



Gentofte Kommune

Dagsorden til møde i Byplanudvalget

Dagsorden åben

Mødedato 01. marts 2012

Mødetidspunkt 17.00

Mødelokale Udvalgsværelse B

Indholdsfortegnelse

Byplanudvalget

den 01. marts 2012

Åben dagsorden

- 1 **Strategi for kommuneplanlægning. Endelig vedtagelse**
- 2 **Lokalplan 322 for et område i Skovhoved-Klampenborg bydel omkring Strandvejen og Skovhoved m.fl. Endelig vedtagelse**
- 3 **Forslag til lokalplan 101.1 for Mesterlodden 18 B. Offentlig høring**
- 4 **Lokalplan og kommuneplantillæg for Århusgadekvarteret (Inderhavnen) i Københavns Kommune. Orientering**
- 5 **Frederikkevej 21. Ansøgning om ekstra bevilling**
- 6 **Sundvænget 20. Etablering af kvist og vinduer i gavl samt inddrage tidligere bryggers til beboelse**
- 7 **Søndre Havnevej 14. Etablering af vindue, brændeovn og skorsten**
- 8 **Jægersvinget 15. Ansøgning om tilladelse til nedrivning af bevaringsværdig bygning**
- 9 **Ordrup Jagtvej 54C, st. tv. og 1. tv. Sammenlægning af lejligheder**
- 10 **Søborghusrenden. Dispensationsansøgning for naturbeskyttelseslovens § 3. Fjernelse af 3 overløbsbygværker**
- 11 **Ved Stadion 6. Gentofte Sportspark. Ændring af beplantning**
- 12 **Skovgårdsvej 56. Skovgårdsskolen. Fældning af bevaringsværdigt egetræ**
- 13 **Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne**

Lukket dagsorden

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

Møde i Byplanudvalget den 01. marts 2012

1 Åbent Strategi for kommuneplanlægning. Endelig vedtagelse

[028994-2011](#)

Resumé

I perioden fra den 9. december 2011 til 3. februar 2012 har strategien for kommuneplanlægningen været i høring, og der er indkommet 5 høringssvar.

Der skal tages stilling til, om strategien skal ændres.

Baggrund

Kommunalbestyrelsen vedtog den 11. oktober 2011, pkt. 2, enstemmigt strategien for kommuneplanlægningen.

Kommuneplanlægningen er i Gentofte en integreret del af processen for Gentofte-Plan. Formålet hermed er at samordne kommunens visioner, strategier og økonomiske rammer. Strategien for kommuneplanlægningen er en del af Gentofte-Plan 2012.

I perioden fra den 9. december 2011 til 3. februar 2012 har strategien for kommuneplanlægningen været i høring. Der er indkommet høringssvar fra Skovshoved-Klampenborg Grundejerforening, Danmarks Naturfredningsforening, Lokalhistorisk Forening og Handicap- og Seniorrådet. Høringssvarene omhandler primært forhold indenfor den grønne struktur, kulturarven, trafikforhold og klimaplanlægning.

Efter planloven skal der foretages offentlig bekendtgørelse af, om der i efter høringen er vedtaget ændringer af strategien. Når strategien for kommuneplanlægningen er offentligt bekendtgjort kan Kommunalbestyrelsen tilvejebringe forslag til Kommuneplan 2013.

Udarbejdelse af kommuneplanen indgår som en integreret del af processen for Gentofte-Plan. Forslag til Kommuneplan 2013 bliver således en del af Gentofte-Plan 2013.

Vurdering

I strategien for kommuneplanlægningen er det anført, at der vil blive foretaget en fuld revision af kommuneplanen. Det betyder, at Kommunalbestyrelsen i forslag til Kommuneplan 2013 kan foretage de ændringer af kommuneplanen, som Kommunalbestyrelsen finder nødvendigt. Strategien omhandler desuden fokusområderne:

- Grøn Strukturplan - som løftestang til sundhed og trivsel
- Planer for kommunens bydele
- Kulturarven, byens rum - bevægelse, æstetik og arkitekturpolitik
- Trafikale udfordringer
- Detailhandel

- Klimaforandringer og bæredygtig udvikling

Det er Plan og Bygs vurdering, at de indkomne synspunkter vil kunne behandles i forbindelse med tilvejebringelsen af forslag til Kommuneplan 2013 uden ændring af strategien for kommuneplanlægningen. På den baggrund foreslår Plan og Byg, at der ikke foretages ændringer af strategien for kommuneplanlægningen.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen

At der ikke foretages ændringer i strategien for kommuneplanlægningen i Gentofte-Plan 2012.

Bilag

 [Bilag 1 - Resume og vurdering af hørings svar](#)

 [Bilag 2 - Henvendelser i høringsperioden](#)

Møde i Byplanudvalget den 01. marts 2012

2 Åbent Lokalplan 322 for et område i Skovhoved-Klampenborg bydel omkring Strandvejen og Skovhoved m.fl. Endelig vedtagelse

[007122-2012](#)

Resumé

Forslag til lokalplan 322 for et område i Skovshoved-Klampenborg bydel har været udsendt i offentlige høring fra 9. november 2011 til 13. januar 2012. Der er kommet 10 henvendelser i høringsperioden.

Der skal tages stilling, om forslag til lokalplan 322 skal vedtages endeligt med de af Plan og Byg foreslåede ændringer.

Baggrund

På mødet i Byplanudvalget 2. februar 2006, punkt 1, blev det enstemmigt besluttet, at give bemyndigelse til udarbejdelse af lokalplaner for villaområder med mange bevaringsværdige huse. På den baggrund er der udarbejdet forslag til lokalplan 322 for et område i Skovshoved-

Klampenborg bydel.

Med det formål at undgå en uhensigtsmæssig fortætning traf Byplanudvalget den 7. oktober 2010, punkt 4, beslutning om at nedlægge § 14-forbud mod opførelse af et enfamiliehus i 2 etager på en allerede udstykket koteletgrund på Strandvejen 162, matr.nr. 1k, Charlottenlund. Marie Louise Gjærn Bistrup (SF) stemte imod. Byplanudvalget bemyndigede den 5. maj 2011, punkt 5, enstemmigt Plan og Byg til at indføje bebyggelsesregulerende bestemmelser for denne ejendom i et kommende lokalplanforslag.

For at sikre bevare den grønne, byarkitektoniske helhed der præger vejilledet langs Kystvejen, blev lokalplanforslaget derfor forsynet med en bestemmelse om, at bebyggelse, der opføres mellem eksisterende væsentlig boligbebyggelse langs Strandvejen og en fastlagt byggelinje mod Kystvejen, kun må opføres i 1 etage. Bebyggelse der opføres i 1 etage vil næppe være synlig fra Kystvejen bl.a. i kraft af eksisterende havemur og hegning.

På Kommunalbestyrelsens møde den 31. oktober 2011, punkt 3, blev det besluttet at udsende lokalplanforslaget 322 i offentlig høring. Marie Louise Gjærn Bistrup (SF) undlod at stemme.

Lokalplanforslaget har været udsendt i offentlige høring fra den 9. november 2011 til 13. januar 2012.

Ved indsigelsesfristens udløb havde Plan og Byg modtaget 10 henvendelser, der omfatter emner som bevaringsværdige træer, udstykningsforhold, minimum grundstørrelse samt bebyggelsens omfang og placering.

Vurdering

De indkomne henvendelser har givet Plan og Byg anledning til at foreslå en rettelse i bestemmelserne vedr. bebyggelsesprocent i området C, ved at inkludere en ny bestemmelse vedr. fastsættelse af en laveste sokkelkote for nybyggeri, revidering af udpegning af tre bevaringsværdige træer, samt nogle redaktionelle ændringer i lokalplanens tekster inklusiv ændring af bestemmelsernes nummerering.




Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At forslag til lokalplan 322 for et område i Skovshoved-Klampenborg bydel vedtages endeligt med de af Plan og Byg foreslåede ændringer.

Bilag

-  [Indsigelser oversigt Lp 322](#)
-  [Lp 322 endelig 10.2.2012](#)
-  [Resume Indsigelser 23.02.2012](#)

Møde i Byplanudvalget den 01. marts 2012

3 Åbent Forslag til lokalplan 101.1 for Mesterloddan 18 B. Offentlig høring

[007164-2012](#)

Resumé

Byplanudvalget ønsker, at der gives mulighed for, at en ejendom i erhvervsområdet Mesterloddan vil kunne indrettes med selvstændig parkering.

Der er udarbejdet et forslag til lokalplantillæg der giver mulighed for det.

Der skal tages stilling til hvorvidt forslaget til lokalplantillæg skal udsendes i offentlig høring.

Baggrund

Byplanudvalget vedtog enstemmigt på sit møde den 1. september 2011, pkt. 5, at udarbejde lokalplanforslag i form af et tillæg 1 til den gældende lokalplan 101 for Grusbakken m.fl.

Baggrunden herfor er henvendelser fra større virksomheder i det tilgrænsende erhvervsområde, der har behov for parkeringspladser til sine ansatte.

Forslag til lokalplan 101.1 for Mesterloddan 18 B har til formål, at give mulighed for at erhvervsejendommen matr. nr. 8 bo tillige vil kunne anvendes til selvstændig parkering.

Lokalplanforslaget er beliggende i kommuneplanens erhvervsområde 6. E2, hvor den specifikke anvendelse er lettere industri. Lokalplanforslaget ligger indenfor rammerne af Kommuneplan 2009.

Vurdering

Det foreslås, at lokalplanforslaget sendes i offentlig høring. De miljømæssige konsekvenser af lokalplanforslagets realisering er nærmest status quo. Lokalplanforslaget skal derfor ikke miljøvurderes jf. lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At forslag til lokalplan 101.1 for Mesterloddan 18 B vedtages og udsendes i 8 ugers offentlig høring.

Bilag

 [Lokalplanforslag 101.1](#)

Møde i Byplanudvalget den 01. marts 2012

4 Åbent Lokalplan og kommuneplantillæg for Århusgadekvarteret (Inderhavnen) i Københavns Kommune. Orientering

[035440-2011](#)

Resumé

Københavns Kommunes Borgerrepræsentation vedtog endeligt forslag til tillæg til kommuneplan 2009 og lokalplanforslag for "Århusgadekvarteret i Nordhavn" med tilhørende sammenfattende miljøredegørelse den 15. december 2011. Planerne er offentlig bekendtgjort den 18. januar 2012.

Der orienteres om Københavns Kommunes stillingtagen til indholdet i Gentofte Kommunes høringsvar af 27. september 2011.

Baggrund

Københavns Kommunes forslag til tillæg til kommuneplan 2009 og lokalplanforslag for "Århusgadekvarteret i Nordhavn" med tilhørende miljøvurdering var i offentlig høring fra den 1. august 2011 til den 30. september 2011.

Københavns Kommunes Borgerrepræsentation vedtog endeligt planforslagene og den sammenfattende miljøredegørelse den 15. december 2011. Planerne er offentlig bekendtgjort den 18. januar 2012.

Kommuneplantillægget sætter rammer for bolig og erhvervsbyggeri på i alt 600.000 m², heraf 400.000 m² i 1. del (2009-2014) og 200.000 m² i 2. del (2015-2020), og områdegrensene for byudviklingsrækkefølgen og centerstrukturen i Nordhavn er justeret. To nye detailhandelscentre er placeret ved henholdsvis Århusgade med i alt 10.000 m² og Trælastholmen med i alt 1.000 m². Der fastlægges et område for husbåde. Der udlægges endvidere areal til en fremtidig transportkorridor til cykelsti og højklasset kollektiv trafikbetjening samt areal til en evt. forlængelse af Nordhavnsvej. Herudover reserveres areal til energiforsyningsanlæg samt til en central genbrugsstation.

I lokalplanen anføres det, at det bl.a. er formålet at skabe det planlægningsmæssige grundlag for udvikling af Århusgadekvarteret i Inderhavnen i Nordhavn - et tæt og funktionsblandet og bæredygtigt kvarter. Et blandet kvarter med ligelig fordeling mellem boliger og erhverv, svarende til i alt 330.000 m² nybyggeri og hertil fastholdelse af eksisterende 20.000 m², i alt 350.000 m². Planen giver mulighed for en kompakt bebyggelse i overvejende 3 til 6 etager med mulighed for enkelte høje bygninger på op til 62 meter.

Kommunalbestyrelsen behandlede planforslagene og miljøvurderingen den 26. september 2011, punkt 4, og vedtog enstemmigt at sende et høringsbrev med bemærkninger til Københavns Kommune.

I høringsbrevet blev det anført, at Gentofte Kommune fastholder sin generelle holdning til den samlede byudvikling i Nordhavnsområdet og de heraf afledte negative følgevirkninger, som udvikling af Nordhavn kan få for borgerne i Gentofte Kommune. Det blev endvidere påpeget, at udbygningen af Indre Nordhavn vil medføre en øget trafikbelastning på strækningen Tuborgvej/Strandvejen i forhold til nuværende belastning, hvorfor det er af væsentlig betydning, at Nordhavnsvejen er anlagt før udbygningen begynder. Endvidere blev det anført, at der bør tages langsigtede initiativer til at sikre en infrastruktur, der muliggør at den tunge og stigende containerlastbilstrafik fra Nordhavnen føres syd om København i for eksempel en havnetunnel, for at trafikken på Helsingørmotorvejen og støjkonsekvenserne for borgere i Gentofte Kommune kan blive reduceret.

Til miljøvurderingen blev det bemærket, at der primært er redegjort for støjbelastningen fra de enkelte aktiviteter, men at det ikke fremgår, om der foreligger en samlet redegørelse for støjbelastningen i anlægsperioden samt kumulative effekter fra aktiviteter, der pågår samtidig. Det blev anført, at der skulle kræves etablering af de nødvendige afskærmningsforanstaltninger, hvis beregningerne viste, at støjniveauet i Gentofte Kommune ville øges. Endelig bad Gentofte Kommune om oplysninger vedrørende tidspunktet for etablering af kanaler samt oplysninger vedrørende afledning af spildevand.

Vurdering

Det er Plan og Bygs vurdering, at der ikke ved den endelige vedtagelse er foretaget ændringer i planforslagene, der har betydning for Gentofte Kommune.

Københavns Kommune har ved behandlingen af hørings svaret fra Gentofte Kommune anført følgende.

"Københavns Kommune arbejder for, at der etableres en havnetunnelforbindelse fra Helsingørmotorvejen i nord til Amagermotorvejen i syd. En sådan vejforbindelse kan både aflaste de centrale byområder for gennemfartstrafik og vejbetjene nye byudviklingsområder. Det er en forudsætning for en fortsat byudvikling i Nordhavn, at Nordhavnsvej forlænges under Svanemøllehavnen til Ydre Nordhavn. Denne vejforbindelse vil i sammenhæng med udflytningen af containerterminalen til Ydre Nordhavn kunne sikre, at den tunge trafik fra havnen føres direkte til det regionale motorvejsnet.

Miljøvurderingen tilstræber at give et fyldestgørende billede af den kumulative støjpåvirkning som følge af den nye planlægning i Nordhavn med de informationer om støjkilder som kommunen er i besiddelse af. På baggrund af disse informationer er det Københavns Kommunes vurdering, at Gentofte Kommune ikke vil blive påvirket af støj, som ligger over Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier. Herudover er det ikke muligt at udarbejde en samlet støjkortlægning, der giver mening, da de enkelte støjkilder kvalitativt er meget forskellige, og ikke kan sammenlægges til ét samlet billede."

Københavns Kommune har endvidere anført, at der ikke ses at være tiltag i lokalplanen for Århusgadekvarteret som indskrænker Gentofte Kommunes mulighed for afledning af spildevand til Renseanlæg Lynetten.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen

At orienteringen tages til efterretning.

Møde i Byplanudvalget den 01. marts 2012

5 Åbent Frederikkevej 21. Ansøgning om ekstra bevilling

[005902-2012](#)

Resumé

Kondemneringen af boligerne på 1. sal og i stuen på Frederikkevej 21 er endnu ikke ophævet og lejerne er derfor fortsat genhuset.

Der skal tages stilling til ansøgning om ekstra bevilling til refusionsberettigede udgifter.

Baggrund

På økonomiudvalgets møde den 15. juni 2009, pkt. 19, om påbud mod beboelse (kondemnering) i 2 lejemål i ejendommen Frederikkevej 21 og meddelelse om påbud om afhjælpning af de kondemnable forhold, blev det vedtaget at give bevilling på udgiften til refusionsberettigede udgifter (genhusning) på 100.000 kr. Nettoudgiften efter statsrefusion på 50 % skulle finansieres over de budgetterede driftsmidler til byfornyelsessager.

På kommunalbestyrelsens møde den 26. april 2010, pkt. 3, blev det ensstemmigt vedtaget at meddele anlægsbevilling på 1.500.000 kr. inkl. moms til projektet (afhjælpning af de kondemnable forhold), hvis nettoudgift deponeringsfrigives. Marie-Louise Andreassen (B) deltog ikke i punktets behandling på grund af inhabilitet.

På kommunalbestyrelsens møde den 31. januar 2011, pkt. 3, blev det ensstemmigt vedtaget at givet en anlægsbevilling på 400.000 kr. Nettoudgiften efter statsrefusion på 50 % på 200.000 kr. deponeringsfrigives. Marie-Louise Andreassen (B) deltog ikke i punktets behandling på grund af inhabilitet.

Sagen blev i regnskabsmæssig henseende oprettet som en anlægssag den 26. april 2010. Udgiften på 100.000 kr. der blev givet bevilling til den 15. juni 2009 i Økonomiudvalget, blev overført i 2010 fra drift til anlægsprojektet. Der er derfor "underskud" på anlægssagen på 100.000 kr., hvorfor der ansøges om 100.000 kr. til anlægssagen.

Vurdering

Da lejerne fortsat er genhuset og det må forventes, at kommunen fortsat i en periode skal betale genhusningsudgifter samt - når lejerne skal flytte tilbage til permanent bolig - afholde flytteomkostninger, ansøges om en ekstrabevilling til refusionsberettigede udgifter. Udlejer har stævnet kommunen (og lejerne) med påstand om, at udlejer er berettiget til at opsiges lejerne, idet

kommunen er forpligtet til at genhuse lejerne permanent i en anden bolig. Det er JURAs opfattelse, at søgsmålet er uberettiget, idet det kun er lejerne - ikke udlejer - som kan kræve at blive permanent genhuset i en anden bolig, og at udlejer ikke er berettiget til at opsige lejerne. Udgifterne til kommunens advokatbistand i forbindelse med retssagen vil dog være refusionsberettigede, idet de er en følge af byfornyelsessagen, hvorfor der også søges bevilling til advokatbistand.

Plan og Byg og JURA ansøger derfor om yderligere anlægsbevilling på 700.000 kr. til refusionsberettigede udgifter

Plan og Byg har søgt Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om vejledende udgiftramme til bygningsfornyelse 2012.

Med forventning om at få del i udgiftsrammerne til bygningsfornyelse 2012 vil staten refundere kommunens udgifter med 50 %.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

1. At der på den forventede tildelte vejledende udgiftsramme til bygningsfornyelse 2012 hjemtages 350.000 kr.
2. At der afsættes rådighedsbeløb samt gives en anlægsbevilling på 700.000 kr. og en indtægtsbevilling på 350.000 kr.
3. At den kommunale nettoudgift på 350.000 kr. deponeringsfrigives, jf. kommunens Økonomiske politik

Møde i Byplanudvalget den 01. marts 2012

6 Åbent Sundvænget 20. Etablering af kvist og vinduer i gavl samt inddrage tidligere bryggers til beboelse

[060397-2011](#)

Resumé

Arkitekterne Aandahl og Boisen søger på vegne af Peter og Susanne Heering, ejerne af

enderækkehuset Sundvænget 20, 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, idet den ikke omfatter enderækkehusenes muligheder for etablering af kvist og vinduer i gavlen:

- 1) En ny trefagskvist i afvalmet tagflade mod øst.
- 2) Et nyt trefagsvindue i stueetagen mod øst.
- 3) Etablering af et tofagsvindue i 1. sals niveau mod øst som fremgår af originalt tegningsmateriale fra 1926.
- 4) At omdanne en bygning i ét plan (har tidligere tjent som bryggers), til reel beboelse i form af et spisekøkken.

Grundejerforeningen er hørt i sagen, de henviser til at sålænge lokalplanen overholdes, er de tilfredse.

Nabo i nr. 22 er hørt i sagen. De vil føle sig generede af det nye trefagsvindue i stueetagen, der vil være næsten lige overfor deres udgangsdør til haven. Udvidelsen af terrassen med 80 cm, vil ligeledes være generende, da den også vender mod deres udgangsdør til haven.

På Bygningsudvalgets møde den 22. marts 2007, pkt 3 (efter lokalplanens vedtagelse) blev der enstemmigt vedtaget, at meddele tilladelse til en trefagskvist i den vestvendte afvalmede tagflade på enderækkehuset Sundvænget 6.

På Byplanudvalgets møde den 3. februar 2011, pkt. 8, blev det enstemmigt vedtaget at meddele tilladelse til en trefags kvist og et vindue i gavl på enderækkehuset Sundvænget 40 samt at ombygge bryggers til reel beboelse.

Vurdering

Plan og Byg vurderer, henset til fortilfælde for kviste i afvalmede tage og for vinduer i gavle, at pkt. 1, 2 og 3 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, samt er i overensstemmelse med kviste og vinduer i lokalplanens bilagsmateriale. Dertil kan nævnes, at det er de samme arkitekter der ansøger, som det var tilfældet på Sundvænget 40, hvorfra det ansøgte ikke adskiller sig væsentligt.

Det er Plan og Bygs vurdering, i forhold til pkt. 4, dels at der tidligere er givet tilladelse til det samme på Sundvænget 40, samt at tiden er løbet fra den slags bryggersbygninger, hvor man før i tiden havde gruekedler, brændsel mv. De meget få (ende)rækkehuse, der har et bryggers fra gammel tid, og dermed mulighed for at indrette den til beboelse. I forbindelse med ombygningen til beboelse, vil dør og vinduer blive udskiftet, således at formaterne svarer til bilagsmaterialet i lokalplanen. På denne baggrund vurderer Plan og Byg, at det ansøgte bør tillades.





Indstilling

Plan og Byg [indstiller](#)

Til Byplanudvalget:

1. At der meddeles tilladelse i henhold til lokalplan 220 § 7.1 til at ændre ved bebyggelsesens ydre, således at trefagskvist og vindue mod øst kan tillades.
2. At der meddeles tilladelse til at etablere et nyt trefagsvindue i stueetagen mod øst.
3. At der meddeles tilladelse til at etablere et tofagsvindue i 1. sals niveau mod øst.
- 4) At der meddeles tilladelse til at tidligere bryggers omdannes til reel beboelse.

Bilag

-  [Opførelse af kviste](#)
-  [Bemærkninger fra Sundvængets Ejerlaug](#)
-  [Kortbilag Sundvænget 20](#)
-  [Indsigelser fra nabo](#)

Møde i Byplanudvalget den 01. marts 2012

7 Åbent Søndre Havnevej 14. Etablering af vindue, brændeovn og skorsten

[002328-2012](#)

Resumé

Helle Lundgren & Henrik Steen Madsen søger om tilladelse til at opføre en skorsten udvendigt på facaden vendt mod syd samt isætning af vindue mod øst. Ejendommen er et enfamilieshus og ligger i Skovshoved, hvorfor det ansøgte kræver særlig godkendelse, i henhold til bevarende Byplan 21.

Baggrund

Ansøger anfører, at skorsten udføres som elementskorsten med skal af teglmursten som filtses i samme nuance som eksisterende hus. Skorsten udføres i forbindelse med etablering af kamin/brændeovn. Skorstenen ligger 2,3 meter fra vestligt naboskel. Eksisterende skorsten nedrives. I stueplan mod øst etableres et nyt vindue i stil med eksisterende vindue i østfacade. Byplan 21 regulerer ejendommen, og byplanens § 4, stk. 3 foreskriver:
" Ny bebyggelse skal opføres indenfor de på kortbilaget med signatur 2 angivne byggefelter. Den eksisterende bebyggelse betragtes som byggefelter, der ved nybyggeri kan reguleres efter nærmere forhandling med kommunalbestyrelsen." Uanset byggelovgivningens bestemmelser om afstand fra naboskel til bebyggelsen kan kommunalbestyrelsen tillade, at bebyggelsen opføres

nærmere naboskel end 2,5 m.

I Byplanens § 5 stk. 1 anføres det at: Den eksisterende bebyggelse må ikke nedrives, udvides, ombygges eller på anden måde ændres, førend kommunalbestyrelsen har meddelt tilladelse hertil.

BR-10, kapitel 2.7.3, stk. 1, nr.: 2 foreskriver minimum 2,5 meter afstand til vej, sti og skel.

Det ansøgte er d. 8. februar 2012, sendt i nabohøring samt høring hos de 2 grundejerforeninger i Skovshoved; Skovshoved By's Grundejerforening og Skovshoveds Nye grundejerforening.

Evt. høringssvar vil blive forelagt på mødet.

Vurdering

Det ansøgte kræver, at der dispenseres for overskridelse af byggefeltet svarende til skorstenens størrelse på ca. 0,4 x 0,4 meter og en udvidelse af det bebyggede areal med 0,16 m². Vindue i østfacade medfører et forbedret lysindtag.

Plan og Byg vurderer, at skorstenen er søgt tilpasset den eksisterende bygning. Skorsten er endvidere ført over tag.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At der dispenseres for overskridelse af byggefeltet og gives tilladelse til opførelse af skorstenen, samt isætning af vindue mod øst.

Møde i Byplanudvalget den 01. marts 2012

8 Åbent Jægersvinget 15. Ansøgning om tilladelse til nedrivning af bevaringsværdig bygning

[001444-2012](#)

Resumé

Boet efter Verner Larsen søger om tilladelse til at nedrive huset på Jægersvinget 15. Huset er bevaringsværdigt i kategori 4 i "Gentofte - Atlas over bygninger og bymiljøer 2004."

Baggrund

Arvingerne til ejendommen har gennem nogen tid forsøgt at sælge huset, men de købere der har vist interesse, vil kun købe på betingelse af, at huset kan rives ned. Man ønsker at opføre et nyt hus.

Huset er fra 1953, tegnet af arkitekt Mogens Black-Petersen, som tegnede andre lignende huse i kommunen. Det fremstår i hårdtbrændte gule teglsten med rødt tegltag. Det er i et plan, med ca. 45 grader tagrejsning med uudnyttet og uudnyttelig tagetage. Tilstandsrapporten viser at huset er i dårlig stand med mange alvorlige og kritiske skader (K2 og K3). Endvidere konkluderes det: "Ejendommen fra 1953 med en tilbygning fra 1967 fremtræder med en del skader eller indikationer på skader, sammenlignet med tilsvarende intakt bygning på samme alder, og under hensyntagen til den normale nedslidning/ældning, der sker på bygningsdele i forhold til disses totale levetid." Energimærkningen konkluderer at huset er i den højeste kategori (G) hvad angår energiforbrug. Huset er varmet op med elpaneler der sidder i loftet. Murværket fremstår udefra generelt i fin stand, mens taget er præget af utætte samlinger og løse tagsten, og der er konstateret utætheder.

Huset er kortlagt som bevaringsværdigt i lokalplan 321, og § 7.1 foreskriver: "Bygninger, der på kortbilaget er markeret som værende bevaringsværdige, må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden Kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde. Dette gælder også dør-, vindues- og altanudskiftning, ændringer i materialevalg, farvesætning, vinduesformater og -udformning i øvrigt."

Plan og Byg har i henhold til § 18 i lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger hørt Kroppedal Museum og Kulturstyrelsen i sagen. Ingen af dem har bemærkninger til det ansøgte.

Vurdering

Plan og Byg har besigtiget huset den 3. februar 2012, og det kan konstateres, at det indvendigt såvel som udvendigt, er i en vedligeholdelsesmæssig dårlig stand. Jægersvinget 15 er placeret markant i gadebilledet, ved det at den gule skarpskårne gavl står som et centralt element med vejen. Man må dog forvente at fremtidige ejere vil bygge en carport mod vejskel, og den markante gavls værdi vil derved gå tabt. Den nuværende carport ligger helt tilbage på grunden og optager sammen med indkørslen, uforholdsmæssig meget plads. Huset vurderes ikke at være umisteligt i bygningskulturel forstand, og på denne baggrund vurderer Plan og Byg, at det ansøgte bør tillades. Vedtages dette af kommunalbestyrelsen, skal det offentligt bekendtgøres i henhold til bygningsfredningslovens § 18, med en høringsfrist på 4-6 uger.







Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At der - under foudsætning af at der ikke fremkommer væsentlige indsigelser under høringen - gives principiel tilladelse i henhold til lokalplan 321 § 7.1 til den ansøgte nedrivning, på betingelse af, at der opføres et nyt hus.

Bilag

-  [Kortbilag. Jægersvinget 15](#)
-  [Ansøgning om nedrivning](#)
-  [Energimaerkning](#)
-  [Tilstandsrapport](#)
-  [Jægersvinget 15. Foto fra indkørsel mod vej, 2004](#)
-  [Jægersvinget 15. Foto fra vej, 2004](#)

Møde i Byplanudvalget den 01. marts 2012

9 Åbent Ordrup Jagtvej 54C, st. tv. og 1. tv. Sammenlægning af lejligheder

[056180-2011](#)

Resumé

Der søges om tilladelse til at sammenlægge to lejligheder i en etageboligbebyggelse.

Baggrund

Andelshaver Carsten Fogh Møller søger om tilladelse til at sammenlægge to lejligheder beliggende st. og 1. sal tv. i nr. 54C.

Ejendommen er en andelsboligforening, Pilegrøften A/B. Ejendommens grundareal er på 1702 m², og den er bebygget med en etageboligbebyggelse indeholdende 24 lejligheder med køkken. Nuværende bebyggelsesprocent er 113%. Boligerne er af størrelsesorden 73 - 82 m² indeholdende 3-4 værelser.

Det ansøgte er tiltrådt af andelsboligforeningen og sælger af lejligheden på 1. tv.

De to lejligheder er begge registreret med BBR-areal 80 m², tilsammen 160 m². Der agtes etableret en intern trappeforbindelse i forbindelse med en sammenlægning.

Ejendommen er ikke omfattet af lokalplan. I kommuneplanens rammer er den beliggende i område 2.B5, etageboligområde med maksimal bebyggelsesprocent på 60.

Det ansøgte kræver kommunalbestyrelsens samtykke i henhold til boligreguleringslovens § 46.

Vurdering

Plan og Byg vurderer, at ejendommen har en høj tæthed (113%), med relativt begrænsede friarealer og antal p-pladser. Den ansøgte sammenlægning vil være en lille lempelse i tætheden (antal boliger), og vil tilføre ejendommen mere variation i boligsammensætningen. Den sammenlagte bolig skønnes ikke at være usædvanlig stor for kvarteret. Det ansøgte kan anbefales

godkendt

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At der meddeles samtykke til den ansøgte sammenlægning.

Bilag

 [Sammenlægning af lejligheder](#)

 [Kortbilag. Ordrup Jagtcej 54C](#)

Møde i Byplanudvalget den 01. marts 2012

10 Åbent Søborghusrenden. Dispensationsansøgning for naturbeskyttelseslovens § 3. Fjernelse af 3 overløbsbygværker

[004223-2012](#)

Resumé

Nordvand A/S etablerer en nedgravet bassinledning for spildevand langs Søborghusrenden og fjerner 3 eksisterende betonbygværker der ligger inden for det § 3 beskyttede område langs Søborghusrenden. Der ansøges om dispensation fra Naturbeskyttelsesloven - åbeskyttelseslinjen.

Baggrund

Nordvand har ansøgt om udledningstilladelse til Søborghusrenden for regnvandsudløb U47. Der etableres en bassinledning mellem Sønderengen og Gentofterenden.

En forudsætning for tilladelsen er at antallet af overløb til Søborghusrenden nedbringes, hvilket er formålet med etablering af bassinledningen.

Vandområdeplanen af 2004 stiller krav til belastningen af bl.a. Søborghusrenden fra overløbsbygværker i Gentofte og Gladsaxe kommuner. I løbet af 2007 er afvandringsforholdene for en del af Vangede blevet ændret, for at nedbringe antallet af kælderoversvømmelser. Der er lagt nye regnvandsledninger med udløb i Søborghusrenden ved Bækkebo. For at sikre, at udledningerne i Gentofte Kommune overholder udledningskravene fra Vandområdeplanen, skal følgende tiltag udføres:

a) Tilkobling af de nye regnvandsledninger til den eksisterende fællesledning langs Søborghusrenden.

b) Etablering af ca. 530 m Ø1200 mm bassinledning mellem Sønderengen og Gentofterenden.

Overløbsbygværkerne U24, U24a og U23 lukkes og fjernes i forbindelse med etableringen af den nye bassinledning. Den nye bassinledning skal tilsluttes eksisterende overløbsbygværk ved Gentofterenden.

Der må ikke foretages ændringer i tilstanden af vandløb i følge lov om naturbeskyttelse § 3. Kommunalbestyrelsen kan i følge lovens § 65, stk. 2, i særlige tilfælde gøre undtagelse fra denne bestemmelse.

Ansøger anfører, at vandløbsskråningen langs Søborghusrenden reetableres med tilkørt råjord/muldjord, og der afsluttes med at sås græs for at hindre erosion af de nyretablede brinker. Efter afsluttet anlægsarbejde forventes det, at vandløbsskråningerne i løbet af en kort årrække ved selvsåning vil opnå et udseende med spredt buskvegetation af rødøl mv.

Søborghusrendens skråninger/brinker er omfattet af åbeskyttelseslinjen. Der må ifølge lov om naturbeskyttelse § 16, stk. 1, ikke foretages ændringer i terrænet inden for beskyttelseslinjen.

Vurdering

Hensynet bag åbeskyttelseslinjen er primært at tilsikre de landskabelige værdier nær vandløbene.

Kommunen finder således ikke, at hensynet bag åbeskyttelseslinjen tilsidesættes ved at imødekomme ansøgningen, navnlig henset til at tiltag til anlægsarbejdet er for at opfylde udledningskravene fra Vandområdeplanen.

Indstilling


Plan og Byg indstiller,

Til Byplanudvalget:

At der i medfør af Naturbeskyttelseslovens § 65, stk. 2, meddeles undtagelse i bestemmelse i § 16, stk. 1, til ændring af terrænet inden for åbeskyttelseslinjen.

Bilag

 [Ansøgning om dispensation fra Naturbeskyttelsesloven §3](#)

 [Kortbilag. Søborghusrenden.](#)

 [Situationsplan, eksisterende forhold](#)

 [Situationsplan, projekterede forhold](#)

Møde i Byplanudvalget den 01. marts 2012

11 Åbent Ved Stadion 6. Gentofte Sportspark. Ændring af beplantning

[003871-2012](#)

Resumé

Gentofte Ejendomme ansøger med brev af den 20. januar 2012 om dispensation fra lokalplan 263 til at fjerne en del af den i lokalplanen udpegede bevaringsværdige beplantning.

Baggrund

I forbindelse med en større modernisering af Gentofte Sportspark er der udarbejdet et nyt overordnet landskabsprojekt vist på oversigtplan 'fase 2' af den 8. december 2011. Planen indeholder en tilpasning af beplantningen på området, som er vist på beplantningsplanen af den 21. december 2011. Planerne er vedlagt som bilag til sagen. Der henvises endvidere til selve projektet, som senest den 30. januar 2012 har været forelagt Kommunalbestyrelsen.

Området er omfattet af Lokalplan 263 for Gentofte Sportspark. Den i lokalplanen angivne bevaringsværdige beplantning skal bevares, og væsentlige indgreb må ikke ske uden Kommunalbestyrelsens tilladelse, jf. bestemmelsen i lokalplanens § 7 stk. 2.

Fjernelse af dele af den bevaringsværdige beplantning forudsætter derfor dispensation fra lokalplanen.

Vurdering

Plan og Bygvurderer, at ændringen i den bevaringsværdige beplantning ikke vil ændre områdets udseende væsentligt.

"Ny landskabsplan for Gentofte Sportspark" er i overensstemmelse med beslutningen fra mødet i Kultur og Fritidsudvalget den 1. december 2010, Pkt.4 om Gentofte Sportspark fase 2.

I forbindelse med udviklingen af Gentofte Sportspark fase 2, er det nødvendigt at forholde sig til det overordnede landskabsarkitektoniske hovedgreb. Plan og Byg vurderer, at området fortsat lever op til lokalplanens intentioner, om end med nogle få landskabelige ændringer. Der søges om dispensation til at nedlægge et mindre antal træer på området. Områdets generelle karakter med de smukke åbne flader indrammet af fortrinsvis egetræer, fastholdes og fremhæves med den nye beplantningsplan.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget.

At den viste ændring af den bevaringsværdige beplantning godkendes, og at der i forbindelse hermed meddeles en dispensation fra Lokalplan 263 § 7, stk..2.

Bilag

 [Kortbilag Gentofte Sportspark](#)

 [Beplantning](#)

 [Oversigtsplan fase 2](#)

 [træplantningsplan 21.12.2011](#)

Møde i Byplanudvalget den 01. marts 2012

12 Åbent Skovgårdsvej 56. Skovgårdsskolen. Fældning af bevaringsværdigt egetræ

[007966-2012](#)

Resumé

Gentofte Ejendomme har oplyst, at et træ ved Skovgårdsskolen er angrebet af svamp, der svækker det i en sådan grad, at det bør fældes. Træet er udpeget som bevaringsværdigt i Lokalplan 269.

Sagen om fældning af træet forelægges til orientering.

Baggrund

I et af gårdrummene på Skovgårdsskolen står et stort egetræ. I Lokalplan 269 for Skovgårdsskolen er træet udpeget som bevaringsværdigt og væsentlige indgreb må ikke ske uden Kommunalbestyrelsens tilladelse.

Træet fik allerede i 1994 konstateret svamp, hvilket resulterede i en reduktion af træets krone med en tredjedel. Træet blev sat under observation og har været besigtiget årligt siden. Skov og Landskab (Københavns Universitet) konstaterer ved deres seneste besigtigelse af træet i 2011, at træet nu er gået ind i en fase, hvor der kan forventes et hurtigt fremadskrivende tab i vitalitet og stabilitet. Skov og Landskab anbefaler på den baggrund, at træet fældes af sikkerhedsmæssige årsager indenfor 1-2 år.

Danmarks Naturfredningsforening m.fl. har tidligere udvist stor interesse for egetræerne på Skovgårdsskolen. Gentofte Ejendomme har derfor kontaktet Danmarks Naturfredningsforening (lokalafdelingen i Gentofte) og orienteret dem om sagen. Danmarks Naturfredningsforening har efterfølgende taget fældningen til efterretning, idet de samtidig henstiller til, at Gentofte Kommune fremadrettet skærper agtsomheden omkring de mange værdifulde træer i kommunen.

Skoleledelse og skolebestyrelse er ligeledes orienteret om sagen.

Gentofte Ejendomme og Park og Vej påtænker at gennemføre fældning i løbet af foråret 2012. Gentofte Ejendomme drøfter med skolens ledelse, om der skal plantes et nyt træ i stedet for det fældede.

Vurdering

Træet er udpeget som bevaringsværdigt i lokalplanen og fældning forudsætter normalt Kommunalbestyrelsen tilladelse. Men når et træ pga. sygdom er så svækket, at det udgør en sikkerhedsrisiko, kan Kommunalbestyrelsen ikke undlade at give tilladelse til fældning.

Sagen forelægges derfor til orientering.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At orienteringen om fældning af sygdomssvækket egetræ ved Skovgårdsskolen tages til efterretning.

Møde i Byplanudvalget den 01. marts 2012

13 Åbent Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne

[036305-2011](#)

Møde i Byplanudvalget den 01. marts 2012

14 Lukket Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne

036305-2011
