

REFERAT Byplanudvalget (2005 - 2017) d. 17-08-2009

Mødedato Mandag d. 17. august 2009 kl. 00:00

Mødested

Indholdsfortegnelse

Dagsorden.....	3
Referat.doc.....	29

Punkt 1: Dagsorden



Gentofte Kommune

Dagsorden til møde i Byplanudvalget

Dagsorden åben

Mødedato 17. august 2009
Mødetidspunkt 12.00
Mødelokale Udvalgsværelse B

Indholdsfortegnelse

Byplanudvalget

den 17. august 2009

Åben dagsorden

- 1 **Bygningsfornyelse 2009**
- 2 **Planlægningsforudsætninger til Gentofte-Plan 2010**
- 3 **Lokalplan 235 for Søborg Hovedgade 13-17. Drøftelse af forslag**
- 4 **Forslag til lokalplan 321 Jægersborg Allé, Vældegårdsvej mv. Bemyndigelse**
- 5 **Gardes Allé 2 1. tv. Byfornyelse. Påbud**
- 6 **Klampenborgvej 16. Opførelse af et dobbelthus. Principiel**
- 7 **Skovgårdsvej 56. Skovgårdsskolen. Etablering af kældernedgang på bevaringsværdig bygning**
- 8 **Strandvejen 143, 1. tv. Ændring af status på lejlighed til erhverv**
- 9 **Rygårds Allé 24. Henvendelse vedr. 3 bevaringsværdige træer**
- 10 **Søholm Park 1. Ansøgning om fældning af bevaringsværdigt ahorn-træ**
- 11 **Vangedevej 104. Fældning af vandgran**
- 12 **Forårsvej 16. Altan i 2. sals højde**
- 13 **Frugtparken 20. Udskiftning af vinduer og døre**
- 14 **Mesterlodden 23. Dispensation til udbygning**
- 15 **Skovkrogen 15. Ansøgning om nyt enfamiliehus på lille matrikel**
- 16 **Hellerupvej 22-26. Opsætning af pavillon**
- 17 **Strandparksvej 32, 1. th og tv. Sammenlægning af lejligheder**
- 18 **Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne**

Lukket dagsorden

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

Møde i Byplanudvalget den 17. august 2009

1 Åbent Bygningsfornyelse 2009

[019697-2009](#)

Resumé

Gentofte Kommune har i 2009 modtaget 12 ansøgninger om bygningsfornyelse fra private ejere.

Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen skal beslutte, om ansøgerne kan opnå støtte til bygningsfornyelse i 2009.

Baggrund

Kommunalbestyrelsen vedtog enstemmigt på møde den 15. december 2008, punkt 6, kriterier for prioritering af ansøgninger om offentlig støtte til bygningsfornyelse i 2009. Socialministeriet har i marts 2009 tildelt Gentofte Kommune en vejledende udgiftsramme på 6,3 mio. kr. til bygningsfornyelse i 2009.

Ansøgninger:

1. Andelsboligforeningen Dyssegård, Dyssegårdsvej 2. Ejendommen, der består af 3 andelsboliger samt 1 erhverv, er opført i 1928. Andelsboligforeningen ansøger om støtte til facaderenovering samt isolering. Ansøgningen er vedlagt et tilbud på 560.000 kr. incl. moms.

2. Andelsboligforeningen matr.nr. 3BH, Ejgårdsvej 14A-16B. Ejendommen, der består af 30 boliger, heraf 29 andelsboliger er opført i 1937. Andelsboligforeningen ansøger om støtte til udskiftning af vinduer og døre. Ombygningsudgiften udgør 1.9 mio. kr. incl. moms.

3. Ejerforeningen Fredenshus, Ejgårdsvej 22 og 24. Ejendommen består af 23 ejerlejligheder og er opført i 1899. Ejerforeningen ansøger om støtte til udskiftning af faldstammer. Udgiften er beregnet til 1.57 mio. kr. incl. moms.

4. Andelsboligforeningen Bernstorffsvej 82, Kildegårdsvej 15/Bernstorffsvej 82. Ejendommen, der består af 8 andelsboliger og 4 erhverv, er opført i 1928. Andelsboligforeningen ansøger om støtte til reparation af tag, facader og sokkel; renovering/udskiftning af kældervinduer og døre, renovering af kloak, udvendig kældertrappe og private friarealer. Ombygningsudgiften udgør 4.2 mio. kr. incl. moms.

5. Andelsboligforeningen Snogegården, Snogegårdsvej 1-7. Ejendommen, der består af 30 andelsboliger og 3 erhverv, er opført i 1956. Andelsboligforeningen ansøger om støtte til udskiftning af dør- og vinduespartier på ejendommens sydside. Udgiften er beregnet til 2.8 mio. kr. incl. moms. Andelsboligforeningen fik i 2008 afslag på en tilsvarende ansøgning.

6. Andelsboligforeningen Sdr. Onsgård, Hellerupvej 2A-B/Strandvejen 159-161. Ejendommen, der består af 23 andelsboliger og 14 erhverv, er opført i 1906. Andelsboligforeningen ansøger om støtte til udskiftning af tag og istandsættelse af facader, vinduer og porte. Ombygningsudgiften udgør 14 mio. kr. incl. moms.

7. Andelsboligforeningen Ibstrupparken, Ibstrupvænget 1-8 og Smakkegårdsvej 215-219. Ejendommen, der består af 3 boligblokke med 203 andelsboliger og 4 erhverv, er opført i 1939. Andelsboligforeningen søger om støtte til renovering af facader, udskiftning af vinduer og døre samt renovering af trapper. Ombygningsudgiften udgør 29 mio. kr. incl. moms.

8. Andelsboligforeningen Kongelysvej 27-33, Kongelysvej 27-33. Ejendommen består af 12 andelsboliger og er opført i 1937. Andelsboligforeningen ansøger om støtte til udskiftning af tag og renovering af facade. Ombygningsudgiften udgør 3 mio. kr. incl. moms.

9. Andelsboligforeningen Cocumella, Ordrupvej 19-33. Ejendommen består af 42 andelsboliger og

er opført i 1939. Andelsboligforeningen ansøger om støtte til renovering af tag. Udgiften er anslået til 7.4 mio. kr. incl. moms.

10. Andelsboligforeningen Lille Strandvej 6A-10B, Lille Strandvej 6A-10B. Ejendommen, der består af 198 andelsboliger, er opført i 1941. Andelsboligforeningen ansøger om støtte til renovering af tag, facader, sokler, kloaker og altaner, samt udskiftning af vinduer og døre. Ombygningsudgift udgør 33.8 mio. kr. incl. moms.

11. Peter Laier, Vitus Berings Allé 22 og Claus Reipurth Jensen, Vitus Berings Allé 24. De to rækkehuse er en del af bebyggelsen De engelske Rækkehuse i Klampenborg. Bebyggelsen er opført i 1903. Ejerne ansøger om støtte til udskiftning af det fælles tag. Udgiften anslås til at være mellem 1 mio. og 1.3 mio. kr. incl. moms.

12. Andelsboligforeningen Strandvejen 138 og 138A, samt Andelsboligforeningen Strandvejen 136B, 136C og 136D. Bebyggelsen består af 5-etages ejendomme. Andelsboligforeningerne ansøger om støtte til opsætning af et smedejernshegn langs skel mod Strandvejen ind til det fælles tilkørsels- og parkeringsareal mellem karreerne. Herudover ansøger andelsboligforeningen Strandvejen 136B, 136C og 136D om støtte til renovering af foreningens friarealer. Der er angivet 3 løsningsforslag på henholdsvis 0.3, 0.5 og 0.9 mio. kr. incl. moms.

Vurdering

Ifølge lov om byfornyelse kan der kun gives offentlig støtte til ejendomme, der er opført før 1950 og er væsentligt nedslidte.

Der kan til væsentligt nedslidte private udlejningsejendomme gives offentlig støtte til renovering af klimaskærmen og til installation af tidssvarende opvarmning, samt wc og bad.

Til væsentligt nedslidte ejendomme med andelsboliger og ejerboliger kan der gives offentlig støtte til renovering af klimaskærmen og til installation af tidssvarende opvarmning og wc.

Desuden er det ifølge lov om byfornyelse kun muligt at give offentlig støtte til renovering af friarealer, hvis flere ejendomme sammenlægger deres friarealer til et fælles gårdanlæg.

Plan har besigtiget samtlige ejendomme. Andelsboligforeningen Snogegården er opført efter 1950 og kan alene af denne grund ikke opnå støtte til bygningsfornyelse.

De øvrige 10 ejendomme, hvortil der ansøges om støtte til renovering af klimaskærmen, kan ikke i byfornyelsessammenhæng betragtes som værende væsentligt nedslidte.

De 10 ejendomme er opført i perioden 1899 – 1941. For huse, der er opført i den periode vil der sædvanligvis være behov for vedligeholdelse og udskiftning af tag, vinduer mv.

Det kan oplyses, at der i Gentofte Kommune pt. er ca. 860 etageejendomme (med mere end 2 boliger), der er opført før 1950. Disse ejendomme indeholder enten ejerboliger, andelsboliger eller private udlejningsboliger.

Indstilling

Plan indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

1. At der meddeles afslag på ansøgningen fra Andelsboligforeningen Snogegården om støtte til renovering af klimaskærmen med den begrundelse, at ejendommen er opført efter 1950.
2. At der meddeles afslag på følgende ansøgninger om støtte til renovering af klimaskærmen med den begrundelse, at ejendommene i byfornyelsessammenhæng ikke vurderes at være væsentligt nedslidte:

Andelsboligforeningen Dyssegård,
Andelsboligforeningen matr.nr. 3BH,
Ejerforeningen Fredenshus,
Andelsboligforeningen Bernstorffsvej 82,
Andelsboligforeningen Sdr. Onsgård,
Andelsboligforeningen Ibstrupparken,
Andelsboligforeningen Kongelysvej 27-33,
Andelsboligforeningen Cocumella,
Andelsboligforeningen Lille Strandvej 6A-10B
Peter Laier, Vitus Berings Allé 22 og Claus Reipurt Jensen, Vitus Berings Allé 24

3. At der meddeles afslag på ansøgningen fra Andelsboligforeningen Strandvejen 138 og 138A, samt Andelsboligforeningen Strandvejen 136B, 136C og 136D om støtte til opsætning af hegn i et tilkørsels- og parkeringsareal mellem karreerne og renovering af et privat friareal med den begrundelse, at det ifølge lov om byfornyelse kun er muligt at give støtte til etablering af fælles gårdanlæg.

Bilag

 [Oversigt ansøgere 2010](#)

Møde i Byplanudvalget den 17. august 2009

2 Åbent Planlægningsforudsætninger til Gentofte-Plan 2010

[025330-2009](#)

Resumé

Byplanudvalget skal som fagudvalg behandle Planlægningsforudsætninger som en del af afsnittet "Generelle forudsætninger og rammer", der skal indgå i Gentofte-Plan 2010.

Baggrund

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

Indstilling

Plan indstiller

Til Byplanudvalget:

At drøfte forslag til Planlægningsforudsætninger, som indgår i afsnittet Generelle forudsætninger og rammer i Gentofte-Plan 2010, og oversender det til behandling i Økonomiudvalget.

Bilag

 [Afsnit om Planforudsætninger i Gentofte-Plan 2010](#)

Møde i Byplanudvalget den 17. august 2009

3 Åbent Lokalplan 235 for Søborg Hovedgade 13-17. Drøftelse af forslag

[015868-2004](#)

Resumé

Byplanudvalget skal, efter dialogmødet i juni 2008 og efter modtagelsen af et revideret projektforslag fra Statoil, beslutte indholdet af et lokalplanforslag for området.

Baggrund

Statoil driver en servicestation på Søborg Hovedgade 15 -17. Statoil har i 2006, af Københavns Amt, erhvervet ejendommene Søborg Hovedgade 11 og 13, der begge blev anvendt til offentlige parkeringspladser. Det samlede grundareal er 3.626 m².

Markol Projekt A/S har den 20. marts 2003 på vegne af Statoil fremsendt en ansøgning om opførelse af en ny bebyggelse på Søborg Hovedgade 15 -17. Skitseforslaget indeholdt en boligbebyggelse i 4½ etage med 24 boliger, en butik på 530 m² i stueetagen, samt en ny servicestation. Bebyggelsesprocenten var ca. 70. Byplanudvalget behandlede ansøgningen på møde den 18. september 2003, pkt. 3. Sagen blev udsat.

På møde den 11. december 2003, pkt.10, fik Byplanudvalget forelagt 2 alternative bebyggelsesforslag udarbejdet af Plan - begge i 3½ etage – en boligbebyggelse med servicestation i stueetagen, samt butiksbebyggelse alternativt en boligbebyggelse med en butik i stueetagen samt en servicestation. Bebyggelsesprocenten var ca. 70 og kravet til antal p-pladser var minimum 1 pr. bolig. Udvalget foretrak det første forslag.

Markol Projekt A/S har, i løbende dialog med Plan, siden 2003 undersøgt alternative muligheder for udformning af en bebyggelse indeholdende butikker, samt en ny servicestation.

På møde den 6. september 2007, pkt. 3, har Byplanudvalget vedtaget, at der udarbejdes en lokalplan for Søborg Hovedgade 11-17, at parkeringskravet fastsættes til minimum 1½ p-plads pr. bolig, og at der gennemføres en dialog med naboerne inden et planforslag forelægges til vedtagelse.

Efter henvendelse fra Markol Projekt A/S og Statoil den 12. november 2007 om ændring af parkeringskravet, har Byplanudvalget, på møde den 6. december 2007, pkt. 6, besluttet at kravet om 1½ p-plads pr. bolig fastholdes. Udvalget er dog positiv overfor, at 9 parkeringspladser til tankstationsbutikken ligger i tankstationsområdet.

Der blev afholdt borgerdialogmøde den 26. juni 2008, hvor Statoil og Markol Projekt A/S gennemgik projektforslaget. På mødet blev der bl.a. rejst spørgsmål om placeringen af vaskehallen, højden på nybyggeriet, parkeringssituationen i området, samt om der alternativt kan etableres en kolonadestation. På mødet aftaltes det, at der indkaldes til et nyt dialogmøde, når der

foreligger et nyt projektforslag.

Plan har efter dialogmødet holdt flere møder med Statoil og Markol Projekt A/S med henblik på en justering af projektet i forhold til de på mødet fremkomne bemærkninger.

Den 4. maj 2009 har Markol Projekt A/S sendt et revideret projektforslag samt en anmodning om, at et forslag til lokalplan vedtages og sendes i offentlig høring.

Plangrundlag

Området, der er omgivet af etagehuse langs Søborg Hovedgade og et villaområde omkring Stjerneborg Allé, er beliggende i enkeltområde 7.C1 i Kommuneplan 2009. I Kommuneplan 2009 er den maximale bebyggelsesprocent fastsat til 100, etageantallet må maksimalt være 5 og bygningshøjden må maksimalt være 18 meter. Parkeringskravet er min. 1 ½ p-plads pr. bolig, samt min. 1 p-plads pr. 25 m² etageareal til butik og min. 1 p-plads pr. 50 m² etageareal til erhverv og offentlige formål.

Ejendommene er omfattet af lokalplan 214 for Dyssegård bydelscenter. Formålet med lokalplanen er bl.a. at udvikle området til et attraktivt og velfungerende centerområde med et varieret udbud af butikker, publikumsorienterede servicefunktioner, offentlige formål, liberalt erhverv, boliger i form af helårsboliger, samt parkering. Af lokalplanens § 5.1 fremgår det, at opførelse af ny bebyggelse kræver udarbejdelse af supplerende lokalplan.

Projekt - dialogmøde juni 08

Projektet, der blev vist på borgerdialogmødet, giver, efter nedrivning af den eksisterende servicestation, mulighed for opførelse af en boligbebyggelse (18 boliger) i 3½ etage med butikker i stueetagen og en selvstændig bygning til vaskekø, vaskehal, pusleplads mv., samt herudover et skærmtag over benzinanlægget. Bebyggelsesprocenten vil maksimalt blive 70. Projektet indeholder 1 p-plads pr. bolig, samt 1 p-plads pr. 25 m² etageareal til butik, - ialt 43.

Projekt - revideret maj 09

Statoil og Markol Projekt A/S har den 2. maj 2009 sendt et revideret projekt. Det oplyses, at projektet imødekommer bemærkningerne, der fremkom på dialogmødet på følgende punkter: Bygningen, der bl.a. indeholder vaskehallen, er nu 3 meter høj mod naboen og placeret 2,5 meter fra skel. I skellet opføres en mur i 1,8 meters højde og arealet mellem bygningen og skellet beplantes. Mod Søborg Hovedgade er bygningen 5 meter høj. Bygningens tagetage er ændret til en penthouse, hvorved bygningshøjden er reduceret med ca. 3 meter.

Det kan ifølge Markol A/S og Statoil ikke lade sig gøre at etablere en kolonadestation af følgende grunde:

- Servicestationen skal være lukket i 18 måneder, hvilket økonomisk set er uacceptabelt.
- Det vil være umuligt at placere påfyldningspladsen til tankbilen på en sådan måde, at denne kan manøvrere og aflæsse brændstof i henhold til gældende lovgivning.
- Det vil være vanskeligt at placere opholdsarealer til boligerne på en acceptabel måde.
- Der vil opstå u hensigtsmæssige tilkørselsforhold for lastbiler, der dagligt skal forsyne servicestationens butik med varer.
- Bygningens stueetage skal gøres 1 meter højere, hvilket vil give disharmoni med øvrige bygninger i området.
- Afsætningen af boliger vanskeliggøres væsentligt, når de er placeret oven på en benzinstation.

Vurdering

På baggrund af Statoil og Markol Projekt A/S's seneste henvendelse af 2. maj 2009 og de på borgermødet indkomne bemærkninger forelægges sagen til Byplanudvalgets drøftelse med henblik på beslutning om lokalplanens indhold.

Indstilling

Plan indstiller

Til Byplanudvalget:

At lokalplanens indhold drøftes.

Bilag

 [Revideret projekt maj 2009 \(bilag 1+2\)](#)

Møde i Byplanudvalget den 17. august 2009

4 Åbent Forslag til lokalplan 321 Jægersborg Allé, Vældegårdsvej mv. Bemyndigelse

[022407-2009](#)

Resumé

Byplanudvalget skal tage stilling til, om der skal udarbejdes en lokalplan for et område mellem Jægersborg Allé, Vældegårdsvej, Smakkegårdsvej og Ermelundsvej.

Baggrund

Plan har den 8. juni 2009 modtaget en anmodning fra Søndersø Grundejerforening om udarbejdelse af en lokalplan for Søndersø og det grønne område, som sikrer det som grønt område.

Søndersø og de grønne arealer, der udgør enkeltområde 4.F7, er i Kommuneplan 2009 udpeget som et rekreativt grønt område og må ikke bebygges.

Villaområderne 4.B44 og 4.B45 grænser op til 4.F7. Villaområderne indeholder 67 bevaringsværdige huse, heraf 57 huse med værdien 4 og 10 huse med værdien 3.

Områderne er ikke omfattet af lokalplaner eller byplanvedtægter, men flere villaer er pålagt bebyggelsesregulerende servitutter (herunder bestemmelser om røde tegltage).

Vurdering

Plan anbefaler, at lokalplanen, udover det grønne område, 4.F7, også omfatter de omliggende villaområder 4.B44 og 4.B45 mellem Jægersborg Allé, Vældegårdsvej, Smakkegårdsvej og Ermelundsvej.

Indstilling

Plan indstiller

Til Byplanudvalget:

At der udarbejdes en lokalplan for området mellem Jægersborg Allé, Vældegårdsvej, Smakkegårdsvej og Ermelundsvej.

Bilag

 [Lokalplan 321 oversigtskort til bemyndigelse](#)

Møde i Byplanudvalget den 17. august 2009

5 Åbent Gardes Allé 2 1. tv. Byfornyelse. Påbud

[025431-2009](#)

Resumé

På baggrund af en beslutning i Økonomiudvalget om kondemnering af boligen Gardes Allé 2 1. tv., blev der i brev af 30. marts 2009 udstedet forbud mod benyttelse af lejemålet.

Der skal tages stilling til, om ejeren af boligen skal påbydes at afhjælpe de kondemnabile forhold.

Baggrund

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

Den 18. og 19. december 2008 lod Gentofte Kommune gennemføre en indeklimateundersøgelse, på grund af uoverensstemmelse mellem ejers og lejers opfattelse af omfanget af skimmelsvamp.

Efterfølgende blev undersøgelsesresultaterne analyseret og den udarbejdede indeklimate rapport blev sendt til embedslægens udtalelse.

Embedslægen vurderede, at den beskrevne fugt og skimmelsvampvækst frembød en sundhedsrisiko, og at de konkrete mangler skulle afhjælpes inden for kortere tid.

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

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

Ejeren har sendt opsigelse til lejer med baggrund i kondemneringen. Gentofte Kommune har meddelt ejer, at opsigelsen ikke anses for at være gyldig efter byfornyelsesloven. Den 26. juni 2009 modtog Gentofte kommune brev fra ejers advokat, hvori det fremgik, at ejer, efter at have opsagt lejer, ikke finder anledning til at genudleje og renovere lejemålet førend tiderne for udlejning bliver bedre.

Vurdering

Lejer har ønske om at komme tilbage til sin lejlighed efter istandsættelsen og omfanget af nødvendige afhjælpningsforanstaltningerne er ud fra en samfundsøkonomisk betragtning meget lille.

Plan foreslår, at der meddeles påbud i henhold til byfornyelseslovens § 75a med en frist for afhjælpningsforanstaltningernes gennemførelse på 2 måneder, der sikrer at det vil være sundhedsmæssigt forsvarligt at bebo lejemålet. Ejeren orienteres om støttemuligheder.

Støttemuligheder

Udlejer vil som udgangspunkt få et kontant tilskud på 50 % (som det er praksis i andre bygningsfornyelsessager) af vedligeholdelsesudgifterne, hvoraf 25 % godtgøres af staten.

Der foreligger ikke pt. nogen økonomisk beregning af udgifterne til afhjælpningsforanstaltningerne. Det foreslås, at der på udgiftsrammen til bygningsfornyelse i 2009 maksimalt vil kunne hjemtages 250.000 kr. til støtte og genhusning. Det bevillingsmæssige medtages i forbindelse med den nødvendige budgetopfølgning II 2009.

Indstilling

Plan indstiller

Til Byplanudvalget og Økonomiudvalget:

1. At der meddeles påbud efter byfornyelseslovens § 75a om afhjælpning af de kondemnable forhold med en frist på 2 måneder for foranstaltningernes gennemførelse.
2. At der på udgiftsrammen til bygningsfornyelse 2009 hjemtages maksimalt 250.000 kr. til støtte og genhusning. De bevillingsmæssige konsekvenser medtages i forbindelse med den nødvendige budgetopfølgning II 2009.

Møde i Byplanudvalget den 17. august 2009

6 Åbent Klampenborgvej 16. Opførelse af et dobbelthus. Principiel

[015992-2009](#)

Resumé

Arkitekt Ib Hemicke søger om principiel tilladelse til opførelse af dobbelthus / tofamiliehus på to matrikler, der skal sammenlægges til én. Sagen blev udsat fra udvalgets møde i juni med henblik på besigtigelse af ejendommen.

Baggrund

Matrikel 6 nv:	752 m ²
Eksist. enfamiliehus, boligareal:	167 m ²

<u>Matrikel 6 kl:</u>	591 m2
Nyt hus, der sammenbygges med eksist.:	169 m2
Matrikel efter sammenlægning:	1343 m2
Samlet boligareal efter opførelsen:	336 m2
Bebyggelsesprocent:	25,0%

Ejendommene er omfattet af kommuneplanramme 3.B42 for Klampenborgvej, Holmegårdsvej m.fl. Af kommuneplanramme 3.B42 fremgår det, at der ikke kan etableres dobbelthuse på grunde under 1200 m2. Der kan bygges op til 2 etager.

Såfremt der havde været lokalplan for området, ville kravet til dobbelthuse - ifølge Plan - have været på minimum 1400 m2. Det ville således ikke have været muligt at bygge et rent dobbelthus, men alene et tofamiliehus med delvist vandret lejlighedsskel som det ansøgte.

Der er på ejendommen en skovbyggelinie 15 meter fra skovgrænsen. Boligenheden overskrider ikke skovbyggelinien. Dog er der placeret en terrasse indenfor skovbyggelinien. Denne skal der søges dispensation fra. Sagen er sendt i høring hos Danmarks Naturfredningsforening, Friluftsrådet samt Skov- og Naturstyrelsen, med frist for bemærkninger den 18. maj 2009. Ingen af de hørte parter har noget at indvende mod det ansøgte.

Boligerne sammenbygges som to "Z" ind over og ind i hinanden. Den eksisterende bolig udvides med 169 m2 mod øst. Boligenhederne vil fordele sig, således at de bliver på henholdsvis 182 m2 og 154 m2.

Den eksisterende bolig er i 1½ plan, mens den nye er i 2 plan mod skoven, idet de skrånede terrænforhold på stedet udnyttes. Den samlede boligenhed vil med facaden mod Klampenborgvej fremstå som et 1½ plans hus. Tagfladerne knytter det hele sammen til en bebyggelsesmæssig helhed som eet hus.

Der etableres 2 x 2 parkeringspladser på ejendommen.

Vurdering

Bygningsmyndigheden vurderer, at grunden er velegnet til det ansøgte. Dels i forhold til grundenes størrelse efter sammenlægning og dels i forhold til begrænsningerne i hvorledes matrikel 6 kl, på 591 m2 ellers vil kunne anvendes, særligt skovbyggelinien placering taget i betragtning. Det ansøgte er i umiddelbar overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser omkring grundstørrelser, hvorfor det ansøgte alene vil kunne forhindres ved at nedlægge forbud efter planlovens § 14 med efterfølgende lokalplanpligt. På den anden side ligger ejendommen i et område i kommunen, hvor de store parklignende grunde ønskes bibeholdt. en fremtidig lokalplan for området ville således formentlig foreskrive en grundstørrelse på 1400 m2 til dobbelthuse.

Indstilling




Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget:

At sagen drøftes.

Bilag

 [Kortbilag. Klampenborgvej 16](#)

-  [Opførelse af dobbelthus. Principiel](#)
-  [Plantegninger](#)
-  [Redegørelse for sammenfletning af boliger](#)

Møde i Byplanudvalget den 17. august 2009

7 Åbent Skovgårdsvej 56. Skovgårdsskolen. Etablering af kældernedgang på bevaringsværdig bygning

[014029-2009](#)

Resumé

Gentofte Kommune - Skole og Fritid søger om tilladelse til at etablere en udvendig nedgang til kælder på Skovgårdsskolen, der er bevaringsværdig i kategori 2.

Baggrund

Lokalplan 269 er gældende for området, og lokalplanens § 6.1 foreskriver: "Den på kortbilaget viste bevaringsværdige bebyggelse må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde. Det gælder også dør- vindues og altanudskiftninger, ændringer i materialevalg, farvesætning, vinduesformater og udformning i øvrigt."

Ejendommen er fra 1951, og erklæret bevaringsværdig i kategori 2 i Gentofte-atlas over bygninger og bymiljøer.

To eksisterende lyskasser i dårlig stand ønskes fjernet, og i stedet etableres en udvendig trappe med nedgang til et kælderrum, som skal bruges til værksted samt depotrum for rengørings- samt papirartikler. Kældernedgangen fra terræn bliver skærmet af ved et gelænder der udføres i stål lignende de eksisterende på ejendommen. Bevaringsværdige bygningsdetaljer - så som sokkelrulskifte -retableres som gennemgående på bygningen.

Vurdering

Det er Bygningsmyndighedens vurdering, at den ansøgte kældernedgangs udførelse form- og materialemæssigt harmonerer med den bevaringsværdige bygning, og at etablering af nedgangen på det omhandlede sted ikke vil berøre de bærende bevaringsværdier ved bygningen. På denne baggrund bør det ansøgte tillades.

Indstilling


Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget:

At der meddeles tilladelse i henhold til lokalplan 269 § 6.1, således at den ansøgte kældernedgang kan etableres.

Bilag

 [Kortbilag. Skovgårdsvej 56](#)

 [Endelig ansøgning](#)

 [Endelig ansøgning incl. mail\[1 vedhæftet fil\]](#)

Møde i Byplanudvalget den 17. august 2009

8 Åbent Strandvejen 143, 1. tv. Ændring af status på lejlighed til erhverv

[023687-2009](#)

Resumé

Skjern Bank søger om at inddrage andelsbolig på 1. etage til bankdrift og dermed nedlægge en bolig og udvide eksisterende erhvervsareal i stueetagen.

Baggrund

Boet efter Ulla Friis, andelslejlighed, 1. tv.: 194 m². Ejet af Andelsforeningen Takstgrænsen som gerne vil sælge til Skjern Bank.

Ejendommen er omfattet af kommuneplanramme 1.C1 for Hellerup bydelscenter ved Strandvejen samt lokalplan 209. Ejendomme er endvidere bevaringsværdig i kategori 4 og markeret i lokalplanen.

Af lokalplanen fremgår det, at ejendommen er beliggende i delområde I, samt at bygningen er markeret som værende strøggadeorienteret bebyggelse. Af lokalplanens § 3.4 fremgår det, at etageareal på 1. sal kun må anvendes til boliger og liberale erhverv.

Ansøger nævner, at der tidligere har været drevet danseskole fra 1. sal. Af weblager fremgår det, at det fandt sted engang i 1940'erne. Bankvirksomhed er i lokalplanens bilag rubriceret som publikumsorienteret service og ikke som liberalt erhverv, hvorfor det ansøgte tillige er i strid med lokalplanens anvendelsesbestemmelser. Dog kan der være planmæssig begrundelse for at betragte visse dele af bankvirksomheden som egentligt kontorerhverv og således sidestille det med liberalt erhverv. Bygningsudvalget har tidligere meddelt tilladelse til at en bank etablerede kontorer i en etageejendom på Hellerupvej indenfor samme lokalplanområde. Dette skete imidlertid som et bytte, hvor liberalt erhverv i samme ejendom samtidig overgik til beboelse.

Det ansøgte kræver som udgangspunkt dispensation fra anvendelsesbestemmelserne i lokalplan 209, § 3.4 samt kommunens samtykke i henhold til boligreguleringslovens § 46 om nedlæggelse af en bolig.

Vurdering

Bygningsmyndigheden vurderer, at der er tale om en stor attraktiv familiebolig i hjertet af Hellerup. Hertil kommer, at det ansøgte - som udgangspunkt - vil være i strid med plangrundlaget (lokalplan 209), som foreskriver at bankvirksomhed skal placeres i stueetagerne i den strøggadeorienterede bebyggelse. På denne baggrund anbefaler Bygningsmyndigheden, at der meddeles afslag på det ansøgte.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget:

At der meddeles afslag på ansøgningen om nedlæggelse af en bolig, jf. boligreguleringslovens § 46, stk. 1.

Bilag

 [Ændring af status på lejlighed til erhverv](#)

 [Kortbilag](#)

Møde i Byplanudvalget den 17. august 2009

9 Åbent Rygårds Allé 24. Henvendelse vedr. 3 bevaringsværdige træer

[023589-2009](#)

Resumé

Ejer af Rygårds Allé 24, Casper Hesselholt, har forespurgt kommunen om mulighed for at fælde 3 bevaringsværdige træer på ejendommen.

Baggrund

Træerne, som er vandgraner og som står på stribe ud mod vejen, er erklæret bevaringsværdige i lokalplan 165, § 7.2: "De bevaringsværdige træer angivet på kortbilaget må ikke uden Kommunalbestyrelsens tilladelse beskæres, fældes eller på anden måde ændres."

Ejer anfører at det ene træ gik ud sidste år, og at de to andre ser ud til at lide samme skæbne. Kommunens landskabsarkitekt har besigtiget træerne og bekræfter at det ene træ er gået ud samt udtaler, at træerne står tæt sammen, og hvis et eller to af træerne fældes, vil det tilbageværende træ fremstå uharmonisk, fordi det ikke har grene på alle sider.

Vurdering

På denne baggrund vurderer Bygningsmyndigheden at alle tre træer bør fældes, og at der i forlængelse heraf skal genplantes tre nye træer af samme art.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget:

At der gives tilladelse til fældning af de tre træer på betingelse af at der genplantes 3 vandgraner, - eller alternativt 3 letløvede træer som opnår samme højde (ca. 10 m) og dermed karakter i gadebilledet, som vandgranerne.

Bilag

 [Kortbilag. Rygårds Allé 24](#)

 [Henvendelse vedr. 3 bevaringsværdige træer](#)

 [Udtalelse fra kommunens landskabsarkitekt \[2 vedhæftede filer\]](#)

 [Skråfoto af 3 vandgraner. 25-6-09](#)

 [Frontfoto af 3 vandgraner. 25-6-09](#)

Møde i Byplanudvalget den 17. august 2009

10 Åbent **Søholm Park 1. Ansøgning om fældning af bevaringsværdigt ahorntræ**

[025479-2009](#)

Resumé

Dan-Ejendommse, som administrerer ejendommen Søholm Park 1 for Arkitekternes Pensionskasse, har søgt om tilladelse til at fælde et bevaringsværdigt ahorntræ på ejendommen.

Baggrund

Træet er erklæret bevaringsværdigt i lokalplan 141, § 7.2: "Træerne, angivet på kortbilaget må ikke uden Kommunalbestyrelsens tilladelse beskæres, fældes eller på anden måde ændres."

Ansøger skriver i sin mail, at en stor gren er knækket af træet, som står ud mod Lyngbyvejen. To biler på en parkeringsplads er blevet beskadiget. Kommunens landskabsarkitekt, har besigtiget træet og udtaler at træet viser tegn på indgroet bark, og at det er sandsynligt, at flere store grene kan knække af.

Vurdering

På denne baggrund vurderer Kommunen at træet kan fældes, og at der i tilfælde af fældning, bør stilles krav om genplantning af et nyt ahorntræ.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget:

At der gives tilladelse til fældning af træet i henhold til lokalplan 141, § 7.2, på betingelse af at der genplanter et nyt ahorntræ på samme sted.

Bilag

 [Kortbilag. Søholm Park 1](#)

 [Ansøgning om fældning af bevaringsværdig ahorn\[2 vedhæftede filer\]](#)

Møde i Byplanudvalget den 17. august 2009

11 Åbent Vangedevej 104. Fældning af vandgran

[019424-2009](#)

Resumé

Line Hedeboe og Jesper Mathiasen, ejerne af ovennævnte ejendom søger om at fælde en vandgran. Den er udpeget som bevaringsværdig i lokalplan 309.

Baggrund

De ønsker at fælde træet fordi dets rødder tilstopper kloakken og mener at træet står for tæt på huset og dermed skader huset.

Vandgran er plantet 3 meter fra huset og inden for 2 meter af både kloak og naturgasledning. Ifølge DONG må der ikke plantes træer tættere end 2 meter fra gasledningen. Naturgasselskabet har af samme årsag været og måle for gasudslip. Træet har også visne områder og er muligvis ramt af noget sygdom.

Vurdering

Park og Vej har vurderet træet og fundet at det er gået ud. Derfor anbefaler Park og Vej at træet fældes og at der genplantes et andet lignende træ som erstatning, med en mere hensigtsmæssig placering.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget:

At der meddeles tilladelse til at fælde vandgranen på betingelse af, at der plantes et nyt tilsvarende træ med en størrelse og placering fastsat af Bygningsmyndigheden.

Bilag

 [Kortbilag](#)

 [Redegørelse for mangler](#)

Møde i Byplanudvalget den 17. august 2009

12 Åbent Forårsvej 16. Altan i 2. sals højde

[021890-2009](#)

Resumé

Ejeren af villalejligheden på 1. sal søger om tilladelse til etablering af en altan i den sydvendte tagflade svarende til i 2. sals højde.

Baggrund

Martin Winckler-Carlson, ejer af 1. sal's villalejligheden søger om tilladelse til at etablere en altan i tagfladen mod syd, svarende til i 2. sals højde.

Adgang til altanen vil ske gennem et ovenlysvindue som vil have en skydedørsfunktion.

Ejendommen er et 2-familieshus, hvor 1. sals ejerne tillige ejer spidsloftet, der er godkendt til beboelse.

For området gælder bestemmelserne i byplan 2A, hvoraf det bl.a. fremgår, at på matriklen må højst være een beboelsesbygning med højst 2 beboelige etager og med højst 2 lejligheder, der hver ikke må være mindre end 3 værelser. Udover de 2 beboelige etager må i tagetagen, der ikke må være mansard, indrettes beboelsesrum, der dog kun må anvendes i forbindelse med de i de underliggende etager værende lejligheder.

Forhold som altaner reguleres ikke direkte af planen.

Af bygningsreglementets bebyggelsesregulerende bestemmelser ses af kap. 2.7.3, at kommunalbestyrelsen ikke kan nægte at godkende bygningshøjde og afstandsforhold når maksimalhøjden (1,4 x afstand til skel) og når minimumsafstanden til skel på 2,5 m overholdes, hvilket er tilfældet her.

Vurdering

Således er etableringen af altanen i 2. sals højde ikke i strid med hverken byplanen eller bygningsreglementet.

Bygningsmyndigheden finder imidlertid, at en altan i 2. sals højde i et villakvarter er uheldig da der ved denne placering vil forekomme indbliksgener i væsentlig grad for de nærmeste naboer.

Derudover vil en tilladelse have en præcedenslignende effekt således at kommunen fremover vil have svært ved at afslå lignende ansøgninger.

Ved en besigtigelse af området er det konstateret, at enkelte ejendomme har kviste -nogle suppleret med altaner- i 2. sals højde. Disse kviste/altaner er for de flestes vedkommende lovligt etableret, mens enkelte er opført uden tilladelse.

På denne baggrund vurderes, at der bør udarbejdes en ny lokalplan, der kan fastlægge, at der ikke må etableres altaner i 2. sals højde.

Planlovens § 14 foreskriver: "Kommunalbestyrelsen kan nedlægge forbud mod, at der retligt eller faktisk etableres forhold, som kan hindres ved en lokalplan. Forbuddet kan højst nedlægges for et år. Kommunalbestyrelsen tinglyser forbuddet på den pågældende ejendom. Tinglysningen er uden betydning for forbuddets gyldighed."

Indstilling


Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget:

Der nedlægges et forbud mod det ansøgte efter planlovens § 14. Forbuddet indebærer at der på matrikel 2 cl, Bernstorff ikke må opføres en altan i 2. sals højde.

Bilag

 [Forårsvej 16. Kortbilag](#)

 [Forårsvej 16. Ansøgningsmateriale mv.](#)

Møde i Byplanudvalget den 17. august 2009

13 Åbent Frugtparken 20. Udskiftning af vinduer og døre

[020901-2009](#)

Resumé

Ejeren af ejendommen, Anker Jensen har den 26. maj 2009 ansøgt Gentofte Kommune om tilladelse til at udskifte vinduer og døre på ejendommen beliggende Frugtparken 20.

Baggrund

Ansøger anfører at de nye vinduer og døre med smalle hvidmalede karme og enkle rammer i mahogny er meget lig de oprindelige vinduer fra 1952.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 309, hvoraf det fremgår i kortbilaget, at ejendommen er bevaringsværdig.

I § 7, stk. 7.1, anføres det, at " Bygninger, der på kortbilaget er markeret som værende bevaringsværdige, må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden Kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde. Dette gælder også dør-, vindues og altanudskiftninger, ændringer i materialevalg, farvesætning, vinduesformater og udformning i øvrigt. "

I Gentofte Atlas over bygninger og bymiljøer 2004 har ejendommen en bevaringsværdi på 3.

Vurdering

Bygningsmyndigheden vurderer, at udskiftning af vinduer og døre i høj grad respekterer oprindelig byggestil, hvorfor ansøgningen bør imødekommes.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller,

Til byplanudvalget:

At det ansøgte projekt imødekommes, i henhold til lokalplan 309, § 7, stk. 7.1.

Bilag

 [Ansøgning om udskiftning af vinduer og døre](#)

 [Frugtparken 20](#)

Møde i Byplanudvalget den 17. august 2009

14 Åbent Mesterlodden 23. Dispensation til udbygning

[025971-2009](#)

Resumé

Der søges om tilladelse til at anvende ca. halvdelen af etagearealet i bebyggelsen på ovennævnte ejendom til fortrinsvis kontorbaseret it- eller televirksomhed, handels- eller forskningsvirksomhed.

Baggrund

Kivi-TeX A/S og De Forenede Dampvaskerier A/S søger om tilladelse til at anvende en del af stueetage (alene indgangsareal) og det meste af 1. sal til kontorbaseret it- eller televirksomhed, handels- eller forskningsvirksomhed, uden at den pågældende anvendelse har forbindelse til den øvrige virksomhed på ejendommen, der ligger inden for lokalplanens anvendelsesprincip, som er håndværks-, værksteds- og fremstillingsvirksomhed med tilhørende administration.

Ejendommens grundareal er 2767 m²

Hovedbygning: stueetage: 587 m², 1. sal; 555 m², samlet etageareal 1142 m².

Dertil kommer to småbygninger på 183 m² og 59 m².

Ejendommen anvendes i dag dels af virksomheden Brdr. Dahl A/S (for ca. halvdelen vedkommende - i stueetagen), dels af Kivi-TeX A/S og De Forenede Dampvaskerier A/S, for sidstnævntes vedkommende til kontoraktiviteter på 1. sal i form af administration, salg og marketing samt showroom.

Kivi-TeX og dampvaskerierne fik efter Bygningsudvalgsbehandling i august 1997 tilladelse til anvendelse af 1. salen til rent administrative formål, der ikke har sammenhæng med den øvrige virksomhed i stueetagen. Tilladelsen blev på det tidspunkt meddelt som en personlig tilladelse. Den nuværende administrative funktion på ejendommen skal flytte til større lokaler, hvorfor man ønsker at kunne bibeholde muligheden for at sælge eller udleje lokalerne til administration).

Ejendommen er omfattet af lokalplan 101, der har til formål at fastholde området som attraktivt erhvervsområde for håndværks-, værksteds- og fremstillingsvirksomhed. Det fremgår af lokalplanens § 3, at:

"Stk. 1 Lokalplanens område må kun anvendes til erhvervsformål for håndværks-, værksteds- og fremstillingsvirksomhed med tilhørende lager, administration og udstilling (showroom).

Stk. 2 Lokalplanens område må efter kommunalbestyrelsens skøn endvidere anvendes til begrænset forretningsvirksomhed, som enten har tilknytning til de pågældende erhverv eller som

efter kommunalbestyrelsens skøn naturligt finder plads i området. Der må ikke inden for området drives handel med dagligvarer eller foregå anden detailhandel som naturligt hører hjemme i lokal- og bydelscentrene."

Om baggrunden for ansøgningen har Kivi-Text og dampvaskerierne oplyst, at lokalerne er blevet for små, og virksomheden derfor har fundet andre lokaler i kommunen. Lokalerne på Mesterlodden ønskes derfor lejet ud. Da det er fundet vanskeligt at leje ud til aktiviteter, der falder ind under lokalplanens primære anvendelsesbestemmelser, da det skønnes vanskeligt at finde en håndværks-, værksteds-, eller fremstillingsvirksomhed, der vil kunne drive virksomhed fra 1. sal, og den hidtidige tilladelse er meddelt som en personlig tilladelse til Kivi-Text og dampvaskerierne, anmodes om mulighed for i lighed med de aktiviteter, der i dag forefindes på ejendommen, at leje ud til kontorbaseret it- eller televirksomhed, handelsvirksomhed med mindre lager eller forskningsvirksomhed.

Den omhandlede ejendom er opført som to fulde etager, hvorved der er skabt et forholdsmæssigt stort etageareal på 1. sal.

Det ansøgte kræver dispensation fra betingelsen i § 3, stk. 1, i lokalplan 101, hvorefter de administrative funktioner, der kan etableres i lokalplanområdet har sammenhæng med håndværks-, værksteds- eller fremstillingsvirksomhed.

Vurdering

Det vurderes, at den ansøgte anvendelse til udlejning af 1. salen samt tilhørende indgangsareal i stueetagen til kontorbaseret it- eller televirksomhed, handels- eller forskningsvirksomhed ligger inden for lokalplanens principper, da der ved fastlæggelsen af lokalplanen for området er taget stilling til, at mindre dele af de i området beliggende ejendomme kan anvendes bl.a. til administration i tilknytning til håndværks-, værksteds- og fremstillingsvirksomhed. Det ansøgte opfylder imidlertid ikke lokalplanens krav om sammenhæng mellem administration og den håndværks- værksteds- og fremstillingsmæssige virksomhed.

Det vurderes, at en dispensation fra dette krav i lokalplanen ikke er i strid med lokalplanens principper, og der således er hjemmel til at meddele dispensation.

De bygningsmæssige forhold på ejendommen betyder, at en forholdsmæssig stor andel af etagearealet er beliggende i 1. sals højde, hvilket efter ansøgers oplysninger gør det særdeles vanskeligt at udleje lokalerne til håndværks-, værksteds- og fremstillingsvirksomheder.

I tilknytning hertil bemærkes, at det ikke kan afvises, at der vil kunne rejses tvivl om, hvorvidt der i den konkrete sag har været det fornødne grundlag til at meddele en midlertidig personlig tilladelse til ejeren af ejendommen i 1997. Det antages således, at en dispensation fra en lokalplan i princippet vil kunne gøres personlig. Det er dog et krav, at et sådant vilkår kan begrundes helt konkret i forhold til ansøgers forhold og at der på baggrund af ansøgers personlige forhold foreligger ganske særlige årsager til, at man vil stille vilkår om, at en dispensation gøres personlig.

På denne baggrund er det samlet set Bygningsmyndighedens vurdering, at der bør meddeles dispensation fra lokalplan 101 til den ansøgte anvendelse af 1. salen samt tilhørende indgangsareal i stueetagen til kontorbaseret it- eller televirksomhed, handels- eller forskningsvirksomhed, uanset denne virksomhed ikke har indbyrdes sammenhæng med den øvrige virksomhed i ejendommen.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget:

At meddeles ansøger dispensation til anvendelse af 1. salen samt tilhørende indgangsareal i

stueetagen til kontorbaseret it- eller televirksomhed, handels- eller forskningsvirksomhed, uanset denne virksomhed ikke har indbyrdes sammenhæng med den øvrige virksomhed i ejendommen.

Bilag

 [Kortbilag - Mesterlodden 23](#)

 [Ansøgning om ændret anvendelse](#)

Møde i Byplanudvalget den 17. august 2009

15 Åbent Skovkrogen 15. Ansøgning om nyt enfamiliehus på lille matrikel

[031017-2008](#)

Resumé

Ejerne af Skovkrogen 15, Bjørg Finsen og Jacob Birkholm Olsen, har søgt om tilladelse til at opføre et enfamiliehus på en 211 m² stor matrikel, beliggende i den vestligste ende af haven.

Baggrund

Skovkrogen 15 består af to matrikler med et areal på i alt 610 m²: Matrikel 30b, Ordrup hvorpå hovedhuset er beliggende er på 399 m², og huset er registreret som dobbelthus. Matrikel 9t, Ordrup er på 211m², og ifølge kommunens GIS-kort findes i dag en skurlignende bygning på ca. 16 m² som ikke er registreret i BBR.

Den samlede ejendoms (to matrikler) nuværende bebyggelsesprocent:	26
Bebyggelsesprocent alene for matrikel 30b	40
Mulig fremtidig bebyggelsesprocent for matrikel 9t	25

Ejendommen er ikke omfattet af lokalplan. Kommuneplanramme 3.B42 udlægger området til villaområde, med en bebyggelsesprocent på 25, og max. 9 m høj bebyggelse i max. 2 etager. Grunde til villabebyggelse ikke må udstykkes med et grundareal mindre end 700 m² til enfamiliehus. Denne grund (selvstændige matrikel) er dog allerede udstykket med et areal på kun 211 m².

De to matrikler, 30b og 9t er ikke samnoterede, og derfor kan de i princippet bebygges selvstændigt, hvis ikke der er tinglyst dokumenter der hindrer dette. Visse betingelser skal dog være opfyldt førend et nyt selvstændigt enfamiliehus kan opføres, herunder:

- Lovlig adgang til offentlig vej.

- Bygningsreglementets bebyggelsesregulerende bestemmelser skal være overholdt, herunder højde og afstand til skel. Den nye bolig kan maksimalt få et boligareal på 53 m².

Bygningsmyndigheden har gennemgået de tinglyste byrder, og ikke fundet noget der skulle kunne hindre det ansøgte. Ansøger nævner i sin ansøgning, at han vil nedlægge den ene bolig i to-familiehuset, hvis der gives tilladelse til det ansøgte enfamiliehus.

Vurdering

Hvad angår vejadgang kan denne ske - omend kun til fods - ad Nonnestien som ligger nord for ejendommen. Hvad angår de bebyggelsesregulerende bestemmelser i BR 08 vurderer Bygningsmyndigheden, at disse også kan overholdes, omend boligen bliver temmelig lille (efter Gentoft-forhold). Alt i alt er det Bygningsmyndighedens vurdering, at med de nuværende forhold og planbestemmelser, kan kommunen ikke hindre at matrikel 9t bebygges med et lille enfamiliehus. Et hus på 53m² på en grund på 211m² vurderes dog ikke at være i tråd med kommunens praksis for husstørrelser og grundstørrelser i det konkrete område. På denne baggrund vurderer Bygningsmyndigheden, at der bør laves en ny lokalplan, der kan fastlægge at på allerede udmatikulerede og ikke samnoterede grunde under en vis størrelse, kan der ikke opføres selvstændige enfamiliehuse. Planlovens § 14 foreskriver: "Kommunalbestyrelsen kan nedlægge forbud mod, at der retligt eller faktisk etableres forhold, som kan hindres ved en lokalplan. Forbudet kan højst nedlægges for et år. Kommunalbestyrelsen tinglyser forbudet på den pågældende ejendom. Tinglysningen er uden betydning for forbudets gyldighed."

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget:

At der nedlægges forbud efter Planlovens § 14.

Bilag

 [Kortbilag. Skovkrogen 15](#)

 [Første \(fejlbehæftede\) ans. om enfamiliehus](#)

 [Telefonnotat den 24-9-08](#)

 [Nyt \(mangelfuldt\) materiale](#)

Møde i Byplanudvalget den 17. august 2009

16 Åbent Hellerupvej 22-26. Opsætning af pavillon

[026410-2009](#)

Resumé

Copenhagen international School har ansøgt om tilladelse til at opsætte en pavillon på ejendommen indtil udgangen af skoleåret 2009-2010.

Baggrund

Copenhagen international School har ansøgt om tilladelse til at opsætte en pavillon på ejendommen indtil udgangen af skoleåret 2009-2010, hvor skolen forventer at igangsætte de nybygninger, der nyligt er lokalplanlagt til. Pavillonen, der skal anvendes til undervisningsbrug har et areal på 63 m².

Pavillonen ligger udenfor det i lokalplanen fastlagte byggefelt, hvorfor dette forhold kræver

dispensation fra lokalplanen.

Behovet for pavillonen er ikke opstået af et forøget antal elever, men derimod en større andel af elever med særlige behov samt skærpede krav til danskundervisning.

Vurdering

Kommunen har fast praksis for at meddele tilladelse til opsætning af pavilloner i tilknytning til om- og tilbygning af skoler og institutioner, uanset om der er tale om kommunalt ejede eller private skoler/institutioner. I denne sag starter tilbygningerne først 1 år efter at pavillonen ønskes opsat og må således alene tilskrives et øget pladsbehov og ikke erstatningslokaler i forbindelse med ombygning. Byplanudvalget har for nylig meddelt tilladelse midlertidig opsætning af en undervisningspavillon på Gentofte Skole. Denne var ligeledes begrundet i et midlertidigt øget pladsbehov.

På denne baggrund og på grund af, at CIS har planer om varigt at afhjælpe pladsproblemerne, finder Bygningsmyndigheden, at der bør meddeles tilladelse til midlertidig opsætning af pavillonen og således dispensere fra det i lokalplanen udlagte byggefelt.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget:

At der meddeles dispensation fra lokalplanens bestemmelse om byggefeltet og at pavillonen tillades. Tilladelsen er midlertidig og udløber den 1. august 2010.

Bilag

 [Ansøgning om opsætning af pavilion](#)

 [supplerende oplysninger](#)

 [Kortbilag](#)

Møde i Byplanudvalget den 17. august 2009

17 Åbent Strandparksvej 32, 1. th og tv. Sammenlægning af lejligheder

[030309-2009](#)

Resumé

Ansøgerne ejer i dag Strandparksvej 32, 1.tv. Idet Strandparksvej 32, 1.th. nu er til salg, ønsker ansøgerne at købe nabolejligheden med henblik på at benytte begge lejligheder og søger derfor kommunalbestyrelsens samtykke, jf. boligreguleringsloven § 47.

Baggrund

Ejendommen Strandparksvej 32 er en etageejendom med 4 ejerlejligheder.

Strandparksvej 32, 1.tv. og 1. th.

Boligareal: 104 m2 og 88 m2.

Ansøgerne har blandt andet oplyst, at den ene part en stor del af tiden arbejder hjemmefra som forsker og forfatter, og derfor ønsker en udvidelse af boligarealet. Ansøgerne ønsker ikke at slå lejlighederne sammen og er indstillede på, at en eventuel tilladelse gøre personlig og ikke kan overdrages til andre.

Det fremgår af boligreguleringslovens § 47, stk. 1, 1.pkt., at det ikke uden kommunalbestyrelsens samtykke er tilladt personer, der hører til samme husstand, at benytte mere end én bolig i kommunen.

Vurdering

Dispensation efter boligreguleringslovens § 47 til at benytte to boliger meddeles meget sjældent. Af hensyn til de boligsøgende i kommunen er udgangspunktet, at der ikke meddeles samtykke, medmindre der foreligger ganske særlige omstændigheder. Meddelelse af samtykke vil i vid udstrækning afhænge af de personlige oplysninger fra ansøger.

Ansøgernes husstand er på 2 personer og en udvidelse af boligarealet begrundes i det væsentlige med at der drives erhverv fra bopælen.

Det bemærkes, at hvis der meddeles samtykke til det ansøgte, vil ansøgerne kontrollere 50 % af stemmerne i ejerforeningen, og at en ansøgning om sammenlægning af lejlighederne ville forudsætte et samtykke fra ejerforeningen.

JURA vurderer, at der ikke foreligger sådanne særlige omstændigheder, som giver grundlag for at meddele dispensation.

Indstilling

JURA indstiller

Til Byplanudvalget:

At der meddeles afslag på ansøgning om at benytte Strandparksvej 32, 1.tv. og 1.th. som bolig for én husstand.

Bilag

 [Kortbilag](#)

Møde i Byplanudvalget den 17. august 2009

18 Åbent Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne

[037738-2008](#)

Møde i Byplanudvalget den 17. august 2009

19 Lukket Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne

037738-2008

Punkt 2: Referat.doc



Gentofte Kommune

Referat af møde i Byplanudvalget

Referat åben

Mødedato 17. august 2009
Mødetidspunkt 12.00
Mødelokale Udvalgsværelse B

**Protokollen blev
læst og mødet
hævet kl.: 13.30**

**Tilstede: Marianne Zangenberg, Birgit Hemmingsen, Brigitta
Volsted Rick, Lise Roving (Til stede fra og med
punkt 3), Kirsten Kierkegaard, Karen Riis Kjølbye,
Marie-Louise Andreassen**

Fraværende:

Indholdsfortegnelse

Byplanudvalget

den 17. august 2009

Åben dagsorden

- 1 **Bygningsfornyelse 2009**
- 2 **Planlægningsforudsætninger til Gentofte-Plan 2010**
- 3 **Lokalplan 235 for Søborg Hovedgade 13-17. Drøftelse af forslag**
- 4 **Forslag til lokalplan 321 Jægersborg Allé, Vældegårdsvej mv. Bemyndigelse**
- 5 **Gardes Allé 2 1. tv. Byfornyelse. Påbud**
- 6 **Klampenborgvej 16. Opførelse af et dobbelthus. Principiel**
- 7 **Skovgårdsvej 56. Skovgårdsskolen. Etablering af kældernedgang på bevaringsværdig bygning**
- 8 **Strandvejen 143, 1. tv. Ændring af status på lejlighed til erhverv**
- 9 **Rygårds Allé 24. Henvendelse vedr. 3 bevaringsværdige træer**
- 10 **Søholm Park 1. Ansøgning om fældning af bevaringsværdigt ahorn-træ**
- 11 **Vangedevej 104. Fældning af vandgran**
- 12 **Forårsvej 16. Altan i 2. sals højde**
- 13 **Frugtparken 20. Udskiftning af vinduer og døre**
- 14 **Mesterlodden 23. Dispensation til udbygning**
- 15 **Skovkrogen 15. Ansøgning om nyt enfamiliehus på lille matrikel**
- 16 **Hellerupvej 22-26. Opsætning af pavillon**
- 17 **Strandparksvej 32, 1. th og tv. Sammenlægning af lejligheder**
- 18 **Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne**

Lukket dagsorden

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

Møde i Byplanudvalget den 17. august 2009

1 Åbent Bygningsfornyelse 2009

[019697-2009](#)

Resumé

Gentofte Kommune har i 2009 modtaget 12 ansøgninger om bygningsfornyelse fra private ejere.

Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen skal beslutte, om ansøgerne kan opnå støtte til bygningsfornyelse i 2009.

Baggrund

Kommunalbestyrelsen vedtog enstemmigt på møde den 15. december 2008, punkt 6, kriterier for prioritering af ansøgninger om offentlig støtte til bygningsfornyelse i 2009. Socialministeriet har i marts 2009 tildelt Gentofte Kommune en vejledende udgiftsramme på 6,3 mio. kr. til bygningsfornyelse i 2009.

Ansøgninger:

1. Andelsboligforeningen Dyssegård, Dyssegårdsvej 2. Ejendommen, der består af 3 andelsboliger samt 1 erhverv, er opført i 1928. Andelsboligforeningen ansøger om støtte til facaderenovering samt isolering. Ansøgningen er vedlagt et tilbud på 560.000 kr. incl. moms.
2. Andelsboligforeningen matr.nr. 3BH, Ejgårdsvej 14A-16B. Ejendommen, der består af 30 boliger, heraf 29 andelsboliger er opført i 1937. Andelsboligforeningen ansøger om støtte til udskiftning af vinduer og døre. Ombygningssudgiften udgør 1.9 mio. kr. incl. moms.
3. Ejerforeningen Fredenshus, Ejgårdsvej 22 og 24. Ejendommen består af 23 ejerlejligheder og er opført i 1899. Ejerforeningen ansøger om støtte til udskiftning af faldstammer. Udgiften er beregnet til 1.57 mio. kr. incl. moms.
4. Andelsboligforeningen Bernstorffsvej 82, Kildegårdsvej 15/Bernstorffsvej 82. Ejendommen, der består af 8 andelsboliger og 4 erhverv, er opført i 1928. Andelsboligforeningen ansøger om støtte til reparation af tag, facader og sokkel; reovering/udskiftning af kældervinduer og døre, reovering af kloak, udvendig kældertrappe og private friarealer. Ombygningssudgiften udgør 4.2 mio. kr. incl. moms.
5. Andelsboligforeningen Snogegården, Snogegårdsvej 1-7. Ejendommen, der består af 30 andelsboliger og 3 erhverv, er opført i 1956. Andelsboligforeningen ansøger om støtte til udskiftning af dør- og vinduespartier på ejendommens sydside. Udgiften er beregnet til 2.8 mio. kr. incl. moms. Andelsboligforeningen fik i 2008 afslag på en tilsvarende ansøgning.
6. Andelsboligforeningen Sdr. Onsgård, Hellerupvej 2A-B/Strandvejen 159-161. Ejendommen, der består af 23 andelsboliger og 14 erhverv, er opført i 1906. Andelsboligforeningen ansøger om støtte til udskiftning af tag og istandsættelse af facader, vinduer og porte. Ombygningssudgiften udgør 14 mio. kr. incl. moms.
7. Andelsboligforeningen Ibstrupparken, Ibstrupvænget 1-8 og Smakkegårdsvej 215-219. Ejendommen, der består af 3 boligblokke med 203 andelsboliger og 4 erhverv, er opført i 1939. Andelsboligforeningen søger om støtte til reovering af facader, udskiftning af vinduer og døre samt reovering af trapper. Ombygningssudgiften udgør 29 mio. kr. incl. moms.
8. Andelsboligforeningen Kongelysvej 27-33, Kongelysvej 27-33. Ejendommen består af 12 andelsboliger og er opført i 1937. Andelsboligforeningen ansøger om støtte til udskiftning af tag og reovering af facade. Ombygningssudgiften udgør 3 mio. kr. incl. moms.

9. Andelsboligforeningen Cocumella, Ordrupvej 19-33. Ejendommen består af 42 andelsboliger og er opført i 1939. Andelsboligforeningen ansøger om støtte til renovering af tag. Udgiften er anslået til 7.4 mio. kr. incl. moms.

10. Andelsboligforeningen Lille Strandvej 6A-10B, Lille Strandvej 6A-10B. Ejendommen, der består af 198 andelsboliger, er opført i 1941. Andelsboligforeningen ansøger om støtte til renovering af tag, facader, sokler, kloaker og altaner, samt udskiftning af vinduer og døre. Ombygningsudgift udgør 33.8 mio. kr. incl. moms.

11. Peter Laier, Vitus Berings Allé 22 og Claus Reipurth Jensen, Vitus Berings Allé 24. De to rækkehuse er en del af bebyggelsen De engelske Rækkehuse i Klampenborg. Bebyggelsen er opført i 1903. Ejerne ansøger om støtte til udskiftning af det fælles tag. Udgiften anslås til at være mellem 1 mio. og 1.3 mio. kr. incl. moms.

12. Andelsboligforeningen Strandvejen 138 og 138A, samt Andelsboligforeningen Strandvejen 136B, 136C og 136D. Bebyggelsen består af 5-etages ejendomme. Andelsboligforeningerne ansøger om støtte til opsætning af et smedjærnshegn langs skel mod Strandvejen ind til det fælles tilkørsels- og parkeringsareal mellem karreerne. Herudover ansøger andelsboligforeningen Strandvejen 136B, 136C og 136D om støtte til renovering af foreningens friarealer. Der er angivet 3 løsningsforslag på henholdsvis 0.3, 0.5 og 0.9 mio. kr. incl. moms.

Vurdering

Ifølge lov om byfornyelse kan der kun gives offentlig støtte til ejendomme, der er opført før 1950 og er væsentligt nedslidte.

Der kan til væsentligt nedslidte private udlejningsejendomme gives offentlig støtte til renovering af klimaskærmen og til installation af tidssvarende opvarmning, samt wc og bad.

Til væsentligt nedslidte ejendomme med andelsboliger og ejerboliger kan der gives offentlig støtte til renovering af klimaskærmen og til installation af tidssvarende opvarmning og wc.

Desuden er det ifølge lov om byfornyelse kun muligt at give offentlig støtte til renovering af friarealer, hvis flere ejendomme sammenlægges deres friarealer til et fælles gårdanlæg.

Plan har besigtiget samtlige ejendomme. Andelsboligforeningen Snogegården er opført efter 1950 og kan alene af denne grund ikke opnå støtte til bygningsfornyelse.

De øvrige 10 ejendomme, hvortil der ansøges om støtte til renovering af klimaskærmen, kan ikke i byfornyelsessammenhæng betragtes som værende væsentligt nedslidte.

De 10 ejendomme er opført i perioden 1899 – 1941. For huse, der er opført i den periode vil der sædvanligvis være behov for vedligeholdelse og udskiftning af tag, vinduer mv.

Det kan oplyses, at der i Gentofte Kommune pt. er ca. 860 etageejendomme (med mere end 2 boliger), der er opført før 1950. Disse ejendomme indeholder enten ejerboliger, andelsboliger eller private udlejningsboliger.

Indstilling

Plan indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

1. At der meddeles afslag på ansøgningen fra Andelsboligforeningen Snogegården om støtte til renovering af klimaskærmen med den begrundelse, at ejendommen er opført efter 1950.

2. At der meddeles afslag på følgende ansøgninger om støtte til renovering af klimaskærmen med den begrundelse, at ejendommene i byfornyelsessammenhæng ikke vurderes at være væsentligt nedslidte:

Andelsboligforeningen Dyssegård,
Andelsboligforeningen matr.nr. 3BH,
Ejerforeningen Fredenshus,
Andelsboligforeningen Bernstorffsvej 82,
Andelsboligforeningen Sdr. Onsgård,
Andelsboligforeningen Ibstrupparken,
Andelsboligforeningen Kongelysvej 27-33,
Andelsboligforeningen Cocumella,
Andelsboligforeningen Lille Strandvej 6A-10B
Peter Laier, Vitus Berings Allé 22 og Claus Reipurt Jensen, Vitus Berings Allé 24

3. At der meddeles afslag på ansøgningen fra Andelsboligforeningen Strandvejen 138 og 138A, samt Andelsboligforeningen Strandvejen 136B, 136C og 136D om støtte til opsætning af hegn i et tilkørsels- og parkeringsareal mellem karreerne og renovering af et privat friareal med den begrundelse, at det ifølge lov om byfornyelse kun er muligt at give støtte til etablering af fælles gårdanlæg.

Beslutninger

Byplanudvalget møde 17. august 2009.

Punkt 1 - 3 vedtaget.

Beslutningsstatus: Behandlet, indstillet til: Økonomiudvalget

Møde i Byplanudvalget den 17. august 2009

2 Åbent Planlægningsforudsætninger til Gentofte-Plan 2010

[025330-2009](#)

Resumé

Byplanudvalget skal som fagudvalg behandle Planlægningsforudsætninger som en del af afsnittet "Generelle forudsætninger og rammer", der skal indgå i Gentofte-Plan 2010.

Baggrund

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

Indstilling

Plan indstiller

Til Byplanudvalget:

At drøfte forslag til Planlægningsforudsætninger, som indgår i afsnittet Generelle forudsætninger og rammer i Gentofte-Plan 2010, og oversender det til behandling i Økonomiudvalget.

Beslutninger

Byplanudvalget møde 17. august 2009.

Vedtaget med redaktionelle rettelser.

Beslutningsstatus: Behandlet, indstillet til: Økonomiudvalget

Møde i Byplanudvalget den 17. august 2009

3 Åbent Lokalplan 235 for Søborg Hovedgade 13-17. Drøftelse af forslag

[015868-2004](#)

Resumé

Byplanudvalget skal, efter dialogmødet i juni 2008 og efter modtagelsen af et revideret projektforslag fra Statoil, beslutte indholdet af et lokalplanforslag for området.

Baggrund

Statoil driver en servicestation på Søborg Hovedgade 15 -17. Statoil har i 2006, af Københavns Amt, erhvervet ejendommene Søborg Hovedgade 11 og 13, der begge blev anvendt til offentlige parkeringspladser. Det samlede grundareal er 3.626 m².

Markol Projekt A/S har den 20. marts 2003 på vegne af Statoil fremsendt en ansøgning om opførelse af en ny bebyggelse på Søborg Hovedgade 15 -17. Skitseforslaget indeholdt en boligbebyggelse i 4½ etage med 24 boliger, en butik på 530 m² i stueetagen, samt en ny servicestation. Bebyggelsesprocenten var ca. 70. Byplanudvalget behandlede ansøgningen på møde den 18. september 2003, pkt. 3. Sagen blev udsat.

På møde den 11. december 2003, pkt.10, fik Byplanudvalget forelagt 2 alternative bebyggelsesforslag udarbejdet af Plan - begge i 3½ etage – en boligbebyggelse med servicestation i stueetagen, samt butiksbebyggelse alternativt en boligbebyggelse med en butik i stueetagen samt en servicestation. Bebyggelsesprocenten var ca. 70 og kravet til antal p-pladser var minimum 1 pr. bolig. Udvalget foretrak det første forslag.

Markol Projekt A/S har, i løbende dialog med Plan, siden 2003 undersøgt alternative muligheder for udformning af en bebyggelse indeholdende butikker, samt en ny servicestation.

På møde den 6. september 2007, pkt. 3, har Byplanudvalget vedtaget, at der udarbejdes en lokalplan for Søborg Hovedgade 11-17, at parkeringskravet fastsættes til minimum 1½ p-plads pr. bolig, og at der gennemføres en dialog med naboerne inden et planforslag forelægges til vedtagelse.

Efter henvendelse fra Markol Projekt A/S og Statoil den 12. november 2007 om ændring af parkeringskravet, har Byplanudvalget, på møde den 6. december 2007, pkt. 6, besluttet at kravet om 1½ p-plads pr. bolig fastholdes. Udvalget er dog positiv overfor, at 9 parkeringspladser til tankstationsbutikken ligger i tankstationsområdet.

Der blev afholdt borgerdialogmøde den 26. juni 2008, hvor Statoil og Markol Projekt A/S gennemgik projektforslaget. På mødet blev der bl.a. rejst spørgsmål om placeringen af vaskehallen, højden på nybyggeriet, parkeringssituationen i området, samt om der alternativt kan etableres en kolonadestation. På mødet aftales det, at der indkaldes til et nyt dialogmøde, når der foreligger et nyt projektforslag.

Plan har efter dialogmødet holdt flere møder med Statoil og Markol Projekt A/S med henblik på en justering af projektet i forhold til de på mødet fremkomne bemærkninger.

Den 4. maj 2009 har Markol Projekt A/S sendt et revideret projektforslag samt en anmodning om, at et forslag til lokalplan vedtages og sendes i offentlig høring.

Plangrundlag

Området, der er omgivet af etagehuse langs Søborg Hovedgade og et villaområde omkring Stjerneborg Allé, er beliggende i enkeltområde 7.C1 i Kommuneplan 2009. I Kommuneplan 2009 er den maximale bebyggelsesprocent fastsat til 100, etageantallet må maksimalt være 5 og bygningshøjden må maksimalt være 18 meter. Parkeringskravet er min. 1 ½ p-plads pr. bolig, samt min. 1 p-plads pr. 25 m² etageareal til butik og min.1 p-plads pr. 50 m² etageareal til erhverv og offentlige formål.

Ejendommene er omfattet af lokalplan 214 for Dyssegård bydelscenter. Formålet med lokalplanen er bl.a. at udvikle området til et attraktivt og velfungerende centerområde med et varieret udbud af butikker, publikumsorienterede servicefunktioner, offentlige formål, liberalt erhverv, boliger i form af helårsboliger, samt parkering. Af lokalplanens § 5.1 fremgår det, at opførelse af ny bebyggelse kræver udarbejdelse af supplerende lokalplan.

Projekt - dialogmøde juni 08

Projektet, der blev vist på borgerdialogmødet, giver, efter nedrivning af den eksisterende servicestation, mulighed for opførelse af en boligbebyggelse (18 boliger) i 3½ etage med butikker i stueetagen og en selvstændig bygning til vaskekø, vaskehal, pusleplads mv., samt herudover et skærmtag over benzinanlægget. Bebyggelsesprocenten vil maksimalt blive 70. Projektet indeholder 1 p-plads pr. bolig, samt 1 p-plads pr. 25 m² etageareal til butik, - ialt 43.

Projekt - revideret maj 09

Statoil og Markol Projekt A/S har den 2. maj 2009 sendt et revideret projekt. Det oplyses, at projektet imødekommer bemærkningerne, der fremkom på dialogmødet på følgende punkter: Bygningen, der bl.a. indeholder vaskehallen, er nu 3 meter høj mod naboen og placeret 2,5 meter fra skel. I skellet opføres en mur i 1,8 meters højde og arealet mellem bygningen og skellet beplantes. Mod Søborg Hovedgade er bygningen 5 meter høj. Bygningens tagetage er ændret til en penthouse, hvorved bygningshøjden er reduceret med ca. 3 meter.

Det kan ifølge Markol A/S og Statoil ikke lade sig gøre at etablere en kolonadestation af følgende grunde:

- Servicestationen skal være lukket i 18 måneder, hvilket økonomisk set er uacceptabelt.
- Det vil være umuligt at placere påfyldningspladsen til tankbilen på en sådan måde, at denne kan manøvrere og aflæsse brændstof i henhold til gældende lovgivning.
- Det vil være vanskeligt at placere opholdsarealer til boligerne på en acceptabel måde.
- Der vil opstå u hensigtsmæssige tilkørselsforhold for lastbiler, der dagligt skal forsyne servicestationens butik med varer.
- Bygningens stueetage skal gøres 1 meter højere, hvilket vil give disharmoni med øvrige bygninger i området.
- Afsætningen af boliger vanskeliggøres væsentligt, når de er placeret oven på en benzinstation.

Vurdering

På baggrund af Statoil og Markol Projekt A/S's seneste henvendelse af 2. maj 2009 og de på borgermødet indkomne bemærkninger forelægges sagen til Byplanudvalgets drøftelse med henblik på beslutning om lokalplanens indhold.

Indstilling

Plan indstiller

Til Byplanudvalget:

At lokalplanens indhold drøftes.

Beslutninger

Byplanudvalget møde 17. august 2009.

Udvalget vedtog at der udarbejdes forslag til lokalplan, der muliggør etablering af en kolonadestation

Beslutningsstatus: Behandlet, indstillet til: Ingen videre behandling

Bilag

 [Revideret projekt maj 2009 \(bilag 1+2\)](#)

Møde i Byplanudvalget den 17. august 2009

4 Åbent Forslag til lokalplan 321 Jægersborg Allé, Vældegårdsvej mv. Bemyndigelse

[022407-2009](#)

Resumé

Byplanudvalget skal tage stilling til, om der skal udarbejdes en lokalplan for et område mellem Jægersborg Allé, Vældegårdsvej, Smakkegårdsvej og Ermelundsvej.

Baggrund

Plan har den 8. juni 2009 modtaget en anmodning fra Søndersø Grundejerforening om udarbejdelse af en lokalplan for Søndersø og det grønne område, som sikrer det som grønt område.

Søndersø og de grønne arealer, der udgør enkeltområde 4.F7, er i Kommuneplan 2009 udpeget som et rekreativt grønt område og må ikke bebygges.

Villaområderne 4.B44 og 4.B45 grænser op til 4.F7. Villaområderne indeholder 67 bevaringsværdige huse, heraf 57 huse med værdien 4 og 10 huse med værdien 3.

Områderne er ikke omfattet af lokalplaner eller byplanvedtægter, men flere villaer er pålagt bebyggelsesregulerende servitutter (herunder bestemmelser om røde tegltage).

Vurdering

Plan anbefaler, at lokalplanen, udover det grønne område, 4.F7, også omfatter de omliggende villaområder 4.B44 og 4.B45 mellem Jægersborg Allé, Vældegårdsvej, Smakkegårdsvej og Ermelundsvej.

Indstilling

Plan indstiller

Til Byplanudvalget:

At der udarbejdes en lokalplan for området mellem Jægersborg Allé, Vældegårdsvej, Smakkegårdsvej og Ermelundsvej.

Beslutninger

Byplanudvalget møde 17. august 2009.

Vedttaget.

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

Bilag

 [Lokalplan 321 oversigtskort til bemyndigelse](#)

Møde i Byplanudvalget den 17. august 2009

5 Åbent Gardes Allé 2 1. tv. Byfornyelse. Påbud

[025431-2009](#)

Resumé

På baggrund af en beslutning i Økonomiudvalget om kondemnering af boligen Gardes Allé 2 1. tv., blev der i brev af 30. marts 2009 udstedt forbud mod benyttelse af lejemålet.

Der skal tages stilling til, om ejeren af boligen skal påbydes at afhjælpe de kondemnabile forhold.

Baggrund

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

Den 18. og 19. december 2008 lod Gentofte Kommune gennemføre en indeklimaundersøgelse, på grund af uoverensstemmelse mellem ejers og lejers opfattelse af omfanget af skimmelsvamp.

Efterfølgende blev undersøgelsesresultaterne analyseret og den udarbejdede indeklimarapport blev sendt til embedslægens udtalelse.

Embedslægen vurderede, at den beskrevne fugt og skimmelsvampvækst frembød en sundhedsrisiko, og at de konkrete mangler skulle afhjælpes inden for kortere tid.

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

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

Ejeren har sendt opsigelse til lejer med baggrund i kondemneringen. Gentofte Kommune har meddelt ejer, at opsigelsen ikke anses for at være gyldig efter byfornyelsesloven. Den 26. juni 2009 modtog Gentofte kommune brev fra ejers advokat, hvori det fremgik, at ejer, efter at have opsagt lejer, ikke finder anledning til at genudleje og renovere lejemålet førend tiderne for udlejning bliver bedre.

Vurdering

Lejer har ønske om at komme tilbage til sin lejlighed efter istandsættelsen og omfanget af nødvendige afhjælpningsforanstaltningerne er ud fra en samfundsøkonomisk betragtning meget lille.

Plan foreslår, at der meddeles påbud i henhold til byfornyelseslovens § 75a med en frist for afhjælpeforanstaltningernes gennemførelse på 2 måneder, der sikrer at det vil være sundhedsmæssigt forsvarligt at bebo lejemålet. Ejeren orienteres om støttemuligheder.

Støttemuligheder

Udlejer vil som udgangspunkt få et kontant tilskud på 50 % (som det er praksis i andre bygningsfornyelsessager) af vedligeholdelsesudgifterne, hvoraf 25 % godtgøres af staten.

Der foreligger ikke pt. nogen økonomisk beregning af udgifterne til afhjælpeforanstaltningerne. Det foreslås, at der på udgiftsrammen til bygningsfornyelse i 2009 maksimalt vil kunne hjemtages 250.000 kr. til støtte og genhusning. Det bevillingsmæssige medtages i forbindelse med den nødvendige budgetopfølgning II 2009.

Indstilling

Plan indstiller

Til Byplanudvalget og Økonomiudvalget:

1. At der meddeles påbud efter byfornyelseslovens § 75a om afhjælpning af de kondemnable forhold med en frist på 2 måneder for foranstaltningernes gennemførelse.
2. At der på udgiftsrammen til bygningsfornyelse 2009 hjemtages maksimalt 250.000 kr. til støtte og genhusning. De bevillingsmæssige konsekvenser medtages i forbindelse med den nødvendige budgetopfølgning II 2009.

Beslutninger

Byplanudvalget møde 17. august 2009.

Punkt 1 og 2 vedtaget.

Beslutningsstatus: Behandlet, indstillet til: Økonomiudvalget

Møde i Byplanudvalget den 17. august 2009

6 Åbent Klampenborgvej 16. Opførelse af et dobbelthus. Principiel

[015992-2009](#)

Resumé

Arkitekt Ib Hemicke søger om principiel tilladelse til opførelse af dobbelthus / tofamiliehus på to matrikler, der skal sammenlægges til én. Sagen blev udsat fra udvalgets møde i juni med henblik på besigtigelse af ejendommen.

Baggrund

Matrikel 6 nv: 752 m²

Eksist. enfamiliehus, boligareal: 167 m²

Matrikel 6 kl: 591 m²

Nyt hus, der sammenbygges med eksist.: 169 m²

Matrikel efter sammenlægning: 1343 m²

Samlet boligareal efter opførelsen: 336 m²

Bebyggelsesprocent: 25,0%

Ejendommene er omfattet af kommuneplanramme 3.B42 for Klampenborgvej, Holmegårdsvej m.fl.

Af kommuneplanramme 3.B42 fremgår det, at der ikke kan etableres dobbelthuse på grunde under 1200 m². Der kan bygges op til 2 etager.

Såfremt der havde været lokalplan for området, ville kravet til dobbelthuse - ifølge Plan - have været på minimum 1400 m². Det ville således ikke have været muligt at bygge et rent dobbelthus, men alene et tofamiliehus med delvist vandret lejlighedsskel som det ansøgte.

Der er på ejendommen en skovbyggelinie 15 meter fra skovgrænsen. Boligenheden overskrider ikke skovbyggelinien. Dog er der placeret en terrasse indenfor skovbyggelinien. Denne skal der søges dispensation fra. Sagen er sendt i høring hos Danmarks Naturfredningsforening,

Friluftsrådet samt Skov- og Naturstyrelsen, med frist for bemærkninger den 18. maj 2009. Ingen af de hørte parter har noget at indvende mod det ansøgte.

Boligerne sammenbygges som to "Z" ind over og ind i hinanden. Den eksisterende bolig udvides med 169 m² mod øst. Boligenhederne vil fordele sig, således at de bliver på henholdsvis 182 m² og 154 m².

Den eksisterende bolig er i 1½ plan, mens den nye er i 2 plan mod skoven, idet de skrånende terrænforhold på stedet udnyttes. Den samlede boligenhed vil med facaden mod Klampenborgvej fremstå som et 1½ plans hus. Tagfladerne knytter det hele sammen til en bebyggelsesmæssig helhed som eet hus.

Der etableres 2 x 2 parkeringspladser på ejendommen.

Vurdering

Bygningsmyndigheden vurderer, at grunden er velegnet til det ansøgte. Dels i forhold til grundenes størrelse efter sammenlægning og dels i forhold til begrænsningerne i hvorledes matrikel 6 kl, på 591 m² ellers vil kunne anvendes, særligt skovbyggelinies placering taget i betragtning. Det ansøgte er i umiddelbar overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser omkring grundstørrelser, hvorfor det ansøgte alene vil kunne forhindres ved at nedlægge forbud efter planlovens § 14 med efterfølgende lokalplanpligt. På den anden side ligger ejendommen i et område i kommunen, hvor de store parklignende grunde ønskes bibeholdt. En fremtidig lokalplan for området ville således formentlig foreskrive en grundstørrelse på 1400 m² til dobbelthuse.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget:

At sagen drøftes.





Beslutninger

Byplanudvalget møde 17. august 2009.

Udvalget besluttede at nedlægge forbud efter planlovens § 14.

Beslutningsstatus: Behandlet, indstillet til: Ingen videre behandling

Bilag

-  [Kortbilag. Klampenborgvej 16](#)
-  [Opførelse af dobbelthus. Principiel](#)
-  [Plantegninger](#)
-  [Redegørelse for sammenfletning af boliger](#)

Møde i Byplanudvalget den 17. august 2009

7 Åbent Skovgårdsvej 56. Skovgårdsskolen. Etablering af kældernedgang på bevaringsværdig bygning

[014029-2009](#)

Resumé

Gentofte Kommune - Skole og Fritid søger om tilladelse til at etablere en udvendig nedgang til kælder på Skovgårdsskolen, der er bevaringsværdig i kategori 2.

Baggrund

Lokalplan 269 er gældende for området, og lokalplanens § 6.1 foreskriver: "Den på kortbilaget viste bevaringsværdige bebyggelse må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde. Det gælder også dør- vindues og altanudskiftninger, ændringer i materialevalg, farvesætning, vinduesformater og udformning i øvrigt."

Ejendommen er fra 1951, og erklæret bevaringsværdig i kategori 2 i Gentofte-atlas over bygninger og bymiljøer.

To eksisterende lyskasser i dårlig stand ønskes fjenet, og i stedet etableres en udvendig trappe med nedgang til et kælderrum, som skal bruges til værksted samt depotrum for rengørings- samt papirartikler. Kældernedgangen fra terræn bliver skærmet af ved et gelænder der udføres i stål lignende de eksisterende på ejendommen. Bevaringsværdige bygningsdetaljer - så som sokkelrulskifte -retableres som gennemgående på bygningen.

Vurdering

Det er Bygningsmyndighedens vurdering, at den ansøgte kældernedgangs udførelse form- og materialemæssigt harmonerer med den bevaringsværdige bygning, og at etablering af nedgangen på det omhandlede sted ikke vil berøre de bærende bevaringsværdier ved bygningen. På denne baggrund bør det ansøgte tillades.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget:

At der meddeles tilladelse i henhold til lokalplan 269 § 6.1, således at den ansøgte kældernedgang kan etableres.




Beslutninger

Byplanudvalget møde 17. august 2009.

Vedttaget.

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

Bilag

-  [Kortbilag. Skovgårdsvej 56](#)
-  [Endelig ansøgning](#)
-  [Endelig ansøgning incl. mail\[1 vedhæftet fil\]](#)

Møde i Byplanudvalget den 17. august 2009

8 Åbent Strandvejen 143, 1. tv. Ændring af status på lejlighed til erhverv

[023687-2009](#)

Resumé

Skjern Bank søger om at inddrage andelsbolig på 1. etage til bankdrift og dermed nedlægge en bolig og udvide eksisterende erhvervsareal i stueetagen.

Baggrund

Boet efter Ulla Friis, andelslejlighed, 1. tv.: 194 m². Ejet af Andelsforeningen Takstgrænsen som gerne vil sælge til Skjern Bank.

Ejendommen er omfattet af kommuneplanramme 1.C1 for Hellerup bydelscenter ved Strandvejen samt lokalplan 209. Ejendomme er endvidere bevaringsværdig i kategori 4 og markeret i lokalplanen.

Af lokalplanen fremgår det, at ejendommen er beliggende i delområde I, samt at bygningen er markeret som værende strøggadeorienteret bebyggelse. Af lokalplanens § 3.4 fremgår det, at etageareal på 1. sal kun må anvendes til boliger og liberale erhverv.

Ansøger nævner, at der tidligere har været drevet danseskole fra 1. sal. Af weblager fremgår det, at det fandt sted engang i 1940'erne. Bankvirksomhed er i lokalplanens bilag rubriceret som publikumsorienteret service og ikke som liberalt erhverv, hvorfor det ansøgte tillige er i strid med lokalplanens anvendelsesbestemmelser. Dog kan der være planmæssig begrundelse for at betragte visse dele af bankvirksomheden som egentligt kontor erhverv og således sidestille det med liberalt erhverv. Bygningsudvalget har tidligere meddelt tilladelse til at en bank etablerede kontorer i en etageejendom på Hellerupvej indenfor samme lokalplanområde. Dette skete imidlertid som et bytte, hvor liberalt erhverv i samme ejendom samtidig overgik til beboelse.

Det ansøgte kræver som udgangspunkt dispensation fra anvendelsesbestemmelserne i lokalplan 209, § 3.4 samt kommunens samtykke i henhold til boligreguleringslovens § 46 om nedlæggelse af en bolig.

Vurdering

.

Bygningsmyndigheden vurderer, at der er tale om en stor attraktiv familiebolig i hjertet af Hellerup. Hertil kommer, at det ansøgte - som udgangspunkt - vil være i strid med plangrundlaget (lokalplan 209), som foreskriver at bankvirksomhed skal placeres i stueetagerne i den strøggadeorienterede bebyggelse. På denne baggrund anbefaler Bygningsmyndigheden, at der meddeles afslag på det ansøgte.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget:

At der meddeles afslag på ansøgningen om nedlæggelse af en bolig, jf. boligreguleringslovens § 46, stk. 1.

Beslutninger

Byplanudvalget møde 17. august 2009.

Vedtaget.

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

Bilag

 [Ændring af status på lejlighed til erhverv](#)

 [Kortbilag](#)

Møde i Byplanudvalget den 17. august 2009

9 Åbent Rygårds Allé 24. Henvendelse vedr. 3 bevaringsværdige træer

[023589-2009](#)

Resumé

Ejer af Rygårds Allé 24, Casper Hesselholt, har forespurgt kommunen om mulighed for at fælde 3 bevaringsværdige træer på ejendommen.

Baggrund

Træerne, som er vandgraner og som står på stribe ud mod vejen, er erklæret bevaringsværdige i lokalplan 165, § 7.2: "De bevaringsværdige træer angivet på kortbilaget må ikke uden Kommunalbestyrelsens tilladelse beskæres, fældes eller på anden måde ændres."

Ejer anfører at det ene træ gik ud sidste år, og at de to andre ser ud til at lide samme skæbne. Kommunens landskabsarkitekt har besigtiget træerne og bekræfter at det ene træ er gået ud samt udtaler, at træerne står tæt sammen, og hvis et eller to af træerne fældes, vil det tilbageværende træ fremstå uharmonisk, fordi det ikke har grene på alle sider.

Vurdering

På denne baggrund vurderer Bygningsmyndigheden at alle tre træer bør fældes, og at der i forlængelse heraf skal genplantes tre nye træer af samme art.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget:

At der gives tilladelse til fældning af de tre træer på betingelse af at der genplantes 3 vandgraner, - eller alternativt 3 letløvede træer som opnår samme højde (ca. 10 m) og dermed karakter i gadebilledet, som vandgranerne.

Beslutninger

Byplanudvalget møde 17. august 2009.

Vedtaget, idet Bygningsmyndigheden bemyndiges til efter dialog med ansøger at stille vilkår for genplantning af 3 træer, herunder art og højde (dog min. 5 m.)

Beslutningsstatus: Behandlet, indstillet til: Ingen videre behandling

Bilag

 [Kortbilag. Rygårds Allé 24](#)

 [Henvendelse vedr. 3 bevaringsværdige træer](#)

 [Udtalelse fra kommunens landskabsarkitekt \[2 vedhæftede filer\]](#)

 [Skråfoto af 3 vandgraner. 25-6-09](#)

 [Frontfoto af 3 vandgraner. 25-6-09](#)

Møde i Byplanudvalget den 17. august 2009

10 Åbent Søholm Park 1. Ansøgning om fældning af bevaringsværdigt ahorntræ

[025479-2009](#)

Resumé

Dan-Ejendommse, som administrerer ejendommen Søholm Park 1 for Arkitekternes Pensionskasse, har søgt om tilladelse til at fælde et bevaringsværdigt ahorntræ på ejendommen.

Baggrund

Træet er erklæret bevaringsværdigt i lokalplan 141, § 7.2: "Træerne, angivet på kortbilaget må ikke uden Kommunalbestyrelsens tilladelse beskæres, fældes eller på anden måde ændres."

Ansøger skriver i sin mail, at en stor gren er knækket af træet, som står ud mod Lyngbyvejen. To biler på en parkeringsplads er blevet beskadiget. Kommunens landskabsarkitekt, har besigtiget træet og udtaler at træet viser tegn på indgroet bark, og at det er sandsynligt, at flere store grene kan knække af.

Vurdering

På denne baggrund vurderer Kommunen at træet kan fældes, og at der i tilfælde af fældning, bør stilles krav om genplantning af et nyt ahorntræ.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget:

At der gives tilladelse til fældning af tæet i henhold til lokalplan 141, § 7.2, på betingelse af at der genplantes et nyt ahorntræ på samme sted.

Beslutninger

Byplanudvalget møde 17. august 2009.

Vedtaget, idet det genplantede træ skal være mindst 5 meter højt.

Beslutningsstatus: Behandlet, indstillet til: Ingen videre behandling

Bilag

 [Kortbilag. Søholm Park 1](#)

 [Ansøgning om fældning af bevaringsværdig ahorn\[2 vedhæftede filer\]](#)

Møde i Byplanudvalget den 17. august 2009

11 Åbent Vangedevej 104. Fældning af vandgran

[019424-2009](#)

Resumé

Line Hedeboe og Jesper Mathiasen, ejerne af ovennævnte ejendom søger om at fælde en vandgran. Den er udpeget som bevaringsværdig i lokalplan 309.

Baggrund

De ønsker at fælde træet fordi dets rødder tilstopper kloakken og mener at træet står for tæt på huset og dermed skader huset.

Vandgran er plantet 3 meter fra huset og inden for 2 meter af både kloak og naturgasledning. Ifølge DONG må der ikke plantes træer tættere end 2 meter fra gasledningen. Naturgasselskabet har af samme årsag været og måle for gasudslip. Træet har også visne områder og er muligvis ramt af noget sygdom.

Vurdering

Park og Vej har vurderet træet og fundet at det er gået ud. Derfor anbefaler Park og Vej at træet fældes og at der genplantes et andet lignende træ som erstatning, med en mere hensigtsmæssig placering.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget:

At der meddeles tilladelse til at fælde vandgranen på betingelse af, at der plantes et nyt tilsvarende træ med en størrelse og placering fastsat af Bygningsmyndigheden.

Beslutninger

Byplanudvalget møde 17. august 2009.

Vedtaget, idet det genplantede træ skal være mindst 5 meter højt.

Beslutningsstatus: Behandlet, indstillet til: Ingen videre behandling

Bilag

 [Kortbilag](#)

 [Redegørelse for mangler](#)

Møde i Byplanudvalget den 17. august 2009

12 Åbent Forårsvej 16. Altan i 2. sals højde

[021890-2009](#)

Resumé

Ejeren af villalejligheden på 1. sal søger om tilladelse til etablering af en altan i den sydvendte tagflade svarende til i 2. sals højde.

Baggrund

Martin Winckler-Carlsen, ejer af 1. sal's villalejligheden søger om tilladelse til at etablere en altan i tagfladen mod syd, svarende til i 2. sals højde.

Adgang til altanen vil ske gennem et ovenlysvindue som vil have en skydedørsfunktion.

Ejendommen er et 2-familieshus, hvor 1. sals ejerne tillige ejer spidsloftet, der er godkendt til beboelse.

For området gælder bestemmelserne i byplan 2A, hvoraf det bl.a. fremgår, at på matriklen må højst være een beboelsesbygning med højst 2 beboelige etager og med højst 2 lejligheder, der hver ikke må være mindre end 3 værelser. Udover de 2 beboelige etager må i tagetagen, der ikke må være mansard, indrettes beboelsesrum, der dog kun må anvendes i forbindelse med de i de underliggende etager værende lejligheder.

Forhold som altaner reguleres ikke direkte af planen.

Af bygningsreglementets bebyggelsesregulerende bestemmelser ses af kap. 2.7.3, at kommunalbestyrelsen ikke kan nægte at godkende bygningshøjde og afstandsforhold når maksimalhøjden (1,4 x afstand til skel) og når minimumsafstanden til skel på 2,5 m overholdes, hvilket er tilfældet her.

Vurdering

Således er etableringen af altanen i 2. sals højde ikke i strid med hverken byplanen eller bygningsreglementet.

Bygningsmyndigheden finder imidlertid, at en altan i 2. sals højde i et villakvarter er uheldig da der ved denne placering vil forekomme indbliksgener i væsentlig grad for de nærmeste naboer. Derudover vil en tilladelse have en præcedenslignende effekt således at kommunen fremover vil have svært ved at afslå lignende ansøgninger.

Ved en besigtigelse af området er det konstateret, at enkelte ejendomme har kviste -nogle suppleret med altaner- i 2. sals højde. Disse kviste/altaner er for de flestes vedkommende lovligt etableret, mens enkelte er opført uden tilladelse.

På denne baggrund vurderes, at der bør udarbejdes en ny lokalplan, der kan fastlægge, at der ikke må etableres altaner i 2. sals højde.

Planlovens § 14 foreskriver: "Kommunalbestyrelsen kan nedlægge forbud mod, at der retligt eller faktisk etableres forhold, som kan hindres ved en lokalplan. Forbuddet kan højst nedlægges for et år. Kommunalbestyrelsen tinglyser forbuddet på den pågældende ejendom. Tinglysningen er uden betydning for forbuddets gyldighed."

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget:

Der nedlægges et forbud mod det ansøgte efter planlovens § 14. Forbuddet indebærer at der på matrikel 2 cl, Bernstorff ikke må opføres en altan i 2. sals højde.

Beslutninger


Byplanudvalget møde 17. august 2009.

Vedtaget.

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

Bilag

 [Forårsvej 16. Kortbilag](#)

 [Forårsvej 16. Ansøgningsmateriale mv.](#)

Møde i Byplanudvalget den 17. august 2009

13 Åbent Frugtparken 20. Udskiftning af vinduer og døre

[020901-2009](#)

Resumé

Ejeren af ejendommen, Anker Jensen har den 26. maj 2009 ansøgt Gentofte Kommune om tilladelse til at udskifte vinduer og døre på ejendommen beliggende Frugtparken 20.

Baggrund

Ansøger anfører at de nye vinduer og døre med smalle hvidmalede karme og enkle rammer i mahogny er meget lig de oprindelige vinduer fra 1952.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 309, hvoraf det fremgår i kortbilaget, at ejendommen er bevaringsværdig.

I § 7, stk.7.1, anføres det, at ” Bygninger, der på kortbilaget er markeret som værende bevaringsværdige, må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden Kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde. Dette gælder også dør-, vindues og

altanudskiftninger, ændringer i materialevalg, farvesætning, vinduesformater og udformning i øvrigt. ”

I Gentofte Atlas over bygninger og bymiljøer 2004 har ejendommen en bevaringsværdi på 3.

Vurdering

Bygningsmyndigheden vurderer, at udskiftning af vinduer og døre i høj grad respekterer oprindelig byggestil, hvorfor ansøgningen bør imødekommes.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller,

Til byplanudvalget:

At det ansøgte projekt imødekommes, i henhold til lokalplan 309, § 7, stk. 7.1.

Beslutninger

Byplanudvalget møde 17. august 2009.

Vedtaget.

Beslutningsstatus: Behandlet, indstillet til: Ingen videre behandling

Bilag

 [Ansøgning om udskiftning af vinduer og døre](#)

 [Frugtparken 20](#)

Møde i Byplanudvalget den 17. august 2009

14 Åbent Mesterloddan 23. Dispensation til udbygning

[025971-2009](#)

Resumé

Der søges om tilladelse til at anvende ca. halvdelen af etagearealet i bebyggelsen på ovennævnte ejendom til fortrinsvis kontorbaseret it- eller televirksomhed, handels- eller forskningsvirksomhed.

Baggrund

Kivi-TeX A/S og De Forenede Dampvaskerier A/S søger om tilladelse til at anvende en del af stueetage (alene indgangsareal) og det meste af 1. sal til kontorbaseret it- eller televirksomhed, handels- eller forskningsvirksomhed, uden at den pågældende anvendelse har forbindelse til den øvrige virksomhed på ejendommen, der ligger inden for lokalplanens anvendelsesprincip, som er håndværks-, værksteds- og fremstillingsvirksomhed med tilhørende administration.

Ejendommens grundareal er 2767 m²

Hovedbygning: stueetage: 587 m²., 1. sal; 555 m², samlet etageareal 1142 m².

Dertil kommer to småbygninger på 183 m² og 59 m².

Ejendommen anvendes i dag dels af virksomheden Brdr. Dahl A/S (for ca. halvdelen vedkommende - i stueetagen), dels af Kivi-TeX A/S og De Forenede Dampvaskerier A/S, for sidstnævntes vedkommende til kontoraktiviteter på 1. sal i form af administration, salg og marketing samt showroom.

Kivi-TeX og dampvaskerierne fik efter Bygningsudvalgsbehandling i august 1997 tilladelse til anvendelse af 1. salen til rent administrative formål, der ikke har sammenhæng med den øvrige virksomhed i stueetagen. Tilladelsen blev på det tidspunkt meddelt som en personlig tilladelse. Den nuværende administrative funktion på ejendommen skal flytte til større lokaler, hvorfor man ønsker at kunne bibeholde muligheden for at sælge eller udleje lokalerne til administration).

Ejendommen er omfattet af lokalplan 101, der har til formål at fastholde området som attraktivt erhvervsområde for håndværks-, værksteds- og fremstillingsvirksomhed. Det fremgår af lokalplanens § 3, at:

"Stk. 1 Lokalplanens område må kun anvendes til erhvervsformål for håndværks-, værksteds- og fremstillingsvirksomhed med tilhørende lager, administration og udstilling (showroom).

Stk. 2 Lokalplanens område må efter kommunalbestyrelsens skøn endvidere anvendes til begrænset forretningsvirksomhed, som enten har tilknytning til de pågældende erhverv eller som efter kommunalbestyrelsens skøn naturligt finder plads i området. Der må ikke inden for området drives handel med dagligvarer eller foregå anden detailhandel som naturligt hører hjemme i lokal- og bydelscentrene."

Om baggrunden for ansøgningen har Kivi-TeX og dampvaskerierne oplyst, at lokalerne er blevet for små, og virksomheden derfor har fundet andre lokaler i kommunen. Lokalerne på Mesterlodden ønskes derfor lejet ud. Da det er fundet vanskeligt at leje ud til aktiviteter, der falder ind under lokalplanens primære anvendelsesbestemmelser, da det skønnes vanskeligt at finde en håndværks-, værksteds-, eller fremstillingsvirksomhed, der vil kunne drive virksomhed fra 1. sal, og den hidtidige tilladelse er meddelt som en personlig tilladelse til Kivi-TeX og dampvaskerierne, anmodes om mulighed for i lighed med de aktiviteter, der i dag forefindes på ejendommen, at leje ud til kontorbaseret it- eller televirksomhed, handelsvirksomhed med mindre lager eller forskningsvirksomhed.

Den omhandlede ejendom er opført som to fulde etager, hvorved der er skabt et forholdsmæssigt stort etageareal på 1. sal.

Det ansøgte kræver dispensation fra betingelsen i § 3, stk. 1, i lokalplan 101, hvorefter de administrative funktioner, der kan etableres i lokalplanområdet har sammenhæng med håndværks-, værksteds- eller fremstillingsvirksomhed.

Vurdering

Det vurderes, at den ansøgte anvendelse til udlejning af 1. salen samt tilhørende indgangsareal i stueetagen til kontorbaseret it- eller televirksomhed, handels- eller forskningsvirksomhed ligger inden for lokalplanens principper, da der ved fastlæggelsen af lokalplanen for området er taget stilling til, at mindre dele af de i området beliggende ejendomme kan anvendes bl.a. til administration i tilknytning til håndværks-, værksteds- og fremstillingsvirksomhed. Det ansøgte opfylder imidlertid ikke lokalplanens krav om sammenhæng mellem administration og den håndværks- værksteds- og fremstillingsmæssige virksomhed.

Det vurderes, at en dispensation fra dette krav i lokalplanen ikke er i strid med lokalplanens principper, og der således er hjemmel til at meddele dispensation.

De bygningsmæssige forhold på ejendommen betyder, at en forholdsmæssig stor andel af etagearealet er beliggende i 1. sals højde, hvilket efter ansøgers oplysninger gør det særdeles vanskeligt at udleje lokalerne til håndværks-, værksteds- og fremstillingsvirksomheder.

I tilknytning hertil bemærkes, at det ikke kan afvises, at der vil kunne rejses tvivl om, hvorvidt der i den konkrete sag har været det fornødne grundlag til at meddele en midlertidig personlig tilladelse til ejeren af ejendommen i 1997. Det antages således, at en dispensation fra en lokalplan i princippet vil kunne gøres personlig. Det er dog et krav, at et sådant vilkår kan begrundes helt konkret i forhold til ansøgers forhold og at der på baggrund af ansøgers personlige forhold foreligger ganske særlige årsager til, at man vil stille vilkår om, at en dispensation gøres personlig.

På denne baggrund er det samlet set Bygningsmyndighedens vurdering, at der bør meddeles dispensation fra lokalplan 101 til den ansøgte anvendelse af 1. salen samt tilhørende indgangsareal i stueetagen til kontorbaseret it- eller televirksomhed, handels- eller forskningsvirksomhed, uanset denne virksomhed ikke har indbyrdes sammenhæng med den øvrige virksomhed i ejendommen.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget:

At meddeles ansøger dispensation til anvendelse af 1. salen samt tilhørende indgangsareal i stueetagen til kontorbaseret it- eller televirksomhed, handels- eller forskningsvirksomhed, uanset denne virksomhed ikke har indbyrdes sammenhæng med den øvrige virksomhed i ejendommen.

Beslutninger

Byplanudvalget møde 17. august 2009.

Vedtaget ud fra en konkret vurdering, herunder særligt 1. salens store areal.

Beslutningsstatus: Behandlet, indstillet til: Ingen videre behandling

Bilag

 [Kortbilag - Mesterlodden 23](#)

 [Ansøgning om ændret anvendelse](#)

Møde i Byplanudvalget den 17. august 2009

15 Åbent Skovkrogen 15. Ansøgning om nyt enfamiliehus på lille matrikel

[031017-2008](#)

Resumé

Ejerne af Skovkrogen 15, Bjørg Finsen og Jacob Birkholm Olsen, har søgt om tilladelse til at opføre et enfamiliehus på en 211 m² stor matrikel, beliggende i den vestligste ende af haven.

Baggrund

Skovkrogen 15 består af to matrikler med et areal på i alt 610 m²: Matrikel 30b, Ordrup hvorpå hovedhuset er beliggende er på 399 m², og huset er registreret som dobbelthus. Matrikel 9t, Ordrup er på 211m², og ifølge kommunens GIS-kort findes i dag en skurlignende bygning på ca. 16 m² som ikke er registreret i BBR.

Den samlede ejendoms (to matrikler) nuværende bebyggelsesprocent:	26
Bebyggelsesprocent alene for matrikel 30b	40
Mulig fremtidig bebyggelsesprocent for matrikel 9t	25

Ejendommen er ikke omfattet af lokalplan. Kommuneplanramme 3.B42 udlægger området til villaområde, med en bebyggelsesprocent på 25, og max. 9 m høj bebyggelse i max. 2 etager. Grunde til villabebyggelse ikke må udstykkes med et grundareal mindre end 700 m² til enfamiliehuse. Denne grund (selvstændige matrikel) er dog allerede udstykket med et areal på kun 211 m².

De to matrikler, 30b og 9t er ikke samnoterede, og derfor kan de i princippet bebygges selvstændigt, hvis ikke der er tinglyst dokumenter der hindrer dette. Visse betingelser skal dog være opfyldt førend et nyt selvstændigt enfamiliehus kan opføres, herunder:

- Lovlig adgang til offentlig vej.

- Bygningsreglementets bebyggelsesregulerende bestemmelser skal være overholdt, herunder højde og afstand til skel. Den nye bolig kan maksimalt få et boligareal på 53 m².

Bygningsmyndigheden har gennemgået de tinglyste byrder, og ikke fundet noget der skulle kunne hindre det ansøgte. Ansøger nævner i sin ansøgning, at han vil nedlægge den ene bolig i to-familiehuset, hvis der gives tilladelse til det ansøgte enfamiliehus.

Vurdering

Hvad angår vejadgang kan denne ske - omend kun til fods - ad Nonnestien som ligger nord for ejendommen. Hvad angår de bebyggelsesregulerende bestemmelser i BR 08 vurderer Bygningsmyndigheden, at disse også kan overholdes, omend boligen bliver temmelig lille (efter Gentofte-forhold). Alt i alt er det Bygningsmyndighedens vurdering, at med de nuværende forhold og planbestemmelser, kan kommunen ikke hindre at matrikel 9t bebygges med et lille enfamiliehus. Et hus på 53m² på en grund på 211m² vurderes dog ikke at være i tråd med kommunens praksis for husstørrelser og grundstørrelser i det konkrete område. På denne baggrund vurderer Bygningsmyndigheden, at der bør laves en ny lokalplan, der kan fastlægge at på allerede udmatikulerede og ikke samnoterede grunde under en vis størrelse, kan der ikke opføres selvstændige enfamiliehuse. Planlovens § 14 foreskriver: "Kommunalbestyrelsen kan nedlægge forbud mod, at der retligt eller faktisk etableres forhold, som kan hindres ved en lokalplan. Forbudet kan højst nedlægges for et år. Kommunalbestyrelsen tinglyser forbudet på den pågældende ejendom. Tinglysningen er uden betydning for forbudets gyldighed."

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget:

At der nedlægges forbud efter Planlovens § 14.





Beslutninger

Byplanudvalget møde 17. august 2009.

Vedtaget. Brigitta Rick (F) stemte imod, idet formålet er at tilvejebringe en bolig til et ældre familiemedlem og, idet det er en god måde at etablere boliger til flere generationer.

Beslutningsstatus: Behandlet, indstillet til: Ingen videre behandling

Bilag

-  [Kortbilag. Skovkrogen 15](#)
-  [Første \(fejlbehæftede\) ans. om enfamiliehus](#)
-  [Telefonnotat den 24-9-08](#)
-  [Nyt \(mangelfuldt\) materiale](#)

Møde i Byplanudvalget den 17. august 2009

16 Åbent Hellerupvej 22-26. Opsætning af pavillon

[026410-2009](#)

Resumé

Copenhagen international School har ansøgt om tilladelse til at opsætte en pavillon på ejendommen indtil udgangen af skoleåret 2009-2010.

Baggrund

Copenhagen international School har ansøgt om tilladelse til at opsætte en pavillon på ejendommen indtil udgangen af skoleåret 2009-2010, hvor skolen forventer at igangsætte de nybygninger, der nyligt er lokalplanlagt til. Pavillonen, der skal anvendes til undervisningsbrug har et areal på 63 m².

Pavillonen ligger udenfor det i lokalplanen fastlagte byggefelt, hvorfor dette forhold kræver dispensation fra lokalplanen.

Behovet for pavillonen er ikke opstået af et forøget antal elever, men derimod en større andel af elever med særlige behov samt skærpede krav til danskundervisning.

Vurdering

Kommunen har fast praksis for at meddele tilladelse til opsætning af pavilloner i tilknytning til om- og tilbygning af skoler og institutioner, uanset om der er tale om kommunalt ejede eller private skoler/institutioner. I denne sag starter tilbygningerne først 1 år efter at pavillonen ønskes opsat og må således alene tilskrives et øget pladsbehov og ikke erstatningslokaler i forbindelse med ombygning. Byplanudvalget har for nylig meddelt tilladelse midlertidig opsætning af en undervisningspavillon på Gentofte Skole. Denne var ligeledes begrundet i et midlertidigt øget pladsbehov.

På denne baggrund og på grund af, at CIS har planer om varigt at afhjælpe pladsproblemerne, finder Bygningsmyndigheden, at der bør meddeles tilladelse til midlertidig opsætning af pavillonen og således dispensere fra det i lokalplanen udlagte byggefelt.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget:

At der meddeles dispensation fra lokalplanens bestemmelse om byggefeltet og at pavillonen tillades. Tilladelsen er midlertidig og udløber den 1. august 2010.

Beslutninger


Byplanudvalget møde 17. august 2009.

Vedtaget.

Beslutningsstatus: Behandlet, indstillet til: Ingen videre behandling

Bilag

 [Ansøgning om opsætning af pavilion](#)

 [supplerende oplysninger](#)

 [Kortbilag](#)

Møde i Byplanudvalget den 17. august 2009

17 Åbent Strandparksvej 32, 1. th og tv. Sammenlægning af lejligheder

[030309-2009](#)

Resumé

Ansøgerne ejer i dag Strandparksvej 32, 1.tv. Idet Strandparksvej 32, 1.th. nu er til salg, ønsker ansøgerne at købe nabolejligheden med henblik på at benytte begge lejligheder og søger derfor kommunalbestyrelsens samtykke, jf. boligreguleringsloven § 47.

Baggrund

Ejendommen Strandparksvej 32 er en etageejendom med 4 ejerlejligheder.

Strandparksvej 32, 1.tv. og 1. th.

Boligareal: 104 m² og 88 m².

Ansøgerne har blandt andet oplyst, at den ene part en stor del af tiden arbejder hjemmefra som forsker og forfatter, og derfor ønsker en udvidelse af boligarealet. Ansøgerne ønsker ikke at slå lejlighederne sammen og er indstillede på, at en eventuel tilladelse gøre personlig og ikke kan overdrages til andre.

Det fremgår af boligreguleringslovens § 47, stk. 1, 1.pkt., at det ikke uden kommunalbestyrelsens samtykke er tilladt personer, der hører til samme husstand, at benytte mere end én bolig i kommunen.

Vurdering

Dispensation efter boligreguleringslovens § 47 til at benytte to boliger meddeles meget sjældent. Af hensyn til de boligsøgende i kommunen er udgangspunktet, at der ikke meddeles samtykke, medmindre der foreligger ganske særlige omstændigheder. Meddelelse af samtykke vil i vid udstrækning afhænge af de personlige oplysninger fra ansøger.

Ansøgnernes husstand er på 2 personer og en udvidelse af boligarealet begrundes i det væsentlige med at der drives erhverv fra bopælen.

Det bemærkes, at hvis der meddeles samtykke til det ansøgte, vil ansøgerne kontrollere 50 % af stemmerne i ejerforeningen, og at en ansøgning om sammenlægning af lejlighederne ville forudsætte et samtykke fra ejerforeningen.

JURA vurderer, at der ikke foreligger sådanne særlige omstændigheder, som giver grundlag for at meddele dispensation.

Indstilling

JURA indstiller

Til Byplanudvalget:

At der meddeles afslag på ansøgning om at benytte Strandparksvej 32, 1.tv. og 1.th. som bolig for én husstand.

Beslutninger

Byplanudvalget møde 17. august 2009.

Vedtaget.

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

Bilag

 [Kortbilag](#)

Møde i Byplanudvalget den 17. august 2009

18 Åbent Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne

[037738-2008](#)

Beslutninger

Byplanudvalget møde 17. august 2009.

Plan orienterede om iværksættelsen af beslutningen i Agenda 21 handleplanen om uddeling af en miljøpris i 2009, og folderen om prisen blev uddelt til udvalgets medlemmer.

Bygningsmyndigheden orienterede om ansøgt facadeændring på Skovgårdsskolen. Sagen forelægges på næste møde.

Fællesmøde mellem Teknisk Udvalg, Byplanudvalget og Kultur- og Fritidsudvalget vedr. Vangede Bydelscenter forventes afholdt den 9. september 2009 kl. 17.00.

Byplanudvalgets oktobermøde afholdes (forud for Kommunalbetyrelsens ordinære og Økonomiudvalgets ekstraordinære møder) den 28. september 2009, kl. 16.00.

Beslutningsstatus: Behandlet, indstillet til: Ingen videre behandling

Møde i Byplanudvalget den 17. august 2009

19 Lukket Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne

037738-2008

Beslutningsstatus: Behandlet, indstillet til: Ingen videre behandling
