

# **REFERAT Byplanudvalget (2005 - 2017) d. 07-10-2010**

**Mødedato**   Torsdag d. 07. oktober 2010 kl. 00:00

**Mødested**

# Indholdsfortegnelse

Dagsorden.....	3
Referat.....	19

## **Punkt 1: Dagsorden**



Gentofte Kommune

# Dagsorden til møde i Byplanudvalget

Dagsorden åben

**Mødedato 07. oktober 2010**  
**Mødetidspunkt 17.00**  
**Mødelokale Udvalgsværelse B**

## Indholdsfortegnelse

Byplanudvalget

den 07. oktober 2010

### Åben dagsorden

- 1 Lokalplan 332 for Teglgårdsgrunden. Endelig vedtagelse**
- 2 Landsplanredegørelse 2010, orientering**
- 3 Ordrupvej 114. Principiel forespørgsel om supermarked**
- 4 Strandvejen 162. Opførelse af enfamiliehus**
- 5 Saantesvej 17. Ændring af status til 1-familiehus**
- 6 Strandvejen 283. Opførelse af et skur**
- 7 Kildegårdsvej 95. Opdeling til tofamiliehus og opførelse af en tilbygning**
- 8 Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne**

### Lukket dagsorden

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

## Møde i Byplanudvalget den 07. oktober 2010

### 1 Åbent Lokalplan 332 for Teglgårdsgrunden. Endelig vedtagelse

046637-2010

#### Resumé

På Kommunalbestyrelsesmødet den 21. juni 2010, punkt 6, vedtog Kommunalbestyrelsen, at sende forslag til lokalplan 332 og forslag til kommuneplantillæg 10/2009 i offentlig høring. Planforslagene var i offentlig høring fra den 7. juli til den 15. september 2010. Der blev afholdt borgermøde den 8. september med ca. 20 deltagere, og der er i alt indkommet 10 høringsvar.

Der skal tages stilling til om de indkomne henvendelser giver anledning til ændringer af planforslagene.

#### Baggrund

På Kommunalbestyrelsesmødet den 21. juni 2010, punkt 6, vedtog Kommunalbestyrelsen enstemmigt at sende forslag til lokalplan 332 og forslag til kommuneplantillæg 10/2009 i offentlig høring.

Planforslagene vil ved endelig vedtagelse fastlægge de planlægningsmæssige rammer for, at området kan omdannes til et attraktivt og spændende område med speciel fokus på rammer, der kan understøtte fysisk aktivitet, bevægelse og leg. Området skal kunne benyttes af alle, men skal specielt henvende sig til børn og unge.

I forslag til kommuneplantillæg 10/2009 lægges rammeområderne 2.B10, 2.B47 og 2.D6 sammen til 2.F11, der udlægges til nyt rekreativt rammeområde. I forslag til lokalplan 332 fastlægges anvendelsen til rekreativt område og fritidsanlæg, herunder boldbaner, legeplads og grønt område samt til kulturelle formål, offentlige institutioner, foreningsvirksomhed, undervisning og parkering. Der gives herudover mulighed for opførelse af depotbygninger, omklædningsrum og klublokaler i tilknytning til områdets anvendelse, samt mulighed for erhverv såsom galleri, café og småhåndværk. Forslagene giver mulighed for, at der kan bygges i op til 1 etage, bygningshøjden må ikke overstige 4 meter, og der fastlægges en bebyggelsesprocent på 15.

Planforslagene var i offentlig høring fra den 7. juli til den 15. september 2010. Der blev afholdt borgermøde den 8. september med ca. 20 deltagere, og der er i alt indkommet 10 høringsvar.

De indkomne forslag og bemærkninger vedrører støjgener, forureningen på Teglgårdsgrunden, trafikale løsninger og adgangsforhold til området, herunder også stiforbindelser, en bekymring for hærværk og uønsket adfærd, forslag om aflåsning af området i aften og nattetimer, boldbaner og nye belægninger, opførelse af boliger samt at indtænke ældre aldersgruppers brug af området.

Der er i høringssvarene generelt interesse for at bygningerne, med undtagelse af Det grå pakhús, rives ned, så området ikke henstår forladt med nedslidte bygninger, der indbyder til hærværk og skaber støjgener for naboerne. Der er tilslutning til, at arealet kan indeholde forskellige former for sportsaktiviteter med mulighed for leg og bevægelse og grønt nærområde.

#### Vurdering

Plan vurderer, at høringssvarene og det afholdte borgermøde ikke giver anledning til at foreslå ændringer i forslag til lokalplan 332 og forslag til kommuneplantillæg 10/2009.

## Indstilling

### Plan indstiller


Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At forslag til kommuneplantillæg 10/2009 og forslag til lokalplan 332 vedtages endeligt.

---

## Bilag

 Henvendelser indkommet i høringsperioden

 Resume af indkomne høringssvar og borgermøde

## Møde i Byplanudvalget den 07. oktober 2010

### 2 Åbent      Landsplanredegørelse 2010, orientering

046706-2010

### Resumé

Miljøministeriet sendte Forslag til Landsplanredegørelse 2009 i offentlig høring fra den 8. juli til den 28. september 2009 og efter behandlingen af de indkomne høringssvar foreligger nu den endelige Landsplanredegørelse 2010.

Landsplanredegørelsen er regeringens overordnede politiske udmelding om udvalgte problemstillinger i den fysiske planlægning. Der beskrives herunder nogle langsigtede overvejelser om landets fremtidige geografiske struktur med fokus på Hovedstaden og Sjælland, Østjylland, de mellemstore byregioner og landdistrikterne. Som noget nyt er der blevet tilføjet et kapitel om de mellemstore byregioner.

Det indstilles, at orienteringen om Landsplanredegørelsen tages til efterretning.

### Baggrund

Miljøministeriet har fremsendt Landsplanredegørelse 2010.

Miljøministeriet sendte Forslag til Landsplanredegørelse 2009 i offentlig høring fra den 8. juli til den 28. september 2009. Kommunalbestyrelsen vedtog enstemmigt den 28. september 2009, punkt 5, at tage orienteringen om Forslag til Landsplanredegørelse 2009 til efterretning, idet kommunen samtidigt i et høringssvar til Miljøministeriet anførte, at en kommende trafikplan for hovedstadsområdet burde inddrage de miljømæssige konsekvenser af en eventuelt kommende udbygning af Nordhavnsområdet.

I Miljøministeriets "Notat om høringssvarene til Forslag til landsplanredegørelse 2009" anføres at høringssvarene ikke giver anledning til nævneværdige ændringer i landsplanredegørelsen. For

hovedstadsregionen vil kommunernes høringssvar indgå i arbejdet med en kommende revision af Fingerplan 2007.

I Landsplanredegørelse 2010 beskrives de hovedproblemstillinger regeringen ser i den fysiske planlægning de kommende år og regeringens politiske principper og budskaber i relation til disse hovedproblemstillinger. Der redegøres for de initiativer i relation til den fysiske planlægning regeringen vil iværksætte, og de emner, hvor regeringen ønsker samarbejde med kommuner og regioner. Endelig beskrives forventningerne til kommunernes indsats i den overordnede fysiske planlægning.

I landsplanredegørelsen lægges vægt på, at kommunerne skal sikre en tæt koordinering mellem den fremtidige byudvikling og trafikale infrastruktur, tage et udstrakt hensyn til natur og miljø, og sikre at nuværende og kommende byer ikke påvirker landskabet mere end højst nødvendigt. Planmyndighederne inden for samme geografiske område skal tænke deres planlægning sammen, så den ses som en del af en større sammenhæng. Trafik, natur og klima- og miljømæssige forhold går på tværs af grænserne, og det må planlægningen derfor også. Forventningerne til kommunernes planlægning er blandt andet valgt på baggrund af en nærmere vurdering af udviklingstendenserne i landet, herunder også i forhold til internationale tendenser og på baggrund af kommuneplanstrategierne og de regionale udviklingsplaner.

Landsplanredegørelsen behandler følgende emneområder: udviklingstendenser, klima og energi, natur og vand, landskabet, kyster, byer, infrastruktur, landdistrikter, Østjylland, mellemstore byregioner, Hovedstaden og Sjælland.

For hovedstadsområdet lægges der i landsplanredegørelsen vægt på, at kommunernes planlægning forholder sig til mere miljøvenlig trafik, tættere byer, tæt byggeri ved stationerne, grønne områder samt afbalanceret, regional vækst.

Regeringen vil for sin del for så vidt angår hovedstadsområdet fokusere på hurtigere pendlerforbindelser, udbygning af vejnettet, trafikplan for hovedstadsområdet, S-togs-stationerne og kollektiv trafikløsning i Ring 3.

## **Vurdering**

Regeringens forventninger til kommunernes planlægning i hovedstadsområdet er i tråd med Fingerplan 2007, som Gentofte Kommune allerede har inddraget i planlægningen. De overordnede landspolitiske mål samt de anførte forventninger til kommunernes planlægning, strider ikke mod planlægningen i Gentofte Kommune, som den er udtrykt i Gentofte-Plan 2009, Kommuneplan 2009, retningslinjerne i Grøn Strukturplan og Agenda 21-strategien.

Miljøministeriet har oplyst, at Gentofte Kommunes høringssvar, sammen med øvrige indkomne bemærkninger, vil indgå i arbejdet med en kommende revision af Fingerplan 2007.

## **Indstilling**

Plan indstiller

Til Byplanudvalget:


At orienteringen om Landsplanredegørelse 2010 tages til efterretning.

## **Bilag**

Landsplanredegørelse 2010

---

## Bilag

 Landsplanredegørelse 2010, endelig

### Møde i Byplanudvalget den 07. oktober 2010

#### 3 Abent      Ordrupvej 114. Principiel forespørgsel om supermarked

014552-2010

#### Resumé

Roarsholm A/S har udarbejdet et forslag til opførelse af en kombineret butiks- og boligbebyggelse på ejendommen Ordrupvej 114. Der anmodes om en principiel godkendelse af forslaget således, at der kan udarbejdes supplerende lokalplan, som forudsat i den gældende lokalplan 210.

Der skal tages stilling til om det fremsendte kan danne grundlag for en lokalplan.

#### Baggrund

Byplanudvalget drøftede på sit møde den 8. april 2010 (pkt. 3) et tidligere forslag fra Roarsholm A/S om udvidelse af den eksisterende bebyggelse med henblik på etablering af en 1.120 m<sup>2</sup> stort supermarked. Udvalget ønskede ikke placering af en dagligvarebutik, der nødvendiggør yderligere bebyggelse på grunden i et omfang som ansøgt.

Med brev af 13. september 2010 søger Roarsholm igen om en principiel stillingtagen til et nyt bebyggelsesforslag hvor supermarkedsandelen er reduceret til ca. 565 m<sup>2</sup>, mens boligandelen er øget således, at bebyggelsesprocenten stadig vil andrage 100. Det betyder, at antallet af parkeringspladser er reduceret fra ca. 90 pladser til 64, svarende til de i lokalplan 210 fastlagte parkeringskrav.

Det nye forslag går ud på, at hovedbygningen mod Ordrupvej indrettes med butikker, hvor der idag er kro og trykkeri. På de 2 ovenliggende etager, der idag anvendes til kontor, indrettes 4 boliger.

Bag hovedbygningen opføres en 3 etages bebyggelse med facade mod Ordruphøjvej. De 2 øverste etager indrettes med 6 boliger, som har fælles opholdsareal på 1. sal. Stuetagen bygges ud i ejendommens fulde bredde og indrettes til supermarked med indgang og salgsarealer mod Ordruphøjvej. Den resterende del af grunden bebygges med et parkeringsanlæg i 2 etager. Anlægget udnytter det stigende terræn således, at den nederste parkeringsetage delvis fremtræder som underjordisk kælder. Den øverste parkeringsetage forsynes med en brystning, der

skjuler de parkerede biler set fra vejen. Der reserveres areal til en grøn beplantning, der delvis vil skjule parkeringsanlægget mod vej.

Varelevering forudsættes at ske fra en afsætningslomme på Ordruphøjvej. Ved returkørsel foretager lastbilerne en u-vending i krydset Ordruphøjvej/Mosehøjvej.

Ansøger har foruden en projektmappe foretaget en rendering (visualisering) af en ny bolig- og butiksbegyggelse set fra Ordrupvej. Endvidere er der bilagt en Trafikvurdering udført af Niras A/S. Rapporten konkluderer, at et byggeri som ansøgt ikke vil give anledning til trafikafviklingsmæssige problemer i nærområdet. Der vurderes heller ikke at være trafikikkerhedsmæssige risici i den foreslåede vareleveringsløsning, da oversigtforholdene er gode og varelevering typisk sker i de tidlige morgentimer. Dog kan det være nødvendigt at forstærke belægningen, hvor vendemanøvren foretages.

### Planforhold

Ejendommen er omfattet af lokalplan 210 for Ordrup bydelscenter. I følge lokalplanen skal der udarbejdes supplerende lokalplan ved væsentlig ny bebyggelse. Af den grund er der ikke i lokalplan 210 fastlagt bebyggelsesregulerende bestemmelser, herunder bestemmelser om højeste bebyggelseprocent.

I Kommuneplan 2009 er rammerne for bebyggelsesprocenten i bydelscentre fastlagt til 100. Den høje bebyggelsesprocent skyldes et byarkitektonisk ønske om, at kunne opretholde sluttet bebyggelse i 3-5 etager mod centergaden.

I følge lokalplanen må stueetagen i forhuset kun anvendes til detailhandel. Bebyggelsen bag forhuset (teatersal m.m.) er ikke gadeorienteret og må i følge lokalplanens § 3.6 kun anvendes til publikumsorienteret service, offentlige formål, liberale erhverv og boliger (ikke detailhandel).

Parkeringskravet er 1 plads pr. 25 m<sup>2</sup> detailhandelsareal, dog 1 plads pr. 12½ m<sup>2</sup> til supermarkeder.

Hovedbygningen er i lokalplanen fastlagt som bevaringsværdig. I Kommuneplan 2009 er teatersal og krobygning tillige udpeget som bevaringsværdige (kategori 4).

### **Vurdering**

I forhold til det tidligere behandlede forslag er supermarkedets størrelse nu halveret til fordel for boligbyggeri. Samtidig har ansøger fremlagt dokumentation for de trafikale konsekvenser ved projektets gennemførelse. På den baggrund finder Plan, at der er tale om et så væsentligt ændret projekt, at der er grundlag for en fornyet behandling.

Gennemførelse af projektet forudsætter i givet fald supplerende lokalplan for ejendommen jf. lokalplan 210, § 5.1. I den forbindelse vil det være muligt at erstatte bestemmelsen i § 3.6 således, at det med en ny lokalplanbestemmelse bliver muligt at opføre og indrette butiksbegyggelse mod Mosehøjvej som ansøgt.

Plan finder, at det fremsendte i givet fald kan danne grundlag for en lokalplan. Dog skal følgende bemærkes:

- Der skal justeres på bebyggelsens omfang. Ca. 225 m<sup>2</sup> af parkeringskælderens etageareal skal medregnes i bebyggelsesprocenten, fordi loftet i en del af kælderens er beliggende mere end 1,25 m over terræn.
- Der skal udarbejdes en nærmere redegørelse for den eksisterende bebyggelsesbevaringsværdi med henblik på en stillingtagen til nedrivning.
- Det skal undersøges nærmere, hvorvidt en hvidmalet, modernistisk arkitektur - som vist på den fremsendte rendering - er velmotiveret på det pågældende sted, eller bør erstattes af et knap så påtrængende facademateriale, eksempelvis tegl.
- Etablering af en afsætningssslomme som ønsket forudsætter matrikulære ændringer således, at det omlagte fortov vil være beliggende på offentligt vejareal. På sigt vil det ikke være muligt, at foretage den forudsatte u-vending i krydset ved Mosehøjvej. Park og Vej har ønsket om at stramme op på det store kryds og dermed reducere kørebanearealet. Park og Vej peger dog på, at andre vendemanøvrer må kunne foretages på forsvarlig vis. Der skal således arbejdes med varehåndteringen.
- Der bør sikres en grønnere fremtræden mod de tilgrænsende villaer nord for ejendommen.

## Indstilling

Plan indstiller

Til Byplanudvalget:

At sagen drøftes.

### Bilag


Ansøgning.


Trafikvurdering.


Dispositionsforslag.

---

### Bilag

 [roarsholm. ansøgning](#)

 [roarsholm. trafikvurdering](#)

 [roarsholm. projektmappe](#)

**Møde i Byplanudvalget den 07. oktober 2010**

**4 Åbent      Strandvejen 162. Opførelse af enfamiliehus**

043422-2010

### Resumé

Der søges om tilladelse til at opføre et nyt enfamiliehus i to etager samt kælder på ejendommen matr. nr. 1 k Charlottenlund, beliggende mellem Strandvejen 162 og 164.

## **Baggrund**

Lind & Risør v/Flemming Stigborg søger på vegne af ejeren Niels-Ole Bohn om tilladelse til at opføre et nyt enfamiliehus i to fulde plan samt en høj kælder. Det vil give samme facadehøjde og totalhøjde som enfamiliehuset ved siden af på Strandvejen 160, der blev opført i 1992.

Ejendommen matr. nr. 1 k er i dag ubebygget. Den er udstykket i 1989 og 1991 med et grundareal på 952 m<sup>2</sup>, heraf koteletben ca. 152 m<sup>2</sup>. Inde på grunden er grundbredden ca. 22 meter.

Strandvejen 162 er den oprindelige hovedejendom bebygget med et enfamiliehus på 520 m<sup>2</sup> (oprindeligt opført i 1901, med senere om- og tilbygninger). Denne hovedejendom blev i 1989 af det daværende Bygningsudvalg tilladt udstykket i tre ejendomme, der hver kunne bebygges med et tofamiliehus (altså ialt 6 boliger). Imidlertid ønskede ejeren at bevare en del af den gamle hovedbygning, og udstykningen blev efter ny udvalgsbehandling tilladt ændret i 1991 til den nuværende situation med to koteletgrunde ud mod Kystvejen, nord og syd for hovedejendommen. De to koteletgrunde kunne hver bebygges med et enfamiliehus, og hovedhuset kunne opdeles til et tofamiliehus (i alt 4 boliger). Kun den sydlige koteletgrund blev bebygget med det ovenfor nævnte enfamiliehus i to etager foruden høj kælder.

Ejendommene er omfattet af lokalplan 61, delområde A2. Ifølge lokalplanens § 7, stk. 4, må ny bebyggelse højst opføres i to etager med maksimal bygningshøjde på 9 meter.

Ny bebyggelse skal holdes vest for en byggelinie beliggende mellem 20 og 26,5 meter fra Kystvejen.

## **Vurdering**

Bygningsmyndigheden vurderer, at opførelse af et nyt hus på matr. nr. 1 k Charlottenlund, der overholder de bebyggelsesregulerende bestemmelser, er umiddelbart lovligt i henhold til den eksisterende lokalplan. Der skal ikke foretages ny udstykning, og grunden overholder minimumsbetingelser og giver mulighed for et nyt enfamiliehus.

Mange af de gamle, store grunde er bevaret uden udstykning og fortætning, f.eks. Strandvejen 170, 174, 184, 186B m.fl. Kommunen har i de senere år haft en strengere praksis med hensyn til fortætning - således indeholder f. eks. den nye lokalplan nr. 313 for Søbakken et udstykningsforbud mod yderligere fortætning.

Ved besigtigelse på ejendommen er det konstateret, at opførelse af en nu et enfamiliehus som ansøgt, vil medføre væsentlige udsigtforringelser for den gamle stamparcel, Strandvejen 162.

I den aktuelle sag har kommunen mulighed for at nedlægge forbud mod, at der opføres et nyt hus på matr. nr. 1 k i henhold til planlovens § 14. Der skal i givet fald udarbejdes en ny lokalplan for ejendommen eller området.

## Indstilling


Bygningsmyndigheden indstiller


Til Byplanudvalget:

At sagen drøftes.

---

## Bilag

 Opførelse af enfamiliehus

 Kortbilag

## Møde i Byplanudvalget den 07. oktober 2010

### 5 Åbent Saantesvej 17. Ændring af status til 1-familiehus

043028-2010

## Resumé

Nicolas Yuri Surel, ejer af ejendom på Saantesvej 17, søger om tilladelse til at ændre ejendommens status fra tofamiliehus til enfamiliehus.

## Baggrund

Grund:	1169 m2
Stuelejlighed:	89 m2
1. sals lejlighed:	79 m2
Bolig ved sammenlægning:	168 m2

Ejendommen er omfattet af lokalplan 275. Det fremgår ikke af planens delområde B1, hvilken grundstørrelse der kræves for etablering af henholdsvis en- og tofamiliehuse.

Ejendommen er opført som et tofamiliehus i 1933. Begge lejligheder er indrettede med eget køkken og bade faciliteter. Ejerne af ejendommen ønsker at sælge. Ejers svigerforældre bor til leje på 1. sal. De har fået en anden lejlighed, som de skal flytte i når huset er solgt.

Det ansøgte kræver kommunens tilladelse i henhold til Boligreguleringslovens § 46 vedrørende nedlæggelse af en bolig.

## Vurdering

Bygningsmyndigheden vurderer, at lejlighederne er forholdsvis små og utidssvarende. Skeles der til lokalplanens delområde B2 som ejendommen grænser op til, kræves der grunde på minimum 1200 m2 for tofamiliehuse.

Lokalplanens delområde består af 36 matrikler på Saantesvej, hvoraf 4 matrikler har tofamiliehuse. Matriklernes størrelse varierer mellem 500 m2 og 1093 m2, langt de fleste på 8-900 m2.

## Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget:

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

---

## Bilag

- Statusændring
- Sag skal behandles på BY. Anmodning om hvorvidt lejl. på 1. sal er ledig pt.
- Lejlighed fremstår ledig
- Kortbilag

## Møde i Byplanudvalget den 07. oktober 2010

**6 Åbent      Strandvejen 283. Opførelse af et skur**

038179-2010

## Resumé

Den nye ejer af ejendommen Strandvejen 283, Eva Persson, søger om tilladelse til at opføre et udhus på 13 m2. Opførelsen af udhuset kræver særlig tilladelse efter byplan 21. Sagen var forelagt byplanudvalget på mødet i september 2010, men blev udsat som følge af indsigelser fra naboer og grundejerforeninger, som indeholdt nye oplysninger til sagen.

## Baggrund

Ejendommens grundareal (4 matrikler): 122 m2  
Nuværende og fremtidige etageareal: 60m2

Nuværende bebygget areal (boligen): 37m<sup>2</sup>  
Nuværende og fremtidig bebyggelsesprocent: 49,2  
Nyt udhus: 13m<sup>2</sup>

Byplan 21 er gældende for området.

§ 4 stk. 3 foreskriver:

"Ny bebyggelse skal opføres indenfor de på kortbilaget med signatur 2 angivne byggefelter"

§ 4 stk. 4 foreskriver bl.a.:

Udover det tilladelige bruttoetageareal kan der på hver ejendom opføres et udhus eller en garage/carport på 20 m<sup>2</sup>, forudsat at friarealet ikke bliver mindre end 50 m<sup>2</sup>. Højden i skel må ikke overstige 2,2 m.

Der ansøges om et 2,2 m højt skur, der opføres i skel mod øst. Skuret vil i forhold til naboerne delvis være skjult bag hhv. et stakit og bag beplantning.

Det oplyses derudover, at materialer og farver overholder byplanens bestemmelser herom.

Det ansøgte er den 17. august 2010 sendt i høring hos de 2 grundejerforeninger og hos naboerne. Der er modtaget 4 høringssvar fra naboerne, hvoraf det fremgår, at man finder skuret for stort og for dominerende både i forhold til nabobebyggelserne samt i forhold til det lille stræde. Derudover finder man, at skuret tager lys og udsyn. Endvidere finder to naboer, at skuret ligger for tæt op ad pågældende naboers ejendomme, hvorfor vedligeholdelse af murværk m.v. bliver besværliggjort. Endelig fremkommer en nabo med bemærkninger i forhold til grundstørrelsen, som man kun finder til at være 97 m<sup>2</sup>; fratrækkes det bebyggede areal for boligen samt for det ansøgte skur opnås et friareal på mindre end 50 m<sup>2</sup>, hvor kravet i byplanen er min. 50 m<sup>2</sup> i friareal. Begge grundejerforeninger finder, at nabohensyn bør veje tungt. Grundejer- og bevaringsforeningen finder derudover konkret, at skurets højde, længde og brede bør justeres da det ellers vil blive for dominerende.

## Vurdering

Skuret ønskes opført i skel mod øst.

Der har ikke tidligere været et skur til ejendommen, og det ansøgte skur kræver derfor udlægning af et nyt byggefelt i henhold til byplanens § 4, stk. 3.

Der ansøges om eet skur, og et enkelt gammelt mindre skur på ejendommen vil kræves fjernet såfremt tilladelse til nyt skur opnås.

I forhold til grundstørrelsen ejer ansøger 4 matrikler: 20c, 20m, 20k og 20o. Matriklerne er ikke sammenlagt eller samnoteret, hvilket kan kræves i forhold til Bygningsreglementets bestemmelser om "En fast samlet ejendom" (BR10, B.1.1.2, stk. 2 litra 3). Matriklen 20o er beliggende på modsatte side af Strandvejen og vil ikke umiddelbart kunne sammenlægges eller samnoteres med de øvrige matrikler. De 3 øvrige matrikler som tilsammen "tegner" ejendommen Strandvejen 283 andrager i alt 110 m<sup>2</sup>. Fratrækkes det bebyggede areal for boligen samt for det ansøgte skur bliver friarealet 60 m<sup>2</sup>.

Mange af de ofte små huse i Skovshoved har i dag skure, som supplerer med opbevaringsmuligheder, der gør det muligt - de beskedne boligstørrelser til trods - at opnå en funktionel bolig.

Bygningsmyndigheden vurderer, at det nye skur indgår som en naturlig del af Skovshovedmiljøet ligesom det opfylder byplanens betingelser for størrelse og udseende.  
På denne baggrund vurderer Bygningsmyndigheden, at det ansøgte bør tillades.

## Indstilling









Bygningsmyndigheden indstiller

Til Bygplanudvalget:

At der udlægges et nyt byggefelt i.h.t. Byplan 21 § 4 stk. 3 og at skuret tillades.

---

## Bilag

-  [Høringssvar \(Strv. 281\)](#)
-  [Høringssvar \(Strv. 283A\)](#)
-  [Høringssvar \(Strv. 285A\)](#)
-  [Høringssvar \(281A\)](#)
-  [Høringssvar fra grundejerforeningen](#)
-  [Høringssvar fra Ny Grundejerforening](#)
-  [Kortbilag Strandvejen 283](#)
-  [Ansøgning om opførelse af skur](#)

## Møde i Bygplanudvalget den 07. oktober 2010

**7 Åbent      Kildegårdsvej 95. Opdeling til tofamiliehus og opførelse af en tilbygning**

040943-2010

## Resumé

Der søges om tilladelse til at opdele eksisterende enfamiliehus til et tofamiliehus samt opføre en mindre tilbygning.

## Baggrund

Sagen var forelagt Byplanudvalget den 9. september 2010, dagsordenens punkt 8, men blev udsat undersøgelser omkring nyligt byggeri på ejendommen. Det kan i den forbindelse oplyses, at der i 2006 er meddelt byggetilladelse til opførelse af 65 m2 tilbygning samt en 38 m2 garage.

Landinspektør Jan Hübbe søger for Jane K. Vestergaard om tilladelse til at opdele beboelsesbygningen på Kildegårdsvej 95 til et tofamiliehus.

Ejendommen har grundarealet 1116 m2.

Beboelsesbygningen har et etageareal på 268 m2. Dertil kommer 36 m2 småbygninger.

Lejligheden på 1. sal vil få et areal på 99 m2 og stuelejligheden vil få et areal på 169 m2.

Der kan bygges yderligere 10 m2, hvilket agtes udnyttet til et nyt indgangsparti til stuelejligheden, hvis opdelinger tillades. 1. sal skal benytte nuværende indgang.

Beboelsebygningen var oprindeligt et tofamiliehus, men blev i 1980-erne indrettet til det nuværende enfamiliehus.

Ejendommen er ikke omfattet af lokalplan, men beliggende i kommuneplanens rammeområde 1.B 41, et boligområde til villabebyggelse. Ifølge rammebestemmelserne kan der indrettes tofamiliehuse på grunde større end 1000 m2.

Det ansøgte er altså ikke i strid med kommuneplanens rammebestemmelser. Kommunen kan nedlægge forbud mod det ansøgte i henhold til planlovens § 14, med den virkning, at der inden for et år skal udarbejdes en ny lokalplan for området.

## Vurdering

Bygningsmyndigheden vurderer, at huset er egnet til indretning som tofamiliehus med den lille tilbygning af indgangsparti. Grunden, der er på 1116 m2 og ligger noget atypisk som den eneste større grund i striben på sydsiden af Kildegårdsvej, kunne godt være anvendelig til at bære et tofamiliehus, men omvendt har tendensen de senere år været, at der kræves større grundstørrelser ved fortætning. Dette er dog ikke slået igennem i lokalplan 276 (fra 2008) for området umiddelbart nord for den aktuelle ejendom (området ved Gentoftegade, Anemonevej, Bregnevej), hvorkravet ved tofamiliehuse fortsat kun er 1000 m2.

## Indstilling


Bygningsmyndigheden indstiller


Til Byplanudvalget:

At sagen drøftes.

## **Bilag**

 [Ansøgning om opførelse af en tilbygning](#)

 [Kortbilag - Kildegårdsvej 95](#)

 [Kortbilag Kildegårdsvej 95](#)

### **Møde i Byplanudvalget den 07. oktober 2010**

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

[061796-2009](#)

---

### **Møde i Byplanudvalget den 07. oktober 2010**

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

[061796-2009](#)

---

## **Punkt 2: Referat**



Gentofte Kommune

# Referat af møde i Byplanudvalget

Referat åben

**Mødedato 07. oktober 2010**  
**Mødetidspunkt 17.00**  
**Mødelokale Udvalgsværelse B**

**Protokollen blev  
læst og mødet  
hævet kl.: 17:50**

**Tilstede: Karen Riis Kjølbye, Marianne Zangenberg, Marie  
Louise Gjern Bistrup, Andreas Just Karberg**  
**Fraværende: Marie-Louise Andreassen, Irene Lütken, Peter  
Michael Fenger**

## **Indholdsfortegnelse**

Byplanudvalget

den 07. oktober 2010

### Åben dagsorden

- 1 Lokalplan 332 for Teglgårdsgrunden. Endelig vedtagelse**
- 2 Landsplanredegørelse 2010, orientering**
- 3 Ordrupvej 114. Principiel forespørgsel om supermarked**
- 4 Strandvejen 162. Opførelse af enfamiliehus**
- 5 Saantesvej 17. Ændring af status til 1-familiehus**
- 6 Strandvejen 283. Opførelse af et skur**
- 7 Kildegårdsvej 95. Opdeling til tofamiliehus og opførelse af en tilbygning**
- 8 Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne**

### Lukket dagsorden

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

## Møde i Byplanudvalget den 07. oktober 2010

### 1 Åbent Lokalplan 332 for Teglgårdsgrunden. Endelig vedtagelse

[046637-2010](#)

#### Resumé

På Kommunalbestyrelsesmødet den 21. juni 2010, punkt 6, vedtog Kommunalbestyrelsen, at sende forslag til lokalplan 332 og forslag til kommuneplantillæg 10/2009 i offentlig høring. Planforslagene var i offentlig høring fra den 7. juli til den 15. september 2010. Der blev afholdt borgermøde den 8. september med ca. 20 deltagere, og der er i alt indkommet 10 høringsvar.

Der skal tages stilling til om de indkomne henvendelser giver anledning til ændringer af planforslagene.

#### Baggrund

På Kommunalbestyrelsesmødet den 21. juni 2010, punkt 6, vedtog Kommunalbestyrelsen enstemmigt at sende forslag til lokalplan 332 og forslag til kommuneplantillæg 10/2009 i offentlig høring.

Planforslagene vil ved endelig vedtagelse fastlægge de planlægningsmæssige rammer for, at området kan omdannes til et attraktivt og spændende område med speciel fokus på rammer, der kan understøtte fysisk aktivitet, bevægelse og leg. Området skal kunne benyttes af alle, men skal specielt henvende sig til børn og unge.

I forslag til kommuneplantillæg 10/2009 lægges rammeområderne 2.B10, 2.B47 og 2.D6 sammen til 2.F11, der udlægges til nyt rekreativt rammeområde. I forslag til lokalplan 332 fastlægges anvendelsen til rekreativt område og fritidsanlæg, herunder boldbaner, legeplads og grønt område samt til kulturelle formål, offentlige institutioner, foreningsvirksomhed, undervisning og parkering. Der gives herudover mulighed for opførelse af depotbygninger, omklædningsrum og klublokaler i tilknytning til områdets anvendelse, samt mulighed for erhverv såsom galleri, café og småhåndværk. Forslagene giver mulighed for, at der kan bygges i op til 1 etage, bygningshøjden må ikke overstige 4 meter, og der fastlægges en bebyggelsesprocent på 15.

Planforslagene var i offentlig høring fra den 7. juli til den 15. september 2010. Der blev afholdt borgermøde den 8. september med ca. 20 deltagere, og der er i alt indkommet 10 høringsvar.

De indkomne forslag og bemærkninger vedrører støjgener, forureningen på Teglgårdsgrunden, trafikale løsninger og adgangsforhold til området, herunder også stiforbindelser, en bekymring for hærværk og uønsket adfærd, forslag om aflåsning af området i aften og nattetimer, boldbaner og nye belægninger, opførelse af boliger samt at indtænke ældre aldersgruppers brug af området.

Der er i høringsvarene generelt interesse for at bygningerne, med undtagelse af Det grå pakhus, rives ned, så området ikke henstår forladt med nedslidte bygninger, der indbyder til hærværk og skaber støjgener for naboerne. Der er tilslutning til, at arealet kan indeholde forskellige former for sportsaktiviteter med mulighed for leg og bevægelse og grønt nærområde.

#### Vurdering

Plan vurderer, at høringsvarene og det afholdte borgermøde ikke giver anledning til at foreslå ændringer i forslag til lokalplan 332 og forslag til kommuneplantillæg 10/2009.

## **Indstilling**

Plan indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At forslag til kommuneplantillæg 10/2009 og forslag til lokalplan 332 vedtages endeligt.

## **Beslutninger**

**Byplanudvalget møde den 7. oktober 2010.**

**Anbefales til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen.**

*Beslutningsstatus:* Behandlet, *indstillet til:* Økonomiudvalget

---

## **Møde i Byplanudvalget den 07. oktober 2010**

### **2 Åbent      Landsplanredegørelse 2010, orientering**

[046706-2010](#)

### **Resumé**

Miljøministeriet sendte Forslag til Landsplanredegørelse 2009 i offentlig høring fra den 8. juli til den 28. september 2009 og efter behandlingen af de indkomne høringssvar foreligger nu den endelige Landsplanredegørelse 2010.

Landsplanredegørelsen er regeringens overordnede politiske udmelding om udvalgte problemstillinger i den fysiske planlægning. Der beskrives herunder nogle langsigtede overvejelser om landets fremtidige geografiske struktur med fokus på Hovedstaden og Sjælland, Østjylland, de mellemstore byregioner og landdistrikterne. Som noget nyt er der blevet tilføjet et kapitel om de mellemstore byregioner.

Det indstilles, at orienteringen om Landsplanredegørelsen tages til efterretning.

### **Baggrund**

Miljøministeriet har fremsendt Landsplanredegørelse 2010.

Miljøministeriet sendte Forslag til Landsplanredegørelse 2009 i offentlig høring fra den 8. juli til den 28. september 2009. Kommunalbestyrelsen vedtog enstemmigt den 28. september 2009, punkt 5, at tage orienteringen om Forslag til Landsplanredegørelse 2009 til efterretning, idet kommunen samtidigt i et høringssvar til Miljøministeriet anførte, at en kommende trafikplan for hovedstadsområdet burde inddrage de miljømæssige konsekvenser af en eventuelt kommende udbygning af Nordhavnsområdet.

I Miljøministeriets "Notat om høringssvarene til Forslag til landsplanredegørelse 2009" anføres at høringssvarene ikke giver anledning til nævneværdige ændringer i landsplanredegørelsen. For hovedstadsregionen vil kommunernes høringssvar indgå i arbejdet med en kommende revision af Fingerplan 2007.

I Landsplanredegørelse 2010 beskrives de hovedproblemstillinger regeringen ser i den fysiske planlægning de kommende år og regeringens politiske principper og budskaber i relation til disse hovedproblemstillinger. Der redegøres for de initiativer i relation til den fysiske planlægning regeringen vil iværksætte, og de emner, hvor regeringen ønsker samarbejde med kommuner og regioner. Endelig beskrives forventningerne til kommunernes indsats i den overordnede fysiske planlægning.

I landsplanredegørelsen lægges vægt på, at kommunerne skal sikre en tæt koordinering mellem den fremtidige byudvikling og trafikale infrastruktur, tage et udstrakt hensyn til natur og miljø, og sikre at nuværende og kommende byer ikke påvirker landskabet mere end højst nødvendigt. Planmyndighederne inden for samme geografiske område skal tænke deres planlægning sammen, så den ses som en del af en større sammenhæng. Trafik, natur og klima- og miljømæssige forhold går på tværs af grænserne, og det må planlægningen derfor også. Forventningerne til kommunernes planlægning er blandt andet valgt på baggrund af en nærmere vurdering af udviklingstendenserne i landet, herunder også i forhold til internationale tendenser og på baggrund af kommuneplanstrategierne og de regionale udviklingsplaner.

Landsplanredegørelsen behandler følgende emneområder: udviklingstendenser, klima og energi, natur og vand, landskabet, kyster, byer, infrastruktur, landdistrikter, Østjylland, mellemstore byregioner, Hovedstaden og Sjælland.

For hovedstadsområdet lægges der i landsplanredegørelsen vægt på, at kommunernes planlægning forholder sig til mere miljøvenlig trafik, tættere byer, tæt byggeri ved stationerne, grønne områder samt afbalanceret, regional vækst.

Regeringen vil for sin del for så vidt angår hovedstadsområdet fokusere på hurtigere pendlerforbindelser, udbygning af vejnettet, trafikplan for hovedstadsområdet, S-togs-stationerne og kollektiv trafikløsning i Ring 3.

## **Vurdering**

Regeringens forventninger til kommunernes planlægning i hovedstadsområdet er i tråd med Fingerplan 2007, som Gentofte Kommune allerede har inddraget i planlægningen. De overordnede landspolitiske mål samt de anførte forventninger til kommunernes planlægning, strider ikke mod planlægningen i Gentofte Kommune, som den er udtrykt i Gentofte-Plan 2009, Kommuneplan 2009, retningslinjerne i Grøn Strukturplan og Agenda 21-strategien.

Miljøministeriet har oplyst, at Gentofte Kommunes høringssvar, sammen med øvrige indkomne bemærkninger, vil indgå i arbejdet med en kommende revision af Fingerplan 2007.

## **Indstilling**

Plan indstiller

Til Byplanudvalget:

At orienteringen om Landsplanredegørelse 2010 tages til efterretning.

## **Bilag**

Landsplanredegørelse 2010

## Beslutninger

Byplanudvalget møde den 7. oktober 2010.

Vedtaget.

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

---

## Bilag

 [Landsplanredegørelse 2010, endelig](#)

## Møde i Byplanudvalget den 07. oktober 2010

### 3 Åbent      Ordrupvej 114. Principiel forespørgsel om supermarked

[014552-2010](#)

#### Resumé

Roarsholm A/S har udarbejdet et forslag til opførelse af en kombineret butiks- og boligbebyggelse på ejendommen Ordrupvej 114. Der anmodes om en principiel godkendelse af forslaget således, at der kan udarbejdes supplerende lokalplan, som forudsat i den gældende lokalplan 210.

Der skal tages stilling til om det fremsendte kan danne grundlag for en lokalplan.

#### Baggrund

Byplanudvalget drøftede på sit møde den 8. april 2010 (pkt. 3) et tidligere forslag fra Roarsholm A/S om udvidelse af den eksisterende bebyggelse med henblik på etablering af en 1.120 m<sup>2</sup> stort supermarked. Udvalget ønskede ikke placering af en dagligvarebutik, der nødvendiggør yderligere bebyggelse på grunden i et omfang som ansøgt.

Med brev af 13. september 2010 søger Roarsholm igen om en principiel stillingtagen til et nyt bebyggelsesforslag hvor supermarkedsandelen er reduceret til ca. 565 m<sup>2</sup>, mens boligandelen er øget således, at bebyggelsesprocenten stadig vil andrage 100. Det betyder, at antallet af parkeringspladser er reduceret fra ca. 90 pladser til 64, svarende til de i lokalplan 210 fastlagte parkeringskrav.

Det nye forslag går ud på, at hovedbygningen mod Ordrupvej indrettes med butikker, hvor der idag er kro og trykkeri. På de 2 ovenliggende etager, der idag anvendes til kontor, indrettes 4 boliger.

Bag hovedbygningen opføres en 3 etages bebyggelse med facade mod Ordruphøjvej. De 2 øverste etager indrettes med 6 boliger, som har fælles opholdsareal på 1. sal. Stuetagen bygges ud i ejendommens fulde bredde og indrettes til supermarked med indgang og salgsarealer mod Ordruphøjvej. Den resterende del af grunden bebygges med et parkeringsanlæg i 2 etager.

Anlægget udnytter det stigende terræn således, at den nederste parkeringsetage delvis fremtræder som underjordisk kælder. Den øverste parkeringsetage forsynes med en brystning, der skjuler de parkerede biler set fra vejen. Der reserveres areal til en grøn beplantning, der delvis vil skjule parkeringsanlægget mod vej.

Varelevering forudsættes at ske fra en afsætningslomme på Ordruphøjvej. Ved returkørsel foretager lastbilerne en u-vending i krydset Ordruphøjvej/Mosehøjvej.

Ansøger har foruden en projektmappe foretaget en rendering (visualisering) af en ny bolig- og butikksbebyggelse set fra Ordrupvej. Endvidere er der bilagt en Trafikvurdering udført af Niras A/S. Rapporten konkluderer, at et byggeri som ansøgt ikke vil give anledning til trafikafviklingsmæssige problemer i nærområdet. Der vurderes heller ikke at være trafiksikkerhedsmæssige risici i den foreslåede vareleveringsløsning, da oversigtforholdene er gode og varelevering typisk sker i de tidlige morgentimer. Dog kan det være nødvendigt at forstærke belægningen, hvor vendemanøvren foretages.

#### Planforhold

Ejendommen er omfattet af lokalplan 210 for Ordrup bydelscenter. I følge lokalplanen skal der udarbejdes supplerende lokalplan ved væsentlig ny bebyggelse. Af den grund er der ikke i lokalplan 210 fastlagt bebyggelsesregulerende bestemmelser, herunder bestemmelser om højeste bebyggelseprocent.

I Kommuneplan 2009 er rammerne for bebyggelsesprocenten i bydelscentre fastlagt til 100. Den høje bebyggelsesprocent skyldes et byarkitektonisk ønske om, at kunne opretholde sluttet bebyggelse i 3-5 etager mod centergaden.

I følge lokalplanen må stueetagen i forhuset kun anvendes til detailhandel. Bebyggelsen bag forhuset (teatersal m.m.) er ikke gadeorienteret og må i følge lokalplanens § 3.6 kun anvendes til publikumsorienteret service, offentlige formål, liberale erhverv og boliger (ikke detailhandel).

Parkeringskravet er 1 plads pr. 25 m<sup>2</sup> detailhandelsareal, dog 1 plads pr. 12½ m<sup>2</sup> til supermarkeder.

Hovedbygningen er i lokalplanen fastlagt som bevaringsværdig. I Kommuneplan 2009 er teatersal og krobygning tillige udpeget som bevaringsværdige (kategori 4).

## **Vurdering**

I forhold til det tidligere behandlede forslag er supermarkedets størrelse nu halveret til fordel for boligbyggeri. Samtidig har ansøger fremlagt dokumentation for de trafikale konsekvenser ved projektets gennemførelse. På den baggrund finder Plan, at der er tale om et så væsentligt ændret projekt, at der er grundlag for en fornyet behandling.

Gennemførelse af projektet forudsætter i givet fald supplerende lokalplan for ejendommen jf. lokalplan 210, § 5.1. I den forbindelse vil det være muligt at erstatte bestemmelsen i § 3.6 således, at det med en ny lokalplanbestemmelse bliver muligt at opføre og indrette butikksbebyggelse mod Mosehøjvej som ansøgt.

Plan finder, at det fremsendte i givet fald kan danne grundlag for en lokalplan. Dog skal følgende bemærkes:

- Der skal justeres på bebyggelsens omfang. Ca. 225 m<sup>2</sup> af parkeringskælderens etageareal skal medregnes i bebyggelsesprocenten, fordi loftet i en del af kælderen er beliggende mere end 1,25 m over terræn.
- Der skal udarbejdes en nærmere redegørelse for den eksisterende bebyggelses bevaringsværdi med henblik på en stillingtagen til nedrivning.
- Det skal undersøges nærmere, hvorvidt en hvidmalet, modernistisk arkitektur - som vist på den fremsendte rendering - er velmotiveret på det pågældende sted, eller bør erstattes af

et knap så påtrængende facademateriale, eksempelvis tegl.

- Etablering af en afsætningsslomme som ønsket forudsætter matrikulære ændringer således, at det omlagte fortov vil være beliggende på offentligt vejareal. På sigt vil det ikke være muligt, at foretage den forudsatte u-vending i krydset ved Mosehøjvej. Park og Vej har ønsket om at stramme op på det store kryds og dermed reducere kørebanearealet. Park og Vej peger dog på, at andre vendemanøvrer må kunne foretages på forsvarlig vis. Der skal således arbejdes med varehåndteringen.
- Der bør sikres en grønnere fremtræden mod de tilgrænsende villaer nord for ejendommen.

## Indstilling

Plan indstiller

Til Byplanudvalget:

At sagen drøftes.

## Bilag

Ansøgning.

Trafikvurdering.

Dispositionsforslag.

## Beslutninger

Byplanudvalget møde den 7. oktober 2010.

Udvalget ønsker ikke at principgodkende det foreliggende forslag, idet udvalget ikke finder at en butiksbebyggelse med supermarked på det pågældende sted vil være planlægningsmæssig hensigtsmæssig, herunder i trafikal og miljømæssig henseende.


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

---

## Bilag

 [roarsholm. ansøgning](#)

 [roarsholm. trafikvurdering](#)

 [roarsholm. projektmappe](#)

## Møde i Byplanudvalget den 07. oktober 2010

**4 Åbent      Strandvejen 162. Opførelse af enfamiliehus**

[043422-2010](#)

## Resumé

Der søges om tilladelse til at opføre et nyt enfamiliehus i to etager samt kælder på ejendommen

matr. nr. 1 k Charlottenlund, beliggende mellem Strandvejen 162 og 164.

## **Baggrund**

Lind & Risør v/Flemming Stigborg søger på vegne af ejeren Niels-Ole Bohn om tilladelse til at opføre et nyt enfamiliehus i to fulde plan samt en høj kælder. Det vil give samme facadehøjde og totalhøjde som enfamiliehuset ved siden af på Strandvejen 160, der blev opført i 1992.

Ejendommen matr. nr. 1 k er i dag ubebygget. Den er udstykket i 1989 og 1991 med et grundareal på 952 m<sup>2</sup>, heraf koteletben ca. 152 m<sup>2</sup>. Inde på grunden er grundbredden ca. 22 meter.

Strandvejen 162 er den oprindelige hovedejendom bebygget med et enfamiliehus på 520 m<sup>2</sup> (oprindeligt opført i 1901, med senere om- og tilbygninger). Denne hovedejendom blev i 1989 af det daværende Bygningsudvalg tilladt udstykket i tre ejendomme, der hver kunne bebygges med et tofamiliehus (altså ialt 6 boliger). Imidlertid ønskede ejeren at bevare en del af den gamle hovedbygning, og udstykningen blev efter ny udvalgsbehandling tilladt ændret i 1991 til den nuværende situation med to koteletgrunde ud mod Kystvejen, nord og syd for hovedejendommen. De to koteletgrunde kunne hver bebygges med et enfamiliehus, og hovedhuset kunne opdeles til et tofamiliehus (i alt 4 boliger). Kun den sydlige koteletgrund blev bebygget med det ovenfor nævnte enfamiliehus i to etager foruden høj kælder.

Ejendommene er omfattet af lokalplan 61, delområde A2. Ifølge lokalplanens § 7, stk. 4, må ny bebyggelse højst opføres i to etager med maksimal bygningshøjde på 9 meter.

Ny bebyggelse skal holdes vest for en byggelinie beliggende mellem 20 og 26,5 meter fra Kystvejen.

## **Vurdering**

Bygningsmyndigheden vurderer, at opførelse af et nyt hus på matr. nr. 1 k Charlottenlund, der overholder de bebyggelsesregulerende bestemmelser, er umiddelbart lovligt i henhold til den eksisterende lokalplan. Der skal ikke foretages ny udstykning, og grunden overholder minimumsbetingelser og giver mulighed for et nyt enfamiliehus.

Mange af de gamle, store grunde er bevaret uden udstykning og fortætning, f.eks. Strandvejen 170, 174, 184, 186B m.fl. Kommunen har i de senere år haft en strengere praksis med hensyn til fortætning - således indeholder f. eks. den nye lokalplan nr. 313 for Søbakken et udstykningsforbud mod yderligere fortætning.

Ved besigtigelse på ejendommen er det konstateret, at opførelse af en nu et enfamiliehus som ansøgt, vil medføre væsentlige udsigtforringelser for den gamle stamparcel, Strandvejen 162.

I den aktuelle sag har kommunen mulighed for at nedlægge forbud mod, at der opføres et nyt hus på matr. nr. 1 k i henhold til planlovens § 14. Der skal i givet fald udarbejdes en ny lokalplan for ejendommen eller området.

## **Indstilling**

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget:

At sagen drøftes.

## **Beslutninger**

Byplanudvalget møde den 7. oktober 2010.

Udvalget vedtog at nedlægge § 14 forbud mod, at der opføres et nyt hus på matr. nr. 1 k. Marie Louise Bistrup (F) stemte imod.

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

---

## Bilag

 [Opførelse af enfamiliehus](#)

 [Kortbilag](#)

## Møde i Byplanudvalget den 07. oktober 2010

### 5 Åbent Saantesvej 17. Ændring af status til 1-familiehus

[043028-2010](#)

## Resumé

Nicolas Yuri Surel, ejer af ejendom på Saantesvej 17, søger om tilladelse til at ændre ejendommens status fra tofamiliehus til enfamiliehus.

## Baggrund

Grund:	1169 m2
Stuelejlighed:	89 m2
1. sals lejlighed:	79 m2
Bolig ved sammenlægning:	168 m2

Ejendommen er omfattet af lokalplan 275. Det fremgår ikke af planens delområde B1, hvilken grundstørrelse der kræves for etablering af henholdsvis en- og tofamiliehuse.

Ejendommen er opført som et tofamiliehus i 1933. Begge lejligheder er indrettede med eget køkken og bade faciliteter. Ejerne af ejendommen ønsker at sælge. Ejers svigerforældre bor til leje på 1. sal. De har fået en anden lejlighed, som de skal flytte i når huset er solgt.

Det ansøgte kræver kommunens tilladelse i henhold til Boligreguleringslovens § 46 vedrørende nedlæggelse af en bolig.

## Vurdering

Bygningsmyndigheden vurderer, at lejlighederne er forholdsvis små og utidssvarende. Skeles der til lokalplanens delområde B2 som ejendommen grænser op til, kræves der grunde på minimum 1200 m2 for tofamiliehuse.

Lokalplanens delområde består af 36 matrikler på Saantesvej, hvoraf 4 matrikler har tofamiliehuse. Matriklernes størrelse varierer mellem 500 m2 og 1093 m2, langt de fleste på 8-900 m2.

## Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget:

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

## Beslutninger

**Byplanudvalget møde den 7. oktober 2010.**

**Vedtaget.**

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

---

## Bilag

 [Statusændring](#)

 [Sag skal behandles på BY. Anmodning om hvorvidt lejl. på 1. sal er ledig pt.](#)

 [Lejlighed fremstår ledig](#)

 [Kortbilag](#)

## Møde i Byplanudvalget den 07. oktober 2010

**6 Åbent      Strandvejen 283. Opførelse af et skur**

[038179-2010](#)

## Resumé

Den nye ejer af ejendommen Strandvejen 283, Eva Persson, søger om tilladelse til at opføre et udhus på 13 m<sup>2</sup>. Opførelsen af udhuset kræver særlig tilladelse efter byplan 21. Sagen var forelagt byplanudvalget på mødet i september 2010, men blev udsat som følge af indsigelser fra naboer og grundejerforeninger, som indeholdt nye oplysninger til sagen.

## Baggrund

Ejendommens grundareal (4 matrikler): 122 m<sup>2</sup>

Nuværende og fremtidige etageareal: 60m<sup>2</sup>

Nuværende bebygget areal (boligen): 37m<sup>2</sup>

Nuværende og fremtidig bebyggelsesprocent: 49,2

Nyt udhus: 13m<sup>2</sup>

Byplan 21 er gældende for området.

§ 4 stk. 3 foreskriver:

"Ny bebyggelse skal opføres indenfor de på kortbilaget med signatur 2 angivne byggefelter"

§ 4 stk. 4 foreskriver bl.a.:

Udover det tilladelige bruttoetageareal kan der på hver ejendom opføres et udhus eller en garage/carport på 20 m<sup>2</sup>, forudsat at friarealet ikke bliver mindre end 50 m<sup>2</sup>. Højden i skel må ikke overstige 2,2 m.

Der ansøges om et 2,2 m højt skur, der opføres i skel mod øst. Skuret vil i forhold til naboerne delvis være skjult bag hhv. et stakit og bag beplantning.

Det oplyses derudover, at materialer og farver overholder byplanens bestemmelser herom.

Det ansøgte er den 17. august 2010 sendt i høring hos de 2 grundejerforeninger og hos naboerne. Der er modtaget 4 høringssvar fra naboerne, hvoraf det fremgår, at man finder skuret for stort og for dominerende både i forhold til nabobebyggelserne samt i forhold til det lille stræde. Derudover finder man, at skuret tager lys og udsyn. Endvidere finder to naboer, at skuret ligger for tæt op ad pågældende naboers ejendomme, hvorfor vedligeholdelse af murværk m.v. bliver besværliggjort. Endelig fremkommer en nabo med bemærkninger i forhold til grundstørrelsen, som man kun finder til at være 97 m<sup>2</sup>; fratrækkes det bebyggede areal for boligen samt for det ansøgte skur opnås et friareal på mindre end 50 m<sup>2</sup>, hvor kravet i byplanen er min. 50 m<sup>2</sup> i friareal. Begge grundejerforeninger finder, at nabohensyn bør veje tungt. Grundejer- og bevaringsforeningen finder derudover konkret, at skurets højde, længde og brede bør justeres da det ellers vil blive for dominerende.

## Vurdering

Skuret ønskes opført i skel mod øst.

Der har ikke tidligere været et skur til ejendommen, og det ansøgte skur kræver derfor udlægning af et nyt byggefelt i henhold til byplanens § 4, stk. 3.

Der ansøges om eet skur, og et enkelt gammelt mindre skur på ejendommen vil kræves fjernet såfremt tilladelse til nyt skur opnås.

I forhold til grundstørrelsen ejer ansøger 4 matrikler: 20c, 20m, 20k og 20o. Matriklerne er ikke sammenlagt eller samnoteret, hvilket kan kræves i forhold til Bygningsreglementets bestemmelser om "En fast samlet ejendom" (BR10, B.1.1.2, stk. 2 litra 3). Matriklen 20o er beliggende på modsatte side af Strandvejen og vil ikke umiddelbart kunne sammenlægges eller samnoteres med de øvrige matrikler. De 3 øvrige matrikler som tilsammen "tegner" ejendommen Strandvejen 283 andrager i alt 110 m<sup>2</sup>. Fratrækkes det bebyggede areal for boligen samt for det ansøgte skur bliver friarealet 60 m<sup>2</sup>.

Mange af de ofte små huse i Skovshoved har i dag skure, som supplerer med opbevaringsmuligheder, der gør det muligt - de beskedne boligstørrelser til trods - at opnå en funktionel bolig.

Bygningsmyndigheden vurderer, at det nye skur indgår som en naturlig del af Skovshovedmiljøet ligesom det opfylder byplanens betingelser for størrelse og udseende.

På denne baggrund vurderer Bygningsmyndigheden, at det ansøgte bør tillades.

## Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Bygplanudvalget:

At der udlægges et nyt byggefelt i.h.t. Byplan 21 § 4 stk. 3 og at skuret tillades.

## **Beslutninger**









**Byplanudvalget møde den 7. oktober 2010.**

**Udsat.**

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

---

## **Bilag**

-  [Høringssvar \(Strv. 281\)](#)
-  [Høringssvar \(Strv. 283A\)](#)
-  [Høringssvar \(Strv. 285A\)](#)
-  [Høringssvar \(281A\)](#)
-  [Høringssvar fra grundejerforeningen](#)
-  [Høringssvar fra Ny Grundejerforening](#)
-  [Kortbilag Strandvejen 283](#)
-  [Ansøgning om opførelse af skur](#)

## **Møde i Byplanudvalget den 07. oktober 2010**

**7 Åbent Kildegårdsvej 95. Opdeling til tofamiliehus og opførelse af en tilbygning**

[040943-2010](#)

## **Resumé**

Der søges om tilladelse til at opdele eksisterende enfamiliehus til et tofamiliehus samt opføre en mindre tilbygning.

## **Baggrund**

Sagen var forelagt Byplanudvalget den 9. september 2010, dagsordenens punkt 8, men blev udsat undersøgelser omkring nyligt byggeri på ejendommen. Det kan i den forbindelse oplyses, at der i 2006 er meddelt byggetilladelse til opførelse af 65 m2 tilbygning samt en 38 m2 garage.

Landinspektør Jan Hübbe søger for Jane K. Vestergaard om tilladelse til at opdele beboelsesbygningen på Kildegårdsvej 95 til et tofamiliehus.

Ejendommen har grundarealet 1116 m2.

Beboelsesbygningen har et etageareal på 268 m2. Dertil kommer 36 m2 småbygninger.

Lejligheden på 1. sal vil få et areal på 99 m<sup>2</sup> og stuelejligheden vil få et areal på 169 m<sup>2</sup>.

Der kan bygges yderligere 10 m<sup>2</sup>, hvilket agtes udnyttet til et nyt indgangsparti til stuelejligheden, hvis opdelinger tillades. 1. sal skal benytte nuværende indgang.

Beboelsebygningen var oprindeligt et tofamiliehus, men blev i 1980-erne indrettet til det nuværende enfamiliehus.

Ejendommen er ikke omfattet af lokalplan, men beliggende i kommuneplanens rammeområde 1.B 41, et boligområde til villabebyggelse. Ifølge rammebestemmelserne kan der indrettes tofamiliehuse på grunde større end 1000 m<sup>2</sup>.

Det ansøgte er altså ikke i strid med kommuneplanens rammebestemmelser. Kommunen kan nedlægge forbud mod det ansøgte i henhold til planlovens § 14, med den virkning, at der inden for et år skal udarbejdes en ny lokalplan for området.

## Vurdering

Bygningsmyndigheden vurderer, at huset er egnet til indretning som tofamiliehus med den lille tilbygning af indgangsparti. Grunden, der er på 1116 m<sup>2</sup> og ligger noget atypisk som den eneste større grund i striben på sydsiden af Kildegårdsvej, kunne godt være anvendelig til at bære et tofamiliehus, men omvendt har tendensen de senere år været, at der kræves større grundstørrelser ved fortætning. Dette er dog ikke slået igennem i lokalplan 276 (fra 2008) for området umiddelbart nord for den aktuelle ejendom (området ved Gentoftegade, Anemonevej, Bregnevej), hvorkravet ved tofamiliehuse fortsat kun er 1000 m<sup>2</sup>.

## Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget:

At sagen drøftes.

## Beslutninger

Byplanudvalget møde den 7. oktober 2010.

Udvalgt vedtog at meddele tilladelse til opdeling til tofamiliehus.

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

---

## Bilag

 [Ansøgning om opførelse af en tilbygning](#)

 [Kortbilag - Kildegårdsvej 95](#)

 [Kortbilag Kildegårdsvej 95](#)

**Møde i Byplanudvalget den 07. oktober 2010**

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

[061796-2009](#)

**Beslutninger**

Byplanudvalget møde den 7. oktober 2010.

Forvaltningen orienterede om en sag om skilte På Hellerupvej.

Marie Louise Bistrup (F) opfordrede til at deltage i møde 12. november om kultur i det offentlige byrum (kulturaftaler).

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

---

**Møde i Byplanudvalget den 07. oktober 2010**

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

061796-2009

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

---