



Gentofte Kommune

Dagsorden til møde i Byplanudvalget

Dagsorden åben

Mødedato 17. august 2010
Mødetidspunkt 16.30
Mødelokale Udvalgsværelse B

Indholdsfortegnelse

Byplanudvalget

den 17. august 2010

Åben dagsorden

- 1 Lokalplan 289, Dyrehavevej og Klampenborgvej. Offentlig fremlæggelse**
- 2 Lokalplan 333 for Holmegårdsparken. Offentlig fremlæggelse**
- 3 Lokalplan 327 for Krøyersvej 5 A-B, SIF. Endelig vedtagelse**
- 4 Lokalplan 330 Brannersvej og Grønnævænge. Endelig vedtagelse**
- 5 Forslag til ændret praksis ved underretning om lokalplanforslag**
- 6 Gardes Allé 2, 01.tv. Byfornyelse. Politisk behandling om påbud**
- 7 Gentofte-Plan 2011-Planforudsætninger**
- 8 Emiliekildevej 3. Ansøgning om nedlæggelse af bolig og nyt plangrundlag**
- 9 Tuborg Havnevej 4. Philip Heymans Alle 17. Waterfront. Inddragelse af p-pladser og opholdsarealer til loppemarked**
- 10 Ellebækvej 26. Opsætning af solfangere**
- 11 Ved Ungdomsboligerne 12-60 og 35-49. Ændring af affaldshåndtering**
- 12 Strandvejen 262. Nedrivning af eksisterende butiksbygning og opførelse af nyt enfamiliehus**
- 13 Gentoftegade 10. Nedlæggelse af lejlighed på 1. sal og inddragelse af lejligheden til børnehave**
- 14 Callisensvej 34. Tilbygning**
- 15 Aurehøjvej 24. Ulovlig overdækning af pool**
- 16 Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne**

Lukket dagsorden

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

Møde i Byplanudvalget den 17. august 2010

1 Åbent Lokalplan 289, Dyrehavevej og Klampenborgvej. Offentlig fremlæggelse

[033335-2006](#)

Resumé

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

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

Baggrund

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

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

Lokalplanområdet omfatter 145 ejendomme, og har et samlet areal på ca. 158.000 m² ekskl. vejarealer.

Bebyggelsen består overvejende af ældre villaer opført i 1 eller 2 etager med en gennemsnitlig bebyggelsesprocent på 19. Der er 146 boliger i lokalplanområdet med en gennemsnitlig boligstørrelse på ca. 200 m². Den gennemsnitlige grundstørrelse pr. bolig er ca. 1.081 m². Den gennemsnitlige grundstørrelse pr. ejendom er ca. 1.088 m².

Inden for lokalplanområdet er der 71 ejendomme med et grundareal på 1.000 m² eller mere. Af disse er 42 ejendomme på 1200 m² eller mere og 23 er på 1400 m² eller derover. Af de 71 ejendomme på mere end 1000 m² er 21 af dem etableret som flerfamilieboliger eller anden anvendelse.

Der er registreret liberalt erhverv i 13 boliger. Erhvervsarealet i lokalplanområdet udgør i alt 893 m² svarende til ca. 3 % af det samlede etageareal.

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

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

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

Borgmester Jørgensens Vej, i lokalplanområdets nordvestlige hjørne, er karakteristisk ved sine 1

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

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

Vurdering

Lokalplanen er i overensstemmelse med rammebestemmelserne i Kommuneplan 2009.

Ved en realisering af lokalplanbestemmelserne vurderes det, at der ikke vil være nogen miljømæssig indflydelse på området, hverken lokalt eller regionalt. Der er på den baggrund ikke fundet anledning til gennemførelse af en miljøvurdering af planer og programmer.

Der er ikke udarbejdet miljøvurderingsrapport i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer § 4.

Indstilling

Plan indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At forslag til lokalplan 289 for et område ved Dyrehavevej og Klampenborgvej vedtages til offentlig fremlæggelse.

Bilag

 [Forslag til lokalplan 289, by den 17.08.10](#)

Møde i Byplanudvalget den 17. august 2010

2 Åbent Lokalplan 333 for Holmegårdsparken. Offentlig fremlæggelse

[028992-2010](#)

Resumé

Den selvejende institution Holmegårdsparken ønsker en om- og nybygning af plejehjemmet på Ordrupvej 30. De 145 eksisterende boliger i Holmegårdsparken og 18 boliger på Ordrup Vænge erstattes med 120 nye tidssvarende plejeboliger med tilhørende servicearealer.

Projektet har et sådant omfang og karakter, at der skal udarbejdes lokalplan inden et byggeri kan påbegyndes.

Der er udarbejdet et lokalplanforslag der giver mulighed for at gennemføre den ønskede om- og nybygning. Der skal tages stilling til, hvorvidt forslag til lokalplan 333 for Holmegårdsparken og Ordrup Vænge skal sendes i offentlig høring.

Baggrund

Byplanudvalget vedtog enstemmigt på møde den 11. maj 2010 (pkt. 1), at udarbejde forslag til lokalplan på baggrund af skitseforslag udarbejdet af Rubow Arkitekter A/S. Byplanudvalget fandt, at der med skitseforslaget var skabt en tilfredsstillende helhedsplan, der introducerer et markant grønt parkmotiv mod Ordrupvej, som vil kunne opveje tabet af bygningsmæssige bevaringsværdier, i forbindelse med nedrivning af den eksisterende hovedbygning og administrationsbygning.

På Kommunalbestyrelsens møde den 31. maj 2010 (pkt. 19) blev det enstemmigt vedtaget, at anlægsbevægelse 2,2 mio. kr. inkl. moms til mellemfinansiering af forberedelsesudgifterne til det skitserede projekt, der er et led i realiseringen af Gentofte Kommunes moderniseringsplan for plejeboliger.

Der har den 20. maj 2010 været afholdt et offentligt møde, hvor skitseforslaget er blevet præsenteret for både naboer, plejehjemmets beboere og interesserede foreninger. På mødet blev planerne positivt modtaget, og det blev aftalt, at der afholdes et nyt møde i lokalplanforslagets høringsfase.

Det udarbejdede lokalplanforslag har til formål at fastholde området anvendelse til offentlige formål, sociale institutioner i form af plejeboliger med tilhørende servicefaciliteter samt boliger med kommunal anvisningsret.

Der fastlægges en bebyggelsesplan således, at området vil fremtræde som en 2-etages parkbebyggelse i et grønt og delvis bilfrit haveanlæg, der føres helt frem til Ordrupvej. Der fastlægges endvidere en gavlvendt bebyggelsesstruktur, der både fremtræder skånsomt mod naboerne og samtidig skaber små beskyttede haverum i de enkelte bygningsenkaver.

En del af hovedbygningen (Albertis Villa) fastlægges som bevaringsværdig tillige med stammehækken med de stynede lindetræer mod Ordrupvej.

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med Kommuneplan 2009.

Vurdering

Der er ikke fundet anledning til gennemførelse af en miljøvurdering af planforslaget i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Indstilling

Plan indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

1. At forslag til lokalplan 333 for Holmegårdsparken og Ordrup Vænge udsendes i offentlig høring.
2. At der afholdes offentligt møde i lokalplanforslagets høringsperiode.

Bilag

Møde i Byplanudvalget den 17. august 2010

3 Åbent Lokalplan 327 for Krøyersvej 5 A-B, SIF. Endelig vedtagelse

[030733-2010](#)

Resumé

Forslag til Lokalplan 327 er udarbejdet, da Skovshoved Idrætsforening (SIF) har et ønske om at udvide idrætsfaciliteterne på Krøyersvej med en ny tennishal.

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

Forslaget har været udsendt i offentlig høring fra den 21. april til den 23. juni 2010. Der blev holdt borgermøde om forslaget den 1. juni 2010.

Der skal tages stilling til, hvorvidt det i offentlighedsperiodens afholdte borgermøde samt de indkomne henvendelser giver anledning til ændringer af forslaget.

Baggrund

Kommunalbestyrelsen har på møde den 24. marts 2010, pkt. 4, enstemmigt vedtaget at udsende ovennævnte forslag i offentlige høring, at der afholdes borgermøde i høringsperioden samt, at forslag til lokalplan 295 annulleres.

Forslaget har været udsendt i offentlig høring fra den 21. april til den 23. juni 2010. Der blev holdt borgermøde om forslaget den 1. juni 2010.

Området omfatter en ejendom og har et samlet areal på ca. 35.000 m² inklusiv vejarealer. Den eksisterende bebyggelse består af to tennishaller og to servicebygninger i 2 etager. Det samlede etageareal er på 2.995 m², svarende til en bebyggelsesprocent på 8,5.

De to sportshaller, fra henholdsvis 1932 og 1969, er bevaringsværdige med bevaringsværdi 3 og 4. Hallerne er henholdsvis 10 meter og 8,5 meter høje.

Efter tilbygning på ca. 2050 m² vil bebyggelsesprocenten blive øget til 14,5.

Lokalplanen giver også mulighed for, at det samlede anlæg kan udvides med en tilbygning på ca. 235 m², der vil forbinde de 3 sportshaller. Bebyggelseprocenten vil efter denne tilbygning blive 15.

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

På borgermødet blev der diskuteret forskellige muligheder for at begrænse den ny tennishals fremtræden mod Exnersvej. Et forslag om at dreje hallen 90 grader således, at den ligger med den lave side langs Exnersvej, blev modtaget positivt af naboerne.

Ved indsigelsesfristens udløb den 23. juni 2010 havde Plan modtaget 4 henvendelser, herunder 1 fra grundejerforeningen og 1 med fælles underskrifter fra områdets naboer.

Vurdering

Dialogen med naboerne ved borgermødet samt de indkomne henvendelser har givet Plan

anledning til at foreslå følgende ændringer i lokalplanen:

1. I redegørelsesdelen:

- Illustration i redegørelsesdelen af lokalplanforslaget foreslås ændret, så den viser tennishallens placering drejet 90 grader.
- Illustration i redegørelsesdelen af lokalplanforslaget, som viser de 3 tennishaller ved siden af hinanden i parallel disponering, foreslås taget ud.

2. I bestemmelserne:

Plan foreslår desuden, at der bliver foretaget en redaktionel ændring i bestemmelse § 6.3, således at byggelinjens placering langs Exnersvej præciseres ved angivelse af afstand i stedet for at referere til kortbilaget.

Bestemmelsen § 6.3 foreslås delt i to mere præcise bestemmelser, § 6.3 og § 6.4. I lokalplanbestemmelsen § 6.3 står nu at: " Der må ikke opføres nogen form for bebyggelse, herunder garager, carporte, udhuse, drivhuse og lignende småbygninger udenfor den på kortbilaget viste byggelinje.

Plan foreslår, at der ændres til:

- § 6.3 Der er fastlagt en byggelinje på Exnersvej i en afstand af 6,25 meter fra skel mod vej.
- § 6.4 Der må ikke opføres nogen form for bebyggelse, herunder garager, carporte, udhuse, drivhuse og lignende småbygninger i zonen mellem den i § 6.3 nævnte byggelinje langs Exnersvej og vejskel.

3. I kortbilaget:

- Byggefeltet bliver udvidet med 3 meter mod vest og 3,5 meter mod syd for at muliggøre ny placering af tennishallen.
- Angivelse af 4 bevaringsværdige træer langs Exnersvej fjernes.

Det vurderes, at de foreslåede ændringer kan foretages uden supplerende høring.

Indstilling

Plan indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At forslag til lokalplan 327 vedtages endeligt med de af Plan foreslåede ændringer.

Bilag

 [Resume af indsigelser indkommet i høringsperioden](#)

 [Henvendelser indkommet i høringsperioden](#)

Møde i Byplanudvalget den 17. august 2010

4 Åbent Lokalplan 330 Brannersvej og Grønnevænge. Endelig vedtagelse

[015136-2010](#)

Resumé

Forslag til lokalplan 330 for et område mellem Brannersvej og Grønnevænge har været udsendt i offentlig høring.

Der skal tages stilling til, hvorvidt de i offentlighedsperioden indkomne henvendelser giver anledning til ændring af lokalplanforslaget.

Baggrund

Baggrunden for udarbejdelse af lokalplanforslag 330 er, at Gentofte Kommune i november 2009 modtog en henvendelse fra Entreprenørfirmaet Ejnar Kornerup A/S om opførelse af en ny bebyggelse på Brannersvej 2-6 og Grønnevænge 23, hvor bebyggelsesforslaget ikke var i overensstemmelse med den gældende lokalplan 298, der var vedtaget i 2008.

Forud for udarbejdelsen af lokalplanforslaget blev der den 26. januar 2010 afholdt et borgermøde, hvor ejeren forelagde det nye bebyggelsesforslag for naboerne til lokalplanområdet.

Byplanudvalget behandlede sagen på møder den 8. april 2010, pkt. 2 og 4. marts 2010, pkt. 5 hvor det enstemmigt blev besluttet at bemyndige Plan til at udarbejde en ny lokalplan, der muliggør det ansøgte.

Lokalplanforslag 330 har til formål at give mulighed for opførelse af 3 fireetages punkthuse med maksimalt 21 boliger. Bebyggelsesprocenten er fastsat til 50, og der skal anlægges minimum 2 p-pladser pr. bolig.

Efter Kommunalbestyrelsens enstemmige vedtagelse herom på mødet den 26. april 2010, pkt. 2, har forslag til lokalplan 330 været udsendt i offentlig høring fra den 5. maj til den 7. juli 2010.

I høringsperioden blev der den 7. juni 2010 afholdt et borgermøde.

Ved høringsfristens udløb havde Plan modtaget 3 henvendelser. Henvendelserne vedrører blandt andet beplantning i skel, trafik, bygningshøjde og afstand til naboejendom.

Vurdering

Plan foreslår, at lokalplanen ikke ændres.

Indstilling

Plan indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At forslag til lokalplan 330 for et område mellem Brannersvej og Grønnevænge vedtages endeligt.

Bilag

 [Resume af indsigelser indkommet i høringsperioden](#)

 [Henvendelser indkommet i høringsperioden](#)

Møde i Byplanudvalget den 17. august 2010

5 Åbent Forslag til ændret praksis ved underretning om lokalplanforslag

[029560-2010](#)

Resumé

Der skal tages stilling til en ny fremgangsmåde ved underretning om lokalplanforslag.

Baggrund

Planloven indeholder bestemmelser, der fastlægger hvordan planer, der udarbejdes i medfør af loven, dels skal offentliggøres, dels skal sendes til interessenter i form af en underretning.

Reglerne for underretning om lokalplanforslag fremgår af planlovens § 26. Når et af Kommunalbestyrelsen tiltrådt lokalplanforslag er offentliggjort efter planlovens § 24, skal der gives skriftlig underretning til ejere, lejere og brugere i og omkring lokalplanområdet, samt til foreninger m.v. der ønsker at blive orienteret om lokalplanforslag.

Underretningen har hidtil fundet sted ved, at de underretningsberettigede har modtaget det trykte lokalplanforslag med en tilhørende følgeskrivelse. Denne administrativt enkle fremgangsmåde har hidtil været hensigtsmæssig, idet alt tilgængeligt materiale i form af bestemmelser, kortbilag og redegørelser er tilgået alle underretningsberettigede. Behovet for efterfølgende at indhente materiale har således ikke været tilstede, hvilket både har været hensigtsmæssigt for de underretningsberettigede og for forvaltningen.

Det er gældende praksis, at den endelige vedtagne plan ikke udsendes, men at de underretningsberettigede får tilsendt et orienterende brev.

Den digitale udvikling har betydet, at det generelt vil opfattes som mere hensigtsmæssigt og i tråd med kommunens praksis på andre områder, at det fulde materiale kan hentes via kommunens hjemmeside.

Det er dog i følge planloven ikke muligt at foretage underretningen udelukkende digitalt. Det foreslås i stedet, at der udsendes en lille folder eller postkort med lovpligtige oplysninger som lokalplanrådets afgrænsning, de midlertidige retsvirkninger, høringsfrist samt oplysning om hvorvidt der foreligger mindretalsudtalelser. Dertil kommer en kort beskrivelse af planens formål og - især - oplysning om, at selve planforslaget og anden relevant information kan hentes på gentofte.dk. Af hensyn til de borgere der ikke bruger pc skal det naturligvis stadig være muligt at rekvirere planen som udprint i kommuneservice eller på bibliotekerne.

Som led i implementeringen af Den digitale Stratetegi 2006 - 2010 har det endvidere været undersøgt, hvorvidt offentliggørelse af planforslag og endelig vedtagne planer kan foregå digitalt via gentofte.dk. Miljøministeriet har meddelt, at dette ikke er mulig med det idag gældende regelsæt (planloven). Miljøministeriet har imidlertid den 6. august udstedt en bekendtgørelse om tilladelse til forsøg med elektronisk annoncering i medfør af lov om planlægning. Tilladelsen gælder for de kommuner, som gennem Indenrigsministeriets Udfordringsret ansøger og får godkendt deltagelse i forsøget. Gentofte Kommune har ansøgt om dette.

Vurdering

Formålet med ændringen er at udnytte de digitale muligheder til en mere tidssvarende kommunikation med borgerne omkring høring af lokalplanforslag.

Godkendes indstillingen vil lokalplanforslag fremover ikke blive trykt eller udsendt i sin fulde form, men erstattes af en orienterende folder/postkort. Det vil betyde en halvering af udgifterne til tryk og

porto.

Forslaget er i overensstemmelse med planlovens regler for underretning (§ 26). København og Frederiksberg kommuner har gennem mange år udsendt små pjecer eller blot breve til de underretningsberettigede. Gladsaxe Kommune har for nylig vedtaget at foretage underretning ved udsendelse af postkort.

Indstilling

Plan indstiller

Til Byplanudvalget:

At den foreslåede fremgangsmåde ved underretning om lokalplanforslag træder i kraft snarest muligt.

Møde i Byplanudvalget den 17. august 2010

6 Åbent Gardes Allé 2, 01.tv. Byfornyelse. Politisk behandling om påbud

[036584-2010](#)

Resumé

Den 24. august 2009 besluttede Økonomiudvalget, pkt. 2, enstemmigt at meddele påbud efter byfornyelsesloven om afhjælpning af kondemnable forhold i boligen Gardes Allé 2 1. tv. Ejeren af ejendommen indbragte dette påbud til byfornyelsesnævnet, der den 2. juni 2010 stadfæstede kommunens afgørelse.

Der skal tages stilling til det videre forløb i sagen.

Baggrund

På baggrund af en henvendelse fra lejeren af lejemålet Gardes Allé 2 1. tv. om forekomst af skimmelsvamp, besluttede Økonomiudvalget den 17. november 2008, punkt 4, enstemmigt at lejemålet skulle kondemneres, såfremt ejeren inden for høringsfristens udløb ikke havde betydende bemærkninger til analyseresultater samt embedslægens udtalelse.

Den 12. marts 2009 oplyste ejers advokat, at de var indstillet på at foretage ændringer og reparationer i overensstemmelse med den udarbejdede rapports reparationsvejledning for dermed at fjerne skimmelsvampvæksten i lejemålet. Samtidigt spurgte advokaten til genhusningen af lejeren.

Den 30. marts 2009 udstedte Gentofte Kommune forbud mod beboelse med frist for fraflytning og rydning til den 30. juni 2009, og lejeren blev genhuset i en midlertidig bolig.

Ejeren sendte den 13. maj 2009 opsigelse til lejer med baggrund i kondemneringen, og med henvisning til byfornyelseslovens § 58. Gentofte Kommune anså ikke opsigelsen for at være gyldig efter byfornyelsesloven.

Lejeren indbragte opsigelsen for byfornyelsesnævnet, som i brev af 4. december 2009 godkendte ejers opsigelse af lejemålet og lejeren vil således skulle permanent genhuses af Gentofte Kommune. Lejer har udtaget stævning herimod.

Den 26. juni 2009 modtog Gentofte Kommune brev fra ejers advokat, hvori det fremgik, at ejer, efter at have opsagt lejer, ikke finder anledning til at genudleje og renovere lejemålet førend tiderne for udlejning bliver bedre.

Plan vurderer, at omfanget af nødvendige afhjælpningsforanstaltningerne ud fra en samfundsøkonomisk betragtning er meget lille.

Økonomiudvalget besluttede på møde den 24. august 2009, punkt 2, enstemmigt at meddele påbud om afhjælpning af kondemnable forhold.

I brev af 13. oktober 2009 meddeler Gentofte Kommune påbud om afhjælpning af kondemnable forhold på grund af skimmelsvamp med frist for gennemførelse til 14. december 2009 i henhold til § 75 a i byfornyelsesloven. Ejeren af ejendommen indbringer denne afgørelse for byfornyelsesnævnet den 23. november 2009.

Byfornyelsesnævnet meddeler i brev af 30. juni 2010, at byfornyelsesnævnet stadfæster Gentofte Kommunes afgørelse af 13. oktober 2009.

Vurdering

Plan foreslår, at der fastsættes ny tidsfrist for afhjælpning af de kondemnable forhold, da den tidligere fastsatte frist den 14. december 2009 er overskredet.

Omfanget af nødvendige afhjælpningsforanstaltninger er ud fra en samfundsøkonomisk betragtning meget lille. Det foreslås derfor, at kommunen lader ombygningsarbejderne udføre for ejers regning i henhold til § 75 a, stk. 4, nr. 1, i byfornyelsesloven, hvis ejeren ikke har gennemført afhjælpningsforanstaltningerne senest den 1. december 2010 således, at boligen igen bliver sundhedsmæssig forsvarlig til beboelse.

Efter reglerne i byfornyelseslovens § 75 b yder Kommunalbestyrelsen erstatning, i det omfang de påbudte foranstaltninger ikke vil medføre en forøgelse af ejendommens værdi. Erstatningen udmåles som den del af de godkendte udgifter, der ikke kan danne grundlag for en forbedringsforhøjelse.

Indstilling

Plan indstiller

Til Byplanudvalget og Økonomiudvalget :

1. At det meddeles ejeren af ejendommen Gardes Allé 2, at afhjælpeforanstaltningerne i lejemålet Gardes Allé 2 1. tv skal være gennemført inden 1. december 2010.
 2. At kommunen lader ombygningsarbejderne udføre for ejers regning i henhold til § 75 a, stk. 4, nr. 1, i byfornyelsesloven, såfremt ejer ikke har gennemført afhjælpningsforanstaltningerne senest 1. december 2010, således at boligen igen bliver sundhedsmæssig forsvarlig til beboelse.
 3. At der meddeles tabserstatning svarende til 100% .
-

Møde i Byplanudvalget den 17. august 2010

7 Åbent Gentofte-Plan 2011-Planforudsætninger

[032248-2010](#)

Resumé

Byplanudvalget skal som fagudvalg behandle Planlægningsforudsætninger som en del af afsnittet Generelle forudsætninger og rammer, der skal indgå i Gentofte-Plan 2011.

Baggrund

I Gentofte-Plan indgår et kapitel om Generelle forudsætninger og rammer, som også rummer afsnittet Planlægningsforudsætninger. Afsnittet beskriver kort planlægningsprocessen hen mod Kommuneplan 2013, forhold til anden planlægning, fokusområder i den kommende kommuneplanproces, boligstrukturen, udviklingen i ind- og udflytning, arbejdssteder i Gentofte Kommune, muligheden for fremtidig byudvikling og en ajourføring af opgørelse over vedtagne lokalplaner og kommuneplantillæg siden vedtagelsen af Kommuneplan 2009.

(Diagrammer i bilaget er fra Danmarks Statistik og gøres tydeligere i Gentofte-Plan).

Indstilling

Plan indstiller

Til Byplanudvalget og Økonomiudvalget:

At drøfte forslag til Planlægningsforudsætninger, som indgår i afsnittet Generelle forudsætninger og rammer i Gentofte-Plan 2011.

Bilag

 [Planlægningsforudsætninger](#)

Møde i Byplanudvalget den 17. august 2010

8 Åbent Emiliekildevej 3. Ansøgning om nedlæggelse af bolig og nyt plangrundlag

[032522-2010](#)

Resumé

Novo Nordisk A/S ansøger om nedlæggelse af en bolig og udarbejdelse af et nyt plangrundlag for Emiliekildevej 3.

Byplanudvalget skal tage stilling til om der, for at kunne imødekomme ansøgningen, skal udarbejdes et forslag til kommuneplantillæg og lokalplan.

Baggrund

Novo Nordisk har i 2010 erhvervet ejendommen Emiliekildevej 3 for at skabe et "ledelsens hus" i nær forbindelse med kursusejendommen Hvidøre. Baggrunden herfor er et ønske om at skabe faciliteter med mere intim karakter til afholdelse af specielle møder.

Det er planen at fastholde identiteten af Emiliekildevej 3 som villa således, at den fortsat opleves som en del af den eksisterende villabebyggelse. For at binde Hvidøre og villaen sammen vil der blive etableret et haveanlæg indeholdende fælles funktioner i småhuse indeholdende f.eks. orangeri, rygeovn, mikrobryggeri, redskabsskur og cykelgarage.

Emiliekildevej 3, der er på 212 m² med 108 m² kælder vil blive indrettet med bl.a. mødefaciliteter, opholdsrum, bolig, bibliotek og køkken. Grunden er 1024 m².

Vurdering

I Kommuneplan 2009 er ejendommen Hvidøre omfattet af enkeltområde 2.F10, der fastlægger området til rekreativt område, herunder kursuscenter. Bebyggelsesprocenten max. 40, antal etager max. 3, bygningshøjden max. 12 meter.

Emiliekildevej 3 er beliggende indenfor enkeltområde 2.B42, - et villaområde. Bebyggelsesprocent: max. 25, antal etager: max. 2, bygningshøjde: max. 2. Ejendommen er omfattet af lokalplan 143 for et område ved Kystvejen, Hvidørevej og Kystbanen, hvis primære formål er at bevare området som et attraktivt villaområde. Lokalplanen er vedtaget i 2002.

Villaen, der er opført i 1926, er ikke bevaringsværdig (kategori 5).

Forudsætningen for en udvidelse af kursusejendommen Hvidøre med villaen på Emiliekildevej 3 er, at der efter en forudgående høring efter planlovens § 23 c udarbejdes et kommuneplantillæg, der ændrer afgrænsningen af enkeltområde 2.F10 således, at villaen omfattes heraf. Herudover skal der udarbejdes en lokalplan for enkeltområde 2.F10. Ibrugtagning til mødefaciliteter forudsætter endelig tilladelse til nedlæggelse af boligen, jf. boligreguleringsloven.

Hvis der træffes beslutning om at ændre plangrundlaget, bør det overvejes, om enkeltområde 2.F10 udover Hvidøre og Emiliekildevej 3 også skal omfatte villaen på Emiliekildevej 3A og Luxembourgs ambassade på Kongehøjen 1 og 3. Alle tre ejendomme er beliggende i villaområdet 2.B42.

Uanset en ændring af plangrundlaget vil den eksisterende anvendelse som boliger og ambassade kunne forsætte.

Indstilling


Plan indstiller

Til Byplanudvalget:

At sagen drøftes.

Bilag

 [Suppl ansøgning fra Novo af 06.08.2010](#)

 [Suppl ansøgning fra Novo programoplæg af 06.08.10](#)

Møde i Byplanudvalget den 17. august 2010

9 Åbent Tuborg Havnevej 4. Philip Heymans Alle 17. Waterfront. Inddragelse af p-pladser og opholdsarealer til loppemarked

[026390-2010](#)

Resumé

Der søges om tilladelse til at afholde loppemarked på p-pladser og opholdsarealer omkring butikscentret Waterfront

Baggrund

Centerforeningen Waterfront Shopping søger om tilladelse til at afholde loppemarked den første søndag i hver måned på p-pladser og friarealer omkring centerbebyggelsen.

Der ønskes inddraget 28 p-pladser på Tuborg Havnevej langs centret. Endvidere inddrages udendørs friarealer vest og syd for centerbebyggelsen.

Ansøger oplyser, at der disse søndage traditionelt er lave besøgstal i centret, og at der findes flere hundrede p-pladser i p-kælder under centret (gratis i 3 timer), hvorfor det ikke skulle blive noget problem at inddrage de 28 pladser i gadeplan. På nordsiden af Tuborg Havnevej findes også p-pladser i gadeplan langs med Eksperimentarium, der også har p-kælder. Endelig oplyses, at de fleste virksomheder i området holder lukket om søndagen.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 199 for del af Tuborg Syd og del af Hellerup bydelscenter (1. C 3). Inden for lokalplanen ligger ejendommen i delområde 1 og 2, begge beliggende syd for Tuborg Havnevej. Disse delområder må kun anvendes til detailhandel og publikumsorienteret service, delområde 1 tillige til liberalt erhverv, administration, kontor m.m.

På den nordlige del af ejendommen ligger den private fællesvej Tuborg Havnevej. Den er omfattet af lokalplan 122 for Tuborg Nord, delområde I. Delområdet må kun anvendes til erhverv, administration, kontorer, udstillings- og demonstrationslokaler samt restaurant.

Kommunens Park- og Vejafdeling har til sagen udtalt, at man er indstillet på at godkende loppemarkedarrangementerne for indeværende år som et forsøg, idet man vil se på, om der kommer eventuelle problemer med parkering, fremkommelighed mv., herunder eventuelle berettigede klager fra naboer eller andre vejberettigede.

Vurdering

Efter Bygningsmyndighedens opfattelse kan anvendelsen til loppemarked ikke umiddelbart kategoriseres som traditionel detailhandel eller publikumsorienteret service, men aktiviteten kan dog sidestilles hermed.

Afholdelsen af loppemarkedsarrangementerne periodisk tilbagevendende hver første søndag i måneden er dog planlovsrelevant, og ville kunne forhindres ved en lokalplan. I det aktuelle tilfælde

skønner Bygningsmyndigheden, at aktiviteterne ikke vil være til hinder for områdets øvrige anvendelse i henhold til de gældende lokalplaner. Heller ikke den ønskede inddragelse af 28 p-pladser på Tuborg Havnevej skønnes at være et problem, da erfaringen i området er, at der på søndage er rigeligt med ledige, gratis pladser i kælderens under Waterfront.

Skulle det i løbet af efteråret vise sig, at anvendelsen alligevel giver problemer (eventuelt for naboer), kan sagen tages op til fornyet overvejelse.

Bygningsmyndigheden kan anbefale, at det meddeles Waterfront Shopping, at de ansøgte loppemarkedsarrangementer ikke giver anledning til bemærkninger på nuværende tidspunkt, og at arrangementerne kan afholdes i 6 måneder, hvorefter kommunen igen vil behandle sagen for en vurdering af, om anvendelsen giver problemer med parkering eller nabogener eller på anden måde.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

At der meddeles tilladelse til afholdelse af loppemarked som ansøgt. Tilladelsen udløber ved udgangen af 2010.

Bilag

 [Waterfront - loppemarked](#)

 [Waterfront - luftfoto](#)

 [Inddragelse af p-pladser til loppemarked 6. juni 2010](#)

Møde i Byplanudvalget den 17. august 2010

10 Åbent Ellebækvej 26. Opsætning af solfangere

[015858-2010](#)

Resumé

Anne Mette Wolff søger om tilladelse til at opsætte en solfanger på Ellebækvej 26. Sagen blev udsat på byplanudvalgsmøde den 6. maj 2010, idet ansøger blev bedt om at undersøge alternative løsninger i forhold til solfangerfladens vinkel på taget.

Baggrund

Ejendommen er en del af en kædehusbebyggelse tegnet af Arne Jacobsen og opført i 1942. Den er registreret i Atlas med en bevaringsværdi på 3. Ejendommen er ikke omfattet af lokalplan.

Ejendommen er omfattet af en tinglyst deklARATION af den 25. november 1942. Af deklARATIONEN fremgår det, at enhver ændring af bygningens udseende kun kan foretages efter godkendelse af kommunen og såfremt det efter kommunens skøn sikres, at den fornødne ensartethed af husene bevares.

Kommunen har tidligere godkendt tilbygninger og vinterhaver til Ellebækvej 28, 29, 31, 32, 33, 35

samt Gåsebjerg 16.

I ansøgning af den 14. februar blev der søgt om tilladelse til opsætning af en vakuum solfanger med en flade på 2 m x 2,5 m (HxB) i en vinkel på 45 grader.

Ansøger har, på kommunens opfordring, undersøgt alternative muligheder. Det er bl.a. blevet undersøgt om det er muligt at opsætte samme type vakuum solfanger i en vinkel på 15 grader, for at imødekomme ønsket om mindre synlighed fra vej. Dette er ikke muligt, denne type skal som minimum stå i en vinkel på 30 grader for at cirkuleringen af varme-mediet fungerer. Ansøger har ikke undersøgt andre alternativer herunder alternative placeringer.

Effektiviteten af en anden type solfanger opsat i en vinkel på 15 grader vil være mindre dels pga. den suboptimale indstrålingsvinkel, og dels pga. skygge fra eget og naboens hus. Det vil således være nødvendigt at opsætte en solfanger med en større flade som ikke vil være fordelagtig i forhold til at mindske synligheden fra vej.

Ansøger ønsker derfor en solfangerløsning som beskrevet i første ansøgning af den 14. februar 2010. Dvs. en vakuum solfanger med en flade på 2 m x 2,5 m (HxB) i en vinkel på 45 grader. Der er fremlagt en beregning for den lodrette højde fra tagkant ved forskellige vinkler. Der er i beregningen ikke taget højde for at der er en niveauforskel mellem vej og hus på ca. 0,80 m, der yderligere mindsker solfangerens synlighed fra vej. En solfanger opsat med en vinkel på 45 grader vil have en lodret højde på 135 cm. En solfanger opsat med en vinkel på 30 grader vil have en lodret højde på 94 cm.

For vinkler under 30 grader vil det være nødvendigt at øge solfangerfladens areal fx. til 3,75 x 2 m (B x H) for at dække husstandens behov.

Subsidiært ønsker ansøger en stillingtagen til alternative vinkler over 30 grader for opsætning af solfangerfladen.

Sagen har været i høring hos de andre 17 kædehuse. Der er modtaget respons fra 3 husstande. Af disse fremgår dels, at der ingen bemærkninger er til det ansøgte, dels at det betinges at solfangeren ikke får indflydelse på TV-signalet og endelig ønsker en af de adspurgte at bevare bebyggelsen intakt uden solfanger, parabolantennor og andet. Denne borger henviser i øvrigt til, at han selv har fået afslag på en tilbygning, der var tegnet på Arne Jacobsens tegnestue.

Vurdering

Der er i denne sag to modsatrettede hensyn at tage. På den ene side ønsker kommunen at fremme initiativer til at begrænse CO2 udledningen og støtte op om udbredelsen af vedvarende energi, og dermed leve op til ambitionerne om at være en grøn kommune. På den anden side er der i kommunen en bygningskulturel arv der i videst muligt omfang skal bevares.

Det er korrekt, at der gennem tiden er foretaget en række ændringer af de bevaringsværdige rækkehuse bl.a. ved tilbygninger og ændrede indgangspartier, men dette bør ikke i sig selv begrunde, at bevaringsværdigheden sættes i baggrunden og dermed reelt ophæves.








Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget:

At sagen drøftes.

Bilag

-  [Ansøgning om tilladelse til opsætning af solfangere på Ellebækvej 26 \[2 vedhæftede filer\]](#)
-  [Fornytt ansøgning om opsætning af solfangere på Ellebækvej 26 \[4 vedhæftede filer\]](#)
-  [Opsætning af solfanger på Ellebækvej 26](#)
-  [Ellebækvej 24. betingelse: ikke forstyrre tv-modtageforhold](#)
-  [Ellebækvej 30: Kommentarer \(arkitektur\)](#)
-  [Gåsebjergvej 16: Ingen indvendinger](#)
-  [Kortbilag. Ellebækvej 26](#)

Møde i Byplanudvalget den 17. august 2010

11 Åbent Ved Ungdomsboligerne 12-60 og 35-49. Ændring af affaldshåndtering

[031796-2010](#)

Resumé

Arkitekt Martin Skafte-Holm har på vegne af ejer af Ved Ungdomsboligerne, Gentofte Ejendomme, indsendt ansøgning om nedlæggelse af affaldsskakterne samt projekt om nyt affaldshåndteringssystem. Ansøgningen kommer i forlængelse af påbud fra Arbejdstilsynet vedr. affaldshåndteringen i den kommunale udlejningsejendom, Ved Ungdomsboligerne.

Det ansøgte kræver dispensation fra Bygningsreglement 2008, kapitel 8.7, stk. 6.

Baggrund

Bebyggelsen Ved Ungdomsboligerne består af 7 stk. 3-etagers ejendomme opført i henholdsvis 1949, 1963. De tre ældste ejendomme er tegnet af Arne Jacobsen og her en bevaringsværdi på 2. De resterende ejendomme har en bevaringsværdi på 5-6. De 7 ejendomme betragtes som en samlet bebyggelse, hvor lejernes vilkår skal være lige.

Ejendommene er indrettet med affaldsskakte på de enkelte etager, således at affaldsposer mv. ryger direkte i affaldssække i de enkelte kældre. Grundet trange pladsforhold i såvel affaldsskakte som kældre, er det nødvendigt, at DAB's ejendomsfunktionærer flere gange ugentligt manuelt transporterer affaldssækkene til større opbevaringsrum, hvorfra renovationsselskabet afhenter sækkene en gang ugentligt.

Arbejdstilsynet har påbudt, at ejendomsfunktionærerne skal sikres imod helbredsskadelige belastninger ved manuel transport af affaldssække og at arbejdet med skaktning sker uden ubehagelig ildelugt af forrådnede affald.

Gentofte Ejendomme har i samarbejde med DAB, Teknik og Miljø's Renovationssektion, Renovationsselskabet Renoflex-Gruppen samt Arbejdstilsynet vurderet, hvorledes påbuddet kan afhjælpes. Grundet den høje bevaringsværdi på tre af ejendommene i bebyggelsen, er der arbejdet med løsninger, hvor eksisterende lokaler/faciliteter og tilkørselsforhold i ejendommen bliver tilpasset/ombygget. DAB's erfaringer med drift af de kommunale udlejningsejendomme er inddraget, således at det sikres, at der etableres en affaldsløsning, der kan fungere i forhold til lejernes adfærd.

Det har vist sig, at det med mindre bygningsmæssige tilpasninger, er muligt at indrette affaldsrum i de enkelte ejendomme i terrænniveau, således at der ikke bliver behov for unødigt indgriben i

bebyggelsens arkitektoniske udtryk. En fornuftig løsning af arbejdsmiljøforholdene vil dog kræve, at brugen af affaldsskakterne på de enkelte etager ophører. Lejerne vil fremover skulle aflevere deres husholdningsaffald direkte i affaldsrummene.

Formand for bebyggelsens beboere, Jacob Berget, er hørt i sagen med frist for bemærkninger den 27. juli 2010. Der er ikke modtaget nogen bemærkninger fra formand, Jacob Berget.

Vurdering

Bygningsmyndigheden vurderer i den konkrete sag, at affaldsskakterne ikke er tidsvarende ud fra en miljømæssig betragtning, herunder med hensyn til kildesortering, og at bortskaffelsen af affald ikke kan ske i overensstemmelse med de nugældende regler om arbejdsmiljø, jf. Arbejdstilsynets påbud.

Bygningsmyndigheden vurderer endvidere på baggrund af ejendommens bevaringskategori, at det ikke er muligt at modernisere affaldsskakterne inden for de eksisterende bygningsmæssige rammer.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget:


At der meddeles dispensation fra Bygningsreglement 2008, kapitel 8.7, stk. 6 og gives tilladelse til at nedlægge affaldsskakterne samt tillades nyt affaldshåndteringssystem i terrænniveau.

Bilag

 [Ændring af affaldshåndtering](#)

 [Mail fra Arkitekt Martin Skafte-Holm med relevant dok. fra AT o.a.](#)

 [Kortbilag](#)

 [Beboer-orientering](#)

Møde i Byplanudvalget den 17. august 2010

12 Åbent Strandvejen 262. Nedrivning af eksisterende butiksbygning og opførelse af nyt enfamiliehus

[031773-2010](#)

Resumé

Mannik & Storm Arkitekter søger på vegne af ejeren af ejendommen Strandvejen 262F om tilladelse til nedrivning af eksisterende butiksbygning og nyopførelse af et 1-familiehus.

Baggrund

Mannik & Storm Arkitekter søger på vegne af ejeren af ejendommen Strandvejen 262F om

tilladelse til nedrivning af eksisterende butiksbygning og nyopførelse af et 1-familieshus. Det oplyses, at den eksisterende bygning, som er i 1 plan, er i dårlig stand, hvorfor det ikke kan svare sig, at renovere denne.

Eksisterende forhold ifølge BBR:

Etageareal: 84 m² (erhverv)

Grundstørrelse: 163 m²

Bebyggelsesprocent: 51,5

Der søges om, at måtte opføre et nyt 1-familieshus i 1 1/2 plan ligeledes på 84 m², som fordeler sig med ca 53 m² i stuen og 31 m² på 1. sal. Bebyggelsesprocenten bliver derfor fortsat 51,5. Bygningen udformes i overensstemmelse byplan 21's bestemmelser om taghældning, farver og materialevalg.

Ejendommen er omfattet af byplan 21, der har til formål at bevare og forbedre miljøet i Skovshoved. I henhold til § 2 må området kun anvendes til boligformål.

I henhold til § 4 betragtes den eksisterende bebyggelse som byggefelter, der ved nybyggeri kan reguleres efter kommunalbestyrelsen tilladelse. I henhold til § 5 må den eksisterende bebyggelse ikke nedrives, udvides eller ombygges uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

I henhold til § 4 er den maksimale bebyggelsesprocent i området 40%. Bebyggelses afstand til naboskel kan være mindre end 2,5 efter kommunalbestyrelsens nærmere tilladelse.

Vurdering

Der er modtaget hørings svar fra begge grundejerforeninger, samt en række beboere i kvarteret. Af svarene fremgår, at man modsætter sig det ansøgte, bl.a. fordi bebyggelsesprocenten overskrides. Hertil kommer, at den ansøgte nye bygning har en højde, der vil medføre uacceptable indbliksgener samt forringe udsigten for de omkringboende. Yderligere bygges for tæt på skel, ligesom der ikke er udlagt parkering på egen grund i henhold til byplan 21. Endelig anføres, at der i kvarteret er et stort behov for ejendommen, som vil kunne indrettes til nærbutik og dermed være med til at bevare miljøet.

Det bemærkes, at det fælles hørings svar fra de omkringboende er underskrevet af 26 personer.

Bygningsmyndigheden vurderer, at anvendelsesændring til boligformål ville være i overensstemmelse med byplanens formål. Bygningen er ikke beskrevet i kommunens bevaringsatlas, men har dog en vis betydning for nærmiljøet som butik.

Den maksimale bebyggelsesprocent på 40 overskrides markant.

Imidlertid er der tale om en lille grund på 163 m², som hvis bebyggelsesprocenten overholdtes ville kunne bebygges med en bolig på 65 m².

På den ene side er en overskridelse af bebyggelsesprocenten imod kommunens praksis på området, idet overskridelsen medfører fortætning i nogen grad. På den anden side vil et beboelsesareal på 84 (kontra de 65) m² medføre bedre indretningmuligheder.

Det bemærkes, at den ansøgte bygning ikke overholder de almindelige afstandskrav til naboskel jf. Bygningsreglementet, BR08 kap. 2.7.3.

Endelig vil den nye bygning medføre skyggevirksomheder, indbliksgener samt forringe udsigten for de omkringboende.

Samlet set, er det Bygningsmyndighedens opfattelse, at det ansøgte bør afslås.







Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget:

At der meddeles afslag på den ansøgte nedrivning med henblik på opførelse af et nyt enfamiliehus.

Bilag

-  [Kortbilag](#)
-  [Ansøgning om nedrivning af eksisterende bygning og opførelse af nyt 1-familiehus](#)
-  [Naboindsigelse \(fra alle omkringboende/underskriftsindsamling\)](#)
-  [Naboindsigelse \(Anne B. Groth\)](#)
-  [Høringssvar fra skovshoved bys nye grundejerforening](#)
-  [Høringssvar fra skovshoved bys grundejer- og bevaringsforening](#)

Møde i Byplanudvalget den 17. august 2010

13 Åbent Gentoftegade 10. Nedlæggelse af lejlighed på 1. sal og inddragelse af lejligheden til børnehave

[029843-2010](#)

Resumé

Menighedsbørnehaven Vældegården søger om tilladelse til at inddrage den ledige viceværtslejlighed i ejendommen til børnehaven.

Baggrund

Menighedsbørnehaven Vældegården søger om tilladelse til at inddrage den ledige 69 m2 store viceværtslejlighed i ejendommen til børnehaven.

Viceværtslejligheden er ledig, og ordningen med en viceværtslejlighed på 1. sal har ikke fungeret optimalt for institutionen, idet lejerer bl.a. har skullet ind i børnehaven for at komme til lejligheden. Der er derudover alene badefaciliteter i kælderen, hvorfor lejligheden ikke findes tidssvarende.

Det oplyses, at inddragelsen af lejligheden skal fungere som et supplement til børnehavens øvrige rum; dels værksted til kreative udfoldelser og dels til "stille-rum" med sprogstimulering og aktiviteter med sensitive børn.

Der kommer ikke flere børn i institutionen.

Vurdering

Det ansøgte er umiddelbart i overensstemmelse med kommuneplanen, og vurderes i øvrigt ikke til at have en væsentlig indvirkning på hverken naboejendommene eller området i almindelighed.

Ikke desto mindre er der tale om en udvidelse af børnehaven og dennes aktiviteter, hvorfor Bygningsmyndigheden den 8. juli 2010 har sendt det ansøgte i naboorientering med frist for indsendelse af kommentarer til den 6. august 2010.

Der er modtaget 1 høringssvar fra en nabo, som er positiv overfor det ansøgte. Der er ikke modtaget yderligere høringssvar.

Nedlæggelse af lejligheden kræver tilladelse efter boligreguleringslovens § 46.

Det bemærkes, at man tidligere har tilladt nedlæggelse af utidssvarende og overflødige pedel- og viceværtboliger i tilknytning til institutioner og skoler.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller.

Til Byplanudvalget:

At der meddeles tilladelse til nedlæggelse af 1. sals lejligheden jf boligreguleringslovens § 46 og dermed tilladelse til udvidelsen af børnehaven i form af inddragelsen af lejligheden.

Bilag

 [Kortbilag](#)

 [Ansøgning om nedlæggelse af lejlighed på 1. sal og inddragelse til børnehaven](#)

 [Supplerende oplysninger fra ansøger](#)

Møde i Byplanudvalget den 17. august 2010

14 Åbent Callisensvej 34. Tilbygning

[029174-2010](#)

Resumé

Arkitektfirmaet Lars Remfeldt har den 2. juni 2010 på vegne af Glostrup kommune ansøgt Gentofte Kommune om en principiel tilladelse til at etablere 1 pavillon på 86 m², svarende til pavillon opført i 2003 beliggende Callisensvej 34. Opførelse af pavillon indebærer at en overskridelse af bebyggelsesprocenten.

Baggrund

Grundareal: 1581 m²

Nuværende erhvervsareal: 407 m²

Bebyggelsesprocent: 25,7

Efter opførelse af pavillon på 86 m²:

Fremtidig erhvervsareal: 493 m²

Bebyggelsesprocent: 31,2

Ansøger anfører at opførelse af pavillon skal sikre bedre fysiske rammer omkring KABS Gentofte afdelings terapeutiske programmer. Målgruppen for tilbuddet er borgere, som er visiteret til behandling af henholdsvis Gentofte og Lyngby-Tårnbæk kommuner.

Ansøgers begrundelse for ansøgning om dispensation er, at området er udlagt til boligområde med en maksimal bebyggelsesprocent på 35, med blandt andet den bemærkning, at der kan indrettes

institutioner inden for området med en maksimal bebyggelsesprocent på 25.

Pavillon udføres i stil med eksisterende pavillon, og endelig projekt fremsendes ved eventuel modtagelse af dispensation. Eksisterende pavillon er opført i 2003, og er oprindeligt tænkt som en midlertidig pavillon.

Rammebestemmelserne 1B52 i kommuneplanen fastsætter en bebyggelsesprocent på 25 for institutioner.

Området er udlagt til boligområde, men der kan jævnfør ovennævnte rammebestemmelse indrettes bebyggelse til institutioner og boliger til offentlige formål.

I kommuneatlas er hovedejendommen registreret som bevaringsværdig i kategori 5.

Sagen er sendt i nabohøring. En af de adspurgte i kvarteret har gjort indsigelse mod en overskridelse af bebyggelsesprocenten og samtidig udtalt, at den ansøgte pavillon har et arkitektonisk udtryk, der strider med kvarterets øvrige bebyggelse.

Vurdering

Pavilloner er placeret vendende mod vej.

Bygningsmyndigheden vurderer, at det konkrete ansøgte projekt medfører en uønsket fortætning af bebyggelse på ejendommen, navnlig henset til, at området er fastsat til boligområde, herunder er det karakteristisk for området, at området syner af boligområde med det grønne vejbillede samt luft og lys mellem bebyggelse. Ved opførelse af ny pavillon er der 3 bygninger på grunden, hvor det for villaområder er karakteristisk med en hovedbygning samt diverse småbygninger. Derudover intensiveres brugen af ejendommen.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller,

at der nedlægges forbud efter planlovens § 12 stk. 3.

Bilag

 [Kortbilag. Callisensvej 34](#)

 [Tilbygning](#)

 [Eksisterende pavillon](#)

 [Indsigelse](#)

Møde i Byplanudvalget den 17. august 2010

15 Åbent Aurehøjvej 24. Ulovlig overdækning af pool

[029210-2010](#)

Resumé

Bygningsmyndigheden modtog den 28. maj 2010 en klage fra 4 naboer over opførelse af en overdækning af en swimmingpool. Sidenhen har flere omboende henvendt sig i sagen. Den 31. maj blev der udsendt et varsel om påbud til lovliggørelse af overdækningen til ejeren af ejendommen, Preben Scheel. Arkitekt Frederik Bauer sender herefter den 3. juni 2010 en ansøgning om bibeholdelse af den 171 m2 store overdækning.

Baggrund

Ejendommen er omfattet af lokalplan 256 for et område ved Ahlmanns Alle, Gersonsvej og Svanemøllevej, og beliggende i delområde A.

I medfør af lokalplanens § 6.1 må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 25. Overdækningen er ikke omfattet af andre bestemmelser i lokalplanen. I medfør af § 6.2 må garager, carporte, udhuse, drivhuse og lignende småbygninger maksimalt opføres i 1 etage.

Vurdering

Bygningsmyndigheden vurderer, at en overdækning på 170 m2 ikke kan betragtes som en 'småbygning', men må betragtes som en egentlig bygning. Overdækningen skal medregnes i ejendommens etageareal, og overholder maksimal tilladelig bebyggelsesprocent. I henhold til gældende lokalplan er der intet til hinder for en bibeholdelse af overdækningen.

Opførelse af overdækningen er omfattet af bestemmelserne i Bygningsreglement 2010(BR10) kap. 2, om bebyggelsesregulerende forhold. Idet ejendommen er beliggende i et villaområde er bestemmelserne i BR10 kap. 2.7.3 om byggeret for fritliggende enfamiliehuse retningsgivende for en bebyggelses højde og afstand til naboskel. I medfør af kap. 2.7.3 skal afstanden til naboskel mindst være 2,5m og højden af bygningen må ikke overstige 1.4 gange afstand til naboskel. Gentofte Kommune kan derfor ikke nægte opførelse af en overdækning med henvisning til bebyggelsesregulerende bestemmelser i BR10.

Gentofte Kommune kan derfor kun nægte en bibeholdelse af overdækningen ved at nedlægge et forbud i medfør af planlovens § 14.




Det vurderes, at opførelse af en sekundær bygning med en størrelse på 170 m2 ikke er sædvanligt for området. Placering af større bygninger, udover beboelsesbygninger, i området anses for u hensigtsmæssigt, idet dette vil ændre områdets karakter væsentligt. Et udstedt forbud indebærer at der skal udarbejdes en (supplerende) lokalplan for området, hvor opførelse af store sekundære bygninger/annekser begrænses.









Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller, at

- Der udstedes et forbud, i medfør af planlovens §14, til opførelse af overdækningen, og at der herefter udstedes et påbud, i medfør af byggeloven, til fjernelse af overdækningen.

Bilag

-  [Klage over overdækning af swimmingpool](#)
-  [Yderligere klage med billeder\[6 vedhæftede filer\]](#)
-  [Underskrifter Aurehøjvej 20A-D og 22A-D](#)

-  [yderligere klage](#)
-  [yderligere klage](#)
-  [Lovliggørelse af overdækning](#)
-  [henvendelse advokat ejer](#)
-  [bemærkninger ejers advokat](#)
-  [svar til advokat ejer. oplysning om byplanmøde](#)
-  [kortbilag aurehøjvej 24](#)
-  [Bemærkninger/indlæg fra adv. Monberg. Atindsigt + dato for afsendelse](#)

Møde i Byplanudvalget den 17. august 2010

16 Åbent Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne

[061796-2009](#)

Møde i Byplanudvalget den 17. august 2010

17 Lukket Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne

061796-2009
