

REFERAT Byplanudvalget (2005 - 2017) d. 04-11-2010

Mødedato Torsdag d. 04. november 2010 kl. 00:00

Mødested

Indholdsfortegnelse

Dagsorden.....	3
Referat.....	18

Punkt 1: Dagsorden



Gentofte Kommune

Dagsorden til møde i Byplanudvalget

Dagsorden åben

Mødedato 04. november 2010
Mødetidspunkt 17.00
Mødelokale Udvalgsværelse B

Indholdsfortegnelse

Byplanudvalget

den 04. november 2010

Åben dagsorden

- 1 Lokalplan 321 for et område mellem Jægersborg Alle, Vældegårdsvej, Smakkegårdsvej og Ermelundsvej. Offentlig fremlæggelse**
- 2 Lokalplan 329 for et område mellem Herredsvej og Mosegårdsvej. Offentlig fremlæggelse**
- 3 Lokalplan 324 for et område mellem Henriettevej, Ordrupdalvej og Ordruphøjvej. Endelig vedtagelse**
- 4 Strandvejen 235. Dispensation vedr. skovbyggelinie**
- 5 Gruts Alle 5. Sammenlægning af lejligheder i villa**
- 6 Strandvejen 216. Låge / port mod Strandvejen**
- 7 Berlingsbakke 14A. Garage-anlæg. Fortidsmindebeskyttelseslinje vejbyggelinje og grønt vejbillede**
- 8 Ordrupvej 39. P-plads forhold. Dispensation fra lokalplan**
- 9 Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne**

Lukket dagsorden

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

Møde i Byplanudvalget den 04. november 2010

1 Åbent Lokalplan 321 for et område mellem Jægersborg Alle, Vældegårdsvej, Smakkegårdsvej og Ermelundsvej. Offentlig fremlæggelse

[065203-2009](#)

Resumé

Plan har udarbejdet et forslag til lokalplan 321 for et området mellem Jægersborg Allé, Vældegårdsvej, Smakkegårdsvej og Ermelundsvej.

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

Baggrund

Byplanudvalget har på møde den 17. august 2009, pkt. 4, bemyndiget Plan til at udarbejde en lokalplan for et område mellem Jægersborg Allé, Vældegårdsvej, Smakkegårdsvej og Ermelundsvej. Baggrunden herfor er en anmodning fra Søndersø Grundejerforening, der ønsker en lokalplan for Søndersø og det omliggende grønne område.

Lokalplanområdet, der er beliggende i den sydlige del af Jægersborg bydel og udgør udover enkeltområde 4.F7, der omfatter Søndersø, også villaområderne 4.B44 og 4.B45 i Kommuneplan 2009.

Området, der afgrænses af Bernstorffsparken, Jægersborg Kaserne, plejehjemmet Søndersøhave og jernbanen, omfatter 256 ejendomme og har et samlet areal på ca. 25 ha ekskl. vejarealer. Hovedparten af villaerne er opført i 1½ - 2 etager; den gennemsnitlige bebyggelsesprocent er ca. 18.

Området omfatter 298 boliger med en gennemsnitlig boligstørrelse på 152 m². Den gennemsnitlige grundstørrelse pr. bolig er 833 m², og den gennemsnitlige grundstørrelse pr. ejendom er 970 m².

Formålet med lokalplanen er at fastholde området som et attraktivt villaområde for helårsbebyggelse, herunder sikre den særligt bevaringsværdige bebyggelse i området. Derudover skal lokalplanen sikre, at ny bebyggelse tilpasses den eksisterende bebyggelse. Endvidere er det lokalplanens formål at sikre områdets grønne vejbilleder, samt Søndersø med tilhørende grønt område.

En stor del af ejendommene i området er omfattet af servitutter, der angiver, at bygningernes tage skal dækkes med røde vingeformede teglsten. Lokalplanen fastsætter, at denne bestemmelse skal gælde for størstedelen af ejendommene i området.

Ligeledes på baggrund af eksisterende servitutter er der i lokalplanen udpeget et delområde, hvor der er fastsat bestemmelser om, at der imod vejen kun må etableres levende hegn i maksimalt 1,3 meters højde, og at der i zonen mellem den fastsatte byggelinje og vejen ikke må opføres nogen form for bebyggelse.

Indstilling

Plan indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At forslag til lokalplan 321 for et område mellem Jægersborg Allé, Vældegårdsvej, Smakkegårdsvej og Ermelundsvej vedtages til offentlig fremlæggelse.

Bilag

 [Forslag til lokalplan 321 \(BY 041110\)](#)

Møde i Byplanudvalget den 04. november 2010

2 Åbent Lokalplan 329 for et område mellem Herredsvej og Mosegårdsvej. Offentlig fremlæggelse

[030616-2010](#)

Resumé

Plan har udarbejdet et forslag til lokalplan 329 for et område mellem Herredsvej og Mosegårdsvej. Der skal tages stilling til, om lokalplanforslaget skal vedtages til offentlig fremlæggelse.

Baggrund

Byplanudvalget har på møde den 28. september 2009, pkt. 10, enstemmigt, besluttet at nedlægge § 14-forbud imod nedrivning af Herredsvej 42, der er bevaringsværdig i kategori 3. Dette er meddelt ejeren med brev af 24. februar 2010. Dette betyder, at kommunen indenfor et år fra denne dato skal udarbejde en lokalplan.

Lokalplanområdet, der er beliggende i den vestlige del af Vangede bydel, udgør enkeltområde 6.B 41 i Kommuneplan 2009.

Lokalplanområdet afgrænses mod nord af Gammelmosen, institutionerne på Bank Mikkelsens Vej, samt Vangede batteri og mod øst af etagehusområdet langs Vangede bydelscenter. Lokalplanområdets grænse mod syd er Mosegårdsvejs villa- og rækkehusområder og mod vest ligger Glentegård transformerstation og Gladsaxe kommune.

Lokalplanområdet omfatter 422 ejendomme, og har et samlet areal på ca. 37 ha ekskl. vejarealer. Området er et sammenhængende villakvarter præget af homogenitet.

Bebyggelsen, der overvejende består af villaer, har en gennemsnitlig bebyggelsesprocent på 15. Der er 421 boliger i lokalplanområdet med en gennemsnitlig boligstørrelse på 126 m². Den gennemsnitlige grundstørrelse pr. ejendom er ca. 870 m².

Formålet med lokalplanen er at fastholde området som et attraktivt villaområde for helårsbeboelse, herunder sikre bevaringsværdige bygninger og træer i området.

Derudover skal lokalplanen sikre at ny bebyggelse tilpasses områdets karakter. Endvidere er det lokalplanens formål at fastholde områdets grønne vejilleder.

Lokalplanen giver mulighed for, at der på Herredsvej 42, udover den eksisterende bevaringsværdige bygning, må opføres en selvstændig bygning på max. 100 m². Bygningerne kan evt. forbindes med en glasgang, men skal anvendes som én bolig.

Indstilling

Plan [indstiller](#)

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At forslag til lokalplan 329 for et område mellem Herredsvej og Mosegårdsvej vedtages til offentlig fremlæggelse.

Bilag

 [forslag til lokalplan 329 \(BY041110\)](#)

Møde i Byplanudvalget den 04. november 2010

3 Åbent Lokalplan 324 for et område mellem Henriettevej, Ordrupdalvej og Ordruphøjvej. Endelig vedtagelse

[048515-2010](#)

Resumé

Forslag til Lokalplan 324 har været udsendt i offentlig høring fra den 7. juli til den 15. september 2010.

Der skal tages stilling til, om forslag til lokalplan 324 skal vedtages endeligt med de af Plan foreslåede ændringer.

Baggrund

Byplanudvalget har på mødet den 17. august 2009, pkt. 15, enstemmigt besluttet at nedlægge § 14- forbud mod, at der kan bygges et selvstændigt enfamiliehus på matrikel 9t, Ordrup.

Området er ikke omfattet af detaljerede planbestemmelser i en lokalplan. Kommuneplan 2009 giver mulighed for en forøgelse af antallet af boliger i området. Kommunalbestyrelsen ønsker at regulere denne fortætningsmulighed med en lokalplan.

Plan har på baggrund af Byplanudvalgets beslutning den 17. august 2009 udarbejdet forslag til Lokalplan 324 for et område mellem Henriettevej, Ordrupdalvej og Ordruphøjvej.

Lokalplanområdet er rimeligt homogent angående grundstørrelser. Der er en række ejendomme ved Skovkrogen, der har to eller flere udmatrikulerede og ikke samnoterede grunde, hvor det med det eksisterende plangrundlag vil være muligt at opføre selvstændige enfamiliehuse. Dette kan føre til en u hensigtsmæssig forøgelse af antallet af boliger i området.

Lokalplanen giver derfor ikke muligheder for, at 4 matrikler ved Skovkrogen 9 til 15 anvendes til boligbebyggelse.

For at fastholde de grønne vejbilleder langs vejene Ordrupdalvej, Skovgårdsvej, Berlingsbakke og Ordruphøjvej indeholder lokalplanen bestemmelser om etablering af levende hegn mod vej, og at der ikke må opføres boligbebyggelse nærmere vejskel end 5 meter.

Inden for lokalplanområdet findes en række markante træer, der sammen med områdets øvrige hække og grønne beplantning er af afgørende betydning for områdets smukke vejbilleder.

I det grønne område Rørsømosen på matr. nr. 9ku Ordrup er det fastlagt, at der ikke må opføres nogen form for bebyggelse. Mosen er fredet og skal bevares i sin nuværende tilstand, således at arealet aldrig blive genstand for opfyldning af nogen art.

Ved indsigelsesfristens udløb den 15. september 2010 havde Plan modtaget 5 henvendelser, heraf 1 underskrevet af 3 husstande i området.

Vurdering

På baggrund af en henvendelse i høringsperioden foreslår Plan at opdelingen af lokalplanområdet i to delområder udgår. I stedet for foreslås, at der indsættes en særlig bestemmelse, således at 4 matrikler ved Skovkrogen 9 til 15 ikke anvendes til boligbebyggelse.

De indkommende henvendelser har herudover givet Plan anledning til at foreslå følgende ændringer i lokalplanen:

1. I redegørelsesdelen side 5:

I afsnittet, hvor der redegøres for opdeling af lokalplanområdet i to delområder A og B med forskellige bestemmelser, ændres teksten til:

" Lokalplanen giver derfor ikke mulighed for, at 4 matrikler ved Skovkrogen 9 til 15 anvendes til boligbebyggelse."

2. I bestemmelserne:

- Plan foreslår, at alle overskrifter, som refererer til opdeling i delområde A og B fjernes.

- I §6 foreslås følgende ændringer:

- Nummerering af bestemmelserne ændres, så den hænger sammen med de ændringer, der er foretaget i lokalplanområdets opdeling.
- Der indsættes en ny bestemmelse § 6.7: "Der må ikke etableres altaner og tagterrasser i tagetagen (3. etage) på en 2- etages bygning".
- Teksten i den tidligere § 6.8, som nu er § 6.6 : "Den maksimale bygningshøjde af de ovennævnte småbygninger må ikke overstige 3 meter over terræn" udgår -svarende til øvrige nyere villalokalplaner.
- Teksten i den tidligere § 6.7, som nu er § 6.9 ændres til : "Der må ikke opføres ny selvstændig boligbebyggelse på matr.nr.: 9h, 9i, 9s og 9t, alle Ordrup."

- Teksten i bestemmelsen § 9.3: "Hegning i skel skal etableres som levende hegn. I forbindelse med levende hegn kan det tillades, at der opsættes trådhegn med en maksimal højde på 1,25 meter." udgår, således at lokalplan 324 er i overensstemmelse med øvrige villalokalplaner, og bestemmelserne § 9.4 samt § 9.5 ændres som følge heraf til § 9.3 og § 9.4 .

3. I kortbilaget:

Opdeling af lokalplanområdet i to delområder A og B fjernes.

Indstilling

Plan indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At forslag til lokalplan 324 vedtages endeligt med de af Plan foreslåede ændringer.

Bilag

 [Henvendelser indkommet i høringsperioden](#)

 [Resume af henvendelser indkommet i høringsperioden](#)

Møde i Byplanudvalget den 04. november 2010

4 Åbent Strandvejen 235. Dispensation vedr. skovbyggelinie

[048973-2010](#)

Resumé

Der søges om tilladelse til opførelse af overdækning af kælderudgang på Skovriderkroen. Opførelsen kræver dispensation for skovbyggelinien.

Baggrund

Der er ansøgt om tilladelse samt dispensation fra skovbyggelinien til etablering af en overdækning af en kældernedgang.

Overdækningen er $5 * 2,5 \text{ m} = 12,5 \text{ m}^2$, og højden over terræn mellem 1 og 1,5 meter.

Ved opførelse af den ansøgte overdækning forøges bebyggelsesprocenten ikke. Overdækningen er skjult af beplantningen fra vejen.

Vurdering

Bygningsmyndigheden vurderer, at overdækningen ikke strider mod de hensyn, der ligger til grund for den i naturbeskyttelsesloven fastsatte skovbyggelinie, idet den på grund af dens størrelse og placering, dels ikke vil hindre udsynet til skovbrynet, dels ikke vil forhindre spredning af flora og fauna.

Hertil kommer, at hverken skovejeren (Jægersborg Statsskovdistrikt) eller Danmarks Naturfredningsforening har gjort indsigelser mod det ansøgte, idet overdækningen holdes indenfor den eksisterende bygningsmasse på ejendommen.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget:

At Byplanudvalget meddeler dispensation fra skovbyggelinien til udførelse af den ansøgte overdækning af kælderudgang.

Bilag

 [Kortbilag](#)

 [Strandvejen 235, Ansøgning](#)

Møde i Byplanudvalget den 04. november 2010

5 Åbent Gruts Alle 5. Sammenlægning af lejligheder i villa

[050499-2010](#)

Resumé

Der søges om tilladelse til at sammenlægge de to villalejligheder i beboelsesbygningen på ovennævnte ejendom.

Baggrund

Arkitekt Poul Krebs søger på vegne af køber og med fuldmagt fra sælger om tilladelse til at sammenlægge de to villalejligheder i beboelsesbygningen på ovennævnte ejendom.

Grundareal: 1109 m²

Beboelsesbygningen indeholder to lejligheder, en stuelejlighed på 151 m² og en 1. sals lejlighed på 128 m² samt udnyttet loftsareal på 82 m². Samler boligetageareal i bygningen er på 361 m².

Begge lejligheder står i øjeblikket tomme.

Ansøger anfører, at ejendommen helt oprindeligt i 1902 er opført som et enfamiliehus, og det vil med fordel kunne bruges tilbage til denne status. Endvidere kræver huset store bygningsmæssige forbedringer så som udskiftning af tag, reovering af badeværelser på 1.- og 2. sal samt udskiftning af fyr, hvilket kan være vanskeligt at gennemføre for to uafhængige købere.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 24, delområde B. På hver ejendom må der kun opføres én beboelsesbygning, og på grunde over 1000 m² kan der indrettes et tofamiliehus.

Vurdering

Det er Bygningsmyndigheden vurdering, at grundstørrelsen og bygningen volumen muliggør et tofamiliehus. Huset indeholder i dag to gode boliger af en vis størrelse. Omvendt vil en sammenlægning give mulighed for en samlet reovering, og en lille lettelse i tætheden på Gruts Alle.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget:

At sagen drøftes.

Bilag

 [Sammenlægning af lejligheder i villa](#)

 [Gruts Alle 5 - kortbilag](#)

Møde i Byplanudvalget den 04. november 2010

6 Åbent Strandvejen 216. Låge / port mod Strandvejen

[048850-2010](#)

Resumé

Ejerne af ejendommen Strandvejen 216, Merete og Erik Lund-Larsen søger om dispensation fra lokalplan 61 til opførelse af porte og låger mod vej. Der ønskes i alt 2 sæt porte/låger.

Portene/lågerne ønskes opført i 1,8 meters højde, hvor den ene placeres i skel mod vej og hvor den anden trækkes ca. 3 m ind på matriklen.

Ejerne har tidligere søgt om tilladelse til etablering af en hegnsmur med en højde på 1,8 m beliggende i matrikelskel mod vej (behandlet af udvalget, juni 2010, punkt 9), hvor der alene blev meddelt tilladelse til en hegnsmur i 1,3 meters højde. Denne tilladelse er ikke udnyttet, idet ejeren i stedet valgte at bibeholde en beplantning i vejskel med en højde på 2 - 2,5 m.

Baggrund

Ejerne af ejendommen Strandvejen 216 søger om dispensation fra lokalplan 61 til opførelse af 2 sæt porte/låger mod Strandvejen.

Den eksisterende hæk placeret i matrikelskellet mod Strandvejen ønskes suppleret med en port og låge, i alt 4,3 m bred i en højde af 1,8 m. En anden port/låge tilbagetrækkes ca 3 m ind fra matrikelskel, hvormed den flugter naboens hegnsmur. De ansøgte porte/låger fremstår da som et hegn, der skal overholde lokalplanens bestemmelser herom.

Det bemærkes, at der fra matrikelskel mod vej er yderligere ca 4 m ud til fortovet. Det lille offentligt ejede areal mellem fortov og privat grund er beplantet med lave vækster.

De ansøgte porte/låger vil i følge ansøgningen bestå af rammer i smedejern, hvori der monteres trælameller. Lamellerne er 7 cm brede og monteres med 1 cm's mellemrum. Lågerne males hvide eller antracitgrå, og vil fremstå luftige som et stakit.

Følgende fremgår af lokalplan 61, § 10, om hegning:

"Inden for en afstand af 2,50 m til skel mod vej, må hegn kun etableres som levende hegn eventuelt suppleret med et 1,25 m højt trådhegn. Anden form for hegning må kun finde sted efter kommunalbestyrelsens særlige tilladelse. Hegn i naboskel og mod sti skal etableres i overensstemmelse med Hegnslovens almindelige regler.

For ejendomme beliggende mellem Strandvejen og Kystvejen gælder herudover følgende: Hegn mod vej må ikke være højere end 1,3 m og mod nabogrund 1,8 m; indenfor en afstand af 15 m fra skel mod Kystvejen dog kun 1,3 m."

Således gælder, at hegn (eller en port/låge) placeret i vejskel kun må være et levende hegn, eller et fast hegn trukket 2,5 m tilbage fra vejskel og dog maks 1,3 m højt.

Et hegn placeret 3 m inde på egen grund må gerne være fast (f.eks. mur/stakit/port), men må ikke overstige 1,3 m i højden.

Det bemærkes i den forbindelse, at på tidspunktet, hvor lokalplanen blev vedtaget, var der ikke

hjemmel til at fastsætte en maksimal højde på beplantning og således ikke på levende hegn mod vej. De levende hegn mod vej er således lovlige uanset højden.

Vurdering

Intensionen med lokalplanens bestemmelse om lave og levende hegn foran Strandvejen østlige side er at fastholde det grønne vejbillede, dvs. grønne "bælter" langs vejene.

Supplerende kan det oplyses, at området er fremhævet i kommuneplanen som et "særligt område"; område 5: "Områdets vejbillede mod Strandvejen er karakteristisk ved lav hegning....."

Forholdene i dag er således, at over halvdelen af ejendommene på Strandvejens østside indenfor lokalplanområdet har hegn i eller nær vejskel. Hegnene er af varierende højde og materialer.

Fastholdelsen af det grønne vejbillede i området er lykkedes i et vist omfang til trods for, at mere end halvdelen af de omhandlede ejendomme har hegnsmure eller plankeværk mod vej. Mange af disse hegn er nemlig relativt lave og flere derudover trukket noget væk fra fortovskanten.

Den ansøgte port/låge længst mod nord ligger tilbagetrukket fra fortovet, men er placeret i vejskel. Den anden port/låge, længst mod syd er trukket tilbage fra matrikelskellet således at den flugter naboens (Strandvejen 214) hegnsmur.

Ejerne har tidligere søgt om tilladelse til etablering af en hegnsmur beliggende i matrikelskel mod vej (behandlet af udvalget, juni 2010, punkt 9), hvor der blev meddelt tilladelse til en hegnsmur i 1,3 meters højde. Denne tilladelse er ikke udnyttet.

Ønsket om lav hegning, indtrykket af åbne forhaver og indblik fra Strandvejen ned mod Øresund synes efter Bygningsmyndighedens opfattelse, at være tilgodeset i tilstrækkeligt omfang. Dog skal lågerne være smedejernslåger, med en gitterafstand på minimum 7 cm, med henblik på at tilsikre netop det åbne udtryk. Ejendommens udtryk til vejsiden (Strandvejen) vil herefter fortsat være præget af den kraftige grønne hæk men suppleret med 2 sæt porte, som fremstår åbne og luftige. Der lægges her vægt på, at den grønne hæk bevares i kombination med lette porte/låger.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget:

At der meddeles tilladelse til opførelse af porte og låger med den valgte placering og højde. Tilladelsen betinges af, at lågerne skal være smedejernslåger med en afstand mellem de lodrette stænger på minimum 7 cm, og at disse lodrette stænger ikke må være mere end 7 cm brede (diameter).

Bilag

 [Ansøgning om port/låge](#)

 [Kortbilag](#)

 [Foto Strv 216\(-214\)](#)

Møde i Byplanudvalget den 04. november 2010

7 Åbent Berlingsbakke 14A. Garage-anlæg. Fortidsmindebeskyttelseslinje vejbyggelinje og grønt vejbillede

[042903-2010](#)

Resumé

Arkitekt Søren Borg søger på vegne af nye ejere af Berlingsbakke 14A og B, Eva og Niels Wall, om tilladelse til at opføre et garageanlæg på 70 m² syd for beboelsehuset, ud mod vejen. 14A og 14B er under sammenlægning.

Baggrund

Grundareal efter sammenlægning (1012m ² +754m ²):	1766m ²
Eksisterende og fremtidigt boligareal:	252m ²
Eksisterende småbygningsareal:	22 m ²
Fremtidigt småbygningsareal:	70 m ²
Eksisterende bebyggelsesprocent (efter sammenlægning af matrikler):	14%
Fremtidig bebyggelsesprocent (efter sammenlægning af matrikler):	16%

Det påtænkte garageanlæg ligger delvist indenfor fortidsmindebeskyttelseslinjen for højen Berlings Bakke. I henhold til naturbeskyttelsesloven § 18 stk. 1 må der ikke foretages ændring af tilstanden indenfor beskyttelseslinjen, men af § 65 stk. 3 fremgår det, at kommunalbestyrelsen i særlige tilfælde kan gøre en undtagelse fra bestemmelsen i § 18 stk. 1. En mindre eksisterende garage rives ned for at gøre plads til det nye byggeri. Kulturarvsstyrelsen, Friluftsrådet, og Danmarks Naturfredningsforening er hørt i sagen. Kulturarvsstyrelsen har ingen indvendinger, da det planlagte byggeri ligger yderst i beskyttelseszonen og da området mellem højen og garagen allerede er bebygget. DN og Friluftsrådet har ikke besvaret høringen.

Endvidere er ejendommen omfattet af deklaration af den 4. september 1975, med ændring af den 16. oktober 1978, som i § 7 foreskriver en byggelinje langs nogle af ejendommene på Berlingsbakke. Sidst i deklarationen er et ændringspunkt til § 7 hvoraf det fremgår at vejbyggelinjen er 3 m. Derimod er deklaraionsområdet karakteriseret ved at det grønne vejbillede er opretholdt, enten ved åbne forhaver eller grønne hække. Gentofte Kommune kan i henhold til planlovens § 43 nedlægge forbud mod det ansøgte, idet dette strider mod servitutens bestemmelser omkring afstanden til vejskel.

Vurdering

Henset til at grundejerforeningen ikke har gjort indsigelser mod det ansøgte, at en nyere lokalplan ikke indeholder forbud mod garagebebyggelse i vejskel samt at store dele af garagen dækkes af en bøgehæk mod vej, ses der ikke at være noget til hinder for at imødekomme det ansøgte. Hertil kommer, at Kulturarvsstyrelsen ingen indvendinger har mod at der bygges indenfor fortidsmindebeskyttelseslinjen i henhold til ansøgningen.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller


Til Byplanudvalget:

At der meddeles tilladelse til det ansøgte.

Bilag

 [Kortbilag. Berlingsbakke 14A](#)

 [Materiale til illustration af det ansøgte](#)

 [Deklaration af 4-9 1975, med ændring af 16-10 1978](#)

Møde i Byplanudvalget den 04. november 2010

8 Åbent Ordrupvej 39. P-plads forhold. Dispensation fra lokalplan

[051295-2010](#)

Resumé

I forbindelse med et kommende etageboligbyggeri søger ejer af ejendommen Ordrupvej 39 om dispensation fra bestemmelsen i lokalplan 286 om, at parkering hovedsageligt skal ske under terræn.

Baggrund

Ordrupvej 39 A/S v/Lars Vestergaard Olsen søger i forbindelse med projektering af et nyt etageboligbyggeri på ejendommen Ordrupvej 39 om dispensation fra bestemmelserne om parkering i lokalplan 286.

Det fremgår af planens § 5.2, at "Ved opførelse af ny bebyggelse skal der etableres parkeringsarealer svarende til mindst 1½ p-plads pr. bolig. Parkeringen skal hovedsageligt ske under terræn".

Parkeringsbehovet er 14 biler, og p-pladserne hertil ønskes anlagt udelukkende på terræn. Indkørslen til området vil ske længst muligt nede ad Schioldannsvej i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelse herom (se evt planens kortbilag). P-pladsen ønskes placeret umiddelbart efter tilkørslen og udformes traditionelt, se bilagene. P-pladser og tilkørselsareal etableres ved en kombination af betonsten og armeret græs, og der vil supplerende etableres grøn afskærmning fra p-området til bebyggelsen.

Ansøger begrundet den ansøgte p-plads på terræn ved, at eftersom grunden er relativt lille vil det være vanskeligt at etablere en p-kælder med gode tilkørsels- og manøvreringsforhold. Nedkørselsrampen til en p-kælder vil desuden tage meget plads fra haveanlægget.

Vurdering

Den foreslåede terrænparkering er udformet således, at den danner afskærmning mod fællesarealet. Således bliver fællesarealet et trygt og privat område.

Alle lejligheder har enten altaner, tagterrasser eller adgang direkte til have, hvorfor fællesarealet på terræn synes tilstrækkeligt stort eftersom arealet formentlig vil benyttes mere "sekundært". P-pladsen fremstår med det græsarmerede underlag relativt grønt ligesom afskærmningen med bøgehæk supplerer det grønne udtryk.

Bebyggelsen overholder lokalplanens krav om friarealer (§ 8.2; Der skal anlægges udendørs opholdsarealer svarende til mindst 80 % af boligetagearealet. Åbne altaner, tagterrasser og lign. kan medregnes), og bygningsmyndigheden vurderer, at bebyggelsen samlet set tager fint hensyn til både kommende beboere og til naboer, hvad angår parkeringsforhold og fællesarealer.






Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget:

At der meddeles dispensation til etablering af p-pladsen på terræn på vilkår af, at der sikres en "grøn" og effektiv afskærmning fra p-pladsen særligt mod naboer mod syd og vest, således at disse naboer ikke generes af bl.a. lyskeglerne fra de parkerende biler.

Bilag

-  [Ansøgning](#)
-  [Ansøgning, Situationsplan](#)
-  [Ansøgning, Facader, syd](#)
-  [Ansøgning, Facader, nord](#)
-  [Kortbilag](#)

Møde i Byplanudvalget den 04. november 2010

9 Åbent Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne

[061796-2009](#)

Møde i Byplanudvalget den 04. november 2010

10 Lukket Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne

061796-2009

Punkt 2: Referat



Gentofte Kommune

Referat af møde i Byplanudvalget

Referat åben

Mødedato 04. november 2010
Mødetidspunkt 17.00
Mødelokale Udvalgsværelse B

**Protokollen blev
læst og mødet
hævet kl.: 18.20**

**Tilstede: Karen Riis Kjølbbye, Marianne Zangenberg, Marie-
Louise Andreassen, Marie Louise Gjern Bistrup
(Deltog i behandlingen af pkt. 1 til og med pkt. 7),
Andreas Just Karberg, Irene Lütken, Peter Michael
Fenger (Deltog ikke i behandlingen af pkt. 1)**

Fraværende:

Indholdsfortegnelse

Byplanudvalget

den 04. november 2010

Åben dagsorden

- 1 Lokalplan 321 for et område mellem Jægersborg Alle, Vældegårdsvej, Smakkegårdsvej og Ermelundsvej. Offentlig fremlæggelse**
- 2 Lokalplan 329 for et område mellem Herredsvej og Mosegårdsvej. Offentlig fremlæggelse**
- 3 Lokalplan 324 for et område mellem Henriettevej, Ordrupdalvej og Ordruphøjvej. Endelig vedtagelse**
- 4 Strandvejen 235. Dispensation vedr. skovbyggelinie**
- 5 Gruts Alle 5. Sammenlægning af lejligheder i villa**
- 6 Strandvejen 216. Låge / port mod Strandvejen**
- 7 Berlingsbakke 14A. Garage-anlæg. Fortidsmindebeskyttelseslinje vejbyggelinje og grønt vejbillede**
- 8 Ordrupvej 39. P-plads forhold. Dispensation fra lokalplan**
- 9 Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne**
- T1-1 Undersøgelse af ambassadeejendomme i Gentofte Kommune**

Lukket dagsorden

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

Møde i Byplanudvalget den 04. november 2010

1 Åbent Lokalplan 321 for et område mellem Jægersborg Alle, Vældegårdsvej, Smakkegårdsvej og Ermelundsvej. Offentlig fremlæggelse

[065203-2009](#)

Resumé

Plan har udarbejdet et forslag til lokalplan 321 for et området mellem Jægersborg Allé, Vældegårdsvej, Smakkegårdsvej og Ermelundsvej.

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

Baggrund

Byplanudvalget har på møde den 17. august 2009, pkt. 4, bemyndiget Plan til at udarbejde en lokalplan for et område mellem Jægersborg Allé, Vældegårdsvej, Smakkegårdsvej og Ermelundsvej. Baggrunden herfor er en anmodning fra Søndersø Grundejerforening, der ønsker en lokalplan for Søndersø og det omliggende grønne område.

Lokalplanområdet, der er beliggende i den sydlige del af Jægersborg bydel og udgør udover enkeltområde 4.F7, der omfatter Søndersø, også villaområderne 4.B44 og 4.B45 i Kommuneplan 2009.

Området, der afgrænses af Bernstorffsparken, Jægersborg Kaserne, plejehjemmet Søndersøhave og jernbanen, omfatter 256 ejendomme og har et samlet areal på ca. 25 ha ekskl. vejarealer. Hovedparten af villaerne er opført i 1½ - 2 etager; den gennemsnitlige bebyggelsesprocent er ca. 18.

Området omfatter 298 boliger med en gennemsnitlig boligstørrelse på 152 m². Den gennemsnitlige grundstørrelse pr. bolig er 833 m², og den gennemsnitlige grundstørrelse pr. ejendom er 970 m².

Formålet med lokalplanen er at fastholde området som et attraktivt villaområde for helårsbebyggelse, herunder sikre den særligt bevaringsværdige bebyggelse i området. Derudover skal lokalplanen sikre, at ny bebyggelse tilpasses den eksisterende bebyggelse. Endvidere er det lokalplanens formål at sikre områdets grønne vejbilleder, samt Søndersø med tilhørende grønt område.

En stor del af ejendommene i området er omfattet af servitutter, der angiver, at bygningernes tage skal dækkes med røde vingeformede teglsten. Lokalplanen fastsætter, at denne bestemmelse skal gælde for størstedelen af ejendommene i området.

Ligeledes på baggrund af eksisterende servitutter er der i lokalplanen udpeget et delområde, hvor der er fastsat bestemmelser om, at der imod vejen kun må etableres levende hegn i maksimalt 1,3 meters højde, og at der i zonen mellem den fastsatte byggelinje og vejen ikke må opføres nogen form for bebyggelse.

Indstilling

Plan indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At forslag til lokalplan 321 for et område mellem Jægersborg Allé, Vældegårdsvej, Smakkegårdsvej og Ermelundsvej vedtages til offentlig fremlæggelse.

Beslutninger

Byplanudvalget, møde 4. november 2010.

Anbefales til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen.

Beslutningsstatus: Behandlet, *indstillet til:* Økonomiudvalget

Møde i Byplanudvalget den 04. november 2010

2 Åbent Lokalplan 329 for et område mellem Herredsvej og Mosegårdsvej. Offentlig fremlæggelse

[030616-2010](#)

Resumé

Plan har udarbejdet et forslag til lokalplan 329 for et område mellem Herredsvej og Mosegårdsvej. Der skal tages stilling til, om lokalplanforslaget skal vedtages til offentlig fremlæggelse.

Baggrund

Byplanudvalget har på møde den 28. september 2009, pkt. 10, enstemmigt, besluttet at nedlægge § 14-forbud imod nedrivning af Herredsvej 42, der er bevaringsværdig i kategori 3. Dette er meddelt ejeren med brev af 24. februar 2010. Dette betyder, at kommunen indenfor et år fra denne dato skal udarbejde en lokalplan.

Lokalplanområdet, der er beliggende i den vestlige del af Vangede bydel, udgør enkeltområde 6.B 41 i Kommuneplan 2009.

Lokalplanområdet afgrænses mod nord af Gammelmosen, institutionerne på Bank Mikkelsens Vej, samt Vangede batteri og mod øst af etagehusområdet langs Vangede bydelscenter.

Lokalplanområdets grænse mod syd er Mosegårdsvejs villa- og rækkehusområder og mod vest ligger Glentegård transformerstation og Gladsaxe kommune.

Lokalplanområdet omfatter 422 ejendomme, og har et samlet areal på ca. 37 ha ekskl. vejarealer. Området er et sammenhængende villakvarter præget af homogenitet.

Bebyggelsen, der overvejende består af villaer, har en gennemsnitlig bebyggelsesprocent på 15. Der er 421 boliger i lokalplanområdet med en gennemsnitlig boligstørrelse på 126 m². Den gennemsnitlige grundstørrelse pr. ejendom er ca. 870 m².

Formålet med lokalplanen er at fastholde området som et attraktivt villaområde for helårsbeboelse, herunder sikre bevaringsværdige bygninger og træer i området.

Derudover skal lokalplanen sikre at ny bebyggelse tilpasses områdets karakter. Endvidere er det lokalplanens formål at fastholde områdets grønne vejbilleder.

Lokalplanen giver mulighed for, at der på Herredsvej 42, udover den eksisterende bevaringsværdige bygning, må opføres en selvstændig bygning på max. 100 m². Bygningerne kan evt. forbindes med en glasgang, men skal anvendes som én bolig.

Indstilling

Plan indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At forslag til lokalplan 329 for et område mellem Herredsvej og Mosegårdsvej vedtages til offentlig fremlæggelse.

Beslutninger

Byplanudvalget, møde 4. november 2010.

Anbefales til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen, idet det anføres i lokalplanen, at byplanvedtægt 9 aflyses for matr.nr. 3 b, 3Iz og en del af 42 b, Vangede.

Beslutningsstatus: Behandlet, indstillet til: Økonomiudvalget

Møde i Byplanudvalget den 04. november 2010

3 Åbent Lokalplan 324 for et område mellem Henriettevej, Ordrupdalvej og Ordruphøjvej. Endelig vedtagelse

[048515-2010](#)

Resumé

Forslag til Lokalplan 324 har været udsendt i offentlig høring fra den 7. juli til den 15. september 2010.

Der skal tages stilling til, om forslag til lokalplan 324 skal vedtages endeligt med de af Plan foreslåede ændringer.

Baggrund

Byplanudvalget har på mødet den 17. august 2009, pkt. 15, enstemmigt besluttet at nedlægge § 14- forbud mod, at der kan bygges et selvstændigt enfamiliehus på matrikel 9t, Ordrup.

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

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

Plan har på baggrund af Byplanudvalgets beslutning den 17. august 2009 udarbejdet forslag til Lokalplan 324 for et område mellem Henriettevej, Ordrupdalvej og Ordruphøjvej.

Lokalplanområdet er rimeligt homogent angående grundstørrelser. Der er en række ejendomme ved Skovkrogen, der har to eller flere udmatrikulerede og ikke samnoterede grunde, hvor det med det eksisterende plangrundlag vil være muligt at opføre selvstændige enfamiliehuse. Dette kan føre til en u hensigtsmæssig forøgelse af antallet af boliger i området.

Lokalplanen giver derfor ikke muligheder for, at 4 matrikler ved Skovkrogen 9 til 15 anvendes til boligbebyggelse.

For at fastholde de grønne vejbilleder langs vejene Ordrupdalvej, Skovgårdsvej, Berlingsbakke og Ordruphøjvej indeholder lokalplanen bestemmelser om etablering af levende hegn mod vej, og at der ikke må opføres boligbebyggelse nærmere vejskel end 5 meter.

Inden for lokalplanområdet findes en række markante træer, der sammen med områdets øvrige hække og grønne beplantning er af afgørende betydning for områdets smukke vejbilleder.

I det grønne område Rørsømosen på matr. nr. 9ku Ordrup er det fastlagt, at der ikke må opføres nogen form for bebyggelse. Mosen er fredet og skal bevares i sin nuværende tilstand, således at arealet aldrig blive genstand for opfyldning af nogen art.

Ved indsigelsesfristens udløb den 15. september 2010 havde Plan modtaget 5 henvendelser, heraf 1 underskrevet af 3 husstande i området.

Vurdering

På baggrund af en henvendelse i høringsperioden foreslår Plan at opdelingen af lokalplanområdet i to delområder udgår. I stedet for foreslås, at der indsættes en særlig bestemmelse, således at 4 matrikler ved Skovkrogen 9 til 15 ikke anvendes til boligbebyggelse.

De indkommende henvendelser har herudover givet Plan anledning til at foreslå følgende ændringer i lokalplanen:

1. I redegørelsesdelen side 5:

I afsnittet, hvor der redegøres for opdeling af lokalplanområdet i to delområder A og B med forskellige bestemmelser, ændres teksten til:

" Lokalplanen giver derfor ikke mulighed for, at 4 matrikler ved Skovkrogen 9 til 15 anvendes til boligbebyggelse."

2. I bestemmelserne:

- Plan foreslår, at alle overskrifter, som refererer til opdeling i delområde A og B fjernes.

- I §6 foreslås følgende ændringer:

- Nummerering af bestemmelserne ændres, så den hænger sammen med de ændringer, der er foretaget i lokalplanområdets opdeling.
- Der indsættes en ny bestemmelse § 6.7: "Der må ikke etableres altaner og tagterrasser i tagetagen (3. etage) på en 2- etages bygning".
- Teksten i den tidligere § 6.8, som nu er § 6.6 : "Den maksimale bygningshøjde af de ovennævnte småbygninger må ikke overstige 3 meter over terræn" udgår -svarende til øvrige nyere villalokalplaner.
- Teksten i den tidligere § 6.7, som nu er § 6.9 ændres til : "Der må ikke opføres ny selvstændig boligbebyggelse på matr.nr.: 9h, 9i, 9s og 9t, alle Ordrup."

- Teksten i bestemmelsen § 9.3: "Hegn i skel skal etableres som levende hegn. I forbindelse

med levende hegn kan det tillades, at der opsættes trådhegn med en maksimal højde på 1,25 meter." udgår, således at lokalplan 324 er i overensstemmelse med øvrige villalokalplaner, og bestemmelserne § 9.4 samt § 9.5 ændres som følge heraf til § 9.3 og § 9.4 .

3. I kortbilaget:

Opdeling af lokalplanområdet i to delområder A og B fjernes.

Indstilling

Plan indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At forslag til lokalplan 324 vedtages endeligt med de af Plan foreslåede ændringer.

Beslutninger

Byplanudvalget, møde 4. november 2010.

Anbefales til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen.

Beslutningsstatus: Behandlet, indstillet til: Økonomiudvalget

Møde i Byplanudvalget den 04. november 2010

4 Åbent Strandvejen 235. Dispensation vedr. skovbyggelinie

[048973-2010](#)

Resumé

Der søges om tilladelse til opførelse af overdækning af kælderudgang på Skovriderkroen. Opførelsen kræver dispensation for skovbyggelinien.

Baggrund

Der er ansøgt om tilladelse samt dispensation fra skovbyggelinien til etablering af en overdækning af en kældernedgang.

Overdækningen er 5 * 2,5 m = 12,5 m², og højden over terræn mellem 1 og 1,5 meter.

Ved opførelse af den ansøgte overdækning forøges bebyggelsesprocenten ikke. Overdækningen er skjult af beplantningen fra vejen.

Vurdering

Bygningsmyndigheden vurderer, at overdækningen ikke strider mod de hensyn, der ligger til grund

for den i naturbeskyttelsesloven fastsatte skovbyggelinie, idet den på grund af dens størrelse og placering, dels ikke vil hindre udsynet til skovbrynet, dels ikke vil forhindre spredning af flora og fauna.

Hertil kommer, at hverken skovejeren (Jægersborg Statsskovdistrikt) eller Danmarks Naturfredningsforening har gjort indsigelser mod det ansøgte, idet overdækningen holdes indenfor den eksisterende bygningsmasse på ejendommen.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget:

At Byplanudvalget meddeler dispensation fra skovbyggelinien til udførelse af den ansøgte overdækning af kælderudgang.

Beslutninger

Byplanudvalget, møde 4. november 2010.

Vedtaget.

Beslutningsstatus: Behandlet, indstillet til: Ingen videre behandling

Bilag

 [Kortbilag](#)

 [Strandvejen 235, Ansøgning](#)

Møde i Byplanudvalget den 04. november 2010

5 Åbent Gruts Alle 5. Sammenlægning af lejligheder i villa

[050499-2010](#)

Resumé

Der søges om tilladelse til at sammenlægge de to villalejligheder i beboelsesbygningen på ovennævnte ejendom.

Baggrund

Arkitekt Poul Krebs søger på vegne af køber og med fuldmagt fra sælger om tilladelse til at sammenlægge de to villalejligheder i beboelsesbygningen på ovennævnte ejendom.

Grundareal: 1109 m²

Beboelsesbygningen indeholder to lejligheder, en stuelejlighed på 151 m² og en 1. sals lejlighed på 128 m² samt udnyttet loftsareal på 82 m². Samler boligetageareal i bygningen er på 361 m². Begge lejligheder står i øjeblikket tomme.

Ansøger anfører, at ejendommen helt oprindeligt i 1902 er opført som et enfamiliehus, og det vil med fordel kunne bruges tilbage til denne status. Endvidere kræver huset store bygningsmæssige forbedringer så som udskiftning af tag, renovering af badeværelser på 1.- og 2. sal samt udskiftning af fyr, hvilket kan være vanskeligt at gennemføre for to uafhængige købere.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 24, delområde B. På hver ejendom må der kun opføres én beboelsesbygning, og på grunde over 1000 m² kan der indrettes et tofamiliehus.

Vurdering

Det er Bygningsmyndigheden vurdering, at grundstørrelsen og bygningen volumen muliggør et tofamiliehus. Huset indeholder i dag to gode boliger af en vis størrelse. Omvendt vil en sammenlægning give mulighed for en samlet renovering, og en lille lettelse i tætheden på Gruts Alle.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget:

At sagen drøftes.

Beslutninger

Byplanudvalget, møde 4. november 2010.

Karen Riis Kjølbye (C) deltog pga. inhabilitet ikke i sagen behandling og afgørelse.

Byplanudvalget vedtog at meddele tilladelse til sammenlægning.

Beslutningsstatus: Behandlet, indstillet til: Ingen videre behandling

Bilag

 [Sammenlægning af lejligheder i villa](#)

 [Gruts Alle 5 - kortbilag](#)

Møde i Byplanudvalget den 04. november 2010

6 Åbent Strandvejen 216. Låge / port mod Strandvejen

[048850-2010](#)

Resumé

Ejerne af ejendommen Strandvejen 216, Merete og Erik Lund-Larsen søger om dispensation fra lokalplan 61 til opførelse af porte og låger mod vej. Der ønskes i alt 2 sæt porte/låger.

Portene/lågerne ønskes opført i 1,8 meters højde, hvor den ene placeres i skel mod vej og hvor den anden trækkes ca. 3 m ind på matriklen.

Ejerne har tidligere søgt om tilladelse til etablering af en hegnsmur med en højde på 1,8 m beliggende i matrikelstel mod vej (behandlet af udvalget, juni 2010, punkt 9), hvor der alene blev meddelt tilladelse til en hegnsmur i 1,3 meters højde. Denne tilladelse er ikke udnyttet, idet ejeren i stedet valgte at bibeholde en beplantning i vejskel med en højde på 2 - 2,5 m.

Baggrund

Ejerne af ejendommen Strandvejen 216 søger om dispensation fra lokalplan 61 til opførelse af 2 sæt porte/låger mod Strandvejen.

Den eksisterende hæk placeret i matrikelstellet mod Strandvejen ønskes suppleret med en port og låge, i alt 4,3 m bred i en højde af 1,8 m. En anden port/låge tilbagetrækkes ca 3 m ind fra matrikelstel, hvormed den flugter naboens hegnsmur. De ansøgte porte/låger fremstår da som et hegn, der skal overholde lokalplanens bestemmelser herom.

Det bemærkes, at der fra matrikelstel mod vej er yderligere ca 4 m ud til fortovet. Det lille offentligt ejede areal mellem fortov og privat grund er beplantet med lave vækster.

De ansøgte porte/låger vil i følge ansøgningen bestå af rammer i smedejern, hvori der monteres trælameller. Lamellerne er 7 cm brede og monteres med 1 cm's mellemrum. Lågerne males hvide eller antracitgrå, og vil fremstå luftige som et stakit.

Følgende fremgår af lokalplan 61, § 10, om hegning:

"Inden for en afstand af 2,50 m til skel mod vej, må hegn kun etableres som levende hegn eventuelt suppleret med et 1,25 m højt trådhegn. Anden form for hegning må kun finde sted efter kommunalbestyrelsens særlige tilladelse. Hegn i naboskel og mod sti skal etableres i overensstemmelse med Hegnslovens almindelige regler.

For ejendomme beliggende mellem Strandvejen og Kystvejen gælder herudover følgende: Hegn mod vej må ikke være højere end 1,3 m og mod nabogrund 1,8 m; indenfor en afstand af 15 m fra skel mod Kystvejen dog kun 1,3 m."

Således gælder, at hegn (eller en port/låge) placeret i vejskel kun må være et levende hegn, eller et fast hegn trukket 2,5 m tilbage fra vejskel og dog maks 1,3 m højt.

Et hegn placeret 3 m inde på egen grund må gerne være fast (f.eks. mur/stakit/port), men må ikke overstige 1,3 m i højden.

Det bemærkes i den forbindelse, at på tidspunktet, hvor lokalplanen blev vedtaget, var der ikke hjemmel til at fastsætte en maksimal højde på beplantning og således ikke på levende hegn mod vej. De levende hegn mod vej er således lovligt uanset højden.

Vurdering

Intensionen med lokalplanens bestemmelse om lave og levende hegn foran Strandvejen østlige side er at fastholde det grønne vejbillede, dvs. grønne "bælter" langs vejene.

Supplerende kan det oplyses, at området er fremhævet i kommuneplanen som et "særligt område"; område 5: "Områdets vejbillede mod Strandvejen er karakteristisk ved lav hegning....."

Forholdene i dag er således, at over halvdelen af ejendommene på Strandvejens østside indenfor lokalplanområdet har hegn i eller nær vejskel. Hegnene er af varierende højde og materialer.

Fastholdelsen af det grønne vejbillode i området er lykkedes i et vist omfang til trods for, at mere end halvdelen af de omhandlede ejendomme har hegnsmure eller plankeværk mod vej. Mange af disse hegn er nemlig relativt lave og flere derudover trukket noget væk fra fortovskanten.

Den ansøgte port/låge længst mod nord ligger tilbagetrukket fra fortovet, men er placeret i vejskel. Den anden port/låge, længst mod syd er trukket tilbage fra matrikelskellet således at den flugter naboens (Strandvejen 214) hegnsmur.

Ejerne har tidligere søgt om tilladelse til etablering af en hegnsmur beliggende i matrikelskel mod vej (behandlet af udvalget, juni 2010, punkt 9), hvor der blev meddelt tilladelse til en hegnsmur i 1,3 meters højde. Denne tilladelse er ikke udnyttet.

Ønsket om lav hegning, indtrykket af åbne forhaver og indblik fra Strandvejen ned mod Øresund synes efter Bygningsmyndighedens opfattelse, at være tilgodeset i tilstrækkeligt omfang. Dog skal lågerne være smedejernslåger, med en gitterafstand på minimum 7 cm, med henblik på at tilsikre netop det åbne udtryk. Ejendommens udtryk til vejsiden (Strandvejen) vil herefter fortsat være præget af den kraftige grønne hæk men suppleret med 2 sæt porte, som fremstår åbne og luftige. Der lægges her vægt på, at den grønne hæk bevares i kombination med lette porte/låger.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget:

At der meddeles tilladelse til opførelse af porte og låger med den valgte placering og højde. Tilladelsen betinges af, at lågerne skal være smedejernslåger med en afstand mellem de lodrette stænger på minimum 7 cm, og at disse lodrette stænger ikke må være mere end 7 cm brede (diameter).

Beslutninger

Byplanudvalget, møde 4. november 2010.

Vedtaget.

Beslutningsstatus: Behandlet, indstillet til: Ingen videre behandling

Bilag

 [Ansøgning om port/låge](#)

 [Kortbilag](#)

 [Foto Strv 216\(-214\)](#)

Møde i Byplanudvalget den 04. november 2010

7 Åbent Berlingsbakke 14A. Garage-anlæg. Fortidsmindebeskyttelseslinje vejbyggelinje og grønt vejbillede

[042903-2010](#)

Resumé

Arkitekt Søren Borg søger på vegne af nye ejere af Berlingsbakke 14A og B, Eva og Niels Wall, om tilladelse til at opføre et garageanlæg på 70 m² syd for beboelseshuset, ud mod vejen. 14A og 14B er under sammenlægning.

Baggrund

Grundareal efter sammenlægning (1012m ² +754m ²):	1766m ²
Eksisterende og fremtidigt boligareal:	252m ²
Eksisterende småbygningsareal:	22 m ²
Fremtidigt småbygningsareal:	70 m ²
Eksisterende bebyggelsesprocent (efter sammenlægning af matrikler):	14%
Fremtidig bebyggelsesprocent (efter sammenlægning af matrikler):	16%

Det påtænkte garageanlæg ligger delvist indenfor fortidsmindebeskyttelseslinjen for højen Berlings Bakke. I henhold til naturbeskyttelsesloven § 18 stk. 1 må der ikke foretages ændring af tilstanden indenfor beskyttelseslinjen, men af § 65 stk. 3 fremgår det, at kommunalbestyrelsen i særlige tilfælde kan gøre en undtagelse fra bestemmelsen i § 18 stk. 1. En mindre eksisterende garage rives ned for at gøre plads til det nye byggeri. Kulturarvsstyrelsen, Friluftsrådet, og Danmarks Naturfredningsforening er hørt i sagen. Kulturarvsstyrelsen har ingen indvendinger, da det planlagte byggeri ligger yderst i beskyttelseszonen og da området mellem højen og garagen allerede er bebygget. DN og Friluftsrådet har ikke besvaret høringen.

Endvidere er ejendommen omfattet af deklaration af den 4. september 1975, med ændring af den 16. oktober 1978, som i § 7 foreskriver en byggelinje langs nogle af ejendommene på Berlingsbakke. Sidst i deklarationen er et ændringspunkt til § 7 hvoraf det fremgår at vejbyggelinjen er 3 m. Derimod er deklaraionsområdet karakteriseret ved at det grønne vejbillede er opretholdt, enten ved åbne forhaver eller grønne hække. Gentofte Kommune kan i henhold til planlovens § 43 nedlægge forbud mod det ansøgte, idet dette strider mod servitutens bestemmelser omkring afstanden til vejskel.

Vurdering

Henset til at grundejerforeningen ikke har gjort indsigelser mod det ansøgte, at en nyere lokalplan ikke indeholder forbud mod garagebebyggelse i vejskel samt at store dele af garagen dækkes af en bøgehæk mod vej, ses der ikke at være noget til hinder for at imødekomme det ansøgte. Hertil kommer, at Kulturarvsstyrelsen ingen indvendinger har mod at der bygges indenfor fortidsmindebeskyttelseslinjen i henhold til ansøgningen.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget:

At der meddeles tilladelse til det ansøgte.

Beslutninger

Byplanudvalget, møde 4. november 2010.


Vedtaget.

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

Bilag

 [Kortbilag, Berlingsbakke 14A](#)

 [Materiale til illustration af det ansøgte](#)

 [Deklaration af 4-9 1975, med ændring af 16-10 1978](#)

Møde i Byplanudvalget den 04. november 2010

8 Åbent Ordrupvej 39. P-plads forhold. Dispensation fra lokalplan

[051295-2010](#)

Resumé

I forbindelse med et kommende etageboligbyggeri søger ejer af ejendommen Ordrupvej 39 om dispensation fra bestemmelsen i lokalplan 286 om, at parkering hovedsageligt skal ske under terræn.

Baggrund

Ordrupvej 39 A/S v/Lars Vestergaard Olsen søger i forbindelse med projektering af et nyt etageboligbyggeri på ejendommen Ordrupvej 39 om dispensation fra bestemmelserne om parkering i lokalplan 286.

Det fremgår af planens § 5.2, at "Ved opførelse af ny bebyggelse skal der etableres parkeringsarealer svarende til mindst 1½ p-plads pr. bolig. Parkeringen skal hovedsageligt ske under terræn".

Parkeringsbehovet er 14 biler, og p-pladserne hertil ønskes anlagt udelukkende på terræn. Indkørslen til området vil ske længst muligt nede ad Schioldannsvej i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelse herom (se evt planens kortbilag). P-pladsen ønskes placeret umiddelbart efter tilkørslen og udformes traditionelt, se bilagene. P-pladser og tilkørselsareal etableres ved en kombination af betonsten og armeret græs, og der vil supplerende etableres grøn afskæmning fra p-området til bebyggelsen.

Ansøger begrundet den ansøgte p-plads på terræn ved, at eftersom grunden er relativt lille vil det være vanskeligt at etablere en p-kælder med gode tilkørsels- og

manøvreringsforhold. Nedkørselsrampen til en p-kælder vil desuden tage meget plads fra haveanlægget.

Vurdering

Den foreslåede terrænparkering er udformet således, at den danner afskærmning mod fællesarealet. Således bliver fællesarealet et trykt og privat område.

Alle lejligheder har enten altaner, tagterrasser eller adgang direkte til have, hvorfor fællesarealet på terræn synes tilstrækkeligt stort eftersom arealet formentlig vil benyttes mere "sekundært". P-pladsen fremstår med det græsarmerede underlag relativt grønt ligesom afskærmningen med bøgehæk supplerer det grønne udtryk.

Bebyggelsen overholder lokalplanens krav om friarealer (§ 8.2; Der skal anlægges udendørs opholdsarealer svarende til mindst 80 % af boligetagearealet. Åbne altaner, tagterrasser og lign. kan medregnes), og bygningsmyndigheden vurderer, at bebyggelsen samlet set tager fint hensyn til både kommende beboere og til naboer, hvad angår parkeringsforhold og fællesarealer.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget:

At der meddeles dispensation til etablering af p-pladsen på terræn på vilkår af, at der sikres en "grøn" og effektiv afskærmning fra p-pladsen særligt mod naboer mod syd og vest, således at disse naboer ikke generes af bl.a. lyskeglerne fra de parkerende biler.

Beslutninger






Byplanudvalget, møde 4. november 2010.

Vedtaget.

Irene Lütken (A) og Marie-Louise Andreassen (B) stemte imod.

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

Bilag

-  [Ansøgning](#)
-  [Ansøgning, Situationsplan](#)
-  [Ansøgning, Facader, syd](#)
-  [Ansøgning, Facader, nord](#)
-  [Kortbilag](#)

Møde i Byplanudvalget den 04. november 2010

9 Åbent Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne

[061796-2009](#)

Beslutninger

Byplanudvalget, møde 4. november 2010.

Forvaltningen orienterede om konference om Danske Byers Potentiale, om sagen Gardes Allé 2 og om invitation til Teknik- og Miljøudvalgets næste møde den 9. november, pkt. 1 og 2 (Agenda 21 strategi og støjhandlingsplan).

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

Møde i Byplanudvalget den 04. november 2010

T1-1 Åbent Undersøgelse af ambassadeejendomme i Gentofte Kommune

[051932-2010](#)

Resumé

På Kommunalbestyrelsens møde den 25. oktober 2010, pkt. 5, besluttede Kommunalbestyrelsen enstemmigt, at redegørelsen for undersøgelsen af lovligheden af anvendelsen af ambassadeejendommene i Gentofte Kommune blev taget til efterretning. Det blev videre besluttet, at sagen skulle genoptages i Byplanudvalget på udvalgets næste møde, når de indkomne svar fra de berørte ambassader foreligger.

Baggrund

Forvaltningen har foretaget en undersøgelse af lovligheden af anvendelsen af de ejendomme i kommunen, som ejes eller lejes til ambassadeformål. Det drejer sig om 26 ejendomme. Denne undersøgelse har bestået i at fastslå, dels om kommunen har meddelt tilladelse til, at de enkelte ejendomme kan anvendes til ambassadeformål i henhold til plangrundlaget, dels om kommunen har meddelt tilladelse til at nedlægge boligen helt eller delvist i henhold til boligreguleringslovens § 46.

I forlængelse heraf anmodede Gentofte Kommune advokat Kim Trenskow om at foretage en juridisk vurdering af, om kommunen i de tilfælde, hvor der ikke er meddelt tilladelse til at anvende ejendommen helt eller delvist til ambassadeformål og, hvor anvendelsen overskrider de grænser, der fremgår af lokalplangrundlaget, efter danske offentligretlige regler er afskåret fra at foretage en håndhævelse med krav om fysisk lovliggørelse som følge af myndighedspassivitet eller lang tids brug.

Som et led i den videre proces har forvaltningen herefter i breve af 18. oktober 2010 rettet henvendelse til de 11 berørte ambassader, der ikke har tilladelse til - eller har tilladelse til i begrænset omfang - at anvende deres ejendomme til ambassadeformål. Hver enkelt ambassade er inden 14 dage anmodet om at bekræfte, at vilkår for anvendelse af deres ialt 15 ambassadeejendomme er overholdt.

Der er således rettet henvendelse til følgende landes ambassader:

Kina (vedr. Ahlmanns Allé 22, Øregårdsvænget 5, Øregårds Allé 12, Tranegårdsvej 17 og Henningsens Allé 24)

Algeriet (vedr. Hellerupvej 66)

Benin (vedr. Skelvej 2)

Bulgarien (vedr. Gamlehave Allé 7a og 7 b)

Elfenbenskysten (vedr. Gersonsvej 8)

Estland (vedr. Aurehøjvej 19)

Ghana (vedr. Egebjerg Allé 13)

Marokko (vedr. Øregårds Allé 19)

Pakistan (vedr. Valeursvej 17)

Ungarn (vedr. Strandvejen 170)

Vietnam (vedr. Bernstorffsvej 30 c)

Vurdering

Ved svarfristens udløb den 2. november 2010 har forvaltningen modtaget svar fra 4 lande. Herudover har 3 lande (Benin, Elfenbenskysten og Vietnam) anmodet om - og fået - en kort udsættelse af svarfristen.

Tre lande har bekræftet, at deres ejendomme anvendes i overensstemmelse med kommunens tidligere meddelte tilladelser. Det drejer sig om:

Bulgarien. Bulgariens ambassadør har i brev af 20. oktober 2010 bekræftet, at ejendommen Gamlehave Allé 7a og 7b fortsat anvendes dels til ambassade og dels til bolig for enkelte af ambassadens ansatte. Da ejendommen således anvendes i overensstemmelse med Bygningsudvalgets tilladelse fra 1988 foretages ikke yderligere, og sagen henlægges.

Ungarn. Ungarns ambassadør har i brev af 21. oktober 2010 bekræftet, at ejendommen Strandvejen 170 fortsat anvendes som ansøgt i 1975, dvs. dels til ambassade og dels til boliger for to familier, som er ansat ved ambassaden. Da ejendommen således anvendes i overensstemmelse med Bygningsudvalgets tilladelse fra 1975 foretages ikke yderligere, og sagen henlægges.

Ghana. Ghanas ambassade har i brev af 25. oktober 2010 bekræftet, at ejendommen Egebjerg Allé 13 fortsat anvendes dels til ambassade og dels til bolig for to af ambassadens ansatte. Da

ejendommen således anvendes i overensstemmelse med Bygningsudvalgets og Nærings- og boligudvalgets tilladelser fra 1966 foretages ikke yderligere, og sagen henlægges.

Herudover har Estlands ambassadør i brev af 28. oktober 2010 oplyst, at ejendommen Aurehøjvej 19 ikke længere tjener som bolig for en medarbejder på ambassaden. Ambassadøren har videre oplyst, at Estlands regering har besluttet, at ambassaden fraflytter ejendommen i nær fremtid, og at Gentofte Kommune vil blive holdt orienteret herom.

Det fremgik bl.a. af ambassadens ansøgning til Gentofte Kommune i 1994, at ejendommen ville blive beboet af en ambassademedarbejder. Herudover skulle ejendommen anvendes til repræsentationslokaler, kontorer og gæsteværelser. Det blev supplerende angivet, at stueetagen, bortset fra et lokale ved indgangen, skulle anvendes til selskabslokaler. Af lokalerne på 1. sal forventedes et eller to værelser indrettet til gæsteværelser for ambassaden. En ambassademedarbejder (chaufføren) og muligvis også en sekretær skulle bebo ejendommen. Ved brev af 2. marts 1994 meddelte Gentofte Kommune tilladelse til den påtænkte anvendelse af ejendommen bl.a. på vilkår af, at det til ambassadeformål godkendte areal ikke måtte udvides, og at ejendommen udover anvendelsen til ambassadeformål (repræsentationslokaler, kontor og gæsteværelser) skulle danne bolig for 1-2 medarbejdere. Gentofte Kommune meddelte samtidig tilladelse til delvis nedlæggelse af boligen.

Forvaltningen vil på baggrund af svaret fra Estlands ambassade indlede den procedure, der sædvanligt anvendes med henblik på lovliggørelse. Det indebærer i første omgang, at der tages kontakt til ambassaden med henblik på at indlede en dialog om lovliggørelse. Udenrigsministeriet inddrages sideløbende.

Forvaltningen har i breve af 3. november 2010 rykket de øvrige 4 lande (Kina, Algeriet, Marokko og Pakistan - vedr. ialt 8 ejendomme) for svar inden 5 dage.

Hvis ambassaderne ikke besvarer kommunens henvendelse, anmelder forvaltningen sagen til politiet og orienterer samtidig Udenrigsministeriet, da kommunen ikke i forhold til ambassader kan håndhæve reglerne.

Når de faktuelle oplysninger foreligger, vil forvaltningen behandle sagerne i lighed med praksis i tilsvarende sager vedrørende gentofteborgere. I det omfang ambassadeejendommene ikke anvendes i overensstemmelse med en tidligere meddelt tilladelse eller indenfor de rammer, som lokalplanen giver, vil procedure med henblik på fysisk lovliggørelse blive indledt. Hvis en ambassade indsender en ansøgning om retlig lovliggørelse, vil ansøgningen blive forelagt Byplanudvalget.

Indstilling

JURA og Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget

At redegørelsen tages til efterretning, og at sagen genoptages på Byplanudvalgets næste møde den 25. november 2010 med henblik på at få en redegørelse for de frem til dette tidspunkt yderligere indkomne svar fra de berørte ambassader.

Beslutninger

Byplanudvalget, møde 4. november 2010.

Vedtaget.

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

Møde i Byplanudvalget den 04. november 2010

10 Lukket Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne

061796-2009

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