Gentofte Kommune

Dagsorden til møde i Byplanudvalget

Dagsorden åben

Mødedato 05. maj 2011
Mødetidspunkt 17.00
Mødelokale Udvalgsværelse B

Indholdsfortegnelse

Byplanudvalget

den 05. maj 2011

Åben dagsorden

1 Fingerplan 2012. Debatoplæg
2 Lokalplan 336 Genbrugsstation Gentofte og KP Tillæg 14. Bemyndigelse
3 Lokalplan 331 for et område omkring Ibstrupvej. Endelig vedtagelse
4 Brogårdsvej 61 Vidarskolen. Forespørgsel om ændring af plangrundlaget
5 Forslag til Lokalplan 322 - Strandvejen 162
6 Exnersvej 47, salg af "udsigtsbænken"
7 Sauntesvej 7. Nedrivning af stalde og ridehus m.v. og opførelse af 4 enfamiliehuse
8 Christiansholms Parkvej 16. Istandsættelse af kælder og etablering af toilet
9 Vangedevej 132. Hævning af tag
10 Nordvestvej 1B. Nedrivning af eks. bygninger og opførelse af enfamilieshus
11 Klampenborgvej 41A. Tilbygning
12 Lyngbyvej 237. Udvidelse og ombygning af netto
13 Strandvejen 315A. Udvendig isolering
14 Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne

Lukket dagsorden

15 Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne

Møde i Byplanudvalget den 05. maj 2011

1 Åbent Fingerplan 2012. Debatoplæg

017435-2011

Resumé

Miljøministeren har udsendt et debatoplæg forud for arbejdet med en revision af Fingerplan 2007. Debatoplægget er i høring fra den 30. marts til den 6. juni 2011.

Der forventes at foreligge et forslag til ny "Fingerplan 2012" ved årsskiftet 2011/2012, og det endelige landsplandirektiv forventes udstedt inden sommeren 2012.

Der skal tages stilling til et udkast til Gentofte Kommunes høringssvar.

Baggrund

Miljøministeren ønsker at igangsætte en debat og en proces med henblik på at tilvejebringe en opdateret Fingerplan for hovedstadsområdet, som kan udgøre den overordnede ramme for de kommende kommuneplaner. Der forventes at foreligge et forslag til en ny fingerplan "Fingerplan 2012" ved årsskiftet 2011/12, og det endelige landsplandirektiv forventes udstedt inden sommeren 2012. I den anledning er et debatoplæg om revision af Fingerplanen i forudgående offentlig høring i perioden fra den 30. marts til den 6. juni 2011.

Debatoplægget peger på en række temaer, som ministeren finder særligt bør indgå i den kommende revision. Det drejer sig om:
- Klimatilpasning og kvalitet i de grønne kiler.
- Byomdannelse og ny byudvikling.
- Erhvervsudvikling og lokalisering.

Debatoplægget fremhæver endvidere, at den reviderede Fingerplan skal fastlægge de overordnede planlægningsmæssige rammer for udbygning af regionshospitalerne og tage stilling til eventuelle mindre justeringer af afgrænsningerne af byfingrene, de grønne kiler og arealreservationerne til transportkorridorer.

Med debatoplægget inviteres hovedstadskommunerne, regionerne, organisationerne og andre interesserede i hovedstadsområdets udvikling og planlægning til at komme med deres syn på den forestående revision af Fingerplan 2007.

Vurdering

Vurderingen er indeholdt i høringssvaret, som eftersendes.

Indstilling

Plan indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

1. At tage orienteringen om debatoplæg om Fingerplan 2012 til efterretning.
2. At godkende indholdet i udkast til høringssvar.

Bilag

Fingerplan 2012, debatoplæg

Møde i Byplanudvalget den 05. maj 2011

2 Åbent Lokalplan 336 Genbrugsstation Gentofte og KP Tillæg 14. Bemyndigelse

017621-2011

Resumé

I forbindelse med Vejdirektoratets anlæg af en tilslutningsrampe mellem Lyngby Omfartsvej og Motorring 3, ønsker Kommunalbestyrelsen at indrette en ny genbrugsstation. Byplanudvalget skal tage stilling til om der skal udarbejdes lokalplan.

Baggrund

Kommunalbestyrelsen vedtog enstemmigt på sit møde den 28. marts 2011, pkt. 3, at give anlægsbevilling til planlægning og projektering af "Genbrugsstation Gentofte". Genbrugsstationen forudsættes etableret på det areal der afskæres af rampen.

Den nye genbrugsstation vil være beliggende samme sted som den nuværende, men vil være arealmæssigt større, idet en del af materialepladsen nord for inddrages. Der lægges op til at reetablere genbrugsstationen, som en moderne og effektiv genbrugsstation, hvor grønne miljømæssige tiltag er gennemtænkt i installationer og forsyninger, herunder el, vand og varme. Det øgede areal giver mulighed for bedre service gennem adskillelse af tung (lastbiler) og let (personbiler) trafik samt etablering af nedsænkede containere, som gør det lettere for brugerne at aflevere affaldet. Tiltag som er meget pladskrævende, men som giver en betydelig større trafiksikkerhed og serviceforbedring. Arealdisponeringen vil tillige give et bedre overblik for brugerne, herunder den nye kemibygnings placering og indretning, der vil gøre det endnu lettere for brugerne at aflevere farligt affald.

I dispositionsforslaget er givet mulighed for nogle tilvalg, blandt andet etablering af formidlingsfaciliteter (i 4 etager) samt separat bygning til aflevering af effekter til direkte genbrug. De formidlingsmæssige tiltag vil kunne udvides til at omfatte mere end det nuværende besøg af ca. 25 skoleklasser årligt. Endelig afklaring af behov og ønsker skal fastlægges i detailprojektet. Eventuelle tilvalg vil blive forelagt til politisk godkendelse i forbindelse med fremlæggelse af detailprojektet, idet tilvalgene vil blive fremlagt som optioner.

Den nuværende genbrugsstation er omfattet af lokalplan 164 fra marts 2000. Kommuneplanmæssigt er området beliggende i område 5. D2, hvor anvendelsen fastlægges til offentlige formål. Bebyggelsesprocenten er max 60, højeste etageantal er 3 og max bygningshøjde er 12 meter.

Program for en "Genbrugsstation Gentofte" er omfattet af miljøvurderingslovens § 3.1.1, bilag 4. Det betyder, at der skal udarbejdes en miljøvurdering af de forhold, der må antages at kunne få væsentlig indvirken på miljøet. Inden den nye genbrugsstation kan tages i brug skal der foreligge en ny miljøgodkendelse, som på detaljeret niveau vil regulere miljøforholdene i forbindelse med pladsen.

Vurdering

Den nye genbrugsstation omfatter et areal der er 60 pct. større end den nuværende omfattet af

lokalplan 164. Denne lokalplan giver ikke umiddelbart mulighed for etablering af et eventuelt formidlingscenter. Samtidig vil det være nødvendigt med en række dispensationer fra lokalplanen, der under de nuværende forhold må anses for forældet.

På den baggrund anbefales det, at lokalplan 164 erstattes af en ny lokalplan, der giver mulighed for den påtænkte genbrugsstation med tilvalgsmuligheder. Det anbefales, at lokalplanen tilvejebringes samtidig med en miljøvurdering og med eventuelle nødvendige tillæg til kommuneplanen vedrørende etageantal og bygningshøjde.

Park og Vej og Plan anbefaler, at der afholdes møde med naboerne inden planforslag forelægges Byplanudvalget.

Indstilling

Plan indstiller

Til Byplanudvalget:

1. At der udarbejdes forslag til lokalplan 336 for genbrugsstation Gentofte, med tilhørende tillæg 14 til Kommuneplan 2009.

2. At der udarbejdes miljøvurdering i henhold til miljøvurderingsloven § 3.1.1, bilag 4.

3. At der afholdes offentligt møde med de høringsberettigede om planerne, inden planforslag forelægges Byplanudvalget.

Bilag

Projekt genbrugspladsen februar 2011

Møde i Byplanudvalget den 05. maj 2011

3 Åbent Lokalplan 331 for et område omkring Ibstrupvej. Endelig vedtagelse

015381-2011

Resumé

Forslag til lokalplan 331 har været udsendt i offentlige høring fra den 26. januar til den 23. marts 2011. Der er kommet 7 henvendelser i høringsperioden.

Der skal tages stilling, om forslag til lokalplan 331 skal vedtages endeligt med de af Plan foreslåede ændringer.

Baggrund

Byplanudvalget har på mødet den 7. januar 2010 pkt. 9, enstemmigt besluttet at nedlægge § 14 forbud mod, at der på ejendomme Ibstrupvej 42 opføres yderligere en bolig sammenbygget med den eksisterende bebyggelse i form af et dobbelthus, og deraf følgende mulighed for at udstykke den nye bolig som en selvstændig ejendom.

Området er ikke omfattet af detaljerede planbestemmelser i en lokalplan. Kommuneplan 2009

giver mulighed for en forøgelse af antallet af boliger i området. Kommunalbestyrelsen ønsker at regulere denne fortætningsmulighed med en lokalplan.

Kommunalbestyrelsen besluttede enstemmigt den 13. december 2010 pkt.2, at udsende forslag til lokalplan 331 i offentlig høring. Lokalplanforslaget har været i offentlige høring fra den 26. januar til den 23. marts 2011.

Lokalplanområdet indgår i enkeltområde 4. B41 i Kommuneplan 2009 for Gentofte Kommune. Området har boligområde som general anvendelse og villa som specifik anvendelse. Den maksimale bebyggelsesprocent er 25 for den enkelte ejendom. Det maksimale antal etager er 2, den maksimale bygningshøjde er 9 meter, og det angives som bemærkning, at der er bevaringshensyn, og at boligerne kun må benyttes til helårsbeboelse.

Formålet med lokalplanen er bl.a. at fastholde området som et attraktiv villaområde for helårsbeboelse, der ikke gøres til genstand for en uhensigtsmæssig fortætning, og at sikre den særlige bevaringsværdige bebyggelse og træer i området.

Lokalplanområdet omfatter 181 ejendomme og har et samlet areal på 196.910 m² ekskl. vejarealer.

Det eksisterende plangrundlag giver mulighed for en udstykning med en minimumsgrundstørrelse på 700 m², hvilket kan føre til en uhensigtsmæssig forøgelse af antallet af boliger i området.

Der er et særligt område, som er omfattet af lokalplanforslaget, hvor både grundens størrelse og udformning, samt landskabelige træk adskiller sig fra resten. Grundene her er meget store, 4 af dem større end 4.000 m² med rektangulær facon, hvor den længste side i nogle tilfælde er ca. 100 meter. Ejendommene er placeret omkring en lille sø, og terrænet skråner meget mod midten, det laveste punkt, hvor søen ligger. Husene er placeret omkring søen i de højeste koter, nogen af dem har udnyttet niveauforskellen med bygningstypologier, som har en etage mod gaden og to etager mod baghaven og det åbne landskab.

Lokalplanområdet er derfor delt i to delområder, A og B, med forskellige bestemmelser angående udstykning, samt omfang og placering af bebyggelse.

I delområde A er det fastlagt, i overensstemmelse med de eksisterende grundstørrelser i lokalplanområdet, at nye grunde ikke må være mindre end 1.000 m². På grunde med et areal på 1.200 m² og mere kan der indrettes eller opføres et 2- familiehus. På grunde med et areal på 1.400 m² og mere kan der indrettes eller opføres et dobbelthus,, dvs. boliger med lodret lejlighedsskel.

For delområde B er det fastlagt, at yderligere udstykning ikke må finde sted. Som konsekvens af det giver lokalplanen ikke mulighed for etablering af dobbelthuse i dette delområde.

Inden for lokalplanområdet (delområde A og B) er der 41 ejendomme med grundarealer på 1. 200 m² eller mere. 6 af disse boliger er i dag etableret som flerfamiliebolig eller anden anvendelse. Der er således en teoretisk fortætningsmulighed på ca. 35 nye boliger i form af tofamiliehuse.

Inden for delområde A er der 4 ejendomme med grundarealer på 1.400 m² eller mere. Ingen af disse boliger er i dag etableret som flerfamilieboliger eller anden anvendelse. Der er således i delområde A en teoretisk fortætningsmulighed på ca. 4 nye boliger i form af dobbelthuse.

Vurdering

Ved indsigelsesfristens udløb den 23. marts 2011 havde plan modtaget 7 henvendelser.

De indkommende henvendelser omfatter emner som bevaringsværdige træer, varmeplanlægning samt bestemmelser for ombygning af eksisterende bebyggelse. Henvendelserne har ikke givet Plan anledning til at foreslå ændringer i lokalplanforslaget.

Herudover har Plan foretaget noget redaktionelle ændringer i lokalplanforslaget.

Indstilling

Plan indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At forslag til lokalplan 331 vedtages endeligt med de af Plan foreslåede redaktionelle ændringer.

Bilag

Henvendelser indkommet i høringsperioden
Resume af indkomne henvendelser

Møde i Byplanudvalget den 05. maj 2011

4 Åbent Brogårdsvej 61 Vidarskolen. Forespørgsel om ændring af plangrundlaget

054675-2010

Resumé

Vidarskolen, Brogårdsvej 61, har erhvervet ejendommen Brogårdsvej 55 med henblik på, at den inddrages i skolens område. Byplanudvalget skal tage stilling til, om der skal udarbejdes det nødvendige plangrundlag.

Baggrund

Vidarskolen, Brogårdsvej 61, oplyser, at man har erhvervet naboejendommen Brogårdsvej 55, matr. nr. 30 r, Vangede, med henblik på at den inddrages i skolens område. Ejendommen er velbeliggende i forhold til at opnå en mere hensigtsmæssig afgrænsning af skoleområdet. Den 1.171 m² store ejendom er bebygget med en 266 m² stor bolig i 1½ etage.

Bygningen tænkes i første omgang anvendt til klubaktiviteter for 5 - 9 klasse, kontor og administration samt pedelbolig. På sigt har skolen planer om at nedrive bygningen for at kunne opføre nye bygninger i harmoni med såvel det øvrige skoleområde samt skolens omgivelser.

Brogårdsvej 55 er beliggende i villaområde 5 B.44 Brogårdsvej og Brobæk Mose. Der er ikke lokalplan.

Vidarskolen er omfattet af lokalplan 316 fra juni 2009. Planen fastlægger områdets anvendelse til offentlige formål, uddannelsesinstitutioner, med en bebyggelsesprocent på 50. I lokalplanen afgrænses et byggefelt indenfor hvilket der kan opføres ny bebyggelse i op til 2 etager.

Vurdering

Det ansøgte forudsætter udarbejdelse af en ny lokalplan, der inddrager villaejendommen i skoleomådet. Det betyder, at der samtidig skal tilvejebringes et tillæg til kommuneplan 2009.

Det ansøgte vil på sigt give skolen mere hensigtsmæssige fysiske rammer for bebyggelse, legearealer samt adgangs- og parkeringsforhold. Arealudvidelsen vurderes umiddelbart ikke at give anledning til nabogener.

Det anbefales, at der afholdes møde med de berørte naboer inden planforslag forelægges Byplanudvalget.

Indstilling

Plan indstiller

Til Byplanudvalget:

1. At der udarbejdes forslag til lokalplan med tilhørende tillæg til Kommuneplan 2009.

2. At der afholdes offentligt møde om skolens planer, inden forslag til lokalplan og kommuneplantillæg forelægges Byplanudvalget.

Bilag

kortbilag vidarskolen

Møde i Byplanudvalget den 05. maj 2011

5 Åbent Forslag til Lokalplan 322 - Strandvejen 162

019700-2011

Resumé

Plan er på baggrund af Byplanudvalgets bemyndigelse om udarbejdelse af lokalplaner for områder med mange bevaringsværdige huse ved at udarbejde et forslag til Lokalplan 322 for et område ved Strandvejen, Skovshovedvej m.fl..

Den 7. oktober 2010, dagsordenens punkt 4, traf Byplanudvalget beslutning om at nedlægge § 14-forbud mod, at der opføres et nyt enfamiliehus på matr.nr. 1k Charlottenlund, beliggende mellem Strandvejen 162-164. Marie Louise Gjern Bistrup (F) stemte imod. Denne ejendom ligger inden for afgrænsningen af Lokalplan 322.

På baggrund af overvejelser om indholdet af Lokalplan 322, skal udvalget tage stilling til, på hvilken måde bebyggelsesmuligheden på matr. nr. 1k, Charlottenlund skal fastlægges i lokalplanforslaget.

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.

På den baggrund er Plan ved at udarbejde et forslag til Lokalplan 322 for et område ved Strandvejen, Skovshovedvej m.fl.. Inden for dette område ligger ejendommen matr. nr. 1k, Charlottenlund.

Ejendommen 1k er i dag ubebygget. Den er udstykket i 1989 og 1991 med et grundareal på 952 m², heraf koteletben på ca. 152 m².

Strandvejen 162 er den oprindelige hovedejendom bebygget med et enfamiliehus på 520 m² (oprindeligt opført i 1901, med senere om- og tilbygninger). Denne hovedejendom blev i 1989 af det daværende Bygningsudvalg tilladt udstykket i tre ejendomme, der hver kunne bebygges med et tofamiliehus (altså i alt 6 boliger). Imidlertid ønskede ejeren at bevare en del af den gamle hovedbygning, og udstykningen blev efter ny udvalgsbehandling tilladt ændret i 1991 til den nuværende situation med to koteletgrunde ud mod Kystvejen, nord og syd for hovedejendommen. De to koteletgrunde kunne hver bebygges med et enfamiliehus, og hovedhuset kunne opdeles til et tofamiliehus (i alt 4 boliger).

Ejendommene er omfattet af lokalplan 61, delområde A2. Ifølge lokalplanens § 7, stk. 4, må ny bebyggelse højst opføres i to etager med maksimal bygningshøjde på 9 meter. Ny bebyggelse skal holdes vest for en byggelinie beliggende mellem 20 og 26,5 meter fra Kystvejen.

Kun den sydlige koteletgrund blev bebygget med det ovenfor nævnte enfamiliehus i to etager foruden høj kælder, mens matr.nr. 1k endnu ikke er bebygget.

I forbindelse med ejers afsøgning om opførelse af et enfamiliehus på grunden, traf Byplanudvalget den 7. oktober 2010, dagsordenens punkt 4, beslutning om at nedlægge § 14-forbud mod det ansøgte. Marie Louise Gjern Bistrup (F) stemte imod.

Vurdering

Formålet med at nedlægge § 14-forbud var, at udarbejde en ny lokalplan for det område, der i dag er omfattet af lokalplan 61, som forhindrer yderligere fortætning af området. Plan har vurderet mulighederne for at virkeliggøre dette i en ny lokalplan.

I kommuneplanen ligger ejendommen i et område til boligformål i form af villabebyggelse (2.B47). Efter de generelle rammer for lokalplanlægningen i disse områder gælder, at der på en villagrund kun må opføres eller indrettes én beboelsesbygning. Grunde til villabebyggelse må ikke udstykkes med et grundareal mindre end 700 m² til enfamiliehuse, og der må ikke opføres eller indrettes tofamiliehuse på grunde mindre end 1.000m² og dobbelthuse på grunde mindre end 1.200 m². Eventuelle adgangsarealer (koteletben mv.) medregnes ikke i grundarealet. I de specifikke rammer er det anført, at det maksimale etageantal kan fastsættes til 2, og den maksimale bygningshøjde kan fastsættes til 9 m. I en lokalplan kan der fastsættes bestemmelser, der henholdsvis fastlægger højere grænser for grundstørrelser, færre etageantal (1 eller 1½) samt lavere maksimal højde på byggeri.

I kommuneplanens redegørelse vedrørende boligområder er det anført, at der forekommer afgrænsede villaområder, hvor grundstørrelserne, den eksisterende bebyggelse eller beplantning tilsiger, at den mindste grundstørrelse ved udstykning bør værre større end det generelt gældende samt at Kommunalbestyrelsen ved udarbejdelse af lokalplaner for villaområder i hvert enkelt tilfælde vil tage stilling til kravet til mindste grundstørrelser.

I forlængelse heraf har Kommunalbestyrelsen vedtaget lokalplaner for villaområder, hvor bebyggelsesmulighederne er fastlagt ud fra ønsket om at undgå fortætning. Dette er sket ved at fastlægge mindstegrundstørrelsen til enten 800 m² eller 1.000 m² og grænsen for tofamiliehuse til 1.200 m² og dobbelthuse til 1.400 m². I enkelte lokalplaner er der fastlagt udstykningsforbud for hele eller dele af lokalplanområdet.

I det aktuelle tilfælde er grunden udstykket. En ny lokalplan kan kun regulere fremtidige forhold og således ikke ændre ved udstykningen.

En lokalplan kan regulere bebyggelsens omfang f.eks. ved at fastlægge maksimal bebyggelsesprocent eller maksimalt etageareal, fastlægge byggefelter og byggelinjer og stille krav til opholdsarealets størrelse.

Byplanudvalget skal tage stilling til, hvordan eventuel fremtidig bebyggelse på ejendommen skal

reguleres i forslag til Lokalplan 322 - enten generelt som villalokalplaner (for områder med store grunde), med bebyggelsesregulerende bestemmelser i forhold til bebyggelsens udformning og beliggenhed eller ved reduceret byggemulighed.

Indstilling

Plan indstiller

Til Byplanudvalget:

At sagen drøftes, og at der besluttes en bemyndigelse til Plan vedrørende de bebyggelsesregulerende bestemmelser for ejendommen matr. nr. 1k, Charlottenlund.

Bilag

Kortbilag

Møde i Byplanudvalget den 05. maj 2011

6 Åbent Exnersvej 47, salg af "udsigtsbænken"

028139-2010

Resumé

Naboer, til det 225 m² kommunalt ejede udsigtsareal for enden af Exnersvej, ønsker at købe arealet med henblik på, at det inddrages i deres private ejendom. Byplanudvalget skal tage stilling til om arealet ønskes opretholdt som offentligt tilgængeligt, rekreativt areal.

Baggrund

Yvette og Jakob Roepstorff, som ejer matr. nr. 6sy Ordrup, beliggende Strandvejen 357, har tilbudt at købe den 225 m2 store, kommunalt ejede ejendom matr. nr. 6lo Ordrup, beliggende for enden af Exnersvej. Ejendommen henligger som et blindt, grønt stiaral, der afsluttes med en bænk med udsigt til Øresund.

Ejendommen ønskes overtaget fordi områdets unge holder til på arealet om natten, til stor gene for naboerne.

Den kommunale ejendom er vist med signaturen offentlig sti i den for området gældende lokalplan 142. Stien er dog ikke på Vejmyndighedens stifortegnelse over offentlige stier, og tjener ikke færdselsmæssige formål.

Sagen har været i høring hos Skovshoved Klampenborg Grundejerforening, som ønsker at bevare arealet som det er og derfor ikke støtter tanken om salg.

Vurdering

Ejendommen fremtræder som et grønt, rekreativt areal, der giver det bagvedliggende villakvarter offentlig adgang helt frem til den geologisk interessante kystskrænt, med udsigt over Øresund og

Skovshoved.

Indstilling

Plan indstiller

Til Byplanudvalget:

At den kommunale ejendom matr. nr. 6lo Ordrup opretholdes som et offentligt tilgængeligt, rekreativt areal.

Bilag

Kortbilag Exnersvej 47
Høringssvar Skovshoved-Klampenborg Grundejerforening

Møde i Byplanudvalget den 05. maj 2011

7 Åbent Sauntesvej 7. Nedrivning af stalde og ridehus m.v. og opførelse af 4 enfamiliehuse

057529-2010

Resumé

Der søges om tilladelse til at nedrive stalde, ridehus og dyrlægeklinik samt at opføre ny bebyggelse bestående af fire ensartede enfamiliehuse. På Byplanudvalgets møde den 7. april 2011, pkt. 8, blev sagen drøftet og udsat.

Baggrund

På ejernes vegne søger arkitekt Kai Palm om tilladelse til at nedrive stalde, ridehus og dyrlægeklinik, samt at opføre fire nye enfamiliehuse i 1½ etage som en ensartet bebyggelse med fælles adgangsvej og parkeringsplads.

Ejendommen er registreret med et grundareal på 3011 m².

Den er bebygget med et tofamiliehus samt et ridehus, stalde og dyrlægeklinik med et etageareal på 174 m² beboelse og 1014 m²erhverv, i alt 1188 m², bebyggelsesprocent 39,5 %.

Ejendommen er beliggende i et blandet kvarter med erhverv, børneinstitution og boliger. Fra gammel tid har en væsentlig del af området mellem Sauntesvej og Jægervangen været anvendt til erhverv, der ud over den aktuelle ejendom har omfattet Novos laboratorier, konferencelokaler m.v. på ejendommen mod syd, der nu anvendes til kursusvirksomhed.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 275. Det ovennævnte erhvervsområde er i lokalplanen henlagt under delområde B2, der udelukkende er fastlagt til villaer med en bebyggelsesprocent på maks. 25 samt en mindste grundstørrelse på 800 m2.

Det ansøgte skitseprojekt er på flere punkter i strid med disse bestemmelser. Da ejendommens

samlede grundareal udgør 3011 m², vil det kun være plads til 3 grunde større end 800 m². Ifølge forslaget etableres 4 nye grunde foruden en grund omkring det eksisterende tofamiliehus, i alt 5 grunde (6 boliger) + fællesareal. Den gennemsnitlige grundstørrelse pr. ejendom bliver således kun 602 m².

Endvidere vil bebyggelsesprocenten samlet set blive noget højere end den i lokalplanen krævede maksimale på 25 %, idet bebyggelsesprocenten gennemsnitligt bliver på 27,7 %.

Til støtte for ansøgningen anfører ansøger, at ejendommen ligger mellem tættere bebyggelser på Jægervangen mod øst, rækkehusområdet på Ridebanevang mod vest, samt et almindeligt villaområde på vestsiden af Sauntesvej. Endvidere anføres det, at projektet vil ændre ejendommens præg fra den nuværende ridehus- og dyrlægeklinikanvendelse til et boligområde, som foreskrevet i lokalplanen, og at bebyggelsesprocenten vil blive betydeligt lavere end den nuværende på ca. 40 %.
Ansøgningen har været sendt til naboorientering hos de nærmest liggende ejendommen. Orienteringen har medført kommentarer fra tre private villaejendomme (Sauntesvej ....) samt fra kommunen, der er ejer af beboelsesejendommene Jægervangen 12-22, samt vuggestue- og børnehaveejendommen Sauntesvej 3-5, hvorfra der også foreligger svar fra institutionens bestyrelse og leder, samt fra kommunens institutionsteam i Børn, Unge og Fritid.

De private villaejendomme er udelukkende positive over for det ansøgte projekt. Man ser frem til ophør af den megen tunge trafik til ejendommen, ophør af rotteplage og i det hele taget den for beboerne belastende anvendelse af ejendommen. Kommunen er som ejer af boligerne på Jægervangen også positiv overfor projektet, dog bør bagskellet mellem ejendommene respekteres og fastlægges af landinspektør. Børneinstitutionen er som udgangspunkt positiv, men ønsker yderligere høring om detaljer (bygningshøjde mv. til vurdering af konkrete indbliksgener og lignende) eller supplerende lokalplanlægning. Man nævner også bekymring for rotteplage og i det hele taget institutionens nærhed til den nuværende anvendelse. Alle indsigelserne er vedhæftet som bilag.

Vurdering

Det er Bygningsmyndighedens vurdering, at lokalplanen som udgangspunkt skal overholdes. Der kan dog være grundlag for at overveje, om ejendommens beliggenhed mellem tættere bebyggelser på Jægervangen og Ridebanevang, nedbringelsen af bebyggelsesprocenten ved en realisering af det ansøgte, samt den anvendelsesændring , der ville bringe ejendommens anvendelse i overensstemmelse med lokalplanen, alt i alt kunne tale for dispensation til en hel eller delvist at imødekomme det ansøgte. Til støtte herfor taler også de modtagne naboerklæringer, der alle er positive over for det ansøgte. Bygningsmyndigheden vurderer, at den nuværende anvendelse er noget voldsom i forhold til at have en børneinstitution som nabo. Imod dispensation taler udvalgets hidtidige praksis, hvorefter kommunen ikke ønsker fortætning af villakvartererne.

Indstilling

Bygningsmyndigheden <u>indstiller</u>

Til Byplanudvalget:

At sagen drøftes.

Møde i Byplanudvalget den 05. maj 2011

8 Åbent Christiansholms Parkvej 16. Istandsættelse af kælder og etablering af toilet

012485-2011

Resumé
Rikke Harder Øberg har den 6. marts 2011 ansøgt Gentofte Kommune om tilladelse til at isætte dør i facade i kælderniveau samt udskifte eksisterende vindue til 2 vinduer i kælderfacade på ejendommen beliggende Christiansholms Parkvej 16 (De engelske rækkehuse).

Baggrund
Ansøger anfører, at der ønskes isat en ny kælderdør i forbindelse med ny kældertrappe og repos under eksisterende trappe til stueetagen. Eksisterende vindue i kælderetagen ønskes udskiftet til 2 mindre vinduer.
Ejendommen er omfattet af lokalplan 302, hvoraf det fremgår i kortbilaget, at ejendommen er bevaringsværdig.
I § 7 anføres det, at,"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 altanudskiftninger, ændringer i materialevalg, farvesætning, vinduesformater og udformning i øvrigt, med mindre ændringerne er i overensstemmelse med § 8."
For kælderfacade gælder det i henhold til § 8.13 "Der må ikke etableres nye murhuller, og de oprindelige murhuller må ikke ændres. Dog undtaget ved etablering af kælderdør og forhøjede vinduespartier i kælder. I begge tilfælde skal bredden af murhullet bevares. I tilfælde af kældertrappe mellem skel og hovedtrappe kan murhullet til kælderdør dog udvides til maksimalt 0,70 meter.
Der kan etableres maksimalt et kælderdørsparti pr. forhave. Kældervinduer kan forhøjes fra eksisterende 2 ruders højde til 3 ruders højde."

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

Vurdering
Bygningsmyndigheden vurderer, at facadeændringer er i overensstemmelse med retningslinjerne i lokalplanen, samt hvad der tidligere er givet tilladelse til i De engelske Rækkehuse.

Indstilling
Bygningsmyndigheden indstiller,

Til Byplanudvalget:

At etablering af kælderdør og 2 forhøjede vinduespartier i kælder tillades, i henhold til lokalplan 302, § 7 og § 8.13.

Bilag
- Istandsættelse af kælder m.v.
- facade christiansholmsparkvej 16
- eks. forhold facade chr.holmsparkvej 16
- Eks. kælder vindue
- Kortbilag. Christianholms Parkvej 16.

Møde i Byplanudvalget den 05. maj 2011

9 Åbent Vangedevej 132. Hævning af tag

015653-2011

Resumé
Morten Uttrup har, på vegne af Kuwait Petroleum A/S, den 11. marts 2011 ansøgt Gentofte Kommune om tilladelse til at hæve eksisterende frihøjde med yderligere 0,80 m under skærmtaget på tankstation beliggende Vangedevej 132.

Baggrund
Ansøger anfører, at i forbindelse med renovering af skærmtaget på tankstation, ønskes tilladelse til at hæve skærmtaget fra 3,4 m til 4,2 m. Skærmtagets geometri og areal samt søjlers placering ændres ikke. Ligeledes fornyes bomærkseskiltet/ flagsign mod Vangedevej med 0,8 m (fra 3,4 m til 4,2 m). Søjlen forlænges uden at terrænet berøres. Bomærkeskiltet ønskes kun forhøjet, såfremt det tillades at hæve skærmtaget.

Baggrunden for ansøgningen er, at lastbilerne i dag har en sådan højde, at flere typer ikke kan benytte tankstationen, som følge af skærmtagets nuværende højde.

Tankstationen er omfattet af lokalplan 309, der fastlægger områdets anvendelse til boligformål, villabebyggelse. Der gælder dog særskilt for Vangedevej 132 at stueetagen tillige kan anvendes til detailhandel, publikumsorienteret service, liberalt erhverv og offentlige formål. Der findes endvidere en række butikker, herunder Munketorvet samt Vangede Station i nærområdet.

I henhold til lokalplanens højdebestemmelser, må den maksimale taghøjde være 9,0 meter. Den ønskede taghøjde vil således være umiddelbart tilladt i henhold til lokalplanens bestemmelser.

Den eneste måde at forhindre den ansøgte hævelse af skærmtaget vil være nedlæggelse af forbud efter planlovens § 14 med efterfølgende udarbejdelse af en lokalplan.

Vurdering
Bygningsmyndigheden vurderer på den ene side, at hævning af skærmtag med en forøget højde på 0,8 m betyder, at der vil ske en større spredning af belysningen, der er monteret under taget, således at det kan være til gene for de omkringliggende villaer. På den anden side er der tale om et blandet kvarter med etagehuse, butikker og Vangede Station på den anden side af gaden,

hvorfor en hævning af skærmtaget på den eksisterende tankstation ikke vil resultere i gener ud over det tålelige. Det bemærkes i den forbindelse, at den nærmeste villa ligge 9 meter fra selve skærmtaget.

Indstilling
Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget:

At sagen drøftes.

Bilag
Bilag til by 050511

Møde i Byplanudvalget den 05. maj 2011

10 Åbent Nordvestvej 1B. Nedrivning af eks. bygninger og opførelse af enfamilieshus

029778-2010

Resumé
Ejeren af ejendommen, Jesper Callesen, har senest med brev af 16. marts 2011, fremsendt et projekt til opførelse et nyt enfamilieshus og dertil hørende udhus. Tidligere indsendte projekter på samme ejendom har resulteret i stor modstand fra en række naboer.

Baggrund
Ejendommen er omfattet af lokalplan 102 for et område ved Nordvestvej og Ny Ordrup Sidealle. Lokalplanen blev udarbejdet i forbindelse med opførelse af en samlet villabebyggelse (Rytterhuse).

I medfør af lokalplanens bestemmelse i § 7, stk. 2, må ny bebyggelse kun opføres indenfor de byggefelter, som er vist på kortbilaget i lokalplanen. Bebyggelse skal i princippet opføres i byggefeltets facadelinie som vist på lokalplanens kortbilag B. Mindre fremspring og tilbagerykninger kan udføres efter kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde. På kortbilag B i lokalplanen er der udlagt et byggefelt, som er beliggende på tværs af skel for ejendommene Nordvestvej 1A og 1B. Dette byggefelt kan ikke udnyttes, uden at der sker en større matrikulær ændring mellem ejendommene. Eftersom denne matrikulære forudsætning ikke har fundet sted, gælder byggefeltet som udgangspunkt ikke.

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom må ikke overstige 40, jf. lokalplanen § 7, stk.1.

I vejskel skal der anlægges en 1.5 m bred græsrabat ved opførelse af ny bebyggelse, jf. lokalplanens § 9, stk. 5.

Det senest reviderede projekt af 16. marts 2011 er sendt til fornyet nabohøring hos en gruppe,

repræsenteret af Niels Anker Jørgensen. Indsigelserne er vedlagt som bilag.

Vurdering

Idet grunden har en meget beskeden størrelse (215 m2), forudsætter opførelse af et enfamiliehus med en rimelig størrelse, at der meddeles dispensationer fra følgende bestemmelser i lokalplanen:

§ 7, stk. 1, om maksimal tilladelig bebyggelsesprocent (40%), idet bebyggelsesprocenten bliver 47.

§ 7, stk. 2, om at bebyggelse skal placeres indenfor de i lokalplanen viste byggefelter.

§ 9, stk. 5 og 6, om udførelse af et levende hegn og en 1.5 m bred græsrabat mod vejskel, idet huset placeres tættere mod vej end betinget i lokalplanen, med en afstand af kun 1.0 m til en fælles parkeringsplads (vejareal).

Det vurderes, at en dispensation fra bestemmelsen i § 7, stk. 1 og 2, om bebyggelsesprocent og byggefelt, ikke strider mod lokalplanens overordnede intentioner, om at skabe et område med enfamilieshuse på mindre grunde. Bebyggelsesprocenten bliver som oplyst 47, idet udhuset og den udvendige balkon ikke skal medregnes i etagearealet. Opførelse af bebyggelsen på grunden udover den tilladte bebyggelsesprocent kan efter omstændigheder accepteres, idet grundstørrelsen er meget beskeden, samt at projektet ikke medfører væsentlig fortætning af villaområdet.

Enfamilieshuset overholder bestemmelserne i Bygningsreglement 2010 (BR10) kap. 2.7.3, om afstand, samt højde og afstand til naboskel. Bestemmelsen i kap. 2.7.3 er dog ikke iagttaget hvad angår afstandsforhold til parkeringsarealet (vejareal) nord for ejendommen. Udhuset overholder bestemmelserne i BR10 kap. 2.7.6, om byggeret for udhuse mv. Placeringen af såvel enfamilieshus og udhus vurderes derfor til ikke at medføre væsentlige skygge- og indbliksgener for de omboende, udover hvad der må forventes i et villaområde.

En dispensation fra bestemmelsen i § 9, stk. 5 og 6, om etablering af et levende hegn og anlæggelse af en grøn græsrabat, vurderes til ikke at forringe det grønne vejbillede væsentligt, set i forhold til den forudsatte græsrabat på kun 1.5 m. Projektet viser, at der plantes en hæk i skel mod Nordvestvej.

Det vurderes at øvrige relevante bestemmelser i lokalplan, samt bestemmelserne bygningsreglement 2010, vil kunne iagttages.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget:

At sagen drøftes.

Bilag

kortbilag Nordvestvej 1B
Bilag tilBY 050511

Møde i Byplanudvalget den 05. maj 2011

11 Åbent Klampenborgvej 41A. Tilbygning

016864-2011

Resumé

Arkitekt Jens Ladegaard har med email af 3. april 2011 sendt en ansøgning om udførelse af en om- og tilbygning af et bevaringsværdigt dobbelthus.

Baggrund

Ejendommen er omfattet af lokalplan 197 for et område ved Klampenborgvej, Krathusvej, Ørnegårdsvej og Skovvangen. Huset er bevaringsværdigt ifølge lokalplanen. Der fremgår af Gentofte Atlas over bygninger og bymiljøer 2004 (SAVE-registreringen), at huset er registreret som bevaringsværdig i kategori 3. Huset er opført i 1923 og der er foretaget mindre om- og tilbygninger af ejendommen ved isættelse af terrassedøre, m.m. Tagetagen er delvist godkendt indrettet til beboelse, og der er isat ovenlysvinduer i forbindelse hermed.

Grunden er delvist udlagt som fredsskov. Tilbygningen forudsættes opført udenfor dette område.

Vurdering

Bygningsmyndigheden vurderer, at udvidelsen mod haven udføres i samme stil som den ekisterende bygning. Tilbygningen udføres med samme taghældning som det ekisterende hus. Døre- og vinduesformater, materialer og farver svarer til de anvendte for resten af ejendommen. Der udføres en skorsten med et udseende svarende til den ekisterende skorsten mod Klampenborgvej. Det vurderes samlet set, at ejendommens bevaringsværdi ikke forringes i forbindelse med tilbygningen.

Tilbygningen vil i øvrigt kunne opføres efter gældende bestemmelser i lokalplan og bygningsreglement 2010, herunder bebyggelsesprocent, samt højde og afstand til naboskel.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget:

At der udstedes en byggetilladelse til udførelse af om- og tilbygningen.

Bilag

- Tilbygning
- revideret byggeandragende
- kortbilag Klampenborgvej 41A
- Brev fra ejerne vedr. tilbygning Klampenborgvej 41
- mail fra ejeren inkl. fotos
- Foto og tegninger

Møde i Byplanudvalget den 05. maj 2011

12 Åbent Lyngbyvej 237. Udvidelse og ombygning af netto

010162-2011

Resumé

Amstrup & Baggesen Entreprise A/S har den 21. februar 2011 på vegne af Dansk Supermarked A/S, NETTO, ansøgt om en fornyet byggetilladelse til om- og tilbygning i forbindelse med udvidelse af supermarkedet i ejendommens stueetage.

Baggrund

Der er tidligere den 15. september 2009 udstedt en byggetilladelse for det samme projekt. (sagsnr. 026873-2008). Byggetilladelsen blev annulleret på grund af en byretsdom som fastslog at den fremsendte fuldmagt fra ejerforeningen var ugyldigt. Der er nu fremsendt en ny fuldmagt fra ejerforeningen i forbindelse med den fornyede ansøgning. Det er meddelt parterne, at Gentofte Kommune ikke kan afvise fuldmagtens gyldighed under hensyntagen til den privatretlige tvist om fortolkningen af vedtægterne i ejerforeningen, samt at det ikke er Gentofte Kommune men domstolene, der har kompetence til at afgøre denne tvist. En evt. byggetilladelse vil indeholde et forbehold for fuldmagtens gyldighed ledsaget af en ansvarsfraskrivelse.

Den 1. april 2008 har bygningsmyndigheden meddelt en principiel godkendelse til projektet. I forbindelse med denne principielle godkendelse har sagen været forelagt Bygningsudvalget på mødet den 27. marts 2008, pkt. 6.

På mødet i Bygningsudvalget blev det vedtaget, at der kunne meddeles dispensation fra den i lokalplanen fastsatte bebyggelsesprocent, samt at den nuværende parkeringsdækning vurderes til at være tilstrækkelig. Birgit Hemmingsen(T) fandt at parkeringskravet for supermarkeder bør fastholdes, med henvisning til rammerne for lokalplanlægning i Kommuneplan 2005. Ifølge rammerne i Kommuneplan 2005 skal der udlægges mindst 1 plads pr. 12,5m2 for supermarkeder. I Kommuneplan 2009 er disse rammer uændrede.

Planforhold

Lokalplan nr. 141 for et område omkring Grants Alle, Lyngbyvej, Popplehøj og Ellemosevej.

- Anvendelse: Lokalplanen indeholder bestemmelser i § 3, der fastholder anvendelsen af lokalplanområdet som villaområde i form af helårsbeboelse. Dele af området må endvidere anvendes til offentlige formål i form af institutioner til betjening af kommunen. Herudover giver lokalplanen kun mulighed for, at der i visse begrænsede tilfælde vil kunne drives liberale erhverv fra den enkelte bolig.
- Bebyggelsens omfang: Maksimal bebyggelsesprocent er 25, ifølge lokalplanen § 6, stk. 6.1.

Butikslokalerne er etableret før lokalplanen og Netto-butikken betragtes som videreførsel af eksisterende lovlig anvendelse.

Parkering

Lokalplanen indeholder ikke bestemmelser om parkeringsdækning i forbindelse med butiksarealer. Dette forhold er herefter omfattet af bestemmelserne i Bygningsreglement 2010

afsnit 2.1. I medfør af denne bestemmelse skal en bebyggelses samlede omfang og indvirkning på omgivelserne fastlægges i overensstemmelse med de bebyggelsesregulerende bestemmelser i kap. 2.2-2.6. I denne sag finder kap. 2.6.2, om parkeringsarealer anvendelse. I henhold til kap. 2.6.2, stk. 1 og 2, skal der udlægges (reserveres) og anlægges tilstrækkelige parkeringsarealer til, at bebyggelsens beboere, de beskæftigede i bebyggelsen, besøgende, kunder, leverandører m.v. kan parkere biler, motorcykler, knallerter, cykler, m.v. på ejendommens område. I henhold til kommuneplanen og øvrige lokalplaner for butiksformål, skal der etableres 1 parkeringsplads pr. 12,5 m2 etageareal til supermarkeder.

Bebyggelsens omfang:
Den ansøgte udvidelse af bebyggelsen iagttager ikke bestemmelserne i lokalplanens § 6 stk. 6.1, idet bebyggelsesprocenten vil blive forøget med ca. 4,5 til ca. 38. Lokalplanen tager imidlertid ikke hensyn til, at der ligger en dagligvarebutik i villaområdet, hvor en bebyggelsesprocent på 38 er lav set i relation til bebyggelsesprocenten for de områder i kommunen, hvor supermarkeder i henhold til planlægningen kan placeres (100%).

Ulovlig varegård(sagsnr. 036040-2007):
Der verserer fortsat en sag vedr. etablering af en varegård på bygningens nordside, hvortil Gentofte Kommunes tilladelse ikke foreligger. Sagen er holdt i bero, idet den vil blive fjernet ved en gennemførelse af det fremsendte projekt.

Øvrige sager:
Natur & Miljø, har modtaget adskillige klager fra omboende over støj fra vareleveringen og affald fra Netto.

Vurdering

Nabohøring:
Ansøgningen har været sendt i nabohøring til 73 beboere/ejere i området. I forbindelse med nabohøringen er der indkommet 7 indsigelser. Det bemærkes, at en af indsigelserne er en underskriftsindsamling med 49 underskrifter. Desuden er de motaget et høringssvar fra Dyssegårds Grundejerforeningen. Høringssvarene indeholder forhold der vedrører:

- Gener, herunder støjgener fra varetilkørsel.
- Dårlige trafikale forhold i forbindelse med varetilkørsel.
- Manglende parkeringsmuligheder.
- Øget belastning af området pga. udvidelse af salgsarealet.
- Butikken betjener ikke kun nærområdet.

Bygningsmyndigheden vurderer, at den ansøgte om- og tilbygning, som medfører en væsentlig forøgelse af salgsarealet, vil kunne medføre en væsentlig ændring af ejendommens og områdets karakter.

Herudover vurderes det, at der bør udarbejdes en lokalplan for hele området således, at offentligheden inddrages, og der opnås en tilfredsstillende, planmæssig regulering.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget:

At der meddeles et afslag til den ansøgte om- og tilbygning,

at Plan bemyndiges til at udarbejde forslag til en ny lokalplan for området og

at der afholdes borgermøde forud for udarbejdelse af lokalplanforslaget.

Bilag

- kortbilag Lyngbyvej 237
- Ansøgning uden tegninger
- Tegninger til nabohøring og byplanudvalg
- nabohøring
- høringssvar Bøgehøj 8
- Høringsvar og oplysning om stævning af Netto pga. fuldmagt. fra advokat M.S. Thorstholm
- høringssvar Dyssegårds Grundejerforeningen
- høringssvar Bøgehøj 1
- Høringssvar med 49 underskrifter
- Høringssvar Brøndlunds Alle 2
- Høringssvar Brøndlunds Alle 4
- fotos fra beboer Bøgehøj 8

Møde i Byplanudvalget den 05. maj 2011

13 Åbent Strandvejen 315A. Udvendig isolering

007621-2011

Resumé

Ejeren af ejendommen Strandvejen 315A, Merete Heitmann søger om tilladelse til udvendig efterisolering af den østvendte gavl.

Der er tale om 2. hus i rækken, vinkelret fra Strandvejen, hvorfor det kun er en del er gavlen, der er fritlagt.

Ejeren har problemer med kolde vægge (indvendigt), der danner kondens ligesom der er mistanke om begyndende skimmeldannelse.

Den udvendige isolering vil modtage en efterbehandling i form af indfarvet puds, hvorfor gavlen vil fremstå med et udseende som før efterisoleringen.

Baggrund

Det ansøgte kræver særlig tilladelse efter byplan 21 § 5, hvoraf det fremgår, at den eksisterende bebyggelse ikke må ombygges eller ændres uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

Der er tale om opsætning af 10 cm Rockwool Facadesystem, som består af særlige isoleringsbats, der fastgøres direkte på eksisterende gavl. Efterfølgende pudses gavlen op med hvid indfarvning, så at udseendet/udtrykket forbliver som før isoleringen.

Isoleringen sættes nedenfor eksisterende brandkam, og overgangen "skjules" i en ny zinkinddækning

Isoleringslaget opsættes på eget grundstykke, og det oplyses derudover, at naboer har givet

samtykke til opsætning af stillads mv.

Det ansøgte er sendt i høring hos de berørte naboer samt hos de 2 grundejerforeninger. Skovshoved By's grundejer- og bevaringsforening oplyser, at man finder at gavlen er af så beskeden størrelse, at man går ind for projektet. Der er ikke modtaget yderligere høringssvar.

Vurdering

Et gammelt hus udført med massive mure giver ofte anledning til uacceptable indeklimaproblemer i form af kondens, sodsværtning og mulig skimmelsvampsdannelse. En indvendig udført isolering er rent byggeteknisk dårligere end en udvendig, og vil i et lille skovserhus tillige medføre, at de i forvejen små rum bliver mindre.

Hvad angår husets arkitektoniske udtryk er det en fordel, at der ikke er vinduer i gavlen ligesom den relativt beskedne gavlstørrelse gør, at forandringen – efter den afsluttende overfladebehandling – ligger indenfor et acceptabelt niveau.

Det bemærkes, at Bygningsmyndigheden tidligere har meddelt tilladelse til etablering af udvendig isolering på ejendommen Strandvejen 277A, hvilket udvalget behandlede på mødet d. 14. december 2006, pkt. 15. Denne afgørelse er senere stadfæstet af det daværende Naturklagenævn, som fandt, at kommunen havde haft hjemmel til at meddele pågældende tilladelse, idet kommunen med vilkår om f.eks. oppudsning af de opsatte isoleringsbats havde søgt at tilgodese byplanens bevarende sigte.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget:

At den udvendige efterisolering godkendes.

Bilag

- Strv315a_kortbilag
- Ansøgning (kun relevante bilag)
- Høringssvar fra grundejerforeningen

Møde i Byplanudvalget den 05. maj 2011

14 Åbent Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne

041785-2010

Møde i Byplanudvalget den 05. maj 2011

15 Lukket Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne

041785-2010