siden 1989 skal der tages stilling til om der i 2010 skal ydes offentlig støtte til byfornyelsesprojekter i henhold til lov om byfornyelse og udvikling af byer.

## Baggrund

### Status

I vedlagte notat: Status om bygningsfornyelse redegøres for den gennemførte bygningsfornyelse i Gentofte Kommune siden 1989.

Gentofte Kommunalbestyrelse har siden 1989 truffet 34 beslutninger om at yde offentlig støtte i

henhold til byfornyelsesloven til renovering af beboelsesejendomme og/eller etablering af friarealer. 19 beslutninger omfattede privatejede ejendomme og 13 beslutninger kommunale ejendomme. Herudover er der truffet beslutninger for både private ejendomme og kommunale ejendomme om renovering af fælles friarealer i et område ved Skt. Peders Vej i Hellerup.

Kommunalbestyrelsen har i flere år vedtaget og annonceret kriterier til prioritering af indkomne ansøgninger til bygningsfornyelse i forbindelse med anvendelsen af den udgiftsramme, som kommunen har fået tildelt af staten. Jvf. bilag 3.

De ansøgninger om støtte efter byfornyelsesloven til renovering af private boligejendomme, som kommunen har modtaget i de seneste år, er ikke blevet betragtet som værende væsentlig nedslidte set i byfornyelsessammenhæng. Der har ikke været installationsmangler i ejendommene og de vedligeholdelsesmæssige mangler, som der er søgt støtte til, kan karakteriseres som værende forventlige vedligeholdelsesbehov set i forhold til bygningernes alder.

Der er stadig etageejendomme i Gentofte Kommune med installationsmangler. I følge BBR er tallet 571 boliger i ejendomme med mere end 4 boliger. I flere boliger antages det, at ejer eller lejer har etableret en bademulighed, men der findes ikke et egentligt badeværelse.

I 5 kommunale boligejendomme er der 150 boliger uden eget badeværelse. I alle ejendomme er der etableret fælles baderum.

Pr. 1. januar 2010 trådte en lovændring til byfornyelsesloven i kraft. Ændringen giver nu Kommunalbestyrelsen mulighed for også at træffe beslutning om at yde støtte til bygningsfornyelse af boliger, der har fået udarbejdet en energimærkning, der indeholder forslag til energiforbedringer, med henvisning til lov om fremme af energiforbedringer i bygninger. Der er til denne beslutning ikke krav til, at bygningen skal være fra før 1950 eller være væsentlig nedslidt.

Siden 2008 har Gentofte Kommune fået stadig flere henvendelser om skimmelsvampvækst i boliger og der er i 2009 truffet 2 beslutninger om kondemnering efter lov om byfornyelse og udvikling af byer.

#### Bygningsfornyelse 2010

Inden for den tildelte udgiftsramme til bygningsfornyelse, som Gentofte Kommune forventes at få tildelt af Indenrigs- og Socialministeriet, kan Kommunen beslutte at yde offentlig støtte til bygningsfornyelse.

De myndighedsudgifter, som er forbundet med gennemførelse af en bygningsfornyelse (genhusningsudgifter, bidrag til byggeskadefonden, kontant tilskud til ejeren - svarende til 50 % af vedligeholdelsesudgifterne samt indfasningsstøtte) refunderer staten med 50 %, såfremt det kan rummes indenfor den vejledende udgiftsramme til bygningsfornyelse i 2010, som Kommunen tildeles.

#### Anvisningsret

Kommunalbestyrelsen besluttede den 26. november 2001, at ejere af private udlejningsejendomme i Gentofte Kommune – så længe de modtager støtte til bygningsfornyelse efter byfornyelseslovens kap. 3 – skal stille hver 4. ledige lejlighed til rådighed for Kommunalbestyrelsen til løsning af påtrængende boligsociale problemer i kommunen. Den 1. januar 2004 trådte en lovændring i kraft, så anvisningsretten kun gælder i fem år for nye beslutninger.

Beslutninger, hvor der er hjemtaget bindende tilsagnsramme før den 1. januar 2004, gælder så længe der modtages støtte efter de gamle regler.

### **Vurdering**

Plan foreslår, at der træffes beslutning om enten forslag 1 eller forslag 2.

#### Forslag 1.

Med afsæt i de senere års erfaringer vedtages der ingen kriterier.

## Forslag 2.

Kriterier vedtages og det drøftes om et nyt kriterium skal tilføjes:

"Udførelse af energiforbedrende foranstaltninger i boligetageejendomme, der er opført før 1960 og som i en energimærkningsrapport jvf. lov om fremme af energibesparelser i bygninger, er klassificeret F og G".

Jvf. bilag 4 Kriterier.

## **Indstilling**

Plan indstiller

Til Byplanudvalget


At der træffes beslutning om forslag 1 eller forslag 2.

At hvis forslag 2 vælges drøftes hvorvidt kriteriet "Udførelse af energiforbedrende foranstaltninger i boligetageejendomme, der er opført før 1960 og som i en energimærkningsrapport jvf. lov om fremme af energibesparelser i bygninger, er klassificeret F og G" skal være et kriterie i 2010.

---

## **Bilag**

 [Notat Status bygningsfornyelse 2009](#)

 [Bilag 1. Lov om byfornyelse og udvikling af byer](#)

 [Bilag 2 Fotopjece 1989-2009](#)

 [Bilag 3. ANNONCE kriterier 2009](#)

 [Bilag 4 Annoncetekst 2010](#)

## **Møde i Byplanudvalget den 04. marts 2010**

### **7 Åbent Hjemmevej 10. Opstilling af vindmølle**

[007180-2010](#)

## **Resumé**

Ejeren af Hjemmevej 10 søger om tilladelse til opstilling af en vindmølle. Vindmøllen ønskes placeret på husets sydvendte gavl. Vindmøllens højde/bredde er 2x1,8m. Højde fra terræn til top af mølle er ca. 11 meter.

## **Baggrund**

Ejeren af ejendommen ansøger om tilladelse til at opstille vindmøllen for en testperiode af 3 år. Ifølge ansøgers dokumentation støjer møllen kun ganske lidt, 7 db ved 10m/s. Der findes dog ingen oplysninger fra fabrikantens side vedr. støj fra møllen.

Området er præget af tæt villabebyggelse. Det ansøgte overstiger bestemmelserne i lokalplan 64, § 7, stk. 2, der maksimalt tillader en bygningshøjde på 9m, med omkring 2m. Det forudsættes, at vindmøllen - i lighed med mobiltelefonantenner - medregnes til den maksimale bygningshøjde.

Endvidere er de bebyggelsesregulerende bestemmelser i BR-08, afsnit 2.7.3 ikke overholdt, idet det overskrider det skrå højdegrænseplan.

## Vurdering

Som udgangspunkt, bør initiativer til fremme af vedvarende energi fremmes mest muligt. Det er dog Bygningsmyndighedens opfattelse, at de forskellige initiativers energieffektivitet bør ses i lyset af de planmæssige og visuelle indvirkninger disse har på omgivelserne.

I denne sag, er der tale om en relativ stor (mikro)mølle, som med dens placering og dimensioner - efter Bygningsmyndighedens opfattelse - vil virke skæmmende på det omkringliggende villakvarter. Hertil kommer, at møllen har en afgiven effekt på blot 0,6 kW, hvilket svarer til, at møllen ved en drift på 1000 timer alene vil dække 10-15 % af en gennemsnitlig husstands elforbrug.

Desuden findes ikke officielle verificerbare oplysninger omkring støjniveauet fra møllen, hvorfor det ikke kan dokumenteres, at møllen overholder vindmøllestøjbekendtgørelsen. Endelig bemærkes, at en tilladelse vil kunne skabe præcedens, hvorved samtlige ejendomme i et villakvarter vil kunne opstille sådanne mikro vindmøller.

## Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget:

At der meddeles afslag på ansøgning om opsætning af den ansøgte vindmølle.

---

## Bilag

 [Ansøgning](#)

 [Støjmåling](#)

 [Ændrede tegninger - korrekt størrelsesforhold](#)

 [Kortbilag - Hjemmevej 10.](#)

## Møde i Byplanudvalget den 04. marts 2010

**8 Åbent**      Holmegårdsvej 28. Helena Elsass Center. Opførelse af pergola

[003819-2010](#)

## Resumé

Arkitektfirmaet Jørgen Petersen A/S, har med ansøgning af 8. januar 2010, på vegne af Ludvig og Sara Elsass Fond, ansøgt om tilladelse til opførelse af en pergola på ejendommen Holmegårdsvej 28.

## Baggrund

Ejendommen er omfattet lokalplan 264 gældende specifikt for ejendommen Uglemose, Holmegårdsvej 28. Det ansøgte kræver dispensation fra lokalplanen, idet det ligger uden for de udlagte byggefelter.

Pergolaen ønskes opført på det nordøstlige hjørne af ejendommen. Højden på pergolaen vil svare til højden på eksisterende plankeværk mod nordskel og vil ligesom plankeværket, blive beplantet på såvel facade som tag, således at den indgår i det eksisterende haveanlæg. Pergolaen skal anvendes til opbevaring af maskiner og materiel til passning af parken.

I forbindelse med projektet nedlægges der 5 parkeringspladser, hvoraf 3 genetableres på området. Det oplyses endvidere, at antallet af parkeringspladser, også efter nedlæggelsen af 2 parkeringspladser, opfylder ejendommens behov.

Det ansøgte overholder de bebyggelsesregulerende bestemmelser.

Det ansøgte har været sendt i nabohøring til 3 af de tilstødende ejendomme mod øst og nord. Evt. høringssvar eftersendes.

## Vurdering

Det er Bygningsmyndighedens vurdering, at den ansøgte pergola indgår i områdets øvrige bebyggelse, uden at det skaber yderligere gener for de tilstødende naboer.

## Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget:

At der dispenseres fra lokalplan 264, § 6, stk. 2., således at den ansøgte pergola kan opføres.

---

## Bilag

 [Ansøgning](#)

 [Kortbilag - Holmegårdsvej 28.](#)

**Møde i Byplanudvalget den 04. marts 2010**

## 9 Åbent Herredsvej 49. Statusændring fra 2 til enfamiliehus

[068291-2009](#)

### Resumé

Advokat Tine Røhling ansøger på vegne af Frode Vincent Holm, ejer af ejendommen Herredsvej 49, om tilladelse til at ændre ejendommens status fra tofamiliehus til enfamiliehus.

### Baggrund

Ejendommen er omfattet af kommunerammeplan 6.B41. Af planen fremgår det, at der kræves 1000 m<sup>2</sup> for at etablere en tofamiliehus.

Grunden er 1013 m<sup>2</sup>.

Ejendommen er opført i ét plan med kælder i 1929. I 1946 opføres tagetagen og en tilbygning med trappe. Tagetagen etableres med et køkken og toilet.

Ejendommen fremtræder ifølge advokaten som værende et enfamiliehus, hvor der ikke er noget køkken eller bad på første sal, ligesom der heller ikke er separate elmålere. Ejendommen er ejet af Frode Vincent Holm. Han overtog ejendommen den 1. december 2008, her fremstod ejendommen også som værende et enfamiliehus. Der bor ikke nogen lejere i ejendommen.

Ejendommen består af et boligareal på 86 m<sup>2</sup> i stueplan og 76 m<sup>2</sup> på første sal. Det samlede boligareal vil således være 162 m<sup>2</sup> ved en statusændring.

### Vurdering

Bygningsmyndigheden vurderer, at ejendommen ikke er egnet til at være et tofamiliehus med den aktuelle indretning.

### Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller:

Til Byplanudvalget:

At der meddeles tilladelse til at ændre status på ejendommen, så den fremover vil være et enfamiliehus.

---

### Bilag

 [Kortbilag](#)

 [Ansøgning om statusændring](#)

### Møde i Byplanudvalget den 04. marts 2010

## 10 Åbent Bernstorffsvej 56. Udvidelse af præstebolig

[002182-2010](#)

## Resumé

Rambøll Danmark A/S har med brev af 4. januar 2010 fremsendt et skitseprojekt om udførelse af en tilbygning til den eksisterende præstebolig. Der indrettes et undervisningsrum i stueetagen og på 1. sal udvides præsteboligen. Projektet forudsætter, at der gives en dispensation fra bestemmelserne i lokalplan 318, om bebyggelses omfang og placering.

## Baggrund

Ejendommen Bernstorffsvej 56 er omfattet af lokalplan 318 for Rygårds Skole.

I medfør af lokalplanens § 6, stk. 6.2, må ny bebyggelse kun placeres indenfor de på kortbilaget viste byggefelter. Den viste tilbygning er delvist placeret udenfor det på lokalplanen viste byggefelt B, idet denne overskrider afgrænsningen af byggefeltet mod øst med ca. 1m.

Ny bebyggelse må kun opføres i 1 etage med en bygningshøjde der ikke overstiger 3,5m, jf. § 6, stk. 6.4 (Byggefelt B). Tilbygningen ønskes opført i 2 etager og dens bygningshøjde bliver ca. 7.0 m over terræn.

Den eksisterende præstebolig er ikke bevaringsværdigt i henhold til kommuneatlas.

## Vurdering

Det vurderes, at udførelse af den viste tilbygningen ikke tilsidesætter intentionen bag bestemmelserne i lokalplanen. Tilbygningen tilpasses det eksisterende bygningsanlæg og at denne ikke giver væsentlige skyggegener til anden bebyggelse.

## Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget:

At der gives principiel tilladelse til udførelse af tilbygningen. Og at der i forbindelse hermed gives dispensation fra lokalplanens §§ 6.2 og 6.4, om byggefelt, samt etageantal og bygningshøjde.

---

## Bilag

 [Ansøgning om udvidelse af præstebolig](#)

 [Isometri tilbygning](#)

 [foto bernstorffsvej 56 mod vej](#)

 [kortbilag Bernstorffsvej 56](#)

**Møde i Byplanudvalget den 04. marts 2010**



**11 Åbent Fabritius Allé 5. Skovbyggelinje. Anmodning om genoptagelse af sag**

[011336-2010](#)

**Resumé**

Notat med indstilling eftersendes.

---

**Møde i Byplanudvalget den 04. marts 2010**

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

[061796-2009](#)

---

**Møde i Byplanudvalget den 04. marts 2010**

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

061796-2009

---