

# **REFERAT Byplanudvalget (2005 - 2017) d. 09-04-2015**

**Mødedato** Torsdag d. 09. april 2015 kl. 00:00

**Mødested**

# Indholdsfortegnelse

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

## **Punkt 1: Dagsorden**



GENTOFTE KOMMUNE

---

# **Dagsorden til møde i Byplanudvalget**

**Mødetidspunkt 09-04-2015 17:00  
Mødeafholdelse Mødelokale D**

# Indholdsfortegnelse

Byplanudvalget

09-04-2015 17:00

1 (Åben) A.N.Hansens Allé 3. Forbud mod beboelse .....	3
2 (Åben) Gentoftegade 9. Videreopdeling. Ansøgning om etablering af en 4. lejlighed på matriklen.....	4
3 (Åben) Strandvejen 249B. Lejlighedssammenlægning. Statusændring til énfamiliehus .....	5
4 (Åben) Krathusparken 10. Opsætning af solceller på tag .....	7
5 (Åben) Maltegårdsvej 18. Principiel ansøgning om yderligere beboelse/ anvendelsesændring .....	8
6 (Åben) Fabritius Alle 19. Overskridelse af byggelinie .....	9
7 (Åben) Dyrehavevej 30. Bevaringsværdig ejendom.....	11
8 (Åben) Carl Baggers Alle 23. Statusændring til enfamiliehus .....	12
9 (Åben) Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne .....	13
10 (Lukket) Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne.....	14

## 1 (Åben) A.N.Hansens Allé 3. Forbud mod beboelse

Sags ID: EMN-2015-05111

### Resumé

På baggrund af en henvendelse om mulig forekomst af skimmelsvamp i boligen på A.N.Hansens Allé 3 i Hellerup, har kommunen ladet udføre mikrobiologiske undersøgelser af indeklimaet, der viser forhøjet fugt og massiv skimmelforekomst i flere rum.

Der skal tages stilling til, om der skal nedlægges forbud mod at boligen benyttes til beboelse eller ophold (kondemnering).

### Baggrund

Gentofte Kommune fik i december 2014 en henvendelse vedr. mistanke om mulig forekomst af skimmelsvamp i boligen A.N. Hansens Allé 3 i Hellerup.

Den 7. januar 2015 gennemførte Hussvamp Laboratoriet for Gentofte Kommune en mikrobiologisk indeklimateundersøgelse af udvalgte steder på 1. og 2. sal og da resultatet af undersøgelserne viste høj kimbekymst af skimmelart, udførte Hussvamp Laboratoriet en supplerende undersøgelse i stueetagen den 23. januar 2015. Resultatet af begge undersøgelser viser, at der er massiv forekomst af skimmelsvamp på både 1. og 2. sal samt i stueetagen.

Undersøgelsesresultaterne er vedlagt i form af rapporter samt reparationsanvisning.

### Vurdering

På baggrund af besigtigelser på stedet og resultatet af indeklimateundersøgelserne er vurderingen, at mindstekravene i lov om byfornyelse og udvikling af byer ikke er opfyldt for så vidt angår indeklimaet. Plan og Byg anbefaler med henvisning til byfornyelsesloven, at der udstedes forbud mod, at lejemålet udnyttes til beboelse. Forbuddet tinglyses på ejendommen og ejer kan søge forbuddet ophævet ved at fremsætte et forslag til ombygning overfor kommunalbestyrelsen, som afhjælper de forhold, der har begrundet kondemneringen. Jf. vedlagte Notat A.N. Hansens Allé 3, 2900 Hellerup.

Når en bolig skal fraflyttes efter en beslutning om kondemnering, skal kommunen tilbyde beboerne en anden bolig efter byfornyelseslovens regler om permanent genhusning. Da lejerne har en tidsbegrænset lejeaftale gælder denne forpligtigelse i lejeaftalens periode – til lejeaftalens udløb.

Der er sendt varsels- og høringsbrev til ejer med frist for bemærkninger senest 15. april 2015. Såfremt høringen afstedkommer betydende bemærkninger forelægges sagen på ny.

Når der nedlægges forbud mod beboelse i et lejemål, skal kommunen afholde omkostninger, der blandt andet er forbundet med fraflytningen og tilflytningen til anden bolig, anslået til i alt ca. 100.000 kr. Staten refunderer 50 % af afholdte refusionsberettigede kommunale udgifter. Kommunens andel på anslået ca. 50.000 kr. afholdes inden for Plan og Bygs budget.

## **Indstilling**

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

1. At der nedlægges forbud mod, at boligen på A. N. Hansens Allé 3 benyttes til beboelse og ophold for mennesker i henhold til byfornyelseslovens § 76 med frist for fraflytning og rydning.
2. At beboerne tilbydes permanent genhusning i henhold til byfornyelseslovens regler indtil lejekontraktens udløb.

## **Tidligere beslutninger:**

.

## **Bilag**

3. Notat vedr. A.N.Hansens Alle 3 (344024 - EMN-2015-05111)
4. reparationsvejledning A. N. Hansens Allé 3 (344020 - EMN-2015-05111)
5. Indeklimaundersøgelse 2 (344019 - EMN-2015-05111)
6. Indeklimaundersøgelse 1 (344018 - EMN-2015-05111)

## **2 (Åben) Gentoftegade 9. Videreopdeling. Ansøgning om etablering af en 4. lejlighed på matriklen**

**Sags ID:** EMN-2015-04217

## **Resumé**

Ejer af lejligheden Gentoftegade 9C, søger med ansøgning af den 22. januar 2015 om at videreopdele lejligheden i to lejligheder.

## **Baggrund**

I forbindelse med at kommunen i 2007 ønskede at sælge Gentoftegade 9 – der dengang bestod af 15 enkeltværelser - blev der den 22. november 2007 på Bygningsudvalgsmøde punkt T1-1 besluttet, at der kunne etableres 4 lejligheder på ejendommen i stedet. Det ansøgte krævede dispensation fra gældende lokalplan 179, som fastslår at der maksimalt må indrettes 2 boliger per grund over en vis størrelse. Tilladelsen var gyldig i 3 år, men blev ikke udnyttet.

Den 12. februar 2010 blev ejer og ansøger af Gentoftegade 9 gjort opmærksom på, at dispensationen til etablering af mere en 2 lejligheder var begrænset til 3 år. Der var i mellemtiden blevet søgt om etablering af to boliger, hvilket der blev givet byggetilladelse til den 26. februar 2010.

Den 7. juli 2010 – altså indenfor de 3 år - blev der søgt om at videreopdele en af de 2 boliger, således at ejendommen kom til at indeholde en 3. bolig i tagetagen. Der blev givet byggetilladelse til dette den 24. juni 2011.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 179, som i § 3.2 foreskriver, at der på grunde over 1.200 m<sup>2</sup> kan opføres eller indrettes ét tofamiliehus, og på grunde over 1.400 m<sup>2</sup> kan opføres ét dobbelthus. Når byggesagen om opdeling i 3 lejligheder afsluttes, vil udnyttelsen af arealerne være som vist nedenfor.

Matriklens grundareal: 1911 m<sup>2</sup>

Boligareal lejlighed 1, Gentoftegade 9A: 232 m<sup>2</sup>

Boligareal lejlighed 2, Gentoftegade 9B: 255 m<sup>2</sup>

Boligareal lejlighed 3, Gentoftegade 9C: 412 m<sup>2</sup>

Boligareal i alt: 899 m<sup>2</sup>

Småbygningsareal: 70 m<sup>2</sup>

Cirka bebyggelsesprocent: 47

Det er lejligheden Gentoftegade 9C på 412 m<sup>2</sup> der ønskes videreopdelt.

Ejerne af Gentoftegade 9A og 9B er hørt i sagen. Ejer af 9A har svaret at hun principielt ikke har indvendinger imod en yderligere opsplitning.

## Vurdering

Plan og Byg vurderer, at der ikke er sket nogle ændringer af plangrundlaget siden tilladelsen til opdeling af ejendommen blev meddelt i 2007. I forbindelse med en eventuel dispensation, vil der skulle etableres p-pladser i henhold til lokalplanens bestemmelser.

## Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At det drøftes og besluttet hvorvidt det ansøgte skal tillades.

## Tidligere beslutninger:

.

## Bilag

7. Gentoftegade 9. bilag (210362 - EMN-2015-04217)

## 3 (Åben) Strandvejen 249B. Lejlighedssammenlægning. Statusændring til énfamiliehus

Sags ID: [ID]

## Resumé

Christian Lund, Over Byen Arkitekter ApS ansøger på vegne af ejer om tilladelse til at omdanne tofamiliehuset på Strandvejen 249B til et enfamiliehus.

## **Baggrund**

Christian Lund, Over Byen Arkitekter ApS ansøger på vegne af ejer af ejendommen Strandvejen 249B, 2900 Hellerup, om tilladelse til at omdanne tofamiliehuset til et enfamiliehus.

Ifølge BBR udgør stuelejlighed 205 m<sup>2</sup> og 1. sals lejlighed 364 m<sup>2</sup>. Det samlede boligareal bliver således 569 m<sup>2</sup>. Grundstørrelsen er 1967 m<sup>2</sup>.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 322, delområde A.

§ 3.5 i lokalplanen: "På grunde under 1200 m<sup>2</sup> må der kun opføres eller indrettes et enfamiliehus."

Ejendommen er beliggende i et område som i overvejende grad består af store enfamilie ejendomme.

Strandvejen 247G, der har status af enfamiliehus, har en grundstørrelse på 1433 m<sup>2</sup> og et boligareal på 438 m<sup>2</sup>.

Den 6. januar 2011, pkt. 6, vedtog byplanudvalget enstemmigt at afslå sammenlægning af tofamiliehus til enfamiliehus på den ansøgte ejendom.

Den 4. april 2013, pkt. 9, vedtog byplanudvalget enstemmigt at tillade sammenlægning af tofamiliehus til enfamiliehus til en bolig på 298 m<sup>2</sup> på en 1.079 m<sup>2</sup> stor grund, på adressen Exnersvej 48.

Den 5. september 2013, pkt. 8, vedtog byplanudvalget enstemmigt at tillade sammenlægning af tofamiliehus til enfamiliehus til en bolig på 296 m<sup>2</sup> på en 1.143 m<sup>2</sup> stor grund, på adressen Enighedsvej 36.

Den ansøgte nedlæggelse af boligenhed kræver kommunalbestyrelsens tilladelse jf. Boligreguleringslovens § 46.

## **Vurdering**

Det er Plan og Bygs vurdering, at den sammenlagte bolig ikke vil være usædvanlig stor for kvarteret, samt at det ansøgte medfører en lettelse i fortætningen for området, idet antallet af boliger på ejendommen reduceres.

## **Indstilling**

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At det drøftes og besluttet hvorvidt det ansøgte skal tillades.

## **Tidligere beslutninger:**

.

## **Bilag**

1. Strandvejen 249B (345662 - EMN-2015-10816)

## 4 (Åben) Krathusparken 10. Opsætning af solceller på tag

Sags ID: [ID]

### Resumé

Ejer søger om tilladelse til at opsætte solceller på beboelsesbygningens tag.

### Baggrund

Ejer af ovennævnte ejendom ønsker at opsætte solceller på beboelsesbygningens tag, og har derfor spurgt Plan og Byg om lokalplanen tillader dette. Der foreligger endnu ikke et projekt på solcellerne.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 280, hvori § 8.2 om beboelsesbygningers tage dikterer: "Tage på beboelsesbygninger skal være belagt med tegl."

Tage og tagflader er ikke indskrevet i lokalplanens formålsparagraffer. Tagbeklædning er heller ikke omtalt i lokalplanens redegørelsesdel.

Der er ingen af de omkringliggende lokalplanområder, der har en lignende bestemmelse, og der er ikke tidligere ansøgt om etablering af solceller indenfor lokalplanområdet.

Som eksempel på en lokalplansbestemmelse, der præcist regulerer opsætning af solceller, er § 8.3 i lokalplan 321: "Opsætning af solfangere og solceller på tage, indenfor de på kortbilag 2 med grå signatur viste ejendomme, kræver Kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde."

### Vurdering

Plan og Byg vurderer at opsætning af solceller i begrænset omfang, så tagflader primært fremstår som belagt med tegl, ikke strider mod lokalplanens intention.

### Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At det drøftes og beslutes, hvorvidt det ansøgte skal imødekommes.

### Tidligere beslutninger:

.

### Bilag

## 5 (Åben) Maltegårdsvej 18. Principiel ansøgning om yderligere beboelse/ anvendelsesændring

Sags ID: EMN-2015-04205

### Resumé

Mikkelsen Arkitekter har den 5. januar 2015, på vegne af ejerne, Torben Brobjerg og CBK, ansøgt om principiel tilladelse til at ændre anvendelse af den tidligere erhvervs- og beboelsesbygning efter brand.

### Baggrund

Badmintonhal og øvrige bygninger, tegnet af Arne Jacobsen, nedbrændte den 26. marts 2014 og der blev givet tilladelse til nedrivning af de bevaringsværdige bygninger den 4. juni 2014.

Mikkelsen Arkitekter har ansøgt om at ændre anvendelsen af erhvervs- og boligejendommen til nu udelukkende beboelse i form af 6 boliger i 2 etager på i alt 700 m<sup>2</sup>.

Badmintonhallen forudsættes genopført, men ansøgning om dette indgår ikke i den her behandlede ansøgning. Maltegårdsvej 18 er omfattet af kommuneplanramme 5.F3, Maltegårdsvej – Rekreativt område:

Specifik anvendelse:	Idrætsanlæg
Maksimal bebyggelsesprocent:	60 %
Maksimalt antal etager:	2 etager
Maksimal bygningshøjde:	12 m

Etagearealer	Før brand	Genopførelse
Badmintonhal inkl. omklædning:	882 m <sup>2</sup>	882 m <sup>2</sup>
Liberalt erhverv inkl. klublokale:	705 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup> (klublokale)
Bolig:	95 m <sup>2</sup>	700 m <sup>2</sup>
I alt:	1.682 m <sup>2</sup>	1.682 m <sup>2</sup>
Bebyggelsesprocent:	67 %	67 %

### Vurdering

Den ansøgte anvendelse til boligformål er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens ramme, der udlægger området til rekreativt område i form af idrætsformål. Den lovlige anvendelse i det nu nedbrændte bygningsafsnit var primært liberalt erhverv. Den ansøgte anvendelse til udelukkende boligformål er således en væsentlig ændring.

Bebyggelsesprocenten for hele ejendommen er 67, og er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens ramme.

Det er Plan og Bygs vurdering, at tilladelse til udvidelse af beboelsesandelen på ejendommen vil kræve udarbejdelse af kommuneplantillæg samt lokalplan.

Arkitektonisk virker det samlede bygningskompleks med boliger og badmintonhal velargumenteret, men anvendelsen til nye boliger på dette sted, umiddelbart ud til et areal, der benyttes til rideskole, hvortil det vurderes, at støj-, lugt- og støvforhold kan være en udfordring for

naboejendomme, der er indrettet til boligformål, er efter Plan og Bygs vurdering ikke hensigtsmæssig. Plan og Byg har erfaring for, at der kan opstå interessemodsatninger ved sådant et naboskab.

Tilladelse til genopførelse af badmintonhallen vil kunne ske indenfor de eksisterende regler og i overensstemmelse med kommuneplanens ramme for beboelsesområder.

## **Indstilling**

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At det drøftes og besluttet, hvorvidt det ansøgte skal imødekommes, idet der i givet fald skal udarbejdes lokalplanforslag.

## **Tidligere beslutninger:**

**Udvalg:** Byplanudvalget **Dato:** 05-03-2015

Byplanudvalget møde den 5. marts 2015

Udsat.

## **Bilag**

1. Maltegårdsvej 18. bilag (272010 - EMN-2015-04205)

## **6 (Åben) Fabritius Alle 19. Overskridelse af byggelinie**

**Sags ID:** [ID]

## **Resumé**

Nedrivning af fritliggende enfamiliehus og genopførelse, der overskrider den i lokalplan 282 fastsatte byggelinie.

## **Baggrund**

Ejendommen er omfattet af lokalplan 282. Af lokalplanens § 6.6 fremgår, at bebyggelse langs begge sider af Fabritius Allé ikke må opføres nærmere det østlige vejskel end 18 m.

Plan og Byg gav den 31. juli 2014 byggetilladelse til tilbygning på eksisterende enfamiliehus. En del af den "eksisterende" bygning overskred byggelinjen i gældende lokalplan (afstand til det østlige vejskel på ca. 9,5 m). Den 17. februar 2015 modtager Plan og Byg en henvendelse på, at hele bygningen er nedrevet (incl. sokler). Dette er ved tilsyn og møde med ejer og entreprenør den 23. februar verificeret.

Erhvervs- og Byggestyrelsen har skrevet følgende i vejledning for hvornår byggearbejde er renovering eller nybyg: "Vejledende er det dog styrelsens opfattelse, at i tilfælde hvor en bygning rives helt ned til fundament og soklen, for herefter at blive opført på ny, vil der være tale om opførelse af ny bebyggelse svarende til bestemmelsen i byggelovens § 2, stk. 1, litra a."

Der er ikke planlagt byggearbejde, der går ud over bygningens oprindelige fodaftryk og volumen, undtaget den tilladte tilbygning, der ikke overskrider byggelinier.

Byggeriet af det nye hus er standset. Sokler til det nye hus er støbt, og kælderens er etableret. Huset vil, ifølge det oplyste, efter opførelse fremstå som tilladte tegninger fra byggetilladelse.

Den 12. september 1951 blev der tinglyst en deklaration i forbindelse med udstykning af grundene øst for Fabritius Alle. Af deklarationens stk. 4 fremgår "Af hensyn til den eksisterende Linde Allé mod Fabritius Allé skal beboelsesbygningerne holdes i en afstand af mindst 18 m fra det østre vejskel. Herfra undtaget hjørnegrunde ved den påtænkte 10 m brede udstykningsvej i Schimmelmanssvejs forlængelse."

Ejendommen er netop hjørnegrund mellem Fabritius Alle og Schimmelmanssvej. Dette betyder, at ejendommen er den eneste, hvor beboelsesbygningen overskrider lokalplanens byggelinje.

12. juni 2013 meddeles det til daværende ejers rådgiver, at opførelse af en ny bolig vil kræve en dispensation fra lokalplanen, og en politisk beslutning.

13. marts 2014 meddeles telefonisk afslag på at opføre en ny bolig, der overskrider byggelinjen (ikke samme ejer som i dag).

På byplanudvalgets møde den 29.10.2014, punkt 5 meddeles enstemmigt afslag på at færdiggøre opførelsen af et nyt enfamiliehus på Broholms Alle 5, idet det eksisterende hus er nedrevet ulovligt, og det nye hus ikke overholder den minimale afstand til skel, samt overskrider den maksimalt tilladte bebyggelsesprocent.

## **Vurdering**

Det er Plan og Bygs vurdering, at det nye projekt i bygningsvolumen ikke vil overskride lokalplanens byggelinje yderligere end hidtidige forhold.

Plan og Byg vurderer desuden, at ejendommen vil kunne bebygges hensigtsmæssigt indenfor den eksisterende byggelinje, samt at den maksimalt tilladte bebyggelsesprocent vil kunne udnyttes indenfor lokalplanens byggefelt.

Sammenlignes denne byggesag med byggesagen på Broholms Allé 5, er det Plan og Bygs vurdering, at lighedsprincippet bør iagttages.

## **Indstilling**

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At der meddeles afslag til fuldførelse af nyt enfamiliehus som ansøgt.

## Tidligere beslutninger:

.

## Bilag

1. Fabritius Alle 19 (345671 - EMN-2015-10820)

## 7 (Åben) Dyrehavevej 30. Bevaringsværdig ejendom

Sags ID: [ID]

### Resumé

Ejer søger om tilladelse til at nedrive ovenstående ejendom, beliggende Dyrehavevej 30.

### Baggrund

Huset, beliggende på ovenstående adresse, er udpeget i lokalplan 289 som bevaringsværdigt, og er i kommuneplanen registreret med værdien 4.

Huset var i dårlig stand i 1983, og er ikke blevet vedligeholdt siden. Tag og tagkonstruktion skal formentligt udskiftes, ligeledes skal vinduer og døre samt etageadskillelser udskiftes.

Den nye ejer af ejendommen forventede at kunne renovere huset, hvilket dog har vist sig at være uforholdsmæssigt bekostningstungt i forhold til, hvad der kan bevares.

Byplanudvalget har indenfor de senere år behandlet følgende bevaringsværdige huse i kategori 4:

Niels Steensens Vej 8. På Byplanudvalgets møde den 6. januar 2015 (punkt 5) blev det vedtaget at give afslag på nedrivning. Louise Feilberg Levy (V) undlod at stemme. Poul V. Jensen (I) stemte imod og begærede sagen i Kommunalbestyrelsen.

I kommunalbestyrelsen blev det den 26. januar 2015 (punkt 12) vedtaget at give afslag på nedrivning. 2 stemte imod (I og Ø).

Jægersvinget 15. På Byplanudvalgets møde den 1. marts 2012 (punkt 8) blev det enstemmigt vedtaget at give afslag på nedrivning.

Skovvej 49. På Byplanudvalgets møde den 15. august 2013 (punkt 18) blev det enstemmigt vedtaget at give afslag på nedrivning.

Bindesbøllvej 15. På Byplanudvalgets møde den 6. oktober 2009 (punkt 6) blev det enstemmigt vedtaget at meddele tilladelse til at nedrive bygningen på betingelse af, at ”bygningkroppen, proportionerne og placeringen på grunden af det nye hus skal være identisk med det eksisterende hus”.

Strandvejen 321. På Bygningsudvalgets møde den 23. februar 2006 (punkt 10) blev det enstemmigt vedtaget, at give tilladelse til nedrivning af erhvervsbygning samt opførelse af ny bebyggelse indeholdende én bolig på adressen Strandvejen 321.

På byplanudvalgets møde den 5. marts 2015 besluttede udvalget at udsætte behandlingen til mødet den 9. april 2015, idet forvaltningen skulle undersøge om bygningens bevaringsværdi kan nedklassificeres.

## Vurdering

Plan og Byg vurderer, at den tildelte bevaringsværdi 4 er for høj, idet huset ikke fremstår umisteligt. Historisk såvel som arkitektonisk ses huset ikke at fremstå karakteristisk eller som en repræsentant for en periode i dansk boligbyggeri. Der ses heller ikke at være historiske interesser knyttet til huset, og det er ikke en del af et bevaringsværdigt miljø.

På baggrund af ovenstående vurdering har Plan og Byg revurderet ejendommen. Revurderingen er gennemført efter samme system som den oprindelige SAVE-registrering, og har givet en ny bevaringsværdi på 6.

Nedrivning af ejendommen, også med den nye vurdering, kræver dispensation fra lokalplanen.

## Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At der meddeles tilladelse til nedrivning af huset, under forudsætning af, at der i forbindelse med en høring ikke kommer relevante indsigelser.

## Tidligere beslutninger:

.

## Bilag

1. Dyrehavevej 30 (349167 - EMN-2015-02674)

## 8 (Åben) Carl Baggers Alle 23. Statusændring til enfamiliehus

Sags ID: [ID]

## Resumé

Der søges om tilladelse til at sammenlægge de to lejligheder i tofamiliehuset på ovennævnte ejendom.

## Baggrund

Ejeren søger om tilladelse til at sammenlægge stue- og 1. sals lejlighed i tofamiliehuset på ejendommen. Ejer bebor selv stuelejligheden, og 1. sal har været lejet ud, men er nu opsagt af lejer.

Ejendommens grundareal er på 1002 m<sup>2</sup>.

Ifølge BBR er stuelejligheden er registreret med 161 m<sup>2</sup>, og 1. sals lejligheden, som kun ligger over en del af stueetagen, er registreret til 73 m<sup>2</sup>, indeholdende 3 værelser.

Enfamiliehuset vil få et samlet boligareal på 234 m<sup>2</sup>.

Boligerne har fælles indgang, entré og trapperum.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 325, hvori det er fastsat, at der på grunde over 1200 m<sup>2</sup> kan etableres et tofamiliehus.

Den 27. november 2014, pkt. 4, vedtog byplanudvalget enstemmigt at tillade sammenlægning af tofamiliehus til enfamiliehus med en bolig på 190 m<sup>2</sup> på en 1.064 m<sup>2</sup> stor grund.

Den 5. september 2013, pkt. 8, vedtog byplanudvalget enstemmigt at tillade sammenlægning af tofamiliehus til enfamiliehus med en bolig på 296 m<sup>2</sup> på en 1.143 m<sup>2</sup> stor grund.

Den 4. april 2013, pkt. 9, vedtog byplanudvalget enstemmigt at tillade sammenlægning af tofamiliehus til enfamiliehus med en bolig på 298 m<sup>2</sup> på en 1.079 m<sup>2</sup> stor grund.

Den ansøgte nedlæggelse af boligenhed kræver kommunalbestyrelsens tilladelse jf.

Boligreguleringslovens § 46.

## Vurdering

Det er Plan og Bygs vurdering, at en sammenlægning vil bringe ejendommen tættere på det tilstræbte tæthedsniveau i følge lokalplanen for en grund på mindre end 1200 m<sup>2</sup>. Yderligere vurderes det, at den sammenlagte bolig ikke vil være usædvanligt stor for området (Carl Baggers Allé 22 – 208 m<sup>2</sup>, Carl Baggers Allé 31 – 279 m<sup>2</sup>).

## Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At der meddeles tilladelse til det ansøgte.

## Tidligere beslutninger:

.

## Bilag

1. Carl Baggers Alle 23. Bilag (360664 - EMN-2015-11034)

## 9 (Åben) Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne

Sags ID: [ID]

## Tidligere beslutninger:

.

## Bilag

10 (**Lukket**) Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne

## **Punkt 2: Referat**



# Referat af møde i Byplanudvalget

Mødetidspunkt 09-04-2015 17:00  
Mødeafholdelse Mødelokale D

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

**Tilstede:**

Marianne Zangenberg, Christian Buje Tingleff, Bente Frimodt-Møller, Ann-Kathrine Karoff, Louise Freilberg Levy, Poul V. Jensen

**Fraværende:** Irene Lütken

# Indholdsfortegnelse

Byplanudvalget

09-04-2015 17:00

1 (Åben) A.N.Hansens Allé 3. Forbud mod beboelse.....	3
2 (Åben) Gentoftegade 9. Videreopdeling. Ansøgning om etablering af en 4. lejlighed på matriklen .....	4
3 (Åben) Strandvejen 249B. Lejlighedssammenlægning. Statusændring til énfamiliehus.....	6
4 (Åben) Krathusparken 10. Opsætning af solceller på tag.....	7
5 (Åben) Maltegårdsvej 18. Principiel ansøgning om yderligere beboelse/ anvendelsesændring .....	8
6 (Åben) Fabritius Alle 19. Overskridelse af byggelinie .....	10
7 (Åben) Dyrehavevej 30. Bevaringsværdig ejendom.....	12
8 (Åben) Carl Baggers Alle 23. Statusændring til enfamiliehus .....	13
9 (Åben) Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne.....	15
10 (Lukket) Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne.....	15

## **1 (Åben) A.N.Hansens Allé 3. Forbud mod beboelse**

**Sags ID:** EMN-2015-05111

### **Resumé**

På baggrund af en henvendelse om mulig forekomst af skimmelsvamp i boligen på A.N.Hansens Allé 3 i Hellerup, har kommunen ladet udføre mikrobiologiske undersøgelser af indeklimaet, der viser forhøjet fugt og massiv skimmelforekomst i flere rum.

Der skal tages stilling til, om der skal nedlægges forbud mod at boligen benyttes til beboelse eller ophold (kondemnering).

### **Baggrund**

Gentofte Kommune fik i december 2014 en henvendelse vedr. mistanke om mulig forekomst af skimmelsvamp i boligen A.N. Hansens Allé 3 i Hellerup.

Den 7. januar 2015 gennemførte Hussvamp Laboratoriet for Gentofte Kommune en mikrobiologisk indeklimaundersøgelse af udvalgte steder på 1. og 2. sal og da resultatet af undersøgelserne viste høj kimbekymning af skimmelart, udførte Hussvamp Laboratoriet en supplerende undersøgelse i stueetagen den 23. januar 2015. Resultatet af begge undersøgelser viser, at der er massiv forekomst af skimmelsvamp på både 1. og 2. sal samt i stueetagen.

Undersøgelsesresultaterne er vedlagt i form af rapporter samt reparationsanvisning.

### **Vurdering**

På baggrund af besigtigelser på stedet og resultatet af indeklimaundersøgelserne er vurderingen, at mindstekravene i lov om byfornyelse og udvikling af byer ikke er opfyldt for så vidt angår indeklimaet. Plan og Byg anbefaler med henvisning til byfornyelsesloven, at der udstedes forbud mod, at lejemålet udnyttes til beboelse. Forbuddet tinglyses på ejendommen og ejer kan søge forbuddet ophævet ved at fremsætte et forslag til ombygning overfor kommunalbestyrelsen, som afhjælper de forhold, der har begrundet kondemneringen. Jf. vedlagte Notat A.N. Hansens Allé 3, 2900 Hellerup.

Når en bolig skal fraflyttes efter en beslutning om kondemnering, skal kommunen tilbyde beboerne en anden bolig efter byfornyelseslovens regler om permanent genhusning. Da lejerne har en tidsbegrænset lejeaftale gælder denne forpligtigelse i lejeaftalens periode – til lejeaftalens udløb.

Der er sendt varsels- og høringsbrev til ejer med frist for bemærkninger senest 15. april 2015. Såfremt høringen afstedkommer betydende bemærkninger forelægges sagen på ny.

Når der nedlægges forbud mod beboelse i et lejemål, skal kommunen afholde omkostninger, der blandt andet er forbundet med fraflytningen og tilflytningen til anden bolig, anslået til i alt ca.100.000 kr. Staten refunderer 50 % af afholdte refusionsberettigede kommunale udgifter. Kommunens andel på anslået ca. 50.000 kr. afholdes inden for Plan og Bygs budget.

## **Indstilling**

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

1. At der nedlægges forbud mod, at boligen på A. N. Hansens Allé 3 benyttes til beboelse og ophold for mennesker i henhold til byfornyelseslovens § 76 med frist for fraflytning og rydning.
2. At beboerne tilbydes permanent genhusning i henhold til byfornyelseslovens regler indtil lejekontraktens udløb.

## **Tidligere beslutninger:**

### **Beslutninger:**

Byplanudvalget møde den 9. april 2015

Vedtaget.

### **Bilag**

3. Notat vedr. A.N.Hansens Alle 3 (344024 - EMN-2015-05111)
4. reparationsvejledning A. N. Hansens Allé 3 (344020 - EMN-2015-05111)
5. Indeklimaundersøgelse 2 (344019 - EMN-2015-05111)
6. Indeklimaundersøgelse 1 (344018 - EMN-2015-05111)

## **2 (Åben) Gentoftegade 9. Videreopdeling. Ansøgning om etablering af en 4. lejlighed på matriklen**

**Sags ID:** EMN-2015-04217

### **Resumé**

Ejer af lejligheden Gentoftegade 9C, søger med ansøgning af den 22. januar 2015 om at videreopdele lejligheden i to lejligheder.

### **Baggrund**

I forbindelse med at kommunen i 2007 ønskede at sælge Gentoftegade 9 – der dengang bestod af 15 enkeltværelser - blev der den 22. november 2007 på Bygningsudvalgsmøde punkt T1-1 besluttet, at der kunne etableres 4 lejligheder på ejendommen i stedet. Det ansøgte krævede dispensation fra gældende lokalplan 179, som fastslår at der maksimalt må indrettes 2 boliger per grund over en vis størrelse. Tilladelsen var gyldig i 3 år, men blev ikke udnyttet.

Den 12. februar 2010 blev ejer og ansøger af Gentoftegade 9 gjort opmærksom på, at dispensationen til etablering af mere en 2 lejligheder var begrænset til 3 år. Der var i mellemtiden blevet søgt om etablering af to boliger, hvilket der blev givet byggetilladelse til den 26. februar 2010.

Den 7. juli 2010 – altså indenfor de 3 år - blev der søgt om at videreopdele en af de 2 boliger, således at ejendommen kom til at indeholde en 3. bolig i tagetagen. Der blev givet byggetilladelse til dette den 24. juni 2011.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 179, som i § 3.2 foreskriver, at der på grunde over 1.200 m<sup>2</sup> kan opføres eller indrettes ét tofamiliehus, og på grunde over 1.400 m<sup>2</sup> kan opføres ét dobbelthus.

Når byggesagen om opdeling i 3 lejligheder afsluttes, vil udnyttelsen af arealerne være som vist nedenfor.

Matriklens grundareal: 1911 m<sup>2</sup>

Boligareal lejlighed 1, Gentoftegade 9A: 232 m<sup>2</sup>

Boligareal lejlighed 2, Gentoftegade 9B: 255 m<sup>2</sup>

Boligareal lejlighed 3, Gentoftegade 9C: 412 m<sup>2</sup>

Boligareal i alt: 899 m<sup>2</sup>

Småbygningsareal: 70 m<sup>2</sup>

Cirka bebyggelsesprocent: 47

Det er lejligheden Gentoftegade 9C på 412 m<sup>2</sup> der ønskes videreopdelt.

Ejerne af Gentoftegade 9A og 9B er hørt i sagen. Ejer af 9A har svaret at hun principielt ikke har indvendinger imod en yderligere opsplitning.

## **Vurdering**

Plan og Byg vurderer, at der ikke er sket nogle ændringer af plangrundlaget siden tilladelsen til opdeling af ejendommen blev meddelt i 2007. I forbindelse med en eventuel dispensation, vil der skulle etableres p-pladser i henhold til lokalplanens bestemmelser.

## **Indstilling**

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At det drøftes og besluttet hvorvidt det ansøgte skal tillades.

## **Tidligere beslutninger:**

### **Beslutninger:**

Byplanudvalget møde den 9. april 2015

Vedtaget at meddele tilladelse til ansøgning om etablering af en 4. lejlighed på ejendommen.

## Bilag

7. Gentoftegade 9. bilag (210362 - EMN-2015-04217)

### 3 (Åben) Strandvejen 249B. Lejlighedssammenlægning. Statusændring til énfamiliehus

Sags ID: [ID]

#### Resumé

Christian Lund, Over Byen Arkitekter ApS ansøger på vegne af ejer om tilladelse til at omdanne tofamiliehuset på Strandvejen 249B til et enfamiliehus.

#### Baggrund

Christian Lund, Over Byen Arkitekter ApS ansøger på vegne af ejer af ejendommen Strandvejen 249B, 2900 Hellerup, om tilladelse til at omdanne tofamiliehuset til et enfamiliehus.

Ifølge BBR udgør stuelejlighed 205 m<sup>2</sup> og 1. sals lejlighed 364 m<sup>2</sup>. Det samlede boligareal bliver således 569 m<sup>2</sup>. Grundstørrelsen er 1967 m<sup>2</sup>.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 322, delområde A.

§ 3.5 i lokalplanen: "På grunde under 1200 m<sup>2</sup> må der kun opføres eller indrettes et enfamiliehus."

Ejendommen er beliggende i et område som i overvejende grad består af store enfamilie ejendomme.

Strandvejen 247G, der har status af enfamiliehus, har en grundstørrelse på 1433 m<sup>2</sup> og et boligareal på 438 m<sup>2</sup>.

Den 6. januar 2011, pkt. 6, vedtog byplanudvalget enstemmigt at afslå sammenlægning af tofamiliehus til enfamiliehus på den ansøgte ejendom.

Den 4. april 2013, pkt. 9, vedtog byplanudvalget enstemmigt at tillade sammenlægning af tofamiliehus til enfamiliehus til en bolig på 298 m<sup>2</sup> på en 1.079 m<sup>2</sup> stor grund, på adressen Exnersvej 48.

Den 5. september 2013, pkt. 8, vedtog byplanudvalget enstemmigt at tillade sammenlægning af tofamiliehus til énfamiliehus til en bolig på 296 m<sup>2</sup> på en 1.143 m<sup>2</sup> stor grund, på adressen Enighedsvej 36.

Den ansøgte nedlæggelse af boligenhed kræver kommunalbestyrelsens tilladelse jf. Boligreguleringslovens § 46.

#### Vurdering

Det er Plan og Bygs vurdering, at den sammenlagte bolig ikke vil være usædvanlig stor for kvarteret, samt at det ansøgte medfører en lettelse i fortætningen for området, idet antallet af boliger på ejendommen reduceres.

#### Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At det drøftes og besluttet hvorvidt det ansøgte skal tillades.

## Tidligere beslutninger:

### Beslutninger:

Byplanudvalget møde den 9. april 2015

Udsat.

### Bilag

1. Strandvejen 249B (345662 - EMN-2015-10816)

## 4 (Åben) Krathusparken 10. Opsætning af solceller på tag

Sags ID: [ID]

### Resumé

Ejer søger om tilladelse til at opsætte solceller på beboelsesbygningens tag.

### Baggrund

Ejer af ovennævnte ejendom ønsker at opsætte solceller på beboelsesbygningens tag, og har derfor spurgt Plan og Byg om lokalplanen tillader dette. Der foreligger endnu ikke et projekt på solcellerne.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 280, hvori § 8.2 om beboelsesbygningers tage dikterer: "Tage på beboelsesbygninger skal være belagt med tegl."

Tage og tagflader er ikke indskrevet i lokalplanens formålsparagraffer. Tagbeklædning er heller ikke omtalt i lokalplanens redegørelsesdel.

Der er ingen af de omkringliggende lokalplanområder, der har en lignende bestemmelse, og der er ikke tidligere ansøgt om etablering af solceller indenfor lokalplanområdet.

Som eksempel på en lokalplansbestemmelse, der præcist regulerer opsætning af solceller, er § 8.3 i lokalplan 321: "Opsætning af solfangere og solceller på tage, indenfor de på kortbilag 2 med grå signatur viste ejendomme, kræver Kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde."

### Vurdering

Plan og Byg vurderer at opsætning af solceller i begrænset omfang, så tagflader primært fremstår som belagt med tegl, ikke strider mod lokalplanens intention.

## **Indstilling**

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At det drøftes og besluttes, hvorvidt det ansøgte skal imødekommes.

## **Tidligere beslutninger:**

### **Beslutninger:**

Byplanudvalget møde den 9. april 2015

Vedtaget at meddele afslag på ansøgningen om opsætning af solceller. Poul V. Jensen (I) stemte imod, idet "kommunen bør åbne op for generelle tilladelser til solceller". Louise Feilberg Levy (V) undlod at stemme.

### **Bilag**

1. Krathusparken 10 (361695 - EMN-2015-10817)

## **5 (Åben) Maltegårdsvej 18. Principiel ansøgning om yderligere beboelse/ anvendelsesændring**

**Sags ID:** EMN-2015-04205

### **Resumé**

Mikkelsen Arkitekter har den 5. januar 2015, på vegne af ejerne, Torben Brobjerg og CBK, ansøgt om principiel tilladelse til at ændre anvendelse af den tidligere erhvervs- og beboelsesbygning efter brand.

### **Baggrund**

Badmintonhal og øvrige bygninger, tegnet af Arne Jacobsen, nedbrændte den 26. marts 2014 og der blev givet tilladelse til nedrivning af de bevaringsværdige bygninger den 4. juni 2014.

Mikkelsen Arkitekter har ansøgt om at ændre anvendelsen af erhvervs- og boligejendommen til nu udelukkende beboelse i form af 6 boliger i 2 etager på i alt 700 m<sup>2</sup>.

Badmintonhallen forudsættes genopført, men ansøgning om dette indgår ikke i den her behandlede ansøgning. Maltegårdsvej 18 er omfattet af kommuneplanramme 5.F3, Maltegårdsvej – Rekreativt område:

Specifik anvendelse:	Ildrætsanlæg
Maksimal bebyggelsesprocent:	60 %
Maksimalt antal etager:	2 etager
Maksimal bygningshøjde:	12 m

Etagearealer	Før brand	Genopførelse
Badmintonhal inkl. omklædning:	882 m <sup>2</sup>	882 m <sup>2</sup>
Liberalt erhverv inkl. klublokale:	705 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup> (klublokale)
Bolig:	95 m <sup>2</sup>	700 m <sup>2</sup>
I alt:	1.682 m <sup>2</sup>	1.682 m <sup>2</sup>
Bebyggelsesprocent:	67 %	67 %

## Vurdering

Den ansøgte anvendelse til boligformål er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens ramme, der udlægger området til rekreativt område i form af idrætsformål. Den lovlige anvendelse i det nu nedbrændte bygningsafsnit var primært liberalt erhverv. Den ansøgte anvendelse til udelukkende boligformål er således en væsentlig ændring.

Bebyggelsesprocenten for hele ejendommen er 67, og er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens ramme.

Det er Plan og Bygs vurdering, at tilladelse til udvidelse af beboelsesandelen på ejendommen vil kræve udarbejdelse af kommuneplantillæg samt lokalplan.

Arkitektonisk virker det samlede bygningskompleks med boliger og badmintonhal velargumenteret, men anvendelsen til nye boliger på dette sted, umiddelbart ud til et areal, der benyttes til rideskole, hvortil det vurderes, at støj-, lugt- og støvforhold kan være en udfordring for naboejendomme, der er indrettet til boligformål, er efter Plan og Bygs vurdering ikke hensigtsmæssig. Plan og Byg har erfaring for, at der kan opstå interessemodsætninger ved sådant et naboskab.

Tilladelse til genopførelse af badmintonhallen vil kunne ske indenfor de eksisterende regler og i overensstemmelse med kommuneplanens ramme for beboelsesområder.

## Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At det drøftes og beslutes, hvorvidt det ansøgte skal imødekommes, idet der i givet fald skal udarbejdes lokalplanforslag.

## Tidligere beslutninger:

**Udvalg:** Byplanudvalget **Dato:** 05-03-2015

Byplanudvalget møde den 5. marts 2015

Udsat.

### **Beslutninger:**

Byplanudvalget møde den 9. april 2015

Vedtaget at meddele afslag til det ansøgte. Poul V. Jensen (I) og Louise Feilberg Levy (V) stemte for at give tilladelse til det ansøgte.

### **Bilag**

1. Maltegårdsvej 18. bilag (272010 - EMN-2015-04205)

## **6 (Åben) Fabritius Alle 19. Overskridelse af byggelinie**

**Sags ID:** [ID]

### **Resumé**

Nedrivning af fritliggende enfamiliehus og genopførelse, der overskrider den i lokalplan 282 fastsatte byggelinie.

### **Baggrund**

Ejendommen er omfattet af lokalplan 282. Af lokalplanens § 6.6 fremgår, at bebyggelse langs begge sider af Fabritius Allé ikke må opføres nærmere det østlige vejskel end 18 m.

Plan og Byg gav den 31. juli 2014 byggetilladelse til tilbygning på eksisterende enfamiliehus. En del af den "eksisterende" bygning overskred byggelinjen i gældende lokalplan (afstand til det østlige vejskel på ca. 9,5 m). Den 17. februar 2015 modtager Plan og Byg en henvendelse på, at hele bygningen er nedrevet (incl. sokler). Dette er ved tilsyn og møde med ejer og entreprenør den 23. februar verificeret.

Erhvervs- og Byggestyrelsen har skrevet følgende i vejledning for hvornår byggearbejde er renovering eller nybyg: "Vejledende er det dog styrelsens opfattelse, at i tilfælde hvor en bygning rives helt ned til fundament og soklen, for herefter at blive opført på ny, vil der være tale om opførelse af ny bebyggelse svarende til bestemmelsen i byggelovens § 2, stk. 1, litra a."

Der er ikke planlagt byggearbejde, der går ud over bygningens oprindelige fodaftryk og volumen, undtaget den tilladte tilbygning, der ikke overskrider byggelinier.

Byggeriet af det nye hus er standset. Sokler til det nye hus er støbt, og kælderens er etableret. Huset vil, ifølge det oplyste, efter opførelse fremstå som tilladte tegninger fra byggetilladelse.

Den 12. september 1951 blev der tinglyst en deklaration i forbindelse med udstykning af grundene øst for Fabritius Alle. Af deklarationens stk. 4 fremgår "Af hensyn til den eksisterende Linde Allé mod Fabritius Allé skal beboelsesbygningerne holdes i en afstand af

mindst 18 m fra det østre vejskel. Herfra undtaget hjørnegrunde ved den påtænkte 10 m brede udstykningsvej i Schimmelmanssvejs forlængelse.”

Ejendommen er netop hjørnegrund mellem Fabritius Alle og Schimmelmanssvej. Dette betyder, at ejendommen er den eneste, hvor beboelsesbygningen overskrider lokalplanens byggelinje.

12. juni 2013 meddeles det til daværende ejers rådgiver, at opførelse af en ny bolig vil kræve en dispensation fra lokalplanen, og en politisk beslutning.

13. marts 2014 meddeles telefonisk afslag på at opføre en ny bolig, der overskrider byggelinjen (ikke samme ejer som i dag).

På byplanudvalgets møde den 29.10.2014, punkt 5 meddeles enstemmigt afslag på at færdiggøre opførelsen af et nyt enfamiliehus på Broholms Alle 5, idet det eksisterende hus er nedrevet ulovligt, og det nye hus ikke overholder den minimale afstand til skel, samt overskrider den maksimalt tilladte bebyggelsesprocent.

## **Vurdering**

Det er Plan og Bygs vurdering, at det nye projekt i bygningsvolumen ikke vil overskride lokalplanens byggelinje yderligere end hidtidige forhold.

Plan og Byg vurderer desuden, at ejendommen vil kunne bebygges hensigtsmæssigt indenfor den eksisterende byggelinje, samt at den maksimalt tilladte bebyggelsesprocent vil kunne udnyttes indenfor lokalplanens byggefelt.

Sammenlignes denne byggesag med byggesagen på Broholms Allé 5, er det Plan og Bygs vurdering, at lighedsprincippet bør iagttages.

## **Indstilling**

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At der meddeles afslag til fuldførelse af nyt enfamiliehus som ansøgt.

## **Tidligere beslutninger:**

### **Beslutninger:**

Byplanudvalget møde den 5. marts 2015

Udsat.

### **Bilag**

1. Fabritius Alle 19 (345671 - EMN-2015-10820)

## 7 (Åben) Dyrehavevej 30. Bevaringsværdig ejendom

Sags ID: [ID]

### Resumé

Ejer søger om tilladelse til at nedrive ovenstående ejendom, beliggende Dyrehavevej 30.

### Baggrund

Huset, beliggende på ovenstående adresse, er udpeget i lokalplan 289 som bevaringsværdigt, og er i kommuneplanen registreret med værdien 4.

Huset var i dårlig stand i 1983, og er ikke blevet vedligeholdt siden. Tag og tagkonstruktion skal formentligt udskiftes, ligeledes skal vinduer og døre samt etageadskillelser udskiftes.

Den nye ejer af ejendommen forventede at kunne renovere huset, hvilket dog har vist sig at være uforholdsmæssigt bekostningstungt i forhold til, hvad der kan bevares.

Byplanudvalget har indenfor de senere år behandlet følgende bevaringsværdige huse i kategori 4:

Niels Steensens Vej 8. På Byplanudvalgets møde den 6. januar 2015 (punkt 5) blev det vedtaget at give afslag på nedrivning. Louise Feilberg Levy (V) undlod at stemme. Poul V. Jensen (I) stemte imod og begærede sagen i Kommunalbestyrelsen.

I kommunalbestyrelsen blev det den 26. januar 2015 (punkt 12) vedtaget at give afslag på nedrivning. 2 stemte imod (I og Ø).

Jægersvinget 15. På Byplanudvalgets møde den 1. marts 2012 (punkt 8) blev det enstemmigt vedtaget at give afslag på nedrivning.

Skovvej 49. På Byplanudvalgets møde den 15. august 2013 (punkt 18) blev det enstemmigt vedtaget at give afslag på nedrivning.

Bindesebøllevej 15. På Byplanudvalgets møde den 6. oktober 2009 (punkt 6) blev det enstemmigt vedtaget at meddele tilladelse til at nedrive bygningen på betingelse af, at ”bygningens krop, proportionerne og placeringen på grunden af det nye hus skal være identisk med det eksisterende hus”.

Strandvejen 321. På Bygningsudvalgets møde den 23. februar 2006 (punkt 10) blev det enstemmigt vedtaget, at give tilladelse til nedrivning af erhvervsbygning samt opførelse af ny bebyggelse indeholdende én bolig på adressen Strandvejen 321.

På byplanudvalgets møde den 5. marts 2015 besluttede udvalget at udsætte behandlingen til mødet den 9. april 2015, idet forvaltningen skulle undersøge om bygningens bevaringsværdi kan nedklassificeres.

### Vurdering

Plan og Byg vurderer, at den tildelte bevaringsværdi 4 er for høj, idet huset ikke fremstår umisteligt. Historisk såvel som arkitektonisk ses huset ikke at fremstå karakteristisk eller som en repræsentant for en periode i dansk boligbyggeri. Der ses heller ikke at være historiske interesser knyttet til huset, og det er ikke en del af et bevaringsværdigt miljø.

På baggrund af ovenstående vurdering har Plan og Byg revurderet ejendommen. Revurderingen er gennemført efter samme system som den oprindelige SAVE-registrering, og har givet en ny bevaringsværdi på 6.

Nedrivning af ejendommen, også med den nye vurdering, kræver dispensation fra lokalplanen.

### **Indstilling**

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At der meddeles tilladelse til nedrivning af huset, under forudsætning af, at der i forbindelse med en høring ikke kommer relevante indsigelser.

### **Tidligere beslutninger:**

#### **Beslutninger:**

Byplanudvalget møde den 9. april 2015

Vedtaget. Poul V. Jensen (I) stemte imod og ønskede sagen indbragt til afgørelse i Kommunalbestyrelsen.

### **Bilag**

1. Dyrehavevej 30 (349167 - EMN-2015-02674)

## **8 (Åben) Carl Baggers Alle 23. Statusændring til enfamiliehus**

**Sags ID:** [ID]

### **Resumé**

Der søges om tilladelse til at sammenlægge de to lejligheder i tofamiliehuset på ovennævnte ejendom.

### **Baggrund**

Ejeren søger om tilladelse til at sammenlægge stue- og 1. sals lejlighed i tofamiliehuset på ejendommen. Ejer bebor selv stuelejligheden, og 1. sal har været lejet ud, men er nu opsagt af lejer.

Ejendommens grundareal er på 1002 m<sup>2</sup>.

Ifølge BBR er stuelejligheden registreret med 161 m<sup>2</sup>, og 1. sals lejligheden, som kun ligger over en del af stueetagen, er registreret til 73 m<sup>2</sup>, indeholdende 3 værelser. Enfamiliehuset vil få et samlet boligareal på 234 m<sup>2</sup>. Boligerne har fælles indgang, entré og trapperum. Ejendommen er omfattet af lokalplan 325, hvori det er fastsat, at der på grunde over 1200 m<sup>2</sup> kan etableres et tofamiliehus. Den 27. november 2014, pkt. 4, vedtog byplanudvalget enstemmigt at tillade sammenlægning af tofamiliehus til enfamiliehus med en bolig på 190 m<sup>2</sup> på en 1.064 m<sup>2</sup> stor grund. Den 5. september 2013, pkt. 8, vedtog byplanudvalget enstemmigt at tillade sammenlægning af tofamiliehus til enfamiliehus med en bolig på 296 m<sup>2</sup> på en 1.143 m<sup>2</sup> stor grund. Den 4. april 2013, pkt. 9, vedtog byplanudvalget enstemmigt at tillade sammenlægning af tofamiliehus til enfamiliehus med en bolig på 298 m<sup>2</sup> på en 1.079 m<sup>2</sup> stor grund. Den ansøgte nedlæggelse af boligenhed kræver kommunalbestyrelsens tilladelse jf. Boligreguleringslovens § 46.

## Vurdering

Det er Plan og Bygs vurdering, at en sammenlægning vil bringe ejendommen tættere på det tilstræbte tæthedsniveau i følge lokalplanen for en grund på mindre end 1200 m<sup>2</sup>. Yderligere vurderes det, at den sammenlagte bolig ikke vil være usædvanligt stor for området (Carl Baggers Allé 22 – 208 m<sup>2</sup>, Carl Baggers Allé 31 – 279 m<sup>2</sup>).

## Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At der meddeles tilladelse til det ansøgte.

## Tidligere beslutninger:

### Beslutninger:

Byplanudvalget møde den 9. april 2015

Vedttaget. Og samtidig vedtaget, at Plan og Byg bemyndiges til administrativt at give tilladelser til lejlighedssammenlægninger ved 2-familiehus med vandret lejlighedsskel, hvor det i lokalplanen er fastlagt, at der på grunde under 1200 m<sup>2</sup> kun må opføres eller indrettes ét enfamiliehus

## Bilag

1. Carl Baggers Alle 23. Bilag (360664 - EMN-2015-11034)

## **9 (Åben) Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne**

**Sags ID:** [ID]

### **Tidligere beslutninger:**

#### **Beslutninger:**

Byplanudvalget møde den 9. april 2015

Forvaltningen orienterede om Kulturstyrelsens høring om eventuel fredning af Hellerup Strandpark og lystbådehavnen.

### **Bilag**

## **10 (Lukket) Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne**

**Sags ID:** [ID]