



Gentofte Kommune

Referat af møde i Byplanudvalget

Referat åben

Mødedato 04. juni 2009
Mødetidspunkt 17.00
Mødelokale Udvalgsværelse B

Protokollen blev
læst og mødet
hævet kl.:

19.10

Tilstede:

Marianne Zangenberg, Birgit Hemmingsen, Brigitta
Volsted Rick, Lise Roving, Kirsten Kierkegaard
(Deltog i pkt. 1-13), Karen Riis Kjølbye (Deltog i pkt. 1-
11 og pkt. 13-14), Marie-Louise Andreassen

Fraværende:

Indholdsfortegnelse

Byplanudvalget

den 04. juni 2009

Åben dagsorden

- 1 Grønt Regnskab 2008**
- 2 Teglgårdsgrunden. Fremtidig anvendelse**
- 3 Københavns Kommune - Offentlig høring - Udvidelse af Nordhavn og Krydstogtterminal. Lp, VVM og tillæg.**
- 4 Københavns Kommune - Forslag til lokalplan "Svanemøllstranden" med kommuneplantillæg og miljøvurdering**
- 5 Frederikkevej 21. Byfornyelse**
- 6 Lokalplan 318 for Rygaards Skole. Endelig vedtagelse**
- 8 Søgårdsvej 20. Ansøgning om opførelse af grillhytte i søbeskyttelseslinen.**
- 9 Carolinevej 29. Nedlæggelse af bolig**
- 10 Klampenborgvej 16. Opførelse af et dobbelthus. Principiel**
- 11 Skovkrogen 21 og Skovgårdsvej 11. Opstilling af pavilloner**
- 12 Gersonsvej 30. Øregård Gymnasium. Ansøgning om dispensation for handicaptilgængelighed**
- 13 Lille Strandvej 27. Ansøgning om dispensation fra lokalplans bestemmelser om max bebyggelsesprocent og antal boliger, samt beboelse i skel. Den Saudi Arabiske Ambassade**
- 14 Sønderengen 87. Ansøgning om principiel forespørgsel om dispensation fra taghældning og facadehøjde i lokalplan**
- 15 Vitus Berings Alle 28. Dispensation fra lokalplan-bestemmelse om mørtel**
- 16 Hagedornsvej 1. Dispensationsansøgning vedr. bebyggelsesprocenten i lokalplan 113, Indskudt dæk,**
- 17 Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne**

Lukket dagsorden

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

Møde i Byplanudvalget den 04. juni 2009

1 Åbent Grønt Regnskab 2008

[036524-2008](#)

Resumé

Natur og Miljø har udarbejdet Grønt regnskab 2008.

Regnskabet beretter om kommunens miljø- og Agenda 21-arbejde, og der er opgørelser over kommunens og borgernes forbrug af el, vand og varme, samt over trafik og affaldsmængder i kommunen.

Baggrund

Grønt Regnskab 2008 er kommunens 10. grønne regnskab.

Byplanudvalget besluttede den 8. maj 2008 at dele Gentofte Kommunes grønne regnskab op i to dele; en tematiseret del med overblik over forbruget, historier der formidler kommunens initiativer på miljøområdet og faktabokse med spareråd mv., samt en bilagsdel med detaljerede grafer over forbruget i kommunens ejendomme. På den baggrund har Natur og Miljø udarbejdet følgende:

Grønt Regnskab 2008: En tematiseret hoveddel med illustrative grafer, der giver overblik over kommunens og borgernes forbrug. Fakta om forbruget suppleres med historier om miljørigtig adfærd i kommunen og kommunens Agenda 21-aktiviteter samt aktiviteter med den grønne guide.

Grønt Regnskab 2008 for kommunens ejendomme: Denne del, der udkommer som en netpublikation på Gentofte Kommunes hjemmeside, indeholder grafer og kurver over forbrug af el, varme og vand samt produktion af affald på kommunens ejendomme. Målgruppen er borgere, beboere og ansatte, der gerne vil fordybe sig i de faktuelle tal.

Når Grønt Regnskab 2008 er vedtaget og trykt, vil det blive sendt ud til alle kommunens institutioner og udlejningsejendomme. Regnskabet vil blive lagt på kommunens hjemmeside, og borgere vil endvidere kunne læse det i Kommuneservice eller på kommunens biblioteker. Grønt regnskab 2008 for kommunens ejendomme udkommer kun som en netpublikation på kommunens hjemmeside.

Vurdering

Af resultater fra Grønt regnskab 2008 fremgår, at forbruget af varme samlet set er faldet. Ligeledes ses der et lille fald i vandforbruget.

Elforbruget er steget siden 2007, hvilket primært kan tilskrives de mange omfattende byggeprojekter i kommunen. Det kan samtidig konstateres, at elforbruget generelt falder på de institutioner, hvor der er gennemført elbesparende initiativer.

De gode historier om kommunens miljø og Agenda 21-arbejde samt faktabokse med spareråd giver et levende overblik og gode ideer, som borgere, institutioner mv. kan bruge som inspiration til selv at gøre en indsats.

Indstilling

Natur og Miljø indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At Grønt Regnskab 2008, samt Grønt Regnskab 2008 for Gentofte Kommunes ejendomme vedtages.

Beslutninger

Byplanudvalget, den 4. juni 2009

Anbefales til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen, idet der laves de på mødet aftalte korrekturmæssige rettelser.

Beslutningsstatus: Behandlet, indstillet til: Økonomiudvalget

Bilag

 [Grønt Regnskab 2008](#)

Møde i Byplanudvalget den 04. juni 2009

2 Åbent Teglårdsgrunden. Fremtidig anvendelse

[008569-2009](#)

Resumé

Et idékatalog med visioner for den fremtidige udvikling af Teglårdsgrunden har været i offentlig høring fra den 1. til den 30. april 2009. Der er indkommet 8 høringssvar.

De indkomne henvendelser og et resume af forslagene til den fremtidige anvendelse forelægges med henblik på vedtagelse af en proces for det videre forløb.

Baggrund

Byplanudvalget besluttede den 30. maj 2007, pkt.4, at der skulle holdes borgermøde forud for en nærmere drøftelse af et nyt plangrundlag for Teglårdsgrunden. Den 25. juni 2008 blev der holdt et borgermøde med 40 deltagere. Formålet med mødet var at høre, hvilke forslag og ideer borgene havde til områdets fremtidige anvendelse. Borgermødet blev fulgt op af et nyt møde den 3. december 2008 i form af en workshop med et rådgivnings- og konsulentfirma som konsulenter. På et borgermøde den 22. januar 2009 præsenterede konsulenterne de opsamlede ideer i form af 4 forskellige scenarier/visioner. På hver af de 2 møder med konsulenterne deltog omkring 40 personer. Konsulenterne har efterfølgende udarbejdet et idékatalog med udgangspunkt i de 4 visioner og resultaterne fra borgerdialogen.

Byplanudvalget besluttede den 5. marts, pkt. 1, at sende idékataloget i offentlig høring og at der i forbindelse hermed skulle afholdes et opfølgende borgermøde. Dette borgermøde blev holdt den 20. april 2009. Der var 30 deltagere på mødet.

De 4 visioner, der er beskrevet i idékataloget, er:

1. Kunstner og håndværkerbyen

2. Forenings-mekka
3. Bevægelse, fitness & leg
4. Lommeskoven

Til hver vision er beskrevet hvilke kommentarer, der kom på borgermøderne den 3. december 2008 og 22. januar 2009, og konsulenterne har endvidere skrevet en side med anbefalinger til videre overvejelse.

Vurdering

Der har været en livlig debat på borgermøderne, og høringssvarene fra borgerne spænder bredt over alle 4 visioner. Den fremtidige anvendelse og udviklingen af Teglgårdsgrunden har særligt interesseret naboerne, institutionerne og enkelte borgere i lokalområdet. Generelt gives der i svarene udtryk for ønske om, at området holdes under opsyn, så det fremstår vedligeholdt og ikke indbyder til hærværk.

De 4 visioner, resultaterne fra borgermøderne og borgernes indlæg til den fremtidige anvendelse drøftes efter sommerferien på et temamøde i Kommunalbestyrelsen med henblik på, at der efterfølgende vedtages retningslinjer for Teglgårdsgrundens anvendelse.

Indstilling

Plan indstiller

Til Byplanudvalget:

At tage orienteringen om den indtil nu gennemførte borgerdialog og den forelagte plan for den fortsatte proces til efterretning.

Beslutninger

Byplanudvalget, den 4. juni 2009.

Orienteringen taget til efterretning.

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

Bilag



[Resume af henvendelser - Idékatalog vedr. Teglgårdsgrunden](#)



[Henvendelser \(samlet\)](#)



[Teglgårdsgrunden, bemærkninger fra borgermøde 20.04.2009](#)

Møde i Byplanudvalget den 04. juni 2009

3 Åbent Københavns Kommune - Offentlig høring - Udvidelse af Nordhavn og Krydstogtterminal. Lp, VVM og tillæg.

Resumé

Københavns Kommune har udsendt forslag til lokalplan "Udvidelse af Nordhavn og ny krydstogtterminal" samt forslag til kommuneplantillæg med tilhørende VVM-redegørelse og miljøvurdering i offentlig høring i 2 måneder fra den 20. maj 2009 til den 20. august 2009.

By- og Landskabsstyrelsen har i perioden 20. maj 2009 til den 20. august 2009 sendt forslag til Landsplandirektiv for krydstogtterminal ved Københavns Nordhavn med tilhørende miljøvurdering i offentlig høring.

Der skal tages stilling til indholdet i det høringsbrev, der skal sendes til Københavns Kommune samt til det høringsbrev, der skal sendes til By- og Landskabsstyrelsen.

Baggrund

Lokalplan

Københavns Borgerrepræsentation vedtog den 7. maj 2009 at sende forslag til lokalplan "Udvidelse af Nordhavn og ny krydstogtterminal" samt forslag til kommuneplantillæg med tilhørende VVM-redegørelse og miljøvurdering i offentlig høring fra den 20. maj 2009 til den 20. august 2009.

Formålet med lokalplanforslaget med tilhørende kommuneplantillæg er at muliggøre et depot- og opfyldningsområde nord og nordøst for Nordhavns halvøen, en udvidelse af Nordhavnsområdet med ca. 100 ha. samt muliggøre etablering af krydstogtterminal - fastlægge dennes omfang, udformning og indretning. Forslaget giver også mulighed for at der kan etableres en modtagelses- og karteringsplads i forbindelse med opfyldningsområdet.

Langt den største del af det indvundne areal udlægges til landzone, men i et langstigtet perspektiv forventes udvikelsen at blive byudviklet. Området vil blive opfyldt med ca. 10 mio m³ overskudsjord.

Landsplandirektiv

Miljøministeren har fremlagt forslag til landsplandirektiv om krydstogtterminal ved Københavns Nordhavn med tilhørende miljøvurdering i offentlig høring i perioden fra den 20. maj 2009 til den 20. august 2009.

Forslaget til landsplandirektiv giver mulighed for at udlægge areal til en krydstogtterminal med tilhørende bygninger og anlæg langs Kroneløbet i Ydre Nordhavn og overføre arealet til byzone. Krydstogtterminalen placeres i det område i "Fingerplan 2007", der benævnes "Det indre storbyområde". Landsplandirektivet er et supplement til "Fingerplan 2007", så det opfyldte areal, som ikke må overstige 5 ha, kan anvendes til bymæssigt formål.

Planloven giver ministeren mulighed for at foretage mindre fravigelser fra "Fingerplan 2007" gennem udarbejdelse af et landsplandirektiv. Opfyldningen på maksimalt 5 ha til krydstogtterminal vurderes at være en mindre afvigelse, som ikke forrykker balancen i byudviklingsmuligheder i hovedstadsregionen og samtidig vurderes krydstogtterminalen at have stor økonomisk og erhvervsmæssig betydning for hele regionen og landet.

I forslaget nævnes, at krydstogtterminalen udgør en selvstændig byfunktion, der fungerer uafhængig af øvrige opfyldninger i Nordhavn og at forslaget til Landsplandirektiv alene omhandler krydstogtterminalen og ikke tager stilling til Københavns kommunes planer om yderligere opfyldninger eller om evt. fremtidig byudvikling i den ydre del af Nordhavn.

Lokalplanforslag "Udvidelse af Nordhavn og ny krydstogtterminal" og forslag til kommuneplantillæg med tilhørende VVM-redegørelse og miljøvurdering" samt forslag til landsplandirektiv om krydstogtterminal ved Københavns Nordhavn med tilhørende miljøvurdering vedlægges i

papirudgave.

Vurdering

Udkast til breve vedlægges dagsordenen. Heri gør Gentofte Kommune indsigelse mod planforslagene om udvidelse af Nordhavn og krydstogtterminal.

Indstilling

Plan indstiller

Til byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

1. At orienteringen om forslag til lokalplan "Udvidelse af Nordhavn og ny krydstogtterminal" samt forslag til kommuneplantillæg med tilhørende VVM-redegørelse og miljøvurdering tages til efterretning.
2. At orienteringen om forslag til landsplandirektiv om krydstogtterminal ved Københavns Nordhavn med tilhørende miljøvurdering tages til efterretning.
2. At udkast til svar til Københavns Kommune godkendes.
3. At udkast til svar til By- og Landskabsstyrelsen godkendes.

Beslutninger

Byplanudvalget, den 4. juni 2009

Pkt. 1-4: Anbefales til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen.

Beslutningsstatus: Behandlet, indstillet til: Økonomiudvalget

Bilag

 [Udkast I til By og land.....](#)

 [Udkast I til høringsbrev](#)

 [Miljøministeriet Forslag til landsplandirektiv 20.05.2009](#)

 [Københavns Kommune VVM redegørelse 20.05.2009](#)

 [Københavns kommune Forslag til lokalplan for udvidelse af Nordhavn og krydstogtterminal 20.05.2009](#)

 [Københavns kommune Forslag til kommuneplantillæg 20.05.2009](#)

Møde i Byplanudvalget den 04. juni 2009

4 Åbent Københavns Kommune - Forslag til lokalplan "Svanemøllstranden" med kommuneplantillæg og miljøvurdering

[018256-2009](#)

Resumé

Københavns Kommune har sendt forslag til lokalplan "Svanemøllestranden" med kommuneplantillæg og miljøvurdering i offentlig høring fra den 6. maj 2009 til den 6. juli 2009. Der skal tages stilling til indholdet i udkast til brev, som skal sendes til Københavns Kommune.

Baggrund

Københavns Borgerrepræsentation har den 23. april 2009 vedtaget forslag til lokalplan "Svanemøllestranden" med tilhørende kommuneplantillæg og miljøvurdering til offentlig høring. Forslagene er i høring fra den 6. maj 2009 til den 6. juli 2009.

Lokalplanforslaget vil muliggøre etablering af et badested i Svanemøllebugten ved opfyldning af vandareal, samt etablering af en op til 150 meter lang og op til 8 meter bred pier på maks. 6.500 m².

Arealet grænser umiddelbart op til Gentofte Kommune. Forslagene giver kun anledning til bemærkninger vedr. en trykledning, der ligger i bugten samt kloakoverløb.

Udkast til brev til Københavns Kommune vedlægges.

Lokalplanforslag med kommuneplantillæg og miljøvurdering sendes i papirudgave.

Indstilling

Plan indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

1. At orienteringen om lokalplanforslag "Svanemøllestranden" med tilhørende kommuneplantillæg og miljøvurdering tages til efterretning
2. At udkast til brev til Københavns Kommune godkendes

Beslutninger

Byplanudvalget, den 4. juni 2009

Pkt. 1-2: Anbefales til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen

Beslutningsstatus: Behandlet, indstillet til: Økonomiudvalget

Bilag



[Høringssvar](#)



[Forslag til lokalplan og miljøvurdering](#)

Møde i Byplanudvalget den 04. juni 2009

5 Åbent Frederikkevej 21. Byfornyelse

[017644-2009](#)

Resumé

På baggrund af en henvendelse fra ejeren om forekomst af skimmelsvamp i 2 boliger på ejendommen Frederikkevej 21, har kommunen gennemført 2 indeklimateundersøgelser og efterfølgende indhentet udtalelser fra embedslægen.

Der skal tages stilling til, om der skal nedlægges forbud mod at lejemålene benyttes til beboelse (kondemneres), og om der skal meddeles påbud om gennemførelse af afhjælpningsforanstaltninger.

Baggrund

På baggrund af en henvendelse fra ejeren af Frederikkevej 21 om forekomst af skimmelsvamp i 2 boliger iværksatte kommunen en undersøgelse af indeklimaet og indhentede udtalelser fra embedslægen. Indeklimarapportene af 19. november 2008 og 11. februar 2009 samt embedslægens udtalelser i breve af 10. december 2008 og 27. februar 2009 er vedlagt dagsordenen.

Embedslægen besigtigede ejendommen sammen med repræsentanter fra kommunen den 12. maj 2009, og der er udarbejdet et besigtigelsesnotat, der er vedlagt dagsordenen.

Vurdering

På baggrund af det foreliggende materiale, indeklimarapporterne fra Husvamp Laboratoriet Aps af henholdsvis 19. november 2008 og 11. februar 2009, samt embedslægens udtalelser i breve af 10. december 2008 og 27. februar 2009, samt besigtigelsesnotat af 12. maj 2009, anbefaler Plan med henvisning til byfornyelseslovens § 76, at der udstedes forbud mod at lejemålene Frederikkevej 21, stuen og 1. sal, benyttes til beboelse, og at der fastsættes en frist for fraflytning og rydning.

Gentofte Kommune genhuser husstandene midlertidigt under afhjælpeforanstaltningernes gennemførelse. Hvis afhjælpeforanstaltningerne ikke igangsættes inden for 6 måneder skal beboernes helbredsmæssige forhold belyses via en lægeerklæring.

Der meddeles påbud i henhold til § 75a med en frist for afhjælpeforanstaltningernes gennemførelse på 12 måneder. Ejeren orienteres om støttemuligheder, og om at Gentofte kommune vil forestå en midlertidig genhusning af husstandene i ombygningsperioden.

Støttemuligheder

Udlejer vil som udgangspunkt få et kontant tilskud på 50 % (som det er praksis i andre bygningsfornyelsessager) af vedligeholdelsesudgifterne, hvoraf 25 % godtgøres af staten. Kommunalbestyrelsens afgørelse kan af ejer indbringes for taksationsmyndighederne.

Genhusning

Ved midlertidig genhusning betaler lejer fortsat husleje til den udlejer, som vedkommende har kontrakt med. Kommunen betaler huslejen i den midlertidige bolig samt diverse omkostninger, der er forbundet med til- og fraflytningen til genhusningsboligen. Lejeren flytter tilbage til boligen efter endt ombygning, og når kommunen har ophævet kondemneringen. Staten refunderer 50 % af de afholdte refusionsberettigede kommunale udgifter.

Indstilling

Plan indstiller

Til Byplanudvalget og Økonomiudvalget:

1. At der nedlægges forbud mod, at boligerne på Frederikkevej 21, stuen og 1. sal benyttes til beboelse for mennesker i henhold til byfornyelseslovens § 76, stk. 1 med frist for fraflytning og rydning.
2. At Gentofte Kommune genhuser husstandene midlertidigt.
2. At der meddeles påbud efter byfornyelseslovens § 75a om afhjælpning af de kondemnabile forhold med en frist på 12 måneder for foranstaltningernes gennemførelse.
3. At der på udgiftsrammen til bygningsfornyelse 2009 hjemtages 50.000 kr. til genhusningsudgifter.
4. At der gives tillægsbevilling på bruttoudgiften på 100.000 kr. og indtægtstillægsbevilling for refusion fra staten på 50.000 kr.
5. At nettoudgiften finansieres over de budgetterede driftsmidler til byfornyelsesager.

Beslutninger

Byplanudvalget, den 4. juni 2009

Pkt. 1-5: Anbefales til Økonomiudvalget.

Beslutningsstatus: Behandlet, indstillet til: Økonomiudvalget

Bilag

-  [Besigtigelsesnotat fra 12.05.2009](#)
-  [Indeklimaundersøgelse](#)
-  [Svarskrivelse fra Embedslægerne](#)
-  [Indeklimarapport nr. 2](#)
-  [Svarskrivelse fra embedslægen](#)

Møde i Byplanudvalget den 04. juni 2009

6 Åbent Lokalplan 318 for Rygaards Skole. Endelig vedtagelse

[014340-2009](#)

Resumé

Under udarbejdelse, høring slutter den 29. maj 2009.

Forslag til lokalplan 318 for Rygaards Skole har været udsendt i offentlig høring. Der er modtaget 2 henvendelser i høringsperioden.

Lokalplanforslaget har efterfølgende været udsendt i en 2 ugers supplerende høring med henblik på at tilføje et mindre byggefelt nord for de eksisterende skolebygninger. Den supplerende høring har ikke givet anledning til henvendelser.

Der skal tages stilling til, om lokalplanen skal vedtages endeligt, med tilføjelse af det nævnte byggefelt.

Baggrund

Kommunalbestyrelsen vedtog den 26. januar 2009, pkt. 4, enstemmigt at udsende forslag til lokalplan 318 for Rygaards Skole i offentlig høring. Inden lokalplanforslagets vedtagelse blev der afholdt et dialogmøde den 6. januar 2009 på Rygaards Skole. Der blev afholdt høringsmøde på Rygaards Skole den 5. marts 2009.

Ved høringsfristens udløb havde Plan modtaget 2 henvendelser. De umiddelbare naboer på Niels Andersens Vej har gjort indsigelse mod, at den nye bebyggelse anvendes til musikundervisning på grund af forventede støjgener. Endvidere har Sankt Michaels Stiftelse, Assumptionssøstrene, som ejer ønsket at tilføje et mindre byggefelt bag præsteboligen til Sankt Therese Kirke. Menighedsrådet har behov for en mindre tilbygning, der kan rumme konfirmandundervisning.

På Byplanudvalgets møde den 7. maj 2009, pkt. 4, vedtoges det at sende forslaget om et ekstra byggefelt i en 2 ugers supplerende høring. Den supplerende høring har ikke givet anledning til henvendelser.

Vurdering

På foranledning af Rygaards Skole er der udarbejdet et notat af Gade og Mortensen Akustik A/S om "Ekstern støj fra musiklokalrum". Notatet konkluderer, at Miljøstyrelsens grænseværdier for støjbelastningen i skel til naboejendomme, i områder for åben og lav boligbebyggelse, er overholdt under selv det mest ekstreme støjniveau, der kan opstå under udøvelse af rytmisk musik. Det forudsætter dog, at vinduer holdes lukkede. Alternativt kan der opføres en mur i 2 meters højde langs Niels Andersens Vej.

Plan finder på baggrund af notatet ikke anledning til ændring af lokalplanen, idet risiko for støjudbredelse gennem åbne vinduer kan imødegås ved, at skolen udviser de nødvendige hensyn. Opstilling af en 2 meter høj mur vil, som nævnt i notatet, modvirke det grønne vejbillede, som det bl.a. er lokalplanens formål at opretholde.

Skoleleder Charles Dalton, Rygaards Skole har sendt en redegørelse for brugen af musiklokalerne. Skolen vil sikre, at musiklokalerne normalt kun bruges af skolen i tidsrummet mellem kl. 8 og 16. Det vil være påbudt, at vinduerne holdes lukket, når der spilles i øvelokalerne af hensyn til naboerne. Dette påbud vil blive indføjet i en lejekontrakt, såfremt lokalerne lejes ud om aftenen eller i weekenderne. Såfremt det måtte kunne påvises, at der alligevel vil forekomme støjgener over det tilladelige, vil skolen sikre, at støjen nedbringes.

Med hensyn til ønsket om at give mulighed for en 1-etages konfirmandbygning bag Sankt Therese Kirkes præstebolig finder Plan, at det ønskede kan imødekommes. Der er "luft" indenfor den fastlagte bebyggelsesprocent. Med en bygningshøjde på højst 3,5 meter vil bebyggelsen kun i ringe grad kunne ses udenfor den eksisterende mur mod Bernstorffsvej og Hellerup Kirkegård.

Henvendelser indkommet i den første høringsperiode, resumé af samme, samt redegørelse om støj fra musiklokaler var udsendt med Byplanudvalgets dagsorden den 7. maj 2009 pkt. 4.

Indstilling

Plan indstiller

Til Byplanudvalget:

At lokalplan 318 for Rygaards Skole vedtages endeligt med det foreslåede byggefelt.

Beslutninger

Byplanudvalget, den 4. juni 2009

Anbefales til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen.

Beslutningsstatus: Behandlet, indstillet til: Økonomiudvalget

Møde i Byplanudvalget den 04. juni 2009

8 Åbent Søgårdsvej 20. Ansøgning om opførelse af grillhytte i søbeskyttelseslinien.

[016356-2009](#)

Resumé

Gentofte Ejendomme søger på vegne af børneinstitutionen Lykkesholm om tilladelse til opførelse af 16 m² grillhytte på legepladsen beliggende på ejendommen Søgårdsvej 20. Grillhytten skal ligge i søbeskyttelseslinien til Gentofte Sø. Der søges om dispensation til at opføre grillhytten inden for søbeskyttelseslinien til Gentofte Sø.

Baggrund

Ejendommen er omfattet af lokalplan 276.

Da grillhytten ønskes placeret inden for søbeskyttelseslinien, kræver det ansøgte dispensation fra Naturbeskyttelseslovens § 16 stk. 1, hvori der står at bebyggelse ikke må finde sted inden for søbeskyttelseslinien.

Kommunalbestyrelsen kan ifølge lovens § 65, stk. 5, gøre undtagelse fra denne bestemmelse.

Fra Grillhytten vil der være ca. 13 meter til selve Gentofte Sø.

Sagen er sendt i høring hos Danmarks Naturfredningsforening og Friluftsrådet.

Friluftsrådet og Danmarks Naturfredningsforening, Gentofte afdeling, ved Niels Theisler, har ingen bemærkninger til den omhandlede ansøgning.

Ejendommen:

Matrikelareal: 2330 m²

Erhvervsareal: 700 m²

Bebyggelsesprocent: 34

Grillhytten er undtaget i etagearealet med henvisning til BR-08, B.1.1.3, stk. 4, nr. 3.

Vurdering

Baggrunden for søbeskyttelseslinien er ønsket om at friholde landskabet omkring søer – navnlig i det åbne land – for bebyggelse. I denne sag er der tale om et fuldt udbygget villaområde. Skov- og Naturstyrelsen har foretaget en generel reduktion af sø- og åbeskyttelseslinierne i Gentofte Kommune, således at de nu er reduceret fra de generelle 150 m til at følge den eksisterende bebyggelse. Efter en konkret vurdering foretaget på grundlag af fotos indsendt af ansøger og besigtigelse på stedet, finder Bygningsmyndigheden ikke, at den ansøgte grillhytte vil tilsidesætte de hensyn, der søges varetaget gennem søbeskyttelseslinien. Der er efter en samlet vurdering tale om et byggeri, der harmonisk vender sig mod søen uden at virke anmassende på søens omgivelser og derved tilsikre et uhindret udsyn til sådanne naturelementer.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget:

At der meddeles tilladelse i henhold til naturbeskyttelseslovens § 65, stk. 5, jf. § 16, stk. 1, til opførelse af den ansøgte grillhytte på matriklen.

Beslutninger

Byplanudvalget, den 4. juni 2009

Vedtaget.

Beslutningsstatus: Behandlet, indstillet til: Ingen videre behandling

Bilag

-  [Ansøgning](#)
-  [Bemærkninger fra DN](#)
-  [Udtalelse fra Friluftsrådet](#)
-  [Kort](#)

Møde i Byplanudvalget den 04. juni 2009

9 Åbent Carolinevej 29. Nedlæggelse af bolig

[017086-2009](#)

Resumé

Karen Moberg og Anne Elise Stets, ejerne af en tofamilie villa på Carolinevej 29 søger om nedlæggelse af den ene bolig.

Baggrund

Grund:	1473 m ²
Stuelejlighed:	186 m ²
1. sals lejlighed:	183 m ²
Bolig ved sammenlægning:	369 m ²

Villaen er beliggende ud til Øresund i et område med store villaer og omfattet af kommunerammeplan 1.B54 for Hellerup Havn og Carolinevej.

Villaen er bygget som et enfamiliehus i 1890. I 1912 købte Mobergs svigerfamilie, Crüger-Hansen, ejendommen. Villaen blev indrettet til to familier i ca. 1940, men har frem til 1977 været beboet af samme familie og deres børn og dermed fungeret som et fler-generationshus, hvor beboerne har levet tæt med hinanden. Nuværende ejer Karen Moberg flyttede ind i villaen i 1975. I 1977 blev ejendomme opdelt i to ejerlejligheder. Begge lejligheder er indrettede med eget køkken og bade faciliteter.

Ansøgerne oplyser, at villaens indretning ikke er optimal, til trods for det forholdsvis store boligareal. Ansøgerne har fundet en køber, der ønsker at føre ejendommen tilbage til sin oprindelige grundplan og indrette ejendommen til én familie.

Ansøgerne gør opmærksom på, at der i området er mange store lejligheder med vandudsigt, herunder også det nye Tuborg byggeri. Derimod er der kun få store villaer med vandudsigt, hvorfor ansøgerne påpeger at mangfoldigheden og variationen i boligudbuddet vil øges.

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

Vurdering

Bygningsmyndigheden vurderer, at det ikke er usædvanligt med store rummelige villaer i dette kvarter. På ejendomme, der er beliggende ud til kysten, er der ligeledes tale om store grundarealer. Pågældende ejendom ligger umiddelbart nord for Tuborgbyggeriet.

Naboejendommene på Marievej 23 og 24 er begge store enfamiliehuse på henholdsvis 381 m² og 344 m² beliggende på grunde på 1134 m² og 1478 m². Samtidig taler ejendommens forhistorie for at en sammenlægning tillades.

Omvendt er der tale om to boliger på henholdsvis 186 m² og 183 m², der har været velfungerende som boliger til to familier på den forholdsvis store grund.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget:

At sagen drøftes.

Beslutninger

Byplanudvalget, den 4. juni 2009

Udvalget besluttede at meddele tilladelse til nedlæggelse af den ene bolig på Carolinevej 29.

Beslutningsstatus: Behandlet, indstillet til: Ingen videre behandling

Bilag

 [Ansøgning om sammenlægning](#)

 [Kortbilag](#)

Møde i Byplanudvalget den 04. juni 2009

10 Åbent Klampenborgvej 16. Opførelse af et dobbelthus. Principiel

[015992-2009](#)

Resumé

Arkitekt Ib Hemicke søger om principiel tilladelse til opførelse af dobbelthus / tofamiliehus på to matrikler der skal sammenlægges til én.

Baggrund

Matrikel 6 nv: 752 m²

Eksist. enfamiliehus, boligareal: 167 m²

Matrikel 6 kl: 591 m²

Nyt hus, der sammenbygges med eksist.: 169 m²

Matrikel efter sammenlægning: 1343 m²

Samlet boligareal efter opførelsen: 336 m²

Bebyggelsesprocent: 25,0%

Ejendommene er omfattet af kommuneplanramme 3.B42 for Klampenborgvej, Holmegårdsvej m.fl.

Af kommuneplanramme 3.B42 fremgår det, at der ikke kan etableres dobbelthuse på grunde under 1200 m². Der kan bygges op til 2 etager.

Såfremt der havde været lokalplan for området, ville kravet til dobbelthuse - i følge plan - have været på minimum 1400 m². Det ville således ikke have været muligt at bygge et rent dobbelthus, men alene et tofamiliehus med delvist vandret lejlighedsskel som det ansøgte.

Der er på ejendommen en skovbyggelinie 15 meter fra skovgrænsen. Boligenheden overskrider ikke skovbyggelinien. Dog er der placeret en terrasse indenfor skovbyggelinien. Denne skal der søges dispensation fra. Sagen er sendt i høring hos Danmarks Naturfredningsforening, Friluftsrådet samt Skov og Naturstyrelsen, med frist for bemærkninger den 18. maj 2009. Ingen af de hørte parter har noget at indvende mod det ansøgte.

Boligerne sammenbygges som to "Z" ind over og ind i hinanden. Den eksisterende bolig udvides med 169 m2 mod øst. Bolighederne vil fordele sig, således at de bliver på henholdsvis 182 m2 og 154 m2.

Den eksisterende bolig er i 1½ plan, mens den nye er i 2 plan mod skoven, idet de skrånede terrænforhold på stedet udnyttes. Den samlede boligenhed vil med facaden mod Klampenborgvej fremstå som et 1½ plans hus. Tagfladerne knytter det hele sammen til en bebyggelsesmæssig helhed som eet hus.

Der etableres 2 x 2 parkeringspladser på ejendommen.

Vurdering

Bygningsmyndigheden vurderer, at grunden er velegnet til det ansøgte. Dels i forhold til grundenes størrelse efter sammenlægning og dels i forhold til begrænsningerne i hvorledes matrikel 6 kl, på 591 m2 ellers vil kunne anvendes, særligt skovbyggelinien placering taget i betragtning.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget:

At der meddeles tilladelse til det ansøgte.

Beslutninger

Byplanudvalget, den 4. juni 2009

Udsat. Ejendommen besigtiges i forbindelse med udvalgets næste møde.

Beslutningsstatus: Udsat, indstillet til:

Bilag

-  [Kortbilag. Klampenborgvej 16](#)
-  [Opførelse af dobbelthus. Principiel](#)
-  [Redegørelse for sammenfletning af boliger](#)
-  [Plantegninger](#)

Møde i Byplanudvalget den 04. juni 2009

11 Åbent Skovkrogen 21 og Skovgårdsvej 11. Opstilling af pavilloner

[009622-2009](#)

Resumé

Arkitekt Niels Norus, har på vegne af ejerne af ejendommene Skovkrogen 17-21 og Skovgårdsvej 11 - Sct. Joseph-Søstrenes Skole - søgt om tilladelse til at opføre to midlertidige undervisningspavilloner udenfor lokalplanlagt byggefelt på ejendommen Skovgårdsvej 11.

Baggrund

Lokalplan 297 er gældende for Skovkrogen 17-21 og Skovgårdsvej 11, som omfatter 3 matrikler. Lokalplanens § 6, stk. 1, foreskriver, at bebyggelsesprocenten for området under et ikke må overstige 70, og § 6.2 foreskriver at "Ny bebyggelse skal placeres indenfor det på kortbilaget viste byggefelt"

Bygningsmyndigheden har den 3. september 2008 givet tilladelse til at rive en eksisterende bygning ned på Skovkrogen 21, med henblik på at opføre en helt ny skolebygning på 741 m² indenfor lokalplanlagt byggefelt, og bebyggelsesprocenten for området vil efter opførelsen af den nye bygning være på i alt 70. Mens den nye bygning opføres, har skolen brug for midlertidige pavilloner til undervisning, og da der bygges i byggefeltet, må pavillonerne nødvendigvis stå udenfor byggefelt. De to pavilloner, som hver udgør 30 m², tænkes opstillet forskudt ovenpå hinanden godt 2,5 m fra skel fra nabo mod nord, og de skal stå til juli 2010.

Vurdering

Bygningsmyndigheden vurderer, at den ansøgte placering bag, og i umiddelbar nærhed af den eksisterende bygning på Skovgårdsvej 11, er en hensigtsmæssig placering. Henset til at de ikke overstiger den eksisterende bygning i højden, til at de er forskudt "væk" fra naboen og til at det er den "smalle" side der vender mod naboen, vurderes det at gener for naboen ikke vil være væsentligt forøgede i forhold til eksisterende forhold. Hertil kommer at pavillonerne kun skal stå en tidsbegrænset periode.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget:

At der dispenseres fra lokalplan 297, § 6.2, således, at der gives principiel tilladelse til at opstille de midlertidige pavilloner udenfor byggefeltet, i en periode der begrænser sig til 1. august 2010.

Beslutninger

Byplanudvalget, den 4. juni 2009

Vedtaget.

Beslutningsstatus: Behandlet, indstillet til: Ingen videre behandling

Bilag

 [Kortbilag. Skovgårdsvej 11](#)

 [Situationsplan med pavillon 2,532 m fra skel mod nord](#)

Møde i Byplanudvalget den 04. juni 2009

12 Åbent Gersonsvej 30. Øregård Gymnasium. Ansøgning om dispensation for handicaptilgængelighed

[007463-2009](#)

Resumé

Carsten Rønnows tegnestue søger på vegne af Universitets- og Bygningsstyrelsen, som er ejer af Gersonsvej 30, om dispensation fra handicapbestemmelserne i forbindelse med en ombygning af den tidligere rektorbolig, som er en del af Øregård Gymnasium. Bygningen som indeholder faglokaler for billedkunst, skal bygges om indvendigt.

Baggrund

Den ansøgte ombygning udvider ikke etagearealet men en ombygning kræver, at der tages stilling til handicaptilgængelighed i henhold til BR 08 kapitel 3.1, stk. 1 og 2.

"stk. 1) Bygninger skal udformes og indrettes, så der under hensyn til deres anvendelse opnås tilfredsstillende forhold med hensyn til sikkerhed, sundhed, tilgængelighed og anvendelse for alle samt renholdelse og vedligeholdelse.

stk. 2) Ved ombygning kan der ske lempelser af bestemmelserne i dette kapitel, når ombygningsarbejdet efter kommunalbestyrelsens skøn ellers ikke kan udføres uden indgribende ændringer i bebyggelsen. Bestemmelsen gælder ikke for bebyggelser omfattet af kap. 1.3.1 og kap. 1.3.2."

Bekendtgørelse nr. 1250 om tilgængelighedsforanstaltninger i forbindelse med ombygninger i eksisterende byggeri, forskriver i § 3 stk. 1, at der skal etableres mindst én niveaufri adgang til bygningen i henhold til bestemmelsen i bygningsreglement 1995, kapitel 4.2.1, stk. 2. Bekendtgørelsen er endnu ikke tilpasset det nye BR-08, men konklusionen bliver, at der altid skal etableres niveaufri adgang uanset omkostningerne.

Handicaprådet er hørt i sagen, og er kommet med et forløbigt svar: Rådet finder ikke argumentationen tilstrækkelig som grundlag for, at der kan gives dispensation, og kan på denne baggrund ikke anbefale dispensation.

Vurdering

I det konkrete tilfælde er det Bygningsmyndighedens vurdering, at en niveaufri adgang til stueetagen kan etableres i form af rampe eller lift, uden indgribende ændringer i bebyggelsen. Det er derimod ikke muligt at etablere elevator eller handicaptolletter inde i bygningen, uden at der foretages indgribende ændringer i bebyggelsen. Hertil kommer, at hovedbygningen på gymnasiet er fredet og således ikke umiddelbart vil kunne indrettes således at denne bygning bliver handicaptilgængelig. En handicappet person, vil således ikke kunne færdes på den resterende del af gymnasiet.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget:

At ansøgning om dispensation for niveaufri adgang til stueetagen drøftes.

At der tillades lempelser i henhold til BR 08 § 3.1, stk. 2, således at der ikke etableres handikaptoilet og elevator internt i huset i forbindelse med ombygningen.

Beslutninger

Byplanudvalget, den 4. juni 2009

Karen Riis Kjølby deltog ikke i behandlingen af punktet på grund af inhabilitet.

Pkt. 1: Vedtaget, at meddele dispensation for niveaufri adgang.

Pkt. 2: Vedtaget

Beslutningsstatus: Behandlet, indstillet til: Ingen videre behandling

Bilag

 [Kortbilag. Gersonsvej 30](#)

 [Ans. om disp. fra handicapadgang m. ny tegning](#)

 [Tegning fra oprindelig ansøgning m. handicapadgang](#)

 [Suppl. oplysninger for ans. om dispensation for niveaufri adgang](#)

Møde i Byplanudvalget den 04. juni 2009

13 Åbent Lille Strandvej 27. Ansøgning om dispensation fra lokalplans bestemmelser om max bebyggelsesprocent og antal boliger, samt beboelse i skel. Den Saudi Arabiske Ambassade

[013921-2009](#)

Resumé

RH Arkitekter AS ansøger på vegne af Den Saudiarabiske Ambassade og entreprenørfirmaet SSE ApS om tilladelse til at opføre en tilbygning til villaen, som anvendes til ambassade formål. Der ansøges opført et vagthus på 43m² og et beboelseshus til vagter/personalet på 64m² samt 5 stk. dobbelt carporte på 35m² hver. Bebyggelsesprocenten stiger i dermed til 46,7.

Baggrund

RH Arkitekter AS ansøger på vegne af Den Saudiarabiske Ambassade og entreprenørfirmaet SSE

ApS om tilladelse til at opføre en tilbygning til villaen på Lille Strandvej 27, som anvendes til ambassade formål. Der ansøges om tilladelse til opførelse af et vagthus på 44m² og et beboelseshus til vagter/personalet på 64m², samt 5 stk. dobbelt carporte på 35m² hver - i alt 175m².

Ejendommens grundareal er 2968m². Bebyggelsesprocenten er 30,7. Der er på ejendommen en hovedbygning med et etageareal på 884m² og en garage på 64m². Garagen ligger i skel mod nabo. Den er opført i 1960. Dennes total højde er ca. 6.27 m ifølge foreliggende tegning i arkivsagen.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 91, som udlægger området til boligformål i form af enfamiliehuse. Huset er ikke bevaringsværdigt i lokalplanen.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25, jf. lokalplan 91, § 7, 1. Der kan bygges i min 2 etage og max. 2½ etager.

Bebyggelses afstande til naboskel fastsættes af kommunen efter fastsatte kriterier i Bygningsreglementet 2008, kapitel 2. Bebyggelsens samlede omfang skal svare til det sædvanlige i kvarteret/området, jf. BR 08, kapitel 2.1.1 nr. 2. Dog er der ikke praksis for at tillade beboelsesbygninger tættere naboskel end 2,5 m, hvilket ikke opfyldes for beboelsesbygningen til vagtpersonalet. Desuden overskrider carportene i skel den tilladte højde på 2,5 m, idet disse er projekteret til at være 3,6 m høje.

Subsidiært ansøgers der alene om opførelse af tilbygningen på 256m² mod øst. Denne kræver alene dispensation fra bestemmelsen om max bebyggelsesprocent. Denne vil ikke foranledige udsigtsforringelse efter Bygningsmyndighedens vurdering. Bebyggelsesprocenten vil i så fald stige til 39,4.

Vurdering

Det ansøgte kræver dispensation fra lokalplanens bestemmelse om max bebyggelsesprocent, idet der ansøges om en om-, til-, og nybygninger, der forøger bebyggelsesprocenten til næsten 40.

Ejendommen er beliggende i et villakvarter, hvor der, efter lokalplanens § 3, stk. 2.2. er tilladt på grunde større end 1200m² at opføre dobbelthuse - dvs. 2 boliger med lodret lejlighedsskel. Flere beboelses bygninger på samme ejendom er ikke omhandlet i lokalplanen. Opførelse af vagthus og ombygning af garagen til beboelse kræver særlig tilladelse.

Opførelsen af det nye vagthus samt carportene i naboskel kan foranledige klage hos naboerne, da højden på disse bygninger kan resultere i skyggevirkninger og forringede udsigtsforhold, idet de placeres i naboskel og overstiger højdebestemmelserne.

Bygningsudvalget har på mødet 16. januar 1992, punkt 4, givet dispensation fra max. bebyggelsesprocent i forbindelse med opstilling af en mobilpavillon som indgangssluse til ambassaden.

For så vidt angår carportene og beboelsesbygningen i naboskel vurderer Bygningsmyndigheden, at der ikke bør meddeles tilladelse til disse bygninger, idet de dels medfører en større overskridelse af bebyggelsesprocenten, dels medfører gener for de omkringboende.

Sammenfattende finder Bygningsmyndigheden, at der alene bør meddeles tilladelse til den ansøgte tilbygning mod øst, hvorved bebyggelsesprocenten stiger til 39,4.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget :

At der alene meddeles tilladelse til etablering af tilbygningen mod øst og at der således meddeles afslag på etablering af 5 dobbelte carporte, vagtrum samt beboelse til vagterne.

Beslutninger

Byplanudvalget, den 4. juni 2009

Vedtaget at meddele afslag på den samlede ansøgning, herunder ansøgningen om tilbygning mod øst.

Beslutningsstatus: Behandlet, indstillet til: Ingen videre behandling

Bilag

Beskyttet bilag

Beskyttet bilag

Møde i Byplanudvalget den 04. juni 2009

14 Åbent Sønderengen 87. Ansøgning om principiel forespørgsel om dispensation fra taghældning og facadehøjde i lokalplan

[016993-2009](#)

Resumé

Malene og Thorvald Ullum søger om dispensation fra taghældning på nyt enfamilieshus. På enfamilieshuset ønskes der på taget en 7,5° ensidig taghældning. Endvidere får huset en facadehøjde på 4,07 meter grundet den ensidige taghældning.

Baggrund

Ejendommen er omfattet af lokalplan 64, som foreskriver for hele området i § 7, stk. 2: "Ny bebyggelse må højst opføres i 1 etage med udnyttet tagetage. Taghældningen skal være i mellem 25° og 50°".

Ansøgningen begrundes med, at i området navnlig langs vejen Sønderengen er opført blandet villabebyggelse, herunder bungalows med lavere taghældning end lokalplanen foreskriver.

Ved besigtigelse i området hvor lokalplanens krav gælder, har ansøger konstateret flere enfamilieshuse opført med lavere taghældning.

Bygningsmyndigheden er endvidere ved ansøgningen blevet opmærksom på, at det ansøgte kræver dispensation fra facadehøjden.

Endvidere i planens § 7, stk. 3: "Bygningens facadehøjde må ikke overstige 4 meter fra terræn, til skæringen mellem facade og tagflade".

Vurdering

Det er lokalplanens formål at fastholde karakteren af den eksisterende bebyggelse og at ny bebyggelse er med til at berige området yderligere. Der er efter Bygningsmyndighedens opfattelse tale om et projekt der vil løfte området rent æstetisk samtidigt vurderes det, at overskridelsen af facadehøjden som værende bagatelagtig. Det kan endvidere oplyses, at ejerne ønsker at opføre et lignende hus som det hus, der er opført på Mindevej 49.

I øvrigt skal det bemærkes, at der i området findes flere andre huse med tage med lavere taghældning og højere facader, er det derfor Bygningsmyndighedens opfattelse, at ansøgningen bør imødekommes.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget:

At der meddeles dispensation fra bestemmelserne om taghældning og facadehøjde i lokalplan 64, § 7, stk. 2 og 3.

Beslutninger

Byplanudvalget, den 4. juni 2009

Vedtaget.

Beslutningsstatus: Behandlet, indstillet til: Ingen videre behandling

Bilag



[Kort](#)



[Ansøgning om dispensation](#)

Møde i Byplanudvalget den 04. juni 2009

15 Åbent mørtel

Vitus Berings Alle 28. Dispensation fra lokalplan-bestemmelse om

[017078-2009](#)

Resumé

Peter Laier søger som bestyrelsesmedlem og repræsentant for bestyrelsen for grundejerforeningen i De engelske Rækkehuse, om dispensation fra lokalplanbestemmelse om at de bevaringsværdige huses rygninger og grater skal lægges i mørtel. Christian Frigast søger som ejer af Vitus Berings Allé 28 om det samme.

Baggrund

De engelske Rækkehuse er i Gentofte Kommunens atlas over bygninger og bymiljøer, registreret i kategori 2. Lokalplan 302 forskriver i § 8.4 blandt andet: "De afvalmede saddeltage på de framskudte midter- og hjørnehuse, skal beklædes med sortglaserede vingetegl i form, størrelse, farve og overflade som de oprindelige tagsten. Rygning og grater skal lægges i mørtel."

Da man i større og større grad går over til at udnytte tagetagen til beboelse i De engelske Rækkehuse, stilles der andre krav til tagets konstruktion. Bl. bliver det vanskeligt at udlufte taget ordentligt, hvis rygning og grater er "lukkede" af mørtel pointerer ansøger. Derfor har man på genralforsamlingen med stort flertal vedtaget, at ændre bebyggelsens facademanual på dette punkt. Bestyrelsen har fremsendt en ansøgning om dispensation fra lokalplanen, som på dette punkt er udformet med baggrund i facademaualen.

Vurdering

På den ene side er rygninger og grater et væsentligt karakteristika ved De engelske Rækkehuse. Når rygninger og grater forandres til en løsning uden understrygning ændres karakteren. Ændringen betyder at rygninger og grater ser "sjuskede" ud, idet stenenes form ikke bindes sammen med tagfladen, men markeres af slagskyggen.

På den anden side medfører den måde, man lægger rygningssten på i dag, at der kun vil være en meget begrænset synlig forskel på om de lægges i mørtel eller ej. Således vil ansøgneren lovligt kunne lægge rygningsstenene i mørtel og derved overholde lokalplanen uden at mørtelfugerne vil være særligt synlige. Hertil kommer, at man kan undgå tudsten til udluftning af undertaget, såfremt rygningsstenene ikke lægges i mørtel.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget:

At der meddeles dispensation til at rygningssten og grater kan lægges uden mørtel og at Bygningsmyndigheden herefter meddeles kompetence til i fremtidige sager for de Engelske Rækkehuse at meddele dispensation fra kravet om at rygningssten og grater skal lægges i mørtel.

Beslutninger

Byplanudvalget, den 4. juni 2009

Vedtaget.

Beslutningsstatus: Behandlet, indstillet til: Ingen videre behandling

Bilag

 [Kortbilag. Vitus Berings Alle 28](#)

 [Ansøgning om nyt tegltag fra nr. 28](#)

 [Ans. om disp. fra l-planbestemmelse om mørtel\[3 vedhæftede filer\]](#)

Møde i Byplanudvalget den 04. juni 2009

16 Åbent Hagedornsvej 1. Dispensationsansøgning vedr. bebyggelsesprocenten i lokalplan 113, Indskudt dæk,

[018986-2009](#)

Resumé

Ejeren af ejendommen, Novo Nordisk, søger tilladelse til at opføre et indskudt dæk på 250 m² i bygning HAA. Tilladelsen kræver dispensation fra bestemmelserne om bebyggelsesprocent i lokalplan 113.

Baggrund

Ejendommen reguleres af lokalplan 113, som i § 5, stk.1, begrænser bebyggelsesprocenten til 80.

Bygningen har haft produktionsudstyr, der gik gennem flere etager. Da man ændrede produktionsmetoden, har man brug for mindre produktionsenhed, med lavere loftshøjde. Dette kan løses ved opførelse af indskudt dæk.

Grundens areal er: 35.670 m²

Nuværende bruttobebyggelse er 41,494 m² (inkl. teknik på tag, der tidligere ikke skulle medregnes), der giver 116,3 som bebyggelsesprocent.

Uden teknikareal: 28.597 m², som var gældende ved opførelsestidspunktet, bebyggelsesprocenten var dengang 80,2.

Efter opførelse af 250 m² indskudt dæk udgør etagearealet 41.744 m². Bebyggelsesprocenten 117.

Vurdering

Bygningsmyndigheden vurderer, at forøgelse af etageareal er minimal, og da dette sker indenfor eksisterende ramme, samt at der ikke sker større personbelastning med forøgelse af krav for antal parkeringspladser, belaster det ansøgte indskudte dæk ikke omgivelserne.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget:

At Byplanudvalget giver dispensation fra kravet i lokalplan 113 §7, stk. 1, vedr. bebyggelsesprocent.

Beslutninger

Byplanudvalget, den 4. juni 2009

Vedtaget.

Beslutningsstatus: Behandlet, indstillet til: Ingen videre behandling

Bilag



[Ansøgningsbrev](#)



[Kortbilag](#)



[Tegningsbilag](#)

Møde i Byplanudvalget den 04. juni 2009

17 Åbent Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne

[037738-2008](#)

Beslutninger

Byplanudvalget, den 4. juni 2009

Der arrangeres studietur for Byplanudvalget den 17. august 2009. Temaet vil være bevaringsværdige kystbyer fra Skovshoved til Sletten. Byplanudvalgets møde fremrykkes til kl. 12, således at studieturen gennemføres i forlængelse af mødet.

Der blev omdelt invitation til det 59. danske byplanmøde den 1.-2. oktober 2009 i Slagelse.

Hovmarksvej 3: Orientering om modtagelse og behandling af bygningsansøgning.

Skovhegnet 3: Ansøger er fremkommet med revideret projekt for tilbygning, som Bygningsmyndigheden behandler og tager stilling til.

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

Møde i Byplanudvalget den 04. juni 2009

18 Lukket Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne

037738-2008

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