

REFERAT Byplanudvalget (2005 - 2017) d. 03-09-2014

Mødedato Onsdag d. 03. september 2014 kl. 00:00

Mødested

Indholdsfortegnelse

| | |
|----------------|----|
| Dagsorden..... | 3 |
| Referat..... | 17 |

Punkt 1: Dagsorden



Gentofte Kommune

Dagsorden til møde i Byplanudvalget

Dagsorden åben

Mødedato 03. september 2014

Mødetidspunkt 17.00

Mødelokale Udvalgsværelse A

Indholdsfortegnelse

Byplanudvalget

den 03. september 2014

Åben dagsorden

- 1 Lokalplan 366 Hegning i Skovshoved By. Endelig**
- 2 Kriterier for udpegning og administration af bevaringsværdige træer i lokalplaner**
- 3 Lokalplan 363 Bank Mikkelsensvej - ændret plangrundlag**
- 4 VVM og kommuneplantillæg Novo Nordisk**
- 5 Gyldenlundsvej 1A. Nedrivning af skovløberbolig**
- 6 Bernstorffsvej 128. Opdeling til lejligheder**
- 7 Strandvejen 104. Opførelse af tagetage**
- 8 Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne**

Lukket dagsorden

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

Møde i Byplanudvalget den 03. september 2014

1 Åbent Lokalplan 366 Hegning i Skovshoved By. Endelig

[021688-2014](#)

Resumé

Forslag til lokalplan 366 Hegning i Skovshoved By har været udsendt i offentlig høring.

Der skal tages stilling til, om lokalplanen skal vedtages endeligt.

Baggrund

Skovshoved By har siden 1976 planlægningsmæssigt været omfattet af Byplanvedtægt 21 (lokalplan), der har som formål at bevare og forbedre miljøet og bebyggelsen i området.

På baggrund af aktuelle ansøgninger om dispensationer fra Byplan 21 ønskede Byplanudvalget i 2007 en generel drøftelse af plangrundlaget for Skovshoved By. Der blev på den baggrund afholdt fællesmøder mellem det daværende Bygningsudvalg og Byplanudvalget om planlægning og byggesagsbehandling i Skovshoved By indenfor Byplan 21's afgrænsning. Der var på møderne enighed om, at Byplan 21 er et tilfredsstillende administrationsgrundlag til at sikre bevarelse og udvikling i Skovshoved By.

I 2010 holdt Byplanudvalget en temadrøftelse om Skovshoved By, byvandring og ekskursion til lignende bymiljøer. For at udbrede kendskabet til de bevaringsværdige værdier i området blev der efterfølgende afholdt 2 dialogmøder med beboerne i Skovshoved og efterfølgende udarbejdet pjecen Skovshoved - et bymiljø, som beskriver disse værdier. Et udkast til pjecen blev i 2012 udsendt til samtlige ejere og beboere i området, og der blev afholdt 2 dialogmøder om pjecens indhold.

Byplanudvalget besluttede den 10. maj 2012, pkt. 2, enstemmigt det endelige indhold i pjecen. Pjecen er tænkt som en introduktion til Skovshoveds bevaringsværdier og Byplan 21. De lave hegn i Skovshoved er særligt omtalt i pjecen.

En stor del af Skovshoved er kendetegnet ved lave huse på små grunde. Der er derfor indsat en paragraf i Byplan 21, der fastlægger, at hegn langs skel kun må etableres som levende hegn eller som stakit eller trådhegn i max. 1,25 m højde, hvorved der sikres et rimeligt forhold mellem den lave bebyggelse og de små grundstørrelser.

I forbindelse med en aktuel sag om hegnsyn i Skovshoved er det blevet konstateret, at det først med en ændring af planloven i 2007 blev muligt at fastlægge højden af beplantning i lokalplaner. For at leve op til formålet med Byplan 21 for så vidt angår levende hegn, har det været nødvendigt at udarbejde en lokalplan, der indeholder en specifik bestemmelse om levende hegn således at der fremover gælder ens bestemmelser om faste og levende hegn for hele Skovshoved by.

Kommunalbestyrelsen vedtog den 26. maj 2014, punkt 3, med 17 stemmer (C, V, A og B) for og 2 stemmer (I og Ø) imod at udsende forslag til lokalplan 366 Hegning i Skovshoved By i offentlig høring. Jeanne Toxværd (Ø) stemte imod, idet "borgerne i Skovshoved har ret til at blive inddraget i udarbejdelsen af en ny, samlet lokalplan for Skovshoved".

Hensigten med lokalplanforslaget er, at sikre at hegning i Skovshoved By er tilpasset områdets

særlige karakter og bevaringsværdige kulturmiljø, således at der fastholdes et rimeligt forhold mellem den lave bebyggelse og de små grundstørrelser, og således at de oprindelige intentioner i Byplanvedtægt 21 om, at man kan orientere sig horisontalt i byrummet og overskue rummene mellem husene, bliver tilgodeset. Lokalplanen regulerer blandt andet højden på levende hegn ved en beskæringsrate, mindst en gang årligt.

Inden for Byplan 21's område vedtog Gentofte Kommunalbestyrelse i 2003 lokalplan 226 for Skovshoved Hotel og i 2011 blev anvendelsesbestemmelserne for Lindegården ændret ved vedtagelsen af lokalplan 320, således at ejendommen kunne anvendes til enten aktivitetshus eller til bolig. Disse to lokalplaner omfatter 2 konkrete ejendomme i Skovshoved og ændrer ikke ved, at den helt overvejende del af Skovshoved blot er omfattet af Byplan 21 og den nye Lokalplan 366 om hegning.

Forslaget har været fremlagt i offentlig høring i 9 uger fra den 4. juni til den 6. august 2014. Der er indkommet 15 høringsvar.

De væsentligste bemærkninger/forslag til forslaget er:

- * ønsker til undtagelsesbestemmelser til hegnshøjden
- * forslag om udarbejdelse af nyt lokalplanforslag til erstatning for Byplan 21, lokalplan 226 og 320.

Vurdering

Da formålet med Lokalplan 366 alene er at give mulighed for at håndhæve regulering af levende hegn i Skovshoved som forudsat i Byplan 21, giver de modtagne henvendelser ikke anledning til at anbefale ændringer i lokalplanforslaget.

Indstilling


Plan og Byg indstiller


Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At lokalplan 366 hegning i Skovshoved By vedtages uden ændringer.

Bilag

 [Indkomne høringsvar fra høringsperioden](#)

 [Lokalplan 366 høringsnotat](#)

 [Lokalplanforslag 366 - Endelig udgave](#)

Møde i Byplanudvalget den 03. september 2014

2 Åbent Kriterier for udpegning og administration af bevaringsværdige træer i lokalplaner

[023645-2014](#)

Resumé

På baggrund af konkrete sager om ansøgning om fældning af bevaringsværdige træer forelægges kriterierne for udpegning og administration af bevaringsværdige træer i lokalplaner til drøftelse med henblik på stillingtagen til, om der skal ske ændringer i de vedtagne kriterier.

Baggrund

Træerne i private haver er med til at give Gentofte Kommune dens karakteristiske grønne udseende. Især de træer, der står ud mod veje og pladser, er vigtige for oplevelsen af det grønne. Det er hensigtsmæssigt, at de mest værdifulde af disse træer sikres. Det kan kommunen gøre ved at udpege dem som bevaringsværdige og fastsætte bevaringsbestemmelse for dem i lokalplaner, der omfatter de ejendomme, hvor træerne står.

Er man ejer af et træ, som i en lokalplan er udpeget som bevaringsværdigt, skal man rette henvendelse til Gentofte Kommune, inden træet kan fældes eller beskæres.

I forbindelse med udarbejdelse af forslaget til lokalplaner vurderer Plan og Byg, hvilke træer inden for lokalplanområdet, der bør fastlægges som bevaringsværdige. Udpegningen foretages i henhold til kriterier for udpegning af bevaringsværdige træer, som Byplanudvalget vedtog enstemmigt 6. december 2007, punkt 1.

Ansøgninger om fældning af bevaringsværdige træer vurderes af Bygningsmyndigheden og afgøres efter de samme kriterier som ved udpegningen. Tilladelse til fældning gives i form af en dispensation fra lokalplanen.

I tilfælde af afslag til fældning er der praksis for, at der gives tilladelse til en nærmere bestemt beskæring af træet, således at eventuelle gener begrænses samtidigt med, at træets bevaringsværdige tilskud til områdets grønne karakter opretholdes.

Et træ der er udpeget som bevaringsværdigt i en lokalplan, men som med tiden er blevet sygt og dermed er til fare for omgivelserne, betragtes ikke længere som bevaringsværdigt - og kommunen kan ikke nægte ejeren at fælde det.

Vurdering

På Byplanudvalgets møde vil Plan og Byg præsentere eksempler på udpegede bevaringsværdige træer samt udvalgte afgørelser om dispensation til fældning.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

til Byplanudvalget

At kriterier for udpegning og administration af bevaringsværdige træer i lokalplaner drøftes med henblik på stillingtagen til, om der skal ske ændringer i de vedtagne kriterier.

Bilag

 [Kriterier for udpegning af bevaringsværdige træer i lokalplaner, vedtaget 2007](#)

Møde i Byplanudvalget den 03. september 2014

3 Åbent Lokalplan 363 Bank Mikkelsensvej - ændret plangrundlag

[023371-2014](#)

Resumé

Det værdibaserede program for modernisering af Bank-Mikkelsens Vej har været i høring, og på baggrund af høringen er der udarbejdet et revideret program.

Byplanudvalget orienteres om betydningen for plangrundlaget.

Baggrund

På baggrund af beslutning på Kommunalbestyrelsens møde 26. maj 2014, punkt 2, har udkast til det værdibaserede program for moderniseringen af Bank-Mikkelsens Vej været udsendt i høring i tilbuddene og institutionerne hos bestyrelser, pårørende, MED-organisationen og projektets referencegruppe. Denne høring er nu afsluttet, og resultatet af høringen forelægges Kommunalbestyrelsen i september 2014 sammen med forslag til revision af det værdibaserede program til godkendelse som grundlag for afholdelse af arkitektkonkurrencen.

I forhold til plangrundlaget vedtog Kommunalbestyrelsen på møde den 26. maj 2014, punkt 2, med 18 stemmer (C,V,A,B og I) for og 1 stemme (Ø) imod, at der gives mulighed for, at ejendommens anvendelse fastlægges til offentligt formål, sociale institutioner med mulighed for indpasning af boligformål. Jeanne Toxværd (Ø) stemte imod på det foreliggende grundlag, idet "den manglende indtænkning af de bevaringsværdige bygninger, endvidere at man ikke har større planer for konsekvenser af udvidelsen/fornyelsen for hele bydelen".

Det blev endvidere vedtaget, at forslag til lokalplangrundlag for Bank-Mikkelsens Vej godkendes som grundlag for afholdelse af arkitektkonkurrence, og som grundlag for udarbejdelse af lokalplanforslag og forslag til kommuneplantillæg. Punktet blev vedtaget med 16 stemmer (C, V og A) for og 2 stemmer (I og Ø) imod, medens 1 (B) undlod at stemme. Poul V. Jensen (I) stemte imod på det foreliggende grundlag. Jeanne Toxværd (Ø) stemte imod på det foreliggende grundlag, idet "den manglende indtænkning af de bevaringsværdige bygninger, endvidere at man ikke har større planer for konsekvenserne af udvidelsen/fornyelsen for hele bydelen".

Med det reviderede forslag til værdibaseret program for moderniseringen af Bank-Mikkelsens Vej ændres følgende:

- * Hovedparten af boligerne til voksne bliver placeret i stueplan. 1 (-2) boenhed kan placeres på 1. sal, med gode muligheder for at få private friarealer på tagterrasser.
- * Arealudlægget til almene familieboliger indskrænkes.
- * En del af bygningerne mod Sognevej, som i det nuværende program er disponeret til almene familieboliger overgår i stedet til dag, terapi - eller børnetilbud.
- * Arkitektkonkurrencens tema udvides, så forslag til disponering af bebyggelsen til de almene familieboliger skal indarbejdes i arkitekternes forslag til helhedsplanen for området. Der skal ved disponeringen af de almene familieboliger sikres velfungerende friarealer til både de almene familieboliger og til de øvrige funktioner i området, så der er mulighed for fællesskab og trykthed for alle målgrupper i god balance.
- * Antal boliger tilpasses det nye byggefelt, under hensyntagen til at behov for friareal og parkeringspladser skal tilgodeses på de almene familieboligers egen matrikel.
- * De almene boliger kan opføres i op til 3 etager

Vurdering

Det reviderede værdibaserede program for moderniseringen af Bank-Mikkelsens Vej, som skal danne udbudsgrundlaget for arkitektkonkurrencen, ændrer kun i mindre grad det vedtagne plangrundlag:

- Arealet til boligformål bliver lidt mindre og arealet til institutionsformål bliver lidt større.
- Boligerne kan etableres enten som nybyggeri, som ombygning af de eksisterende bygninger eller en kombination af nybyggeri og ombygning.

Set fra en overordnet planmæssig betragtning handler de foreslåede ændringer om detailplanlægning inden for området. Når resultatet af konkurrencen og en samlet udbygningsplan for området foreligger, kan lokalplanarbejdet igangsættes, hvor der også gennemføres en screening af de miljømæssige forhold i relation til en eventuel supplerende miljøvurdering.

Hvis der sker væsentlige ændringer i projektet som følge af arkitektkonkurrencen, eksempelvis yderligere nedrivning af bevaringsværdig bebyggelse, kan det betyde, at der skal udarbejdes en ny (supplerende) miljørapport i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanforslag og kommuneplantillæg. Afhængig af Kommunalbestyrelsens beslutning om plangrundlaget efter afholdelsen af arkitektkonkurrencen kan der være andre miljøforhold, der vil kræve nærmere miljøundersøgelse/vurdering. Miljøvurderingen vil i så fald blive gennemført i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanforslaget og fremlagt i offentlig høring sammen med lokalplanforslaget.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At orienteringen tages til efterretning.

Møde i Byplanudvalget den 03. september 2014

4 Åbent VVM og kommuneplantillæg Novo Nordisk

[036872-2013](#)

Resumé

Gentofte Kommune har modtaget udkast til VVM redegørelse for virksomheden Novo Nordisk A/S på Hagedornsvej 1 i Gentofte samt forslag til kommuneplantillæg.

Der skal tages stilling til det fremsendte materiale med henblik på evt. bemærkninger hertil.

Baggrund

Novo Nordisk A/S på Hagedornsvej ønsker at udvide produktionen af humant væksthormon og ændre tre pilotanlæg til kombineret forsøgs- og produktionanlæg.

Ændringen af pilotanlæggene vil ikke medføre væsentlige ændringer i processer, ressourceforbrug eller miljøpåvirkninger. Der vil ikke være ændringer i støj, trafik, luftforurening eller jord- og grundsvandsforhold. Bygningerne ændres ikke.

Godkendelseskompetencen for ovennævnte anlæg ligger hos Miljøstyrelsen, jvf. Miljøbeskyttelseslovens § 40 og godkendelsesbekendtgørelsens § 5, stk. 2.

VVM- anmeldelsen for Novo Nordisk på Hagedornsvej 1 blev derfor videresendt til Miljøstyrelsens behandling, jvf. VVM-bekendtgørelsens § 2, stk. 3.

Styrelsen varetager kommunalbestyrelsens opgaver og beføjelser for anlæg, der er omfattet af bekendtgørelsen, hvor godkendelseskompetencen efter § 40 i lov om miljøbeskyttelse er henlagt til Miljøstyrelsen, hvis det anmeldte anlæg på anmeldelsestidspunktet kan etableres indenfor rammerne af gældende lokalplan.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 113, der fastlægger området til erhvervsformål, fremstillingsvirksomhed, laboratorier og administration.

Ifølge § 11 stk.6 i bekendtgørelsen varetager staten kommunalbestyrelsens opgaver og beføjelser for hele anlægget, uanset om styrelsen (på statens vegne) i henhold til anden lovgivning kun skal varetage opgaverne eller beføjelserne for dele af anlægget.

På Byplanudvalgets møde den 29. januar 2014, punkt 3, blev debatoplæg vedr. VVM for Novo Nordisk A/S på Hagedornsvej 1 taget til efterretning.

Indkaldelse af ideer og forslag i henhold til planlovens regler blev igangsat den 25. februar 2014 til den 25. marts 2014 annonceret på Miljøministeriets hjemmeside.

Gentofte Kommune har den 19. august 2014 modtaget VVM redegørelse, Ikke teknisk resume og forslag til kommuneplantillæg "VVM for Novo Nordisk A/S, Hagedornsvej 1 i Gentofte" til kommunes evt. udtalelse, forinden materialet sendes i offentlig høring i 8 uger, hvilket i givet fald forventes ske fra 1. oktober 2014 til den 1. december 2014.

I henhold til § 12 i VVM bekendtgørelsen udarbejder Miljøstyrelsen en sammenfattende redegørelse efter høringsperioden, der indeholder en vurdering af de indkomne bemærkninger. Den sammenfattende redegørelse skal sendes i høring hos Gentofte Kommune, som har mulighed for at afgive en udtalelse. Hvorefter Miljøstyrelsen beslutter om et endeligt kommuneplantillæg kan udstedes.

Vurdering

Det vurderes, at ændringerne ikke er i strid med gældende lokalplan for området.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget

At det fremsendte materiale tages til efterretning.

Bilag

 [Udkast til kommuneplantillæg endelig](#)

 [Udkast til VVM-redegørelse endelig](#)

 [Udkast til ikke-teknisk resume -endelig](#)

Møde i Byplanudvalget den 03. september 2014

5 Åbent Gyldenlundsvej 1A. Nedrivning af skovløberbolig

[023051-2014](#)

Resumé

Ejeren af Gyldenlundsvej 1A, Naturstyrelsen – Hovedstaden, ansøger om tilladelse til nedrivning af tidligere skovløberbolig.

Baggrund

Naturstyrelsen – Hovedstaden har den 10. juni 2014 ansøgt om tilladelse til at nedrive huset på ovenstående grund. Huset vil fra efteråret være ubeboet, og er ikke længere nødvendigt for skovdriften. Ansøger oplyser, at huset er meget nedslidt og dårligt isoleret og vil være meget dyrt at sætte i stand til udlejning. Blandt andet skal skifertaget ifølge ejer udskiftes, en udgift der skønnes til 750.000 kr. Der er ikke fremsendt dokumentation for husets stand.

Det ansøgte kræver kommunens tilladelse i henhold til boligreguleringslovens § 46. Huset er registreret i kommuneatlasset med en bevaringsværdi i kategori 4. Der er ikke lokalplan for området.

Vurdering

Det er Plan og Bygs vurdering, at der ikke ses at være særlige forhold, der taler for nedrivning af den bevaringsværdige bygning. Boligen vil fortsat kunne være en tidssvarende bolig, suppleret med megen kvalitet fra de parklignende omgivelser. Plan og Byg vurderer desuden, at det ikke er dokumenteret, at bygningens tilstand er så dårlig, at normal vedligeholdelse ikke vil være tilstrækkelig til at opretholde bygningens funktionsevne og bevaringsværdi

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At der meddeles afslag til det ansøgte.

Bilag

 [Gyldenlundsvej 1A Kortbilag m.v.](#)

Møde i Byplanudvalget den 03. september 2014

6 Åbent Bernstorffsvej 128. Opdeling til lejligheder

[023057-2014](#)

Resumé

Malling Arkitekter ApS søger på vegne af ejer om tilladelse til at opdele ejendommen Bernstorffsvej 128 i først 2 beboelseslejligheder, og efterfølgende videreopdeling til tre beboelseslejligheder.

Baggrund

Thomas Malling, Malling Arkitekter ApS, har med ansøgning dateret d. 20. juli 2014, ansøgt om plantilladelse til at opdele eksisterende enfamiliehus på ovenstående adresse.

Opdelingen vil først give to beboelseslejligheder, og derefter en tredje lejlighed.

Af lokalplan 34 § 3, stk. 3 fremgår, at der efter kommunalbestyrelsens særlige tilladelse kan indrettes indtil 2 selvstændige lejligheder. I specielle tilfælde kan der efter kommunalbestyrelsens særlige tilladelse indrettes indtil 3 selvstændige lejligheder.

Bebyggelsesprocenten ændrer sig ikke med det ansøgte.

Ejendommens grundareal er på 2.046 m². Lejlighed 1, i stueetagen, bliver 178 m², lejlighed 2 på 1. sal bliver 166 m², og lejlighed 3, 2 plan i sidebygning, bliver 172 m², hvis en del af garagen inddrages (der er tidligere meldt afslag til inddragelse af garage til boligareal).

På Byplanudvalgets møde den 05.03.2009 blev der enstemmigt stemt for at give tilladelse til en opdeling af eksisterende beboelsesbygning på ovenstående adresse til to boliger med delvis vandret lejlighedsskel. Denne tilladelse er ikke blevet udnyttet.

Der blev d. 7-10-2010 truffet afgørelse på møde i byplanudvalget til at tillade en opdeling af ejendommen Kildegårdsvej 95 fra enfamiliehus til tofamiliehus. Ejendommen er omfattet af kommuneplanramme 1.B41 som er udlagt til villaområde.

Vurdering

Det er Plan og Bygs vurdering, at grunden og bebyggelsen er stor nok til at kunne rumme både 2 og 3 boligenheder.

I lokalplanens formålsparagraf er det bl.a. anført, at formålet er "at fastholde karakteren af den eksisterende bebyggelse, idet man dog vil åbne mulighed for en mere intensiv udnyttelse af den eksisterende bebyggelse". Det ansøgte vurderes at være i overensstemmelse med lokalplanens formål.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At der meddeles tilladelse til det ansøgte.

Bilag

 [Bernstorffsvej 128 kortbilag m.v.](#)

Møde i Byplanudvalget den 03. september 2014

7 Åbent Strandvejen 104. Opførelse af tagetage

[023060-2014](#)

Resumé

DATEA AS har på vegne af DADES AS den 3. juli 2014 ansøgt om tilladelse til at overskride lokalplanens bestemmelse om maksimalt etageantal.

Baggrund

DATEA AS har på vegne af DADES AS den 3. juli 2014 ansøgt om tilladelse til opførelse af en ny 5. etage på de eksisterende kontorfløje.

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 48. Det ansøgte forudsætter, at der dispenseres fra § 7 stk. 4.2, om etageantallet. Heraf fremgår, at bebyggelsen højst må opføres i 4 etager.

Øvrige bestemmelser i lokalplanen, herunder bestemmelser om maksimal facadehøjde, bebyggelsesprocent, parkering, m.v. vil være iagttaget.

Nabohøring.

Sagen har været sendt i nabohøring den 15. juli 2014 med høringsfrist den 6. august 2014. Plan og Byg har modtaget 5 høringssvar. I 3 af høringssvarene gøres der indsigelser om byggeriet, idet;

1. den nye etage med tagterrasse vil give indbliksgener til naboejendommen Strandvejen 108 - 108A og dennes friarealer.
2. påbygninger(taskekviste) i tagfladen vil medføre forøgede skyggegener på naboejendommen Strandvejen 108-108A og dennes friarealer.

Desuden fremsættes der bemærkninger om værdiforringelse af naboejendommen, støjgener og en forøget trafikbelastning. De 2 øvrige høringssvar er positive overfor byggeriet.

Vurdering

Plan og Byg vurderer, at udførelse af tagetagen ikke strider mod lokalplanens principper.

Med hensyn til byggeriets indvirkning på naboejendommen Strandvejen 108 – 108A vurderes det, at de forøgede indblik- og skyggegener ikke er væsentlige på grund af den store afstand mellem byggeriet og naboejendommene. Med en afstand mellem bygningen og de aktuelle naboskel på 20 m, er afstanden større end hvad der er sædvanligt for området med karrébebyggelse ved Strandvejen i Hellerup.

Bemærkningerne om værdiforringelse vurderes ikke at være relevant for sagsbehandlingen, idet forholdet ikke er reguleret af bygge- eller planloven.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At der meddeles principiel tilladelse til udførelse af tagetagen, herunder dispensation fra bestemmelsen i lokalplan om etageantal.

Bilag

 [Kortbilag m.v.Strandvejen 104](#)

Møde i Byplanudvalget den 03. september 2014

8 Åbent Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne

[048200-2013](#)

Møde i Byplanudvalget den 03. september 2014

9 Lukket Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne

048200-2013

Punkt 2: Referat



Gentofte Kommune

Referat af møde i Byplanudvalget

Referat åben

Mødedato 03. september 2014
Mødetidspunkt 17.00
Mødelokale Udvalgsværelse A

**Protokollen blev
læst og mødet
hævet kl.: 18:15**

**Tilstede: Marianne Zangenberg, Irene Lütken, Poul Vagn
Jensen, Christian Buje Tingleff, Bente Frimodt-Møller,
Ann-Kathrine Karoff**

Fraværende: Louise Feilberg Levy

Indholdsfortegnelse

Byplanudvalget

den 03. september 2014

Åben dagsorden

- 1 Lokalplan 366 Hegning i Skovshoved By. Endelig**
- 2 Kriterier for udpegning og administration af bevaringsværdige træer i lokalplaner**
- 3 Lokalplan 363 Bank Mikkelsensvej - ændret plangrundlag**
- 4 VVM og kommuneplantillæg Novo Nordisk**
- 5 Gyldenlundsvej 1A. Nedrivning af skovløberbolig**
- 6 Bernstorffsvej 128. Opdeling til lejligheder**
- 7 Strandvejen 104. Opførelse af tagetage**
- 8 Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne**

Lukket dagsorden

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

Møde i Byplanudvalget den 03. september 2014

1 Åbent Lokalplan 366 Hegning i Skovshoved By. Endelig

[021688-2014](#)

Resumé

Forslag til lokalplan 366 Hegning i Skovshoved By har været udsendt i offentlig høring.

Der skal tages stilling til, om lokalplanen skal vedtages endeligt.

Baggrund

Skovshoved By har siden 1976 planlægningsmæssigt været omfattet af Byplanvedtægt 21 (lokalplan), der har som formål at bevare og forbedre miljøet og bebyggelsen i området.

På baggrund af aktuelle ansøgninger om dispensationer fra Byplan 21 ønskede Byplanudvalget i 2007 en generel drøftelse af plangrundlaget for Skovshoved By. Der blev på den baggrund afholdt fællesmøder mellem det daværende Bygningsudvalg og Byplanudvalget om planlægning og byggesagsbehandling i Skovshoved By indenfor Byplan 21's afgrænsning. Der var på møderne enighed om, at Byplan 21 er et tilfredsstillende administrationsgrundlag til at sikre bevarelse og udvikling i Skovshoved By.

I 2010 holdt Byplanudvalget en temadrøftelse om Skovshoved By, byvandring og ekskursion til lignende bymiljøer. For at udbrede kendskabet til de bevaringsværdige værdier i området blev der efterfølgende afholdt 2 dialogmøder med beboerne i Skovshoved og efterfølgende udarbejdet pjecen Skovshoved - et bymiljø, som beskriver disse værdier. Et udkast til pjecen blev i 2012 udsendt til samtlige ejere og beboere i området, og der blev afholdt 2 dialogmøder om pjecens indhold.

Byplanudvalget besluttede den 10. maj 2012, pkt. 2, enstemmigt det endelige indhold i pjecen. Pjecen er tænkt som en introduktion til Skovshoveds bevaringsværdier og Byplan 21. De lave hegn i Skovshoved er særligt omtalt i pjecen.

En stor del af Skovshoved er kendetegnet ved lave huse på små grunde. Der er derfor indsat en paragraf i Byplan 21, der fastlægger, at hegn langs skel kun må etableres som levende hegn eller som stakit eller trådhegn i max. 1,25 m højde, hvorved der sikres et rimeligt forhold mellem den lave bebyggelse og de små grundstørrelser.

I forbindelse med en aktuel sag om hegnsyn i Skovshoved er det blevet konstateret, at det først med en ændring af planloven i 2007 blev muligt at fastlægge højden af beplantning i lokalplaner. For at leve op til formålet med Byplan 21 for så vidt angår levende hegn, har det været nødvendigt at udarbejde en lokalplan, der indeholder en specifik bestemmelse om levende hegn således at der fremover gælder ens bestemmelser om faste og levende hegn for hele Skovshoved by.

Kommunalbestyrelsen vedtog den 26. maj 2014, punkt 3, med 17 stemmer (C, V, A og B) for og 2 stemmer (I og Ø) imod at udsende forslag til lokalplan 366 Hegning i Skovshoved By i offentlig høring. Jeanne Toxværd (Ø) stemte imod, idet "borgerne i Skovshoved har ret til at blive inddraget i udarbejdelsen af en ny, samlet lokalplan for Skovshoved".

Hensigten med lokalplanforslaget er, at sikre at hegning i Skovshoved By er tilpasset områdets

særlige karakter og bevaringsværdige kulturmiljø, således at der fastholdes et rimeligt forhold mellem den lave bebyggelse og de små grundstørrelser, og således at de oprindelige intentioner i Byplanvedtægt 21 om, at man kan orientere sig horisontalt i byrummet og overskue rummene mellem husene, bliver tilgodeset. Lokalplanen regulerer blandt andet højden på levende hegn ved en beskæringsrate, mindst en gang årligt.

Inden for Byplan 21's område vedtog Gentofte Kommunalbestyrelse i 2003 lokalplan 226 for Skovshoved Hotel og i 2011 blev anvendelsesbestemmelserne for Lindegården ændret ved vedtagelsen af lokalplan 320, således at ejendommen kunne anvendes til enten aktivitetshus eller til bolig. Disse to lokalplaner omfatter 2 konkrete ejendomme i Skovshoved og ændrer ikke ved, at den helt overvejende del af Skovshoved blot er omfattet af Byplan 21 og den nye Lokalplan 366 om hegning.

Forslaget har været fremlagt i offentlig høring i 9 uger fra den 4. juni til den 6. august 2014. Der er indkommet 15 høringsvar.

De væsentligste bemærkninger/forslag til forslaget er:

- * ønsker til undtagelsesbestemmelser til hegnshøjden
- * forslag om udarbejdelse af nyt lokalplanforslag til erstatning for Byplan 21, lokalplan 226 og 320.

Vurdering

Da formålet med Lokalplan 366 alene er at give mulighed for at håndhæve regulering af levende hegn i Skovshoved som forudsat i Byplan 21, giver de modtagne henvendelser ikke anledning til at anbefale ændringer i lokalplanforslaget.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At lokalplan 366 hegning i Skovshoved By vedtages uden ændringer.

Beslutninger

Byplanudvalget møde den 3. september 2014.


Udsat, idet forvaltningen går i dialog med grundejerforeningerne i Skovshoved om foreningernes høringsvar vedrørende højde på hegn.

Beslutningsstatus: Behandlet, *indstillet til:* Byplanudvalget

Bilag

 [Indkomne høringssvar fra høringsperioden](#)

 [Lokalplan 366 høringsnotat](#)

 [Lokalplanforslag 366 - Endelig udgave](#)

Møde i Byplanudvalget den 03. september 2014

2 Åbent Kriterier for udpegning og administration af bevaringsværdige træer i lokalplaner

[023645-2014](#)

Resumé

På baggrund af konkrete sager om ansøgning om fældning af bevaringsværdige træer forelægges kriterierne for udpegning og administration af bevaringsværdige træer i lokalplaner til drøftelse med henblik på stillingtagen til, om der skal ske ændringer i de vedtagne kriterier.

Baggrund

Træerne i private haver er med til at give Gentofte Kommune dens karakteristiske grønne udseende. Især de træer, der står ud mod veje og pladser, er vigtige for oplevelsen af det grønne. Det er hensigtsmæssigt, at de mest værdifulde af disse træer sikres. Det kan kommunen gøre ved at udpege dem som bevaringsværdige og fastsætte bevaringsbestemmelse for dem i lokalplaner, der omfatter de ejendomme, hvor træerne står.

Er man ejer af et træ, som i en lokalplan er udpeget som bevaringsværdigt, skal man rette henvendelse til Gentofte Kommune, inden træet kan fældes eller beskæres.

I forbindelse med udarbejdelse af forslaget til lokalplaner vurderer Plan og Byg, hvilke træer inden for lokalplanområdet, der bør fastlægges som bevaringsværdige. Udpegningen foretages i henhold til kriterier for udpegning af bevaringsværdige træer, som Byplanudvalget vedtog enstemmigt 6. december 2007, punkt 1.

Ansøgninger om fældning af bevaringsværdige træer vurderes af Bygningsmyndigheden og afgøres efter de samme kriterier som ved udpegningen. Tilladelse til fældning gives i form af en dispensation fra lokalplanen.

I tilfælde af afslag til fældning er der praksis for, at der gives tilladelse til en nærmere bestemt beskæring af træet, således at eventuelle gener begrænses samtidigt med, at træets bevaringsværdige tilskud til områdets grønne karakter opretholdes.

Et træ der er udpeget som bevaringsværdigt i en lokalplan, men som med tiden er blevet sygt og dermed er til fare for omgivelserne, betragtes ikke længere som bevaringsværdigt - og kommunen kan ikke nægte ejeren at fælde det.

Vurdering

På Byplanudvalgets møde vil Plan og Byg præsentere eksempler på udpegede bevaringsværdige

træer samt udvalgte afgørelser om dispensation til fældning.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

til Byplanudvalget

At kriterier for udpegning og administration af bevaringsværdige træer i lokalplaner drøftes med henblik på stillingtagen til, om der skal ske ændringer i de vedtagne kriterier.

Beslutninger

Byplanudvalget møde den 3. september 2014.

Der blev omdelt udkast til korrigerede retningslinjer, som blev vedtaget. Poul V. Jensen (I) stemte imod.

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

Bilag

 [Kriterier for udpegning af bevaringsværdige træer i lokalplaner, vedtaget 2007](#)

Møde i Byplanudvalget den 03. september 2014

3 Åbent **Lokalplan 363 Bank Mikkelsensvej - ændret plangrundlag**

[023371-2014](#)

Resumé

Det værdibaserede program for modernisering af Bank-Mikkelsens Vej har været i høring, og på baggrund af høringen er der udarbejdet et revideret program.

Byplanudvalget orienteres om betydningen for plangrundlaget.

Baggrund

På baggrund af beslutning på Kommunalbestyrelsens møde 26. maj 2014, punkt 2, har udkast til det værdibaserede program for moderniseringen af Bank-Mikkelsens Vej været udsendt i høring i tilbuddene og institutionerne hos bestyrelser, pårørende, MED-organisationen og projektets referencegruppe. Denne høring er nu afsluttet, og resultatet af høringen forelægges Kommunalbestyrelsen i september 2014 sammen med forslag til revision af det værdibaserede

program til godkendelse som grundlag for afholdelse af arkitektkonkurrencen.

I forhold til plangrundlaget vedtog Kommunalbestyrelsen på møde den 26. maj 2014, punkt 2, med 18 stemmer (C,V,A,B og I) for og 1 stemme (Ø) imod, at der gives mulighed for, at ejendommens anvendelse fastlægges til offentligt formål, sociale institutioner med mulighed for indpasning af boligformål. Jeanne Toxværd (Ø) stemte imod på det foreliggende grundlag, idet "den manglende indtænkning af de bevaringsværdige bygninger, endvidere at man ikke har større planer for konsekvenser af udvidelsen/fornyelsen for hele bydelen".

Det blev endvidere vedtaget, at forslag til lokalplangrundlag for Bank-Mikkelsens Vej godkendes som grundlag for afholdelse af arkitektkonkurrence, og som grundlag for udarbejdelse af lokalplanforslag og forslag til kommuneplantillæg. Punktet blev vedtaget med 16 stemmer (C, V og A) for og 2 stemmer (I og Ø) imod, medens 1 (B) undlod at stemme. Poul V. Jensen (I) stemte imod på det foreliggende grundlag. Jeanne Toxværd (Ø) stemte imod på det foreliggende grundlag, idet "den manglende indtænkning af de bevaringsværdige bygninger, endvidere at man ikke har større planer for konsekvenserne af udvidelsen/fornyelsen for hele bydelen".

Med det reviderede forslag til værdibaseret program for moderniseringen af Bank-Mikkelsens Vej ændres følgende:

* Hovedparten af boligerne til voksne bliver placeret i stueplan. 1 (-2) boenhed kan placeres på 1. sal, med gode muligheder for at få private friarealer på tagterrasser.

* Arealudlægget til almene familieboliger indskrænkes.

* En del af bygningerne mod Sognevej, som i det nuværende program er disponeret til almene familieboliger overgår i stedet til dag, terapi - eller børnetilbud.

* Arkitektkonkurrencens tema udvides, så forslag til disponering af bebyggelsen til de almene familieboliger skal indarbejdes i arkitekternes forslag til helhedsplanen for området. Der skal ved disponeringen af de almene familieboliger sikres velfungerende friarealer til både de almene familieboliger og til de øvrige funktioner i området, så der er mulighed for fællesskab og tryghed for alle målgrupper i god balance.

* Antal boliger tilpasses det nye byggefelt, under hensyntagen til at behov for friareal og parkeringspladser skal tilgodeses på de almene familieboligers egen matrikel.

* De almene boliger kan opføres i op til 3 etager

Vurdering

Det reviderede værdibaserede program for moderniseringen af Bank-Mikkelsens Vej, som skal danne udbudsgrundlaget for arkitektkonkurrencen, ændrer kun i mindre grad det vedtagne plangrundlag:

- Arealet til boligformål bliver lidt mindre og arealet til institutionsformål bliver lidt større.
- Boligerne kan etableres enten som nybyggeri, som ombygning af de eksisterende bygninger eller en kombination af nybyggeri og ombygning.

Set fra en overordnet planmæssig betragtning handler de foreslåede ændringer om detailplanlægning inden for området. Når resultatet af konkurrencen og en samlet udbygningsplan for området foreligger, kan lokalplanarbejdet igangsættes, hvor der også

gennemføres en screening af de miljømæssige forhold i relation til en eventuel supplerende miljøvurdering.

Hvis der sker væsentlige ændringer i projektet som følge af arkitektkonkurrencen, eksempelvis yderligere nedrivning af bevaringsværdig bebyggelse, kan det betyde, at der skal udarbejdes en ny (supplerende) miljørapport i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanforslag og kommuneplantillæg. Afhængig af Kommunalbestyrelsens beslutning om plangrundlaget efter afholdelsen af arkitektkonkurrencen kan der være andre miljøforhold, der vil kræve nærmere miljøundersøgelse/vurdering. Miljøvurderingen vil i så fald blive gennemført i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanforslaget og fremlagt i offentlig høring sammen med lokalplanforslaget.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At orienteringen tages til efterretning.

Beslutninger

Byplanudvalget møde den 3. september 2014.

At orienteringen tages til efterretning, idet størrelsen af bebyggelsen og de omkringliggende arealer for de almene familieboliger i konkurrenceprojektet kan vurderes og tilpasses med henblik på at opnå en samlet set bæredygtig løsning for hele Bank Mikkelsens Vej området. Poul V. Jensen (I) stemte imod, idet "Liberal Alliance er positiv overfor opgradering af de sociale institutioner, men ønsker at bevare Gammel Mosehus. Herudover er Liberal Alliance imod etablering af almene boliger på området."

Beslutningsstatus: Behandlet, indstillet til: Ingen videre behandling

Møde i Byplanudvalget den 03. september 2014

4 Åbent VVM og kommuneplantillæg Novo Nordisk

[036872-2013](#)

Resumé

Gentofte Kommune har modtaget udkast til VVM redegørelse for virksomheden Novo Nordisk A/S på Hagedornsvej 1 i Gentofte samt forslag til kommuneplantillæg.

Der skal tages stilling til det fremsendte materiale med henblik på evt. bemærkninger hertil.

Baggrund

Novo Nordisk A/S på Hagedornsvej ønsker at udvide produktionen af humant væksthormon og ændre tre pilotanlæg til kombineret forsøgs- og produktionanlæg.

Ændringen af pilotanlæggene vil ikke medføre væsentlige ændringer i processer, ressourceforbrug eller miljøpåvirkninger. Der vil ikke være ændringer i støj, trafik, luftforurening eller jord- og grundsvandsforhold. Bygningerne ændres ikke.

Godkendelseskompetencen for ovennævnte anlæg ligger hos Miljøstyrelsen, jvf. Miljøbeskyttelseslovens § 40 og godkendelsesbekendtgørelsens § 5, stk. 2.

VVM- anmeldelsen for Novo Nordisk på Hagedornsvej 1 blev derfor videresendt til Miljøstyrelsens behandling, jvf. VVM-bekendtgørelsens § 2, stk. 3.

Styrelsen varetager kommunalbestyrelsens opgaver og beføjelser for anlæg, der er omfattet af bekendtgørelsen, hvor godkendelseskompetencen efter § 40 i lov om miljøbeskyttelse er henlagt til Miljøstyrelsen, hvis det anmeldte anlæg på anmeldelsestidspunktet kan etableres indenfor rammerne af gældende lokalplan.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 113, der fastlægger området til erhvervsformål, fremstillingsvirksomhed, laboratorier og administration.

Ifølge § 11 stk.6 i bekendtgørelsen varetager staten kommunalbestyrelsens opgaver og beføjelser for hele anlægget, uanset om styrelsen (på statens vegne) i henhold til anden lovgivning kun skal varetage opgaverne eller beføjelserne for dele af anlægget.

På Byplanudvalgets møde den 29. januar 2014, punkt 3, blev debatoplæg vedr. VVM for Novo Nordisk A/S på Hagedornsvej 1 taget til efterretning.

Indkaldelse af ideer og forslag i henhold til planlovens regler blev igangsat den 25. februar 2014 til den 25. marts 2014 annonceret på Miljøministeriets hjemmeside.

Gentofte Kommune har den 19. august 2014 modtaget VVM redegørelse, Ikke teknisk resume og forslag til kommuneplantillæg "VVM for Novo Nordisk A/S, Hagedornsvej 1 i Gentofte" til kommunes evt. udtalelse, forinden materialet sendes i offentlig høring i 8 uger, hvilket i givet fald forventes ske fra 1. oktober 2014 til den 1. december 2014.

I henhold til § 12 i VVM bekendtgørelsen udarbejder Miljøstyrelsen en sammenfattende redegørelse efter høringsperioden, der indeholder en vurdering af de indkomne bemærkninger. Den sammenfattende redegørelse skal sendes i høring hos Gentofte Kommune, som har mulighed for at afgive en udtalelse. Herefter beslutter Miljøstyrelsen om et endeligt kommuneplantillæg kan udstedes.

Vurdering

Det vurderes, at ændringerne ikke er i strid med gældende lokalplan for området.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget

At det fremsendte materiale tages til efterretning.

Beslutninger

Byplanudvalget møde den 3. september 2014.

Vedtaget.

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

Bilag

 [Udkast til kommuneplantillæg endelig](#)

 [Udkast til VVM-redegørelse endelig](#)

 [Udkast til ikke-teknisk resume -endelig](#)

Møde i Byplanudvalget den 03. september 2014

5 Åbent Gyldenlundsvej 1A. Nedrivning af skovløberbolig

[023051-2014](#)

Resumé

Ejeren af Gyldenlundsvej 1A, Naturstyrelsen – Hovedstaden, ansøger om tilladelse til nedrivning af tidligere skovløberbolig.

Baggrund

Naturstyrelsen – Hovedstaden har den 10. juni 2014 ansøgt om tilladelse til at nedrive huset på ovenstående grund. Huset vil fra efteråret være ubeboet, og er ikke længere nødvendigt for skovdriften. Ansøger oplyser, at huset er meget nedslidt og dårligt isoleret og vil være meget dyrt at sætte i stand til udlejning. Blandt andet skal skifertaget ifølge ejer udskiftes, en udgift der skønnes til 750.000 kr. Der er ikke fremsendt dokumentation for husets stand.

Det ansøgte kræver kommunens tilladelse i henhold til boligreguleringslovens § 46. Huset er registreret i kommuneatlasen med en bevaringsværdi i kategori 4. Der er ikke lokalplan for området.

Vurdering

Det er Plan og Bygs vurdering, at der ikke ses at være særlige forhold, der taler for nedrivning af den bevaringsværdige bygning. Boligen vil fortsat kunne være en tidssvarende bolig, suppleret med megen kvalitet fra de parklignende omgivelser. Plan og Byg vurderer desuden, at det ikke er dokumenteret, at bygningens tilstand er så dårlig, at normal vedligeholdelse ikke vil være tilstrækkelig til at opretholde bygningens funktionsevne og bevaringsværdi

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At der meddeles afslag til det ansøgte.

Beslutninger

Byplanudvalget møde den 3. september 2014.

Vedttaget.

Beslutningsstatus: Behandlet, indstillet til: Ingen videre behandling

Bilag

 [Gyldenlundsvej 1A Kortbilag m.v.](#)

Møde i Byplanudvalget den 03. september 2014

6 Åbent Bernstorffsvej 128. Opdeling til lejligheder

[023057-2014](#)

Resumé

Malling Arkitekter ApS søger på vegne af ejer om tilladelse til at opdele ejendommen Bernstorffsvej 128 i først 2 beboelseslejligheder, og efterfølgende videreopdeling til tre beboelseslejligheder.

Baggrund

Thomas Malling, Malling Arkitekter ApS, har med ansøgning dateret d. 20. juli 2014, ansøgt om plantilladelse til at opdele eksisterende enfamiliehus på ovenstående adresse.

Opdelingen vil først give to beboelseslejligheder, og derefter en tredje lejlighed.

Af lokalplan 34 § 3, stk. 3 fremgår, at der efter kommunalbestyrelsens særlige tilladelse kan indrettes indtil 2 selvstændige lejligheder. I specielle tilfælde kan der efter kommunalbestyrelsens særlige tilladelse indrettes indtil 3 selvstændige lejligheder.

Bebyggelsesprocenten ændrer sig ikke med det ansøgte.

Ejendommens grundareal er på 2.046 m². Lejlighed 1, i stueetagen, bliver 178 m², lejlighed 2 på 1. sal bliver 166 m², og lejlighed 3, 2 plan i sidebygning, bliver 172 m², hvis en del af garagen inddrages (der er tidligere meldt afslag til inddragelse af garage til boligareal).

På Byplanudvalgets møde den 05.03.2009 blev der enstemmigt stemt for at give tilladelse til en opdeling af eksisterende beboelsesbygning på ovenstående adresse til to boliger med delvis vandret lejlighedsskel. Denne tilladelse er ikke blevet udnyttet.

Der blev d. 7-10-2010 truffet afgørelse på møde i byplanudvalget til at tillade en opdeling af ejendommen Kildegårdsvej 95 fra enfamiliehus til tofamiliehus. Ejendommen er omfattet af kommuneplanramme 1.B41 som er udlagt til villaområde.

Vurdering

Det er Plan og Bygs vurdering, at grunden og bebyggelsen er stor nok til at kunne rumme både 2 og 3 boligenheder.

I lokalplanens formålsparagraf er det bl.a. anført, at formålet er "at fastholde karakteren af den eksisterende bebyggelse, idet man dog vil åbne mulighed for en mere intensiv udnyttelse af den eksisterende bebyggelse". Det ansøgte vurderes at være i overensstemmelse med lokalplanens formål.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At der meddeles tilladelse til det ansøgte.

Beslutninger

Byplanudvalget møde den 3. september 2014.

Vedtaget.

Beslutningsstatus: Behandlet, indstillet til: Ingen videre behandling

Bilag

 [Bernstorffsvej 128 kortbilag m.v.](#)

Møde i Byplanudvalget den 03. september 2014

7 Åbent Strandvejen 104. Opførelse af tagetage

[023060-2014](#)

Resumé

DATEA AS har på vegne af DADES AS den 3. juli 2014 ansøgt om tilladelse til at overskride lokalplanens bestemmelse om maksimalt etageantal.

Baggrund

DATEA AS har på vegne af DADES AS den 3. juli 2014 ansøgt om tilladelse til opførelse af en ny 5. etage på de eksisterende kontorfløje.

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 48. Det ansøgte forudsætter, at der dispenseres fra § 7 stk. 4.2, om etageantallet. Heraf fremgår, at bebyggelsen højst må opføres i 4 etager.

Øvrige bestemmelser i lokalplanen, herunder bestemmelser om maksimal facadehøjde, bebyggelsesprocent, parkering, m.v. vil være iagttaget.

Nabohøring.

Sagen har været sendt i nabohøring den 15. juli 2014 med høringsfrist den 6. august 2014. Plan og Byg har modtaget 5 høringssvar. I 3 af høringssvarene gøres der indsigelser om byggeriet, idet;

1. den nye etage med tagterrace vil give indbliksgener til naboejendommen Strandvejen 108 - 108A og dennes friarealer.
2. påbygninger(taskekviste) i tagfladen vil medføre forøgede skyggegener på naboejendommen Strandvejen 108-108A og dennes friarealer.

Desuden fremsættes der bemærkninger om værdiforringelse af naboejendommen, støjgener og en forøget trafikbelastning. De 2 øvrige høringssvar er positive overfor byggeriet.

Vurdering

Plan og Byg vurderer, at udførelse af tagetagen ikke strider mod lokalplanens principper.

Med hensyn til byggeriets indvirkning på naboejendommen Strandvejen 108 – 108A vurderes det, at de forøgede indblik- og skyggegener ikke er væsentlige på grund af den store afstand mellem byggeriet og naboejendommene. Med en afstand mellem bygningen og de aktuelle naboskel på 20 m, er afstanden større end hvad der er sædvanligt for området med karrébebyggelse ved Strandvejen i Hellerup.

Bemærkningerne om værdiforringelse vurderes ikke at være relevant for sagsbehandlingen, idet forholdet ikke er reguleret af bygge- eller planloven.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At der meddeles principiel tilladelse til udførelse af tagetagen, herunder dispensation fra bestemmelsen i lokalplan om etageantal.

Beslutninger

Byplanudvalget møde den 3. september 2014.

Vedtaget.

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

Bilag

 [Kortbilag m.v.Strandvejen 104](#)

Møde i Byplanudvalget den 03. september 2014

8 Åbent Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne

[048200-2013](#)

Beslutninger

Byplanudvalget møde den 3. september 2014.

Poul V. Jensen (I) stillede spørgsmål til sagen om Klampenborgvej 16.
Ann-Katrine Karoff orienterede om henvendelse fra Skovshoved-Klampenborg Grundejerforening.

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

Møde i Byplanudvalget den 03. september 2014

9 Lukket Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne

048200-2013

Beslutninger

Ingen meddelelser

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