

# **REFERAT Byplanudvalget (2005 - 2017) d. 09-06-2011**

**Mødedato** Torsdag d. 09. juni 2011 kl. 00:00

**Mødested**

# Indholdsfortegnelse

Dagsorden.....	3
Referat.....	28

## **Punkt 1: Dagsorden**



Gentofte Kommune

# Dagsorden til møde i Byplanudvalget

Dagsorden åben

**Mødedato 09. juni 2011**  
**Mødetidspunkt 17.00**  
**Mødelokale Udvalgsværelse B**

## Indholdsfortegnelse

Byplanudvalget

den 09. juni 2011

### Åben dagsorden

- 1 Lokalplan 263.1 for en midlertidig genbrugsstation på Ved Stadion og kommuneplantillæg 11/2009. Fornyet høring
- 2 Lokalplan 336 Genbrugsstation Gentofte og KP Tillæg 14. Udvidelse af bemyndigelse
- 3 Lokalplan 338 for Ordrup Gymnasium. Bemyndigelse.
- 4 Svanemøllevej 87. Gammel Hellerup Gymnasium. Opførelse af Miljøhal og placering af jord
- 5 Paul-Petersensvej 14. Udstykning
- 6 Hvidørevej 31. Nedrivning af enfamiliehus i bevaringskategori 4
- 7 Nordvestvej 1B. Nedrivning af eks. bygninger og opførelse af enfamiliehus
- 8 Strandvejen 266C. Nedrivning og genopførelse af veranda
- 9 Kameliavej 13. Inddragelse tagetagen til beboelse
- 10 Nybrovej 83. Lagersalg
- 11 Strandvejen 262F. Opførelse af enfamiliehus
- 12 Strandvejen 262A. Opførelse af skur
- 13 Strandvejen 262C. Opførelse af skur
- 14 Jagtvænget 1. Fældning af træer
- 15 Jagtvænget 1-5. Ansøgning om opstilling af raftehegn
- 17 Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne

### Lukket dagsorden

- 16 Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne

## Møde i Byplanudvalget den 09. juni 2011

### 1 Åbent Lokalplan 263.1 for en midlertidig genbrugsstation på Ved Stadion og kommuneplantillæg 11/2009. Fornyet høring

[022741-2011](#)

#### Resumé

Forslag til lokalplan 263.1 og tillæg 11 til Kommuneplan 2009 har været udsendt i offentlig høring, sammen med en miljøvurdring af trafik og støj.

Høringen har ikke givet anledning til bemærkninger. Efterfølgende har der vist sig behov for at udvide lokalplanområdet med et mindre areal til haveaffald.

Der skal tages stilling til om planerne, men den udvidede områdeafgrænsning, skal udsendes i en fornyet høring.

#### Baggrund

Kommunalbestyrelsen vedtog enstemmigt på mødet 28. februar 2011, dagsordenens punkt 2, at udsende forslag til lokalplan 263.1 med tilhørende tillæg 11 til Kommuneplan 2009 i offentlig høring, sammen med en miljøvurdring af trafik- og støjforhold.

Lokalplanen har form af et tillæg til lokalplan 263 for Gentofte Sportspark. Formålet med lokalplantillægget er at give planmæssig grundlag for, at køreteknisk anlæg for knallerter på Ved Stadion midlertidigt kan anvendes til genbrugsstation.

Ved høringsfristens udløb 11. maj 2011 var der ikke indkommet henvendelser til planforslagene eller miljøvurderingen.

Imidlertid har Teknik og Miljø fået tilkendegivelser fra borgere om, at der også vil være behov for aflevering af haveaffald indenfor kommunen. Teknik og Miljø anbefaler, at et ca. 1.500 m<sup>2</sup> stort parkeringsareal inddrages i den midlertidige genbrugsstation, således at der tillige kan modtages haveaffald. Novo Nordisk A/S har, som bruger af parkeringspladserne, meddelt at man er indforstået med løsningen.

#### Vurdering

Ved den endelige vedtagelse af en lokalplan kan der foretages ændringer i planen. Udvidelser - selv ganske små - af lokalplanområdets afgrænsning anses dog for så væsentlig, at fornyet offentliggørelse af planforslaget er påkrævet. Plan foreslår på den baggrund, at lokalplanforslaget - med den udvidede områdegrænse - udsendes i en fornyet 8 ugers offentlig høring.

Udvidelsen af den midlertidige genbrugsstation med håndtering af haveaffald vil give anledning til mindre korrektioner af trafik- og støjforhold i den foreliggende miljøvurdering. Der ændres dog ikke i miljøvurderingens konklusioner.

#### Indstilling

Plan indstiller



Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

1. At områdegrænsen i forslag til lokalplan 263.1 for en genbrugsstation på Ved Stadion og tillæg 11 til Kommuneplan 2009 udvides med et ca. 1.500 m<sup>2</sup> stort vejareal som foreslået af Teknik og Miljø.

2. At de reviderede planforslag sendes i en 8 ugers offentlig høring.

---

## Bilag

-  [Forslag til lokalplan 263.1 med miljøvurdering](#)
-  [Forslag til Kommuneplantillæg 11](#)

## Møde i Byplanudvalget den 09. juni 2011

### 2 Åbent Lokalplan 336 Genbrugsstation Gentofte og KP Tillæg 14. Udvidelse af bemyndigelse

[017621-2011](#)

## Resumé

Nordvand og Park og Vej har planer om fornyelse af bebyggelsen på Ørnegårdsvej 17-19 (Ørnegården). Byplanudvalget skal tage stilling til hvorvidt afgrænsningen af forslag til lokalplan 336 for Gentofte Genbrugsstation skal udvides til at omfatte hele Ørnegården.

## Baggrund

Byplanudvalget vedtog på sit møde den 5. maj 2011, dagsordenens punkt 2, at der udarbejdes forslag til lokalplan 336 for den nye genbrugsstation.

Efterfølgende har Nordvand A/S, der lejer lokaler på Ørnegården, oplyst, at de nuværende lokaleforhold ønskes forbedret. Det forudsættes at ske ved nedrivning af ca. 2.000 m<sup>2</sup> pavillonbyggeri til fordel for opførelse af ca. 2.300 m<sup>2</sup> etageareal, primært til bad- og omklædningsfaciliteter for ca. 80 personer. For at frigøre mest muligt grundareal planlægges de nye bygninger opført i 3 etager. Den eksisterende bebyggelse på Ørnegården er i 1 - 2 etager.

I den forbindelse har Park- og Vej oplyst, at man ikke på nuværende tidspunkt har planer om ændring af den nuværende anvendelse, nybyggeri eller ændringer i adgangsforholdene. Dog skal man i forbindelse med Vintapperrampens realisering fjerne den nuværende vejhal på 880 m<sup>2</sup> samt 450 m<sup>2</sup> bad- og omklædningsfaciliteter. Begge bygninger forventes genopført andet steds indenfor Ørnegårdens grundareal.

Ørnegårdsvej 17-19 er beliggende i Kommuneplanens område 5. D2. Anvendelsen fastlægges til offentlige formål, bebyggelsesprocenten er 60 og det maksimale etageantal er 3. Bortset fra lokalplan 164 for den nuværende genbrugsplads, er der ikke lokalplan.

## Vurdering

Selvom de udmeldte byggeønsker formentlig ikke er lokalplanpligtige i sig selv, vurderes det hensigtsmæssigt at tilvejebringe en samlet lokalplan for de fremtidige aktiviteter på Ørnegården. Herfor taler tillige hensynet til naboerne på Vinagervej.

Park og Vej og Plan foreslår, at der afholdes offentligt møde med naboerne inden planforslag forelægges udvalget.

## Indstilling

Plan [indstiller](#)

Til Byplanudvalget:

1. At områdefgrænsningen i lokalplan 336, som Byplanudvalget bemyndigede på sit møde 5. maj 2011, dagsordenens punkt 2, udvides til at omfatte hele Ørnegården.
2. At der afholdes offentligt møde med de høringsberettigede om planerne inden planforslag forelægges byplanudvalget.

---

## Bilag

 [Lokalplan 336 - ny områdefgrænsning](#)

## Møde i Byplanudvalget den 09. juni 2011

### 3 Åbent Lokalplan 338 for Ordrup Gymnasium. Bemyndigelse.

[022714-2011](#)

## Resumé

I henvendelse af 9. maj 2011 ansøger BBP Arkitekter AS, på vegne af Ordrup Gymnasium, om tilladelse til udbygning af gymnasiet med ca. 1970 m<sup>2</sup>.

Byplanudvalget skal tage stilling til, om der skal udarbejdes forslag til kommuneplantillæg og lokalplan for Ordrup Gymnasium.

## Baggrund

### Ansøgning.

Gymnasiet ønsker at opføre en ny Sciencebygning i 3 etager med en tagterrasse på ialt 1800 m<sup>2</sup> vest for de eksisterende skolebygninger med gavl imod Fredensvej. Sciencebygningen skal indeholde lokaler for de naturvidenskabelige fag således, at skolens øvrige etagearealer bedre kan udnyttes til indretning af klasselokaler og elevopholdsområder. Gymnasiet ønsker desuden at påbygge en glaskarnap på den eksisterende skolebygning til etablering af gruppearbejdspladser og at opføre en tilbygning til et loungeområde på ca. 120 m<sup>2</sup> foran den gamle gymnastikbygning. Arealet syd for Sciencebygningen anvendes til parkeringsplads.

### Eksisterende plangrundlag.

Ordrup Gymnasium er omfattet af kommuneplanens enkeltområde 3. D 11, der udlægger området til offentlige formål i form af uddannelsesinstitutioner. Bebyggelsesprocenten er fastsat til maksimalt 60 for den enkelte ejendom, dog er bebyggelsesprocenten for Ordrup Gymnasium fastsat til maksimalt 80. Ny bebyggelse må maksimalt opføres i 3 etager og bygningshøjden må ikke overstige 12 meter.

Gymnasiet er omfattet af lokalplan 62 for et område ved Hyldegårdsvej og Kirkevej, der er

vedtaget i 1987. Gymnasiet indgår i delområde B, der er udlagt til offentlige formål. Arealet hvor der ønskes opført en ny Sciencebygning må ifølge lokalplanen kun anvendes til sportsplads eller lignende rekreativt anlæg. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 80 og ny bebyggelse må kun opføres indenfor de angivne byggefelter med en højde der ikke overstiger 12 meter.

Gymnasiets hovedbygninger er opført i 1883 og er bevaringsværdige i kategori 2, gymnastikbygningen er opført i 1937 og er bevaringsværdig i kategori 4.

## Vurdering

### Fremtidigt plangrundlag.

Den nuværende bebyggelsesprocent for gymnasiet er ifølge en arealoppgørelse udarbejdet af BBP Arkitekter AS, ca. 70. Den fremtidige bebyggelsesprocent bliver ca. 96. Den nye Sciencebygning vil blive opført i 4 etager, da tagterrassen udgør en etage.

Det er således en forudsætning for opførelse af det ønskede byggeri, at der udarbejdes et kommuneplantillæg, der hæver bebyggelsesprocenten til 100 for enkeltområde 3. D. 11 og fastsætter det maksimale etageantal til 4.

Herudover skal der udarbejdes en lokalplan, der fastsætter bestemmelser om byggefelt, parkering, friarealer m.v. De eksisterende skolebygninger skal fastlægges som bevaringsværdige.

## Indstilling

Plan indstiller

Til Byplanudvalget:

1. At der udarbejdes et forslag til kommuneplantillæg 15/09, der fastsætter bebyggelsesprocenten for 3.D 11 til maksimalt 100 og etageantallet til maksimalt 4.
2. At der udarbejdes et forslag til lokalplan 338 for Ordrup Gymnasium, der fastlægger byggefelt for ny bebyggelse, parkering, friarealer mv.
3. At der afholdes offentligt møde med de høringsberettigede om planerne inden planforslag forelægges byplanudvalget.

---

## Bilag

 [Ansøgning om udbygning af Ordrup Gymnasium \[3 vedhæftede filer\]](#)

**Møde i Byplanudvalget den 09. juni 2011**

**4 Åbent Svanemøllevej 87. Gammel Hellerup Gymnasium. Opførelse af Miljøhal og placering af jord**

[021333-2011](#)

## Resumé

Arkitektfirmaet BIG A/S har på vegne af Gl. Hellerup Gymnasium 12. maj 2011 ansøgt om at udføre terrænændringer på gymnasiets idrætsområde. Terrænændringerne forudsætter, at Byplanudvalget giver sin godkendelse til dette.

Der skal desuden tages principiel stilling til et fremsendt dispositionsforslag til opførelse af en ny miljøhal, som er vedlagt ansøgningen.

## **Baggrund**

Gl. Hellerup Gymnasium ønsker at opføre en delvis nedgravet idrætshal i skolens gårdrum. I forbindelse med denne opførelse ønskes overskudsgrunden fra dette byggeri anbragt på idrætspladsen. Generelt hæves arealet 120 cm og mod vejene etableres græsbeklædte jordvolde i op til 300 cm. Der etableres et jordvarmeanlægget i jorden under idrætsområdet.

Bygningsmyndigheden har vurderet, at hallen kunne udføres uden udarbejdelse af en supplerende lokalplan. Der foreligger ikke byggetilladelse til hallen og der er endnu ikke modtaget en endelig ansøgning om udførelse af selve hallen. Ansøgningen forventes at blive sendt frem medio juni 2011. Dispositionsforslaget er vedlagt. Der blev på et møde den 15. april 2011 oplyst, at udgravningen til den nye hal ønskes opstartet umiddelbart efter afslutningen af skoleåret. Hallen skal opføres umiddelbart derefter.

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 258 for Gl. Hellerup Gymnasium.

Terrænændringer på mere end +/- 0.5m kræver kommunens særlige godkendelse, jf. § 9.3 i lokalplanen.

Hallen har et gulvareal på ca. 1250 m<sup>2</sup>, hvoraf dog kun 344 m<sup>2</sup> skal medregnes i ejendommens etageareal. Hallen placeres udenfor lokalplanens byggefelt, som forudsætter en dispensation fra lokalplanens § 6, stk.2, om byggefelt.

## **Vurdering**

Bygningsmyndigheden vurderer, at der er tale om terrænændringer, som har en væsentlig indflydelse på området. Idrætsområdet vil fremstå som et kunstigt skabt terræn, som vil udskille sig klart fra sine omgivelser. Fra jordvolden vil der være indblik på naboejendommene, Callisensvej 32 og Hellerupgårdvej 18. For at afbøde indbliksgener i en hvis grad holdes jordvolden i en afstand af mindst 2.5m fra naboskel. Ansøgningen om terrænændringer og dispositionsforslag til hallen er 17. maj 2011 sendt i nabohøring hos de omboende. Svarfrist for høringen er fastsat til 6. juni 2011. Resultat af nabohøringen er vedlagt.

Hallens anvendelse er i overensstemmelse med intentionen og bestemmelserne i lokalplanen. Placeringen af hallen udenfor lokalplanens byggefelt vurderes til ikke at være i strid med intentionerne i lokalplanen. I den forbindelse er der lagt vægt på, at arealet oven på selve hallen fortsat kan anvendes som opholdsareal for gymnasiet. Det vurderes, at hallens placering ikke vil give væsentlige gener for naboejendommene.

## **Indstilling**







Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget:

1. At der meddeles en særlig godkendelse til udførelse af de viste terrænændringer, jf. lokalplanens § 9.3.
2. At der meddeles dispensation fra lokalplanens § 6.2 om placering af hallen udenfor det i lokalplanen viste byggefelt.

---

## Bilag

-  [1 Dispensationsansøgning og fuldmagt](#)
-  [2 Følgebrev til byplansudvalget](#)
-  [4 Dispositionsforslag GHG](#)
-  [5 Sportsbane med terræn](#)
-  [nabohøring](#)
-  [kortbilag Gl. Hellerup Gymnasium](#)

## Møde i Byplanudvalget den 09. juni 2011

### 5 Åbent Paul-Petersensvej 14. Udstykning

[013859-2011](#)

## Resumé

Der søges om tilladelse til at udstykke en grund til selvstændig bebyggelse med et enfamiliehus på Paul-Petersensvej 14.

## Baggrund

Advokat Birgit M. Lemvig søger på ejerens vegne om tilladelse til at udstykke en grund på ca. 800 m<sup>2</sup> fra ejendommen, der består af fire matr. nre., 23 æ, 24 r, 23 ah og 24t Gentofte.

Nuværende grundareal er 1918 m<sup>2</sup>. Det er bebygget med et enfamiliehus med et etageareal på 264 m<sup>2</sup>. Nuværende bebyggelsesprocent er 14.

Ejendommen er ikke omfattet af lokalplan, men beliggende i kommuneplanens enkeltområde 5.B46, der fastlægger området til boligformål i form af villaer, maksimal bebyggelsesprocent 25 og mindste grundstørrelse på 700 m<sup>2</sup>.

Ejendommen er endvidere omfattet af en privat servitut tinglyst i 1896, hvorefter ejendommen ikke kan udstykkes yderligere.

Kommunen kan med planlovens § 43 ved påbud eller forbud sikre overholdelse af servitutter, der indeholder bestemmelser, der vil kunne optages i en lokalplan. Da en lokalplan ville kunne forbyde yderligere udstykning, har kommunen i dette tilfælde mulighed for at nedlægge forbud mod det ansøgte.

En udstykket grund som ansøgt vil være beliggende med facade til C. L. Ibsensvej (overfor Søgårdsskolen), hvor der i dag er en 100 m lang, ubebygget strækning, der fremtræder som grønt haveareal. Villagrundes facader mod vej vil normalt være på 20 – 25 m og det vurderes, at der er mulighed for at indpasse en udstykning som ansøgt. Den eksisterende bebyggelse på ejendommen kræver et grundareal på mindst 1062 m<sup>2</sup> for at overholde bestemmelsen om maksimal bebyggelsesprocent på 25, hvorefter der er 862 m<sup>2</sup> til overs. Udstykning af en grund på 800 m<sup>2</sup> er derfor mulig indenfor den eksisterende planramme.

Ansøger fremfører til støtte for ansøgningen, at den gamle servitut må anses for forældet, og at kvarteret har varierende grundstørrelser på mellem ca. 700 og 1200 m<sup>2</sup>. Det vil derfor ikke være unaturligt at udstykke en grund som ansøgt.

## Vurdering

En forudsætning for nedlægning af forbud efter planlovens § 43 er, at et sådant forbud er begrundet i kommunens planintentioner for området. Forvaltningen har vurderet ejendommen og kvarterets planmæssige forudsætninger. Den udstykkede grund vil være beliggende med facade til C. L. Ibsensvej (overfor Søgårdsskolen), hvor en 100 m lang strækning er ubebygget og fremtræder som grønt haveareal. Villagrundes facader mod vej er normalt 20 – 25 m, og det vurderes på den baggrund, at den påtænkte udstykning med bebyggelse vil kunne falde naturligt ind i villapræget og det grønne vejbilledet i øvrigt.

Kommunen har i den senere tid været mere restriktiv med hensyn til fortætning, og har i visse nyere lokalplaner hævet grundstørrelseskravet eller direkte indført udstykningsforbud.

I det aktuelle tilfælde skal kommunen tage stilling til, om man i en fremtidig plan for området ville stille forhøjede krav til udstykningsmulighederne.

## Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget:

At sagen drøftes.

---

## Bilag

 [Henvendelse vedr. udstykning](#)

 [Kortbilag, Paul-Petersensvej 14](#)

 [Skråfoto fra luften](#)

## Møde i Byplanudvalget den 09. juni 2011

### 6 Åbent Hvidørevej 31. Nedrivning af enfamiliehus i bevaringskategori 4

[017181-2011](#)

## Resumé

Jeppe Mulvad Jeppesen søger som kommende ejer af Hvidørevej 31, om principiel tilladelse til at nedrive huset, som er bevaringsværdigt i kategori 4.

## Baggrund

Ansøger har købt den bevaringsværdige ejendom med forbehold for at huset kan rives ned, idet han ønsker at opføre et nyt energivenligt hus til sig selv og sin familie. Lokalplan 142 fra 2002 er gældende for området, og i lokalplanen er ejendommen ikke registreret som bevaringsværdig. I henhold til "Gentofte. Atlas over bygninger og bymiljøer 2004" er huset bevaringsværdigt i kategori 4, og af kommuneplanens rammebestemmelser fremgår det, at for bygninger der er tildelt en bevaringsværdi fra 1 til og med 4 gælder, at de ikke må nedrives uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

Området er endvidere omfattet af fortidsmindebeskyttelseslinje for Christiansholms Fort, som ligger umiddelbart nord for Hvidørevej, og området er ifølge GIS-kort desuden beliggende på fæstningsanlæg. Kulturarvsstyrelsen (KUAS) har på forespørgsel bekræftet det tidligere oplyste i en anden sag beliggende på fæstningsanlægget. Nemlig at KUAS ikke mener, at Museumslovens § 29e, som bl.a. forskriver at der ikke må foretages ændring i tilstanden af fortidsminder, er til hinder for, at der kan foretages arbejder på ejendommen. Derimod gælder § 27, som i stk. 2 foreskriver at: "Findes der under jordarbejde spor af fortidsminder, skal arbejdet standses, i det omfang det berører fortidsmindet. Fortidsmindet skal straks anmeldes til kulturministeren eller det nærmeste statslige eller statsanerkendte kulturhistoriske museum."

Kroppedal Museum er endvidere hørt i sagen, og er kommet med følgende udtalelse: "Nærmeste naboejendomme er som Hvidørevej 31 opført i årene omkring 1923 i "bedre byggeskik"-stil og museet mener, at bebyggelsesmiljøet er truet ved nedrivning af ejendommen og opførelse af nyt hus i patricier-stil. Museet vil dog, i relation til ejendommens ringe tilstand ikke hævde bevaringsværdi."

Ejendommen er købt som dødsbo, og den har ikke været vedligeholdt i mange år, hvilket fremgår af tilstandsrapporten og af fotos taget af Plan og Byg den 3. maj 2011. Ny ejer oplyser, at huset er meget dårligt isoleret, og at han ønsker at opføre et nyt hus i samme "Patricier-stil"

## Vurdering

Huset fra 1923 er opført i hvad man kan kalde "patricier-stil" - et muret, pudset hus med rødt tegltag og med en småsprossede glaspartier i form af udestuer. Plan og Byg har været på tilsyn på ejendommen og konstateret, at huset er meget dårligt vedligeholdt, og det er desuden behæftet med nogle konstruktive fejl. Det vil sandsynligvis være forbundet med store omkostninger at renovere det. Huset er ikke placeret markant i gadebilledet, og det vurderes ikke at være umisteligt i bygningskulturel forstand. På denne baggrund vurderer Plan og Byg, at det ansøgte bør tillades. Vedtages dette, skal dette bekendtgøres offentligt iht. bygningsfredningslovens § 18, stk. 4.

## Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

til Byplanudvalget:

At der gives principiell tilladelse til den ansøgte nedrivning på betingelse af, at der opføres et nyt hus.

---

## Bilag

 [Kortbilag. Hvidørevej 31](#)

 [Høringssvar fra Kroppedal Museum](#)

 [Mail fra KUAS om generel holdning til Christiansholms Batteri](#)

 [6 fotos. Hvidørevej 31 den 3-5-2011\[6 vedhæftede filer\]](#)

## Møde i Byplanudvalget den 09. juni 2011

**7 Åbent Nordvestvej 1B. Nedrivning af eks. bygninger og opførelse af enfamilieshus**

## Resumé

Ejeren af ejendommen, Jesper Callesen, har senest med brev af 16. marts 2011, fremsendt et projekt til opførelse et nyt enfamilieshus og dertil hørende udhus. Tidligere indsendte projekter på samme ejendom har resulteret i stor modstand fra en række naboer. Sagen har tidligere været drøftet og udsat den 5. maj 2011, pkt. 10.

## Baggrund

Ejendommen er omfattet af lokalplan 102 for et område ved Nordvestvej og Ny Ordrup Sidealle. Lokalplanen blev udarbejdet i forbindelse med opførelse af en samlet villabebyggelse (Rytterhuse).

I medfør af lokalplanens bestemmelse i § 7, stk. 2, må ny bebyggelse kun opføres indenfor de byggefeltet, som er vist på kortbilaget i lokalplanen. Bebyggelse skal i princippet opføres i byggefeltets facadelinie som vist på lokalplanens kortbilag B. Mindre fremspring og tilbagerykninger kan udføres efter kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde. På kortbilag B i lokalplanen er der udlagt et byggefelt, som er beliggende på tværs af skel for ejendommene Nordvestvej 1A og 1B. Dette byggefelt kan ikke udnyttes, uden at der sker en større matrikulær ændring mellem ejendommene. Eftersom denne matrikulære forudsætning ikke har fundet sted, gælder byggefeltet som udgangspunkt ikke.

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom må ikke overstige 40, jf. lokalplanen § 7, stk. 1.

I vejskel skal der anlægges en 1.5 m bred græsabat ved opførelse af ny bebyggelse, jf. lokalplanens § 9, stk. 5.

Det senest reviderede projekt af 16. marts 2011 er sendt til fornyet nabohøring hos en gruppe, repræsenteret af Niels Anker Jørgensen. Indsigelserne er vedlagt som bilag.

## Vurdering

Idet grunden har en meget beskeden størrelse (215 m<sup>2</sup>), forudsætter opførelse af et enfamiliehus med en rimelig størrelse, at der meddeles dispensationer fra følgende bestemmelser i lokalplanen:

§ 7, stk. 1, om maksimal tilladelig bebyggelsesprocent (40%), idet bebyggelsesprocenten bliver 47.

§ 7, stk. 2, om at bebyggelse skal placeres indenfor de i lokalplanen viste byggefeltet.

§ 9, stk. 5 og 6, om udførelse af et levende hegn og en 1.5 m bred græsabat mod vejskel, idet huset placeres tættere mod vej end betinget i lokalplanen, med en afstand af kun 1.0 m til en fælles parkeringsplads (vejareal).

Det vurderes, at en dispensation fra bestemmelsen i § 7, stk. 1 og 2, om bebyggelsesprocent og byggefelt, ikke strider mod lokalplanens overordnede intentioner, om at skabe et område med enfamilieshuse på mindre grunde. Bebyggelsesprocenten bliver som oplyst 47, idet udhuset og den udvendige balkon ikke skal medregnes i etagearealet. Opførelse af bebyggelsen på grunden udover den tilladte bebyggelsesprocent kan efter omstændigheder accepteres, idet grundstørrelsen er meget beskeden, samt at projektet ikke medfører væsentlig fortætning af villaområdet.

Enfamilieshuset overholder bestemmelserne i Bygningsreglement 2010 (BR10) kap. 2.7.3, om afstand, samt højde og afstand til naboskel. Bestemmelsen i kap. 2.7.3 er dog ikke iagttaget hvad angår afstandsforhold til parkeringsarealet (vejareal) nord for ejendommen. Udhuset overholder

bestemmelserne i BR10 kap. 2.7.6, om byggeret for udhuse mv. Placeringen af såvel enfamilieshus og udhus vurderes derfor til ikke at medføre væsentlige skygge- og indbliksgener for de omboende, udover hvad der må forventes i et villaområde.

En dispensation fra bestemmelsen i § 9, stk. 5 og 6, om etablering af et levende hegn og anlæggelse af en grøn græsabat, vurderes til ikke at forringe det grønne vejbillede væsentligt, set i forhold til den forudsatte græsabat på kun 1.5 m. Projektet viser, at der plantes en hæk i skel mod Nordvestvej.

Det vurderes at øvrige relevante bestemmelser i lokalplan, samt bestemmelserne bygningsreglement 2010, vil kunne iagttages.

## Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget:

At sagen drøftes.

## Tidligere beslutninger

Byplanudvalget den 05-05-2011

Byplanudvalget møde den 5. maj 2011.

Udsat.

---

## Bilag

 [kortbilag Nordvestvej 1B](#)

 [Bilag tilBY 050511](#)

## Møde i Byplanudvalget den 09. juni 2011

### 8 Åbent Strandvejen 266C. Nedrivning og genopførelse af veranda

[015432-2011](#)

## Resumé

Merand Sadria, beboer i andelsboligforeningen Bagergården, søger om tilladelse til nedrivning samt genopførelse af en mindre veranda. Nedrivningen henholdsvis genopførelsen af verandaen kræver særlig tilladelse efter byplan 21 for Skovshoved bydel.

## Baggrund

Pågældende beboer ønsker at nedrive den eksisterende veranda, der er opført på gavlen mod øst på den sydligst beliggende længe på Bagergården, og opføre en ny. Bagergården er ifølge BBR opført i 1884. Bygningen er i Gentofte Atlas over bygninger og bymiljøer 2004 indplaceret i kategori 3 grundet dens kulturværdi, idet man her henviser til, at bygningen er en af de få gårde

(strandriddergård), der er bevaret i kommunen. Der foreligger ikke oplysninger om verandaens oprindelse. Byggestilen og tilstanden af verandaen sandsynliggør, at den er af ældre dato, og er opført før byplanens vedtagelse.

Det fremgår af byplan 21, § 5, at den eksisterende bebyggelse ikke må nedrives, ombygges eller ændres uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

Verandaen genopføres i træ med tagpaptag. Vægge opføres med et vinduesbånd hele vejen rundt med en halvhøj brystning, der isoleres. Der isoleres ligeledes mod terræn og tag. På nær en bagatelagtig udvidelse (0,3 m<sup>2</sup> svarende til 10 cm forøgelse mod øst) bevares størrelsen af verandaen.

Som noget nyt forsynes taget med en balkon, se sagens bilag. Balkonen ligger med en afstand til naboskel på hhv. 7 og 3 m. Til naboerne mod syd, som alle har opholdsarealer på modsatte side af beboelsesbygningerne, er der god afstand (7 m), og derved ingen væsentlige indbliksgener. Nabo mod øst, med 3 meters afstand, er et ubebygget grundstykke.

Bebyggelsesprocenten, som må være max. 40 jf. byplanens § 4, overholdes. Afstandsbestemmelser i forhold til bygningsreglementet overholdes.

Det ansøgte er sendt i naboorientering samt til Skovshoved By's Grundejer- og Bevaringsforening og Skovshoveds Nye Grundejerforening. Der er modtaget høringssvar fra Skovshoved By's Grundejer- og Bevaringsforening, som ikke har indvendinger imod det ansøgte. Der er ikke modtaget yderligere høringssvar.

## Vurdering

Opførelsen af verandaen på grunden er i overensstemmelse med bestemmelserne herom i byplanen, i forhold til placering, størrelse, valg af materialer og farver.

Verandaen genopføres i en mere nutidig/traditionel udestuestil end den oprindelige. Bygningsmyndigheden vurderer imidlertid, at genopførelsen sker med tilstrækkelig respekt for den gamle arkitektur, således at verandaen kan tillades.

Balkonen er ny for bygningen, men giver 1. sals lejligheden mulighed for at få et privat udeopholdssted. Samtidig vurderes den ikke at give anledning til indbliksgener ud over det acceptable niveau.

Samlet set finder Bygningsmyndigheden, at den ansøgte veranda inkl. balkon kan godkendes.

## Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget:

At verandaen og balkonen godkendes.

---

## Bilag



[Kortbilag. Strandvejen 266C](#)



[Ansøgningsmateriale](#)



[Høringssvar fra Skovshoved Bys Grundejer- og Bevaringsforening](#)

## Møde i Byplanudvalget den 09. juni 2011

### 9 Åbent Kameliavej 13. Inddragelse tagetagen til beboelse

[013757-2011](#)

#### Resumé

Mikkel Thorvald Madsen har den 17. marts 2011 ansøgt Gentofte Kommune om tilladelse til at inddrage tagetagen til beboelse på ejendommen beliggende Kameliavej 13. I Gentofte atlas over bygninger og bymiljøer 2004 har ejendommen en bevaringsværdi på 3.

#### Baggrund

Ansøger anfører at uudnyttet tagetage ønskes inddraget til beboelse. Taget udskiftes og der etableres 4 ovenlysvinduer mod Kameliavej og 4 ovenlysvinduer mod Tranegårdsvej. Derudover udføres indvendige ændringer i 1. salen. Der ændres ikke på facaderne.

I bygningsreglement 2010 tillades inddragelse af uudnyttet tagetage til beboelse, såfremt tagetagen er udnyttelig. Tagetagen anses for udnyttelig, såfremt rumhøjden svarer til 2,30 m.

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

Ved gennemgang af samtlige 34 ejendomme i kommunens arkivmateriale for de 4 rækkehusbebyggelser, på henholdsvis Kameliavej, Nerievej, Agavevej og Vingårds Alle, ses det, at der på Agavevej 1 i 1946, er givet tilladelse til at udnytte tagetagen til beboelse. Ligeledes for Kameliavej 7 har kommunen i 1955 givet tilladelse til beboelse i tagetagen og etablering af ovenlysvinduer. I 1980 er der på kameliavej 1 givet tilladelse til udskiftning af 3 eksisterende tagvinduer. Det samme gør sig gældende på Vingårds Alle 64, hvor kommunen har tilladt 3 vinduer i tagfladen for indretning af pulterrum. For Nerievej 5 er der i 1971 nægtet tilladelse til beboelse i tagetagen på grund af rumhøjden.

Rækkehusbebyggelsen på Kameliavej er i sin tid opført med 2 tagvinduer mod have, og 1 tagvindue mod vej. Rækkehusbebyggelsen mod Vingårds Alle er i sin tid opført med et tagvindue mod vej. For Nerievej og Agavevej er rækkehusbebyggelsen i sin tid opført uden vinduer i tagfladen.

I henhold til bygningsreglement 2010 kræves der ikke tilladelse til isætning af ovenlys vinduer. På luftfoto og syn på stedet, ses det, at der i overvejende halvdelen af den samlede rækkehusbebyggelse er isat op til 2-3 ovenlysvinduer.

#### Vurdering

Bygningsmyndigheden vurderer, at isætning af ovenlysvinduer kan tillades, idet der tidligere i rækkehusbebyggelsen er etableret ovenlysvinduer.

#### Indstilling






Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget:

At sagen drøftes.

---

## Bilag

-  [Kortbilag. Kameliavej 13.](#)
-  [2011-009-003 Fremtidige forhold](#)
-  [2011-009-003 Samlingsdetaljer](#)
-  [Kameliavej 13 facader](#)
-  [Nerievej. Foto af tagflade mod have.](#)

## Møde i Byplanudvalget den 09. juni 2011

### 10 Åbent      Nybrovej 83. Lagersalg

[006434-2011](#)

### Resumé

Afledt af en række henvendelser fra Dansk Detail, der vedrørte lagersalg fra andre virksomheder i området, er Bygningsmyndigheden blevet opmærksom på, at "Tomato" ofte afholder lagersalg fra ejendommen Nybrovej 83. Det fremgår af gældende lokalplan for området, at lokalplanens område kun må anvendes til erhvervsformål for håndværks-, værksteds- og fremstillingsvirksomhed med tilhørende lager og udstilling (showroom), lager- og engrosvirksomhed samt til privat- og offentlig administration.

### Baggrund

Afledt af en række henvendelser fra Dansk Detail, der vedrørte lagersalg fra andre virksomheder i området, er Bygningsmyndigheden blevet opmærksom på, at "Tomato" ofte afholder lagersalg fra ejendommen Nybrovej 83. Der er senere modtaget en direkte klage over netop den omhandlede virksomhed fra Dansk Detail, der repræsenterer 2.500 virksomheder, primært butikker i modebranchen. Der peges på, at Tomato er "det tætteste man kommer på detailhandel" - idet der henvises til lagersalget, der afholdes meget ofte fra adressen, se bilag med skærmdump fra hjemmesiden.

Indehaveren oplyser, at Tomato har været drevet fra adressen i nuværende form i 12 år. Nugældende lokalplan er fra 2003 - den på stedet tidligere gældende plan er lokalplan 101, der stadig er gældende for området omkring bl.a. Mesterlodden. Anvendelsesbestemmelserne her er stort set enslydende; 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 bydelscentre.

Indehaveren oplyser, at Tomato er en handels- og engrosvirksomhed med delvis egenproduktion,

hvor engroskunder, institutioner, semiprofessionelle mv. kan bestille pr. telefon eller via internettet, men hvor kunder med storkøb og/eller videresalg for øje også har mulighed for selv at afhente varer. Supplerende har man lagersalg - "Cash & Carry", som pt. foregår ofte, men som i andre perioder kun har været afholdt 2-4 gange om året. Det oplyses derudover, at produktion finder sted i form af fremstilling/montering af smykker/tasker og diverse tilhør, beskæring af klistermærkeark, ind- og ompakning, etikettering osv. – et arbejde der bl.a. udføres i samarbejde med kursister fra Nextjob i Gentofte. Slutteligt oplyser indehaveren, at der i samme lokalplanområde finder detailhandel sted i form af salg af kontorstole, salg af litografier, salg fra en VVS-virksomhed samt fra en køkkenvirksomhed.

## Vurdering

Det er Bygningsmyndigheden opfattelse, at man i området udover traditionelle håndværksvirksomheder bør kunne finde virksomheder som f.eks. nabovirksomheden Kvikkøkkenet, idet en sådan virksomhed er særlig pladskrævende, og generelt er af en karakter, der ikke hører naturligt hjemme i en strøggade/ bydelscenter. Et lagersalg bør efter Bygningsmyndighedens opfattelse være en enkeltstående begivenhed, der kun finder sted f.eks. max. 1-2 gange om året. Enkeltstående tilfælde af lagersalg er ikke omfattet af planlovens bestemmelser.

Bygningsmyndigheden har tidligere (ultimo januar 2011) meddelt tilladelse til afholdelse af et lagersalg på Bernstorff Slot, idet der netop var tale om et enkeltstående tilfælde. Gentagne lagersalg vil kunne betragtes som egentlig detailhandel, der hører hjemme i bydelscentrene.

## Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget:

At sagen drøftes, bl.a. med henblik på en generel stillingtagen til frekvensen af, hvor ofte der må afholdes lagersalg uden for bydelscentrene - i netop lokalplanområder som ved Mesterlodden/Nybrovej.

---

## Bilag

-  [Henvendelse fra Dansk Detail](#)
-  [Svar fra ejer](#)
-  [Skærmdump fra Tomatos hjemmeside](#)
-  [Kortbilag. Nybrovej 83](#)

## Møde i Byplanudvalget den 09. juni 2011

**11 Åbent      Strandvejen 262F. Opførelse af enfamiliehus**

[021119-2011](#)

## Resumé

Mannik & Storm Arkitekter søger på vegne af ejeren af ejendommen Strandvejen 262F om tilladelse til nedrivning af eksisterende butikbygning og nyopførelse af et nyt 1-familieshus.

## Baggrund

Mannik & Storm Arkitekter søger på vegne af ejeren af ejendommen Strandvejen 262F om tilladelse til nedrivning af eksisterende butikbygning og nyopførelse af et 1-familieshus. Det oplyses, at den eksisterende bygning, som er i 1 plan, er i dårlig stand, hvorfor det ikke kan svare sig, at renovere denne.

Eksisterende forhold ifølge BBR:

Etageareal: 84 m<sup>2</sup> (erhverv)

Grundstørrelse: 163 m<sup>2</sup>

Bebyggelsesprocent: 51,5

Der søges om, at måtte opføre et nyt 1-familieshus i 1 1/2 plan på 65 m<sup>2</sup>. 1. salen udnyttes kun "halvt", og etableres med dobbelthøjt rum i den anden halvdel. Bebyggelsesprocenten bliver 40. Bygningen udformes i overensstemmelse med byplan 21's bestemmelser om omfang og placering, herunder tagform og taghældning.

Ejendommen er omfattet af byplan 21, der har til formål at bevare og forbedre miljøet i Skovshoved. I henhold til § 2 må området kun anvendes til boligformål.

I henhold til § 4 betragtes den eksisterende bebyggelse som byggefelt, der ved nybyggeri kan reguleres efter kommunalbestyrelsen tilladelse. I henhold til § 5 må den eksisterende bebyggelse ikke nedrives, udvides eller ombygges uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

I henhold til § 4 er den maksimale bebyggelsesprocent i området 40%. Bebyggelses afstand til naboskel kan være mindre end 2,5 efter kommunalbestyrelsens nærmere tilladelse.

Det ansøgte er sendt i nabohøring samt til høring i Skovshoved Bys Grundejer- og Bevaringsforening og Skovshoveds Nye Grundejerforening. Der er modtaget høringssvar fra begge grundejerforeninger samt fra de omkringboende; sidstnævnte skrivelse er underskrevet af 23 personer. Alle er negative overfor projektet.

## Vurdering

Af høringssvarene fremgår, at man generelt ønsker at bevare muligheden for at have en nærbutik i den nuværende bygning. Man finder derudover, at projektet generelt ikke er hensynsfuldt overfor de omkringboende idet det ansøgte bidrager til fortætning, medfører skyggegener, fjerner lys og udsigt samt udlægger en p-plads hvor der i dag er en sti. Desuden finder man, at løsningen med det dobbelthøjde rum er "snyd", idet der let vil kunne etableres gulv/etagedæk senere, så 1. salen reelt udnyttes fuldt ud. Slutteligt påpeger flere, at tegningsmaterialet er mangelfuldt og manipuleret.

Der har tidligere været søgt om et lignende projekt (behandlet af udvalget ved mødet 17. august 2010, dagsordenens punkt 12, hvor det blev besluttet at afslå projektet under henvisning til overskridelse af bebyggelsesprocenten, indblik- og skyggegener, manglende overholdelse af afstandkrav samt forringelse af udsigten for de omkringboende. Det daværende projekt adskilte sig fra det nu ansøgte på følgende punkter:

Bygningen lå tættere på naboskel mod nord, begge tagflader var udstyret med hver 3 kviste, bebyggelsesprocenten blev 53 ligesom der ikke var udlagt parkeringsfelt.

Daværende høring gav anledning til mange indsigelser, som omhandlede uacceptable indbliksgener og skyggegener samt en forringet udsigt for de omkringboende. Derudover var der

bemærkninger om, at der i kvarteret var et stort behov for ejendommen, som ville kunne indrettes til nærbutik og dermed være med til at bevare lokalmiljøet. Det daværende fælles høringssvar fra de omkringboende var underskrevet af 26 personer.

Bygningsmyndigheden vurderer, at anvendelsesændring til boligformål ville være i overensstemmelse med byplanens formål. Bygningen er ikke beskrevet i Gentofte Atlas over bygninger og bymiljøer 2004, men har dog en vis betydning for nærmiljøet som butik.

Den maksimale bebyggelsesprocent på 40 overholdes – det bemærkes i den sammenhæng, at det er fuldt lovligt, i henhold til bygningsreglementet, at benytte løsningen med dobbelthøje rum, hvormed tagetagen ikke tæller "fuldt med".

Det må konkluderes, at det nu ansøgte projekt overholder dels byplanens bestemmelser om bebyggelsesprocent, tagform samt materialer m.v. ligesom projektet overholder de almindelige afstandsbestemmelser i bygningsreglementet, BR10, kap. 2.7.3 om byggeret.

Indbliksgener er reduceret, idet de tidligere ansøgte kviste er sløjfet på nær en enkelt kvist mod Strandvejen, ligesom der i facaderne og gavlen mod henholdsvis øst og nord er undladt vinduer (på nær et lille vindue mod øst til stueplanets badeværelse).

Bygningsvoluminet er stort set uændret i forhold til det tidligere ansøgte på nær de nu udeladte kviste i tagfladerne. Derudover er bygningen trukket længere mod syd, så afstandsbestemmelsen mod nordligt naboskel overholdes. Skyggegener i forhold til nabogrunde er nogenlunde uforandret i forhold til det tidligere projekt.

## Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget:

At sagen drøftes.

---

## Bilag

 [Ansøgning](#)

 [Kortbilag](#)

 [Høringssvar fra Skovshoved Bys Grundejer- og Bevaringsforening](#)

 [Høringssvar fra Skovshoved Bys Nye Grundejerforening](#)

 [Indsigelser fra de omkringboende \(underskriftsindsamling\)](#)

## Møde i Byplanudvalget den 09. juni 2011

**12 Åbent      Strandvejen 262A. Opførelse af skur**

[021103-2011](#)

## Resumé

Ejendommens ejer, M Andersson, søger om tilladelse til nyopførelse af et skur på 10 m<sup>2</sup>. Skuret kræver anlæggelse af et nyt (større) byggefelt, idet det nu ansøgte skur er ca. 3 m<sup>2</sup> større end skuret, der ligger på stedet i dag.

## Baggrund

I matriklens nordlige ende findes i dag et skur på ca. 7 m<sup>2</sup>. Skuret er i meget dårlig stand, og står ikke til at renovere. Ejeren ønsker derfor at nedrive det gamle skur og bygge et nyt på 10 m<sup>2</sup>. Skuret vil blive bygget sammen med naboskuret (Strandvejen 262C), der også ansøges om nu, se særskilt sag herfor.

I forhold til byplan 21 § 4, stk. 4, må hver ejendom have et udhus på max 20 m<sup>2</sup> forudsat, at der er minimum 50 m<sup>2</sup> friareal. Derudover må udhuset ikke overstige 2,2 m i højden i skel. Skuret ønskes opført i materialer som kan godkendes jf. byplanen, og overholder den maksimalt tilladte højde på 2,2 m mod naboskel mod nord.

Af byplanens § 4, stk. 3, fremgår, at eksisterende bebyggelse betragtes som byggefelter.

Sagen er sendt i høring hos naboer, Skovshoved Bys Grundejer- og Bevaringsforening samt Skovshoved Nye Grundejerforening. Der er modtaget høringssvar fra Skovshoved Bys Grundejer- og Bevaringsforening, som har bemærkninger omkring terrænforskelle, som ansøger ikke har gjort rede for. Derudover er man principielt imod, at højdebestemmelsen i byplanen overskrides.

## Vurdering

Skuret overholder byplanens bestemmelser om materialer og friareal og bestemmelsen om maksimal højde, dog er udhuset for højt til naboskel mod øst, men det er henover dette skel, at de to naboer ønsker, at sammenbygge deres skure. Højden af udhusene henover skellet berører alene de to enige naboer, og den mindre principielle overskridelse på 10 cm ligger inden for det acceptable i denne sag.

Bygningsmyndigheden vil forud en eventuel tilladelse besigtige stedet, så det kan vurderes hvorvidt terrænet giver anledning til, at der skal udlægges et niveauplan, hvorfra højden af skuret skal måles.

## Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget:

At skuret godkendes.

---

## Bilag

 [Kortbilag Strandvejen 266A](#)

 [Ansøgning](#)

 [Supplerende tegninger](#)

 [Hørings svar fra Skovshoved Bys Grundejer- og Bevaringsforening](#)

## Møde i Byplanudvalget den 09. juni 2011

### 13 Åbent Strandvejen 262C. Opførelse af skur

[021102-2011](#)

#### Resumé

Ejendommens ejer, A. B. Groth søger om tilladelse til nyopførelse af et skur på 13 m<sup>2</sup>. I forhold til gældende byplans bestemmelser herom søges om dispensation til at måtte overskride "kvoten" på 20 m<sup>2</sup> – med 3 m<sup>2</sup>

#### Baggrund

I matriklens nordlige ende findes i dag 2 skure på i alt ca 20 m<sup>2</sup>. Derudover findes et brændeskjul (med tag) på ca. 10 m<sup>2</sup> andetsteds på matriklen. De 2 skure er i meget dårlig stand, og står ikke til at renovere. Ejeren ønsker derfor at nedrive de gamle skure og bygge et nyt på 10 m<sup>2</sup>. Skuret vil blive bygget sammen med naboskuret (Strandvejen 262A), der også ansøges om nu, se særskilt sag herfor.

I forhold til byplan 21, § 4, stk. 4, må hver ejendom have et udhus på max 20 m<sup>2</sup> forudsat, at der er min 50 m<sup>2</sup> friareal. Derudover må udhuset ikke overstige 2,2 m i højden i skel. Det fremgår derudover af § 4, stk. 3, at eksisterende bygninger betragtes som byggefelter.

Kommunen har ikke meddelt tilladelse til de oprindelige skure.

Det ansøgte skur overskrider "kvoten" på 20 m<sup>2</sup>, idet der eksisterer et brændeskjul på 10 m<sup>2</sup>.

Derved bliver der i alt 23 m<sup>2</sup> udhusbygninger. Skuret ønskes opført i materialer, som kan godkendes jf. byplanen, og overholder den maksimalt tilladte højde på 2,2 m mod naboskel mod nord.

Sagen er sendt i høring hos naboer, Skovshoved Bys Grundejer- og Bevaringsforening samt Skovshoved Nye Grundejerforening. Der er modtaget høringssvar fra Skovshoved Bys Grundejer- og Bevaringsforening, som har bemærkninger omkring terrænforskelle, som ansøger ikke har gjort rede for. Derudover er man principielt imod, at højdebestemmelsen i byplanen overskrides.

#### Vurdering

Skuret overholder byplanens bestemmelser om materialer og bestemmelsen om maksimal højde, dog er udhuset for højt til naboskel mod vest, men det er henover dette skel, at de to naboer ønsker, at sammenbygge deres skure. Højden af udhusene henover skellet berører alene de to enige naboer, og den mindre, principielle overskridelse på 10 cm ligger inden for det acceptable i denne sag. Overskridelse af den maksimale kvote på 20 m<sup>2</sup> med 3 m<sup>2</sup> findes i dette tilfælde, at ligge indenfor det acceptable, idet der gøres opmærksom på, at friarealet er langt større end de krævede 50 m<sup>2</sup>, da grunden, efter Skovshoved forhold, er stor; 375 m<sup>2</sup>.

Bygningsmyndigheden vil forud en eventuel tilladelse besigtige stedet, så det kan vurderes hvorvidt terrænet giver anledning til, at der skal udlægges et niveauplan, hvorfra højden af skuret skal måles.

#### Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget:

At skuret godkendes.

---

## Bilag

 [Ansøgning](#)

 [Kortbilag Strandvejen 262C](#)

 [Hørings svar fra Skovshoved Bys Grundejer- og Bevaringsforening](#)

## Møde i Byplanudvalget den 09. juni 2011

### 14 Åbent Jagtvænget 1. Fældning af træer

[017480-2011](#)

#### Resumé

Søren Damgård, ejer af Jagtvænget 1, søger om tilladelse til at fælde 5 træer, der står på hans ejendom. To af træerne er i lokalplan 306 udpeget som bevaringsværdige. De andre træer står som del af allé-beplantningen, og der må ikke foretages væsentlige indgreb uden Kommunalbestyrelsens tilladelse.

#### Baggrund

Der er på ejendommen givet byggetilladelse 8. februar 2011 til at opføre et enfamiliehus og garage på ejendommen. Byggearbejdet er ikke meldt påbegyndt på nuværende tidspunkt.

Lokalplan 306 er gældende for området. Heraf fremgår følgende:

§ 7.1 De på kortbilaget angivne 3 bevaringsværdige træer i skel mod Ordrup Jagtvej skal bevares, og væsentlige indgreb må ikke ske uden Kommunalbestyrelsens tilladelse.

§ 7.2 Den eksisterende allé-beplantning langs vejstrækningen A-B skal bevares, og væsentlige indgreb må ikke ske uden Kommunalbestyrelsens tilladelse. Når vejen A-B udmatrikuleres, skal der plantes nye lindetræer for at skabe en mere harmonisk karakter. Hvis den eksisterende allé-beplantning af nødvendige årsager må fjernes, skal allé karakteren reetableres.

Ejeren er villig til at genplante en erstatning for de 2 bevaringsværdige træer.

Ejeren tilbyder ligeledes at genplante 4 nye træer i skel langs vejstrækningen, hvis der gives tilladelse til af fælde de 3 eksisterende allé-træer. Den nye allé ønskes placeret længere mod syd, så træerne kommer tættere på adgangsvejen.

De 2 bevaringsværdige træer (nr. 1 og 2) ønskes fældet i forbindelse med nybyggeri på ejendommen, usikkerhed omkring rodnettets samt i forbindelse med etableringen/vedligeholdelse af den offentlige drikkevandsledning som løber under ejendommen. Endelig har ejeren planer om at etablere en swimmingpool i denne del af haven, hvilket begrænses af poppeltræet (nr. 2).

Allé-træerne ønskes fældet, idet de, ifølge ansøger, er voldsomt beskadiget og fremstår usymmetrisk og ikke som en del af en allé.

Park og Vej har besigtiget træerne. Træerne er nummereret på vedlagte bilag. 1: Birketræ, 2:

Poppel, 3-5: Lindetræer. Deres vurdering, er at træ nr. 1, 4 og 5 fremstår med sund vækst. Træ nr. 2 er et poppeltræ med kort levetid og vurderes normalt ikke som bevaringsværdige. Træ nr. 3 har synlige skader og tegn på mistrivsel.

Park og Vej har af hensyn til helhedsindtrykket af alléen besigtiget yderligere træer på strækningen og bemærker, at alléen fremstår usammenhængende med mange allé-træer i dårlig vækst.

### Vurdering

På baggrund af udtalelserne fra Park og Vej vurderer Bygningsmyndigheden, at der skal gives afslag på at fælde træ nr. 1 (birketræ), da dette træ fremtræder sundt. Endvidere vurderes det, at der skal meddeles tilladelse til at træerne nr. 2-5 på ejendommen kan fældes under forudsætning af, at der træffes aftale med de øvrige grundejere langs alléen med henblik på at koordinere genplantning af en ny allé på hele strækningen, samt at der genplantes med 1 nyt træ mod Ordrup Jagtvej.

### Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget:

1. At der meddeles afslag til at fælde birketræ mod Ordrup Jagtvej (træ nr. 1).
2. At der meddeles dispensation fra lokalplan 306, § 7.1 og 7.2, og gives tilladelse til fældning af et poppeltræ mod Ordrup Jagtvej (træ nr. 2) samt tre allé-træer (træ nr. 3, 4 og 5) og på betingelse af at der koordineres og gennemføres en genplantning af en ny allé på hele strækningen.

---

### Bilag

 [Bemærkninger fra Park og Vej. \[7 vedhæftede filer\]](#)

 [Kortbilag. Jagtvænget 1](#)

 [Fældning af træer](#)

### Møde i Byplanudvalget den 09. juni 2011

**15 Åbent      Jagtvænget 1-5. Ansøgning om opstilling af raftehegn**

[018102-2011](#)

### Resumé

Ejeren af Jagtvænget 5 har ansøgt om tilladelse til at opstille et raftehegn i skel mod Ordrup Jagtvej. Der skal tages stilling til, om der skal meddeles dispensation fra bestemmelse i Lokalplan 306 om hegning.

### Baggrund

Ejeren af Jagtvænget 5 har for sig selv og ejeren af Jagtvænget 3 ansøgt om tilladelse til, at der i

skel mod Ordrup Jagtvej opstilles et raftehegn i en højde af op til 1,80 m. Ejendommene er omfattet af Lokalplan 306, der er vedtaget den 29. september 2008. I henhold til lokalplanens § 9.3 skal hegning i skel mod Ordrup Jagtvej etableres som levende hegn, dog således at der i forbindelse med levende hegn kan tillades, at der opsættes trådhegn med en maksimal højde på 1,25 m. Ønsket om raftehegn er begrundet med, at et fast hegn vil skærme visuelt og støjmessigt, og at et raftehegn vil passe med anden hegning i området.

### **Vurdering**

Det er i lokalplanen anført, at et af formålene med planen er at fastholde områdets åbne og grønne karakter mod vejarealer. Dette formål er bl.a. søgt opnået med bestemmelsen i § 9.3 om, at hegning mod Ordrup Jagtvej skal etableres som levende hegn. Det kan derfor ikke anbefales, at der gives dispensation til opførelse af et raftehegn.

### **Indstilling**

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget:

At der ikke meddeles dispensation fra Lokalplan 306's bestemmelse om hegning.

---

### **Bilag**

 [Kortbilag](#)

 [Jagtvænget 1-5, Ansøgning om opsætning af raftehegn](#)

### **Møde i Byplanudvalget den 09. juni 2011**

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

[041785-2010](#)

---

### **Møde i Byplanudvalget den 09. juni 2011**

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

041785-2010

---

## **Punkt 2: Referat**



Gentofte Kommune

# Referat af møde i Byplanudvalget

Referat åben / lukket

**Mødedato 09. juni 2011**  
**Mødetidspunkt 17.00**  
**Mødelokale Udvalgsværelse B**

Protokollen blev  
læst og mødet  
hævet kl.: 18.30

Tilstede: Karen Riis Kjølbye, Marianne Zangenberg, Marie  
Louise Gjærn Bistrup, Andreas Just Karberg, Irene  
Lütken, Peter Michael Fenger  
Fraværende: Thea Mikkelsen

## **Indholdsfortegnelse**

Byplanudvalget

den 09. juni 2011

### Åben dagsorden

- 1 Lokalplan 263.1 for en midlertidig genbrugsstation på Ved Stadion og kommuneplantillæg 11/2009. Fornyet høring**
- 2 Lokalplan 336 Genbrugsstation Gentofte og KP Tillæg 14. Udvidelse af bemyndigelse**
- 3 Lokalplan 338 for Ordrup Gymnasium. Bemyndigelse.**
- 4 Svanemøllevej 87. Gammel Hellerup Gymnasium. Opførelse af Miljøhal og placering af jord**
- 5 Paul-Petersensvej 14. Udstykning**
- 6 Hvidørevej 31. Nedrivning af enfamiliehus i bevaringskategori 4**
- 7 Nordvestvej 1B. Nedrivning af eks. bygninger og opførelse af enfamiliehus**
- 8 Strandvejen 266C. Nedrivning og genopførelse af veranda**
- 9 Kameliavej 13. Inddragelse tagetagen til beboelse**
- 10 Nybrovej 83. Lagersalg**
- 11 Strandvejen 262F. Opførelse af enfamiliehus**
- 12 Strandvejen 262A. Opførelse af skur**
- 13 Strandvejen 262C. Opførelse af skur**
- 14 Jagtvænget 1. Fældning af træer**
- 15 Jagtvænget 1-5. Ansøgning om opstilling af raftehegn**
- 17 Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne**

### Lukket dagsorden

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

## Møde i Byplanudvalget den 09. juni 2011

### 1 Åbent Lokalplan 263.1 for en midlertidig genbrugsstation på Ved Stadion og kommuneplantillæg 11/2009. Fornyet høring

[022741-2011](#)

#### Resumé

Forslag til lokalplan 263.1 og tillæg 11 til Kommuneplan 2009 har været udsendt i offentlig høring, sammen med en miljøvurdring af trafik og støj.

Høringen har ikke givet anledning til bemærkninger. Efterfølgende har der vist sig behov for at udvide lokalplanområdet med et mindre areal til haveaffald.

Der skal tages stilling til om planerne, men den udvidede områdeafgrænsning, skal udsendes i en fornyet høring.

#### Baggrund

Kommunalbestyrelsen vedtog enstemmigt på mødet 28. februar 2011, dagsordenens punkt 2, at udsende forslag til lokalplan 263.1 med tilhørende tillæg 11 til Kommuneplan 2009 i offentlig høring, sammen med en miljøvurdring af trafik- og støjforhold.

Lokalplanen har form af et tillæg til lokalplan 263 for Gentofte Sportspark. Formålet med lokalplantillægget er at give planmæssig grundlag for, at køreteknisk anlæg for knallerter på Ved Stadion midlertidigt kan anvendes til genbrugsstation.

Ved høringsfristens udløb 11. maj 2011 var der ikke indkommet henvendelser til planforslagene eller miljøvurderingen.

Imidlertid har Teknik og Miljø fået tilkendegivelser fra borgere om, at der også vil være behov for aflevering af haveaffald indenfor kommunen. Teknik og Miljø anbefaler, at et ca. 1.500 m<sup>2</sup> stort parkeringsareal inddrages i den midlertidige genbrugsstation, således at der tillige kan modtages haveaffald. Novo Nordisk A/S har, som bruger af parkeringspladserne, meddelt at man er indforstået med løsningen.

#### Vurdering

Ved den endelige vedtagelse af en lokalplan kan der foretages ændringer i planen. Udvidelser - selv ganske små - af lokalplanområdets afgrænsning anses dog for så væsentlig, at fornyet offentliggørelse af planforslaget er påkrævet. Plan foreslår på den baggrund, at lokalplanforslaget - med den udvidede områdegrænse - udsendes i en fornyet 8 ugers offentlig høring.

Udvidelsen af den midlertidige genbrugsstation med håndtering af haveaffald vil give anledning til mindre korrektioner af trafik- og støjforhold i den foreliggende miljøvurdering. Der ændres dog ikke i miljøvurderingens konklusioner.

#### Indstilling

Plan indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

1. At områdegrænsen i forslag til lokalplan 263.1 for en genbrugsstation på Ved Stadion og tillæg 11 til Kommuneplan 2009 udvides med et ca. 1.500 m<sup>2</sup> stort vejareal som foreslået af Teknik og Miljø.

2. At de reviderede planforslag sendes i en 8 ugers offentlig høring.

## **Beslutninger**

**Byplanudvalget, den 9. juni 2011**

**Pkt. 1-2: Anbefales til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen.**

*Beslutningsstatus: Behandlet, indstillet til: Økonomiudvalget*

---

## **Møde i Byplanudvalget den 09. juni 2011**

### **2 Åbent Lokalplan 336 Genbrugsstation Gentofte og KP Tillæg 14. Udvidelse af bemyndigelse**

[017621-2011](#)

#### **Resumé**

Nordvand og Park og Vej har planer om fornyelse af bebyggelsen på Ørnegårdsvej 17-19 (Ørnegården). Byplanudvalget skal tage stilling til hvorvidt afgrænsningen af forslag til lokalplan 336 for Gentofte Genbrugsstation skal udvides til at omfatte hele Ørnegården.

#### **Baggrund**

Byplanudvalget vedtog på sit møde den 5. maj 2011, dagsordenens punkt 2, at der udarbejdes forslag til lokalplan 336 for den nye genbrugsstation.

Efterfølgende har Nordvand A/S, der lejer lokaler på Ørnegården, oplyst, at de nuværende lokaleforhold ønskes forbedret. Det forudsættes at ske ved nedrivning af ca. 2.000 m<sup>2</sup> pavillonbyggeri til fordel for opførelse af ca. 2.300 m<sup>2</sup> etageareal, primært til bad- og omklædningsfaciliteter for ca. 80 personer. For at frigøre mest muligt grundareal planlægges de nye bygninger opført i 3 etager. Den eksisterende bebyggelse på Ørnegården er i 1 - 2 etager.

I den forbindelse har Park- og Vej oplyst, at man ikke på nuværende tidspunkt har planer om ændring af den nuværende anvendelse, nybyggeri eller ændringer i adgangsforholdene. Dog skal man i forbindelse med Vintapperrampens realisering fjerne den nuværende vejhal på 880 m<sup>2</sup> samt 450 m<sup>2</sup> bad- og omklædningsfaciliteter. Begge bygninger forventes genopført andet steds indenfor Ørnegårdens grundareal.

Ørnegårdsvej 17-19 er beliggende i Kommuneplanens område 5. D2. Anvendelsen fastlægges til offentlige formål, bebyggelsesprocenten er 60 og det maksimale etageantal er 3. Bortset fra lokalplan 164 for den nuværende genbrugsplads, er der ikke lokalplan.

#### **Vurdering**

Selvom de udmeldte byggeønsker formentlig ikke er lokalplanpligtige i sig selv, vurderes det

hensigtsmæssigt at tilvejebringe en samlet lokalplan for de fremtidige aktiviteter på Ørnegården. Herfor taler tillige hensynet til naboerne på Vinagervej.

Park og Vej og Plan foreslår, at der afholdes offentligt møde med naboerne inden planforslag forelægges udvalget.

## **Indstilling**

Plan indstiller

Til Byplanudvalget:

1. At områdefrænsningen i lokalplan 336, som Byplanudvalget bemyndigede på sit møde 5. maj 2011, dagsordenens punkt 2, udvides til at omfatte hele Ørnegården.
2. At der afholdes offentligt møde med de høringsberettigede om planerne inden planforslag forelægges byplanudvalget.

## **Beslutninger**

**Byplanudvalget, den 9. juni 2011**

**Pkt. 1-2: Vedtaget.**

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

---

## **Bilag**

 [Lokalplan 336 - ny områdefrænsning](#)

## **Møde i Byplanudvalget den 09. juni 2011**

**3 Åbent Lokalplan 338 for Ordrup Gymnasium. Bemyndigelse.**

[022714-2011](#)

## **Resumé**

I henvendelse af 9. maj 2011 ansøger BBP Arkitekter AS, på vegne af Ordrup Gymnasium, om tilladelse til udbygning af gymnasiet med ca. 1970 m<sup>2</sup>.

Byplanudvalget skal tage stilling til, om der skal udarbejdes forslag til kommuneplantillæg og lokalplan for Ordrup Gymnasium.

## **Baggrund**

Ansøgning.

Gymnasiet ønsker at opføre en ny Sciencebygning i 3 etager med en tagterrasse på ialt 1800 m<sup>2</sup> vest for de eksisterende skolebygninger med gavl imod Fredensvej. Sciencebygningen skal

indeholde lokaler for de naturvidenskabelige fag således, at skolens øvrige etagearealer bedre kan udnyttes til indretning af klasselokaler og elevopholdsområder. Gymnasiet ønsker desuden at påbygge en glaskarnap på den eksisterende skolebygning til etablering af gruppearbejdspladser og at opføre en tilbygning til et loungeområde på ca. 120 m<sup>2</sup> foran den gamle gymnastikbygning. Arealet syd for Sciencebygningen anvendes til parkeringsplads.

#### Eksisterende plangrundlag.

Ordrup Gymnasium er omfattet af kommuneplanens enkeltområde 3. D 11, der udlægger området til offentlige formål i form af uddannelsesinstitutioner. Bebyggelsesprocenten er fastsat til maksimalt 60 for den enkelte ejendom, dog er bebyggelsesprocenten for Ordrup Gymnasium fastsat til maksimalt 80. Ny bebyggelse må maksimalt opføres i 3 etager og bygningshøjden må ikke overstige 12 meter.

Gymnasiet er omfattet af lokalplan 62 for et område ved Hyldegårdsvej og Kirkevej, der er vedtaget i 1987. Gymnasiet indgår i delområde B, der er udlagt til offentlige formål. Arealet hvor der ønskes opført en ny Sciencebygning må ifølge lokalplanen kun anvendes til sportsplads eller lignende rekreativt anlæg. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 80 og ny bebyggelse må kun opføres indenfor de angivne byggefelter med en højde der ikke overstiger 12 meter.

Gymnasiets hovedbygninger er opført i 1883 og er bevaringsværdige i kategori 2, gymnastikbygningen er opført i 1937 og er bevaringsværdig i kategori 4.

## **Vurdering**

#### Fremtidigt plangrundlag.

Den nuværende bebyggelsesprocent for gymnasiet er ifølge en arealopgørelse udarbejdet af BBP Arkitekter AS, ca. 70. Den fremtidige bebyggelsesprocent bliver ca. 96. Den nye Sciencebygning vil blive opført i 4 etager, da tagterrassen udgør en etage.

Det er således en forudsætning for opførelse af det ønskede byggeri, at der udarbejdes et kommuneplantillæg, der hæver bebyggelsesprocenten til 100 for enkeltområde 3. D. 11 og fastsætter det maksimale etageantal til 4.

Herudover skal der udarbejdes en lokalplan, der fastsætter bestemmelser om byggefelt, parkering, friarealer m.v. De eksisterende skolebygninger skal fastlægges som bevaringsværdige.

## **Indstilling**

Plan indstiller

Til Byplanudvalget:

1. At der udarbejdes et forslag til kommuneplantillæg 15/09, der fastsætter bebyggelsesprocenten for 3.D 11 til maksimalt 100 og etageantallet til maksimalt 4.
2. At der udarbejdes et forslag til lokalplan 338 for Ordrup Gymnasium, der fastlægger byggefelt for ny bebyggelse, parkering, friarealer mv.
3. At der afholdes offentligt møde med de høringsberettigede om planerne inden planforslag forelægges byplanudvalget.

## **Beslutninger**

**Byplanudvalget, den 9. juni 2011**

**Pkt. 1-3: Vedtaget.**

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

---

## Bilag

✉ [Ansøgning om udbygning af Ordrup Gymnasium \[3 vedhæftede filer\]](#)

## Møde i Byplanudvalget den 09. juni 2011

### 4 Åbent Svanemøllevej 87. Gammel Hellerup Gymnasium. Opførelse af Miljøhal og placering af jord

[021333-2011](#)

## Resumé

Arkitektfirmaet BIG A/S har på vegne af Gl. Hellerup Gymnasium 12. maj 2011 ansøgt om at udføre terrænændringer på gymnasiets idrætsområde. Terrænændringerne forudsætter, at Byplanudvalget giver sin godkendelse til dette.

Der skal desuden tages principiel stilling til et fremsendt dispositionsforslag til opførelse af en ny miljøhal, som er vedlagt ansøgningen.

## Baggrund

Gl. Hellerup Gymnasium ønsker at opføre en delvis nedgravet idrætshal i skolens gårdrum. I forbindelse med denne opførelse ønskes overskudsjorden fra dette byggeri anbragt på idrætspladsen. Generelt hæves arealet 120 cm og mod vejene etableres græsbeklædte jordvolde i op til 300 cm. Der etableres et jordvarmeanlægget i jorden under idrætsområdet.

Bygningsmyndigheden har vurderet, at hallen kunne udføres uden udarbejdelse af en supplerende lokalplan. Der foreligger ikke byggetilladelse til hallen og der er endnu ikke modtaget en endelig ansøgning om udførelse af selve hallen. Ansøgningen forventes at blive sendt frem medio juni 2011. Dispositionsforslaget er vedlagt. Der blev på et møde den 15. april 2011 oplyst, at udgravningen til den nye hal ønskes opstartet umiddelbart efter afslutningen af skoleåret. Hallen skal opføres umiddelbart derefter.

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 258 for Gl. Hellerup Gymnasium.

Terrænændringer på mere end +/- 0.5m kræver kommunens særlige godkendelse, jf. § 9.3 i lokalplanen.

Hallen har et gulvareal på ca. 1250 m<sup>2</sup>, hvoraf dog kun 344 m<sup>2</sup> skal medregnes i ejendommens etageareal. Hallen placeres udenfor lokalplanens byggefelt, som forudsætter en dispensation fra lokalplanens § 6, stk.2, om byggefelt.

## Vurdering

Bygningsmyndigheden vurderer, at der er tale om terrænændringer, som har en væsentlig indflydelse på området. Idrætsområdet vil fremstå som et kunstigt skabt terræn, som vil udskille sig klart fra sine omgivelser. Fra jordvolden vil der være indblik på naboejendommene, Callisensvej 32

og Hellerupgårdvej 18. For at afbøde indbliksgener i en hvis grad holdes jordvolden i en afstand af mindst 2.5m fra naboskel. Ansøgningen om terrænændringer og dispositionsforslag til hallen er 17. maj 2011 sendt i nabohøring hos de omboende. Svarfrist for høringen er fastsat til 6. juni 2011. Resultat af nabohøringen er vedlagt.

Hallens anvendelse er i overensstemmelse med intentionen og bestemmelserne i lokalplanen. Placeringen af hallen udenfor lokalplanens byggefelt vurderes til ikke at være i strid med intentionerne i lokalplanen. I den forbindelse er der lagt vægt på, at arealet oven på selve hallen fortsat kan anvendes som opholdsareal for gymnasiet. Det vurderes, at hallens placering ikke vil give væsentlige gener for naboejendommene.

## Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget:

1. At der meddeles en særlig godkendelse til udførelse af de viste terrænændringer, jf. lokalplanens § 9.3.
2. At der meddeles dispensation fra lokalplanens § 6.2 om placering af hallen udenfor det i lokalplanen viste byggefelt.

## Beslutninger

Byplanudvalget, den 9. juni 2011







Der omdeltes brev af 9. juni med bilag fra GI. Hellerup Gymnasium, som kommenterer de modtagne naboindsigelser.

Udsat på afholdelse af møde med de høringsberettigede.

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

---

## Bilag

-  [1 Dispensationsansøgning og fuldmagt](#)
-  [2 Følgrebrev til byplansudvalget](#)
-  [4 Dispositionsforslag GHG](#)
-  [5 Sportsbane med terræn](#)
-  [nabohøring](#)
-  [kortbilag GI. Hellerup Gymnasium](#)

**Møde i Byplanudvalget den 09. juni 2011**

**5 Åbent Paul-Petersensvej 14. Udstykning**

[013859-2011](#)

## Resumé

Der søges om tilladelse til at udstykke en grund til selvstændig bebyggelse med et enfamiliehus på Paul-Petersensvej 14.

## Baggrund

Advokat Birgit M. Lemvigh søger på ejerens vegne om tilladelse til at udstykke en grund på ca. 800 m<sup>2</sup> fra ejendommen, der består af fire matr. nre., 23 æ, 24 r, 23 ah og 24t Gentofte.

Nuværende grundareal er 1918 m<sup>2</sup>. Det er bebygget med et enfamiliehus med et etageareal på 264 m<sup>2</sup>. Nuværende bebyggelsesprocent er 14.

Ejendommen er ikke omfattet af lokalplan, men beliggende i kommuneplanens enkeltområde 5.B46, der fastlægger området til boligformål i form af villaer, maksimal bebyggelsesprocent 25 og mindste grundstørrelse på 700 m<sup>2</sup>.

Ejendommen er endvidere omfattet af en privat servitut tinglyst i 1896, hvorefter ejendommen ikke kan udstykkes yderligere.

Kommunen kan med planlovens § 43 ved påbud eller forbud sikre overholdelse af servitutter, der indeholder bestemmelser, der vil kunne optages i en lokalplan. Da en lokalplan ville kunne forbyde yderligere udstykning, har kommunen i dette tilfælde mulighed for at nedlægge forbud mod det ansøgte.

En udstykket grund som ansøgt vil være beliggende med facade til C. L. Ibsensvej (overfor Søgårdsskolen), hvor der i dag er en 100 m lang, ubebygget strækning, der fremtræder som grønt haveareal. Villagrundes facader mod vej vil normalt være på 20 – 25 m og det vurderes, at der er mulighed for at indpasse en udstykning som ansøgt. Den eksisterende bebyggelse på ejendommen kræver et grundareal på mindst 1062 m<sup>2</sup> for at overholde bestemmelsen om maksimal bebyggelsesprocent på 25, hvorefter der er 862 m<sup>2</sup> til overs. Udstykning af en grund på 800 m<sup>2</sup> er derfor mulig indenfor den eksisterende planramme.

Ansøger fremfører til støtte for ansøgningen, at den gamle servitut må anses for forældet, og at kvarteret har varierende grundstørrelser på mellem ca. 700 og 1200 m<sup>2</sup>. Det vil derfor ikke være unaturligt at udstykke en grund som ansøgt.

## Vurdering

En forudsætning for nedlægning af forbud efter planlovens § 43 er, at et sådant forbud er begrundet i kommunens planintentioner for området. Forvaltningen har vurderet ejendommen og kvarterets planmæssige forudsætninger. Den udstykkede grund vil være beliggende med facade til C. L. Ibsensvej (overfor Søgårdsskolen), hvor en 100 m lang strækning er ubebygget og fremtræder som grønt haveareal. Villagrundes facader mod vej er normalt 20 – 25 m, og det vurderes på den baggrund, at den påtænkte udstykning med bebyggelse vil kunne falde naturligt ind i villapræget og det grønne vejbilledet i øvrigt.

Kommunen har i den senere tid været mere restriktiv med hensyn til fortætning, og har i visse nyere lokalplaner hævet grundstørrelseskravet eller direkte indført udstykningsforbud.

I det aktuelle tilfælde skal kommunen tage stilling til, om man i en fremtidig plan for området ville stille forhøjede krav til udstykningsmulighederne.

## Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget:

At sagen drøftes.

## Beslutninger

Byplanudvalget, den 9. juni 2011

Vedtaget at meddele tilladelse til den ansøgte udstykning

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

---

### Bilag

 [Henvendelse vedr. udstykning](#)

 [Kortbilag\\_Paul-Petersensvej 14](#)

 [Skråfoto fra luften](#)

### Møde i Byplanudvalget den 09. juni 2011

**6 Åbent Hvidørevej 31. Nedrivning af enfamiliehus i bevaringskategori 4**

[017181-2011](#)

### Resumé

Jeppe Mulvad Jeppesen søger som kommende ejer af Hvidørevej 31, om principiel tilladelse til at nedrive huset, som er bevaringsværdigt i kategori 4.

### Baggrund

Ansøger har købt den bevaringsværdige ejendom med forbehold for at huset kan rives ned, idet han ønsker at opføre et nyt energivenligt hus til sig selv og sin familie. Lokalplan 142 fra 2002 er gældende for området, og i lokalplanen er ejendommen ikke registreret som bevaringsværdig. I henhold til "Gentofte. Atlas over bygninger og bymiljøer 2004" er huset bevaringsværdigt i kategori 4, og af kommuneplanens rammebestemmelser fremgår det, at for bygninger der er tildelt en bevaringsværdi fra 1 til og med 4 gælder, at de ikke må nedrives uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

Området er endvidere omfattet af fortidsmindebeskyttelseslinje for Christiansholms Fort, som ligger umiddelbart nord for Hvidørevej, og området er ifølge GIS-kort desuden beliggende på fæstningsanlæg. Kulturarvsstyrelsen (KUAS) har på forespørgsel bekræftet det tidligere oplyste i en anden sag beliggende på fæstningsanlægget. Nemlig at KUAS ikke mener, at Museumslovens § 29e, som bl.a. forskriver at der ikke må foretages ændring i tilstanden af fortidsminder, er til hinder for, at der kan foretages arbejder på ejendommen. Derimod gælder § 27, som i stk. 2 foreskriver at: "Findes der under jordarbejde spor af fortidsminder, skal arbejdet standses, i det omfang det berører fortidsmindet. Fortidsmindet skal straks anmeldes til kulturministeren eller det nærmeste statslige eller statsanerkendte kulturhistoriske museum."

Kroppedal Museum er endvidere hørt i sagen, og er kommet med følgende udtalelse: "Nærmeste naboejendomme er som Hvidørevej 31 opført i årene omkring 1923 i "bedre byggeskik"-stil og

museet mener, at bebyggelsesmiljøet er truet ved nedrivning af ejendommen og opførelse af nyt hus i patricier-stil. Museet vil dog, i relation til ejendommens ringe tilstand ikke hævde bevaringsværdi."

Ejendommen er købt som dødsbo, og den har ikke været vedligeholdt i mange år, hvilket fremgår af tilstandsrapporten og af fotos taget af Plan og Byg den 3. maj 2011. Ny ejer oplyser, at huset er meget dårligt isoleret, og at han ønsker at opføre et nyt hus i samme "Patricier-stil"

### **Vurdering**

Huset fra 1923 er opført i hvad man kan kalde "patricier-stil" - et muret, pudset hus med rødt tegltag og med en småsprossede glaspartier i form af udestuer. Plan og Byg har været på tilsyn på ejendommen og konstateret, at huset er meget dårligt vedligeholdt, og det er desuden behæftet med nogle konstruktive fejl. Det vil sandsynligvis være forbundet med store omkostninger at renovere det. Huset er ikke placeret markant i gadebilledet, og det vurderes ikke at være umisteligt i bygningskulturel forstand. På denne baggrund vurderer Plan og Byg, at det ansøgte bør tillades. Vedtages dette, skal dette bekendtgøres offentligt iht. bygningsfredningslovens § 18, stk. 4.

### **Indstilling**

Bygningsmyndigheden indstiller

til Byplanudvalget:

At der gives principiel tilladelse til den ansøgte nedrivning på betingelse af, at der opføres et nyt hus.

### **Beslutninger**

Byplanudvalget, den 9. juni 2011

Vedtaget.

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

---

### **Bilag**

 [Kortbilag. Hvidørevej 31](#)

 [Høringssvar fra Kroppedal Museum](#)

 [Mail fra KUAS om generel holdning til Christiansholms Batteri](#)

 [6 fotos. Hvidørevej 31 den 3-5-2011\[6 vedhæftede filer\]](#)

**Møde i Byplanudvalget den 09. juni 2011**

**7 Åbent Nordvestvej 1B. Nedrivning af eks. bygninger og opførelse af enfamilieshus**

[029778-2010](#)

## Resumé

Ejeren af ejendommen, Jesper Callesen, har senest med brev af 16. marts 2011, fremsendt et projekt til opførelse et nyt enfamilieshus og dertil hørende udhus. Tidligere indsendte projekter på samme ejendom har resulteret i stor modstand fra en række naboer. Sagen har tidligere været drøftet og udsat den 5. maj 2011, pkt. 10.

## Baggrund

Ejendommen er omfattet af lokalplan 102 for et område ved Nordvestvej og Ny Ordrup Sidealle. Lokalplanen blev udarbejdet i forbindelse med opførelse af en samlet villabebyggelse (Rytterhuse).

I medfør af lokalplanens bestemmelse i § 7, stk. 2, må ny bebyggelse kun opføres indenfor de byggefeltet, som er vist på kortbilaget i lokalplanen. Bebyggelse skal i princippet opføres i byggefeltets facadelinie som vist på lokalplanens kortbilag B. Mindre fremspring og tilbagerykninger kan udføres efter kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde. På kortbilag B i lokalplanen er der udlagt et byggefelt, som er beliggende på tværs af skel for ejendommene Nordvestvej 1A og 1B. Dette byggefelt kan ikke udnyttes, uden at der sker en større matrikulær ændring mellem ejendommene. Eftersom denne matrikulære forudsætning ikke har fundet sted, gælder byggefeltet som udgangspunkt ikke.

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom må ikke overstige 40, jf. lokalplanen § 7, stk. 1.

I vejskel skal der anlægges en 1.5 m bred græsabat ved opførelse af ny bebyggelse, jf. lokalplanens § 9, stk. 5.

Det senest reviderede projekt af 16. marts 2011 er sendt til fornyet nabohøring hos en gruppe, repræsenteret af Niels Anker Jørgensen. Indsigelserne er vedlagt som bilag.

## Vurdering

Idet grunden har en meget beskeden størrelse (215 m<sup>2</sup>), forudsætter opførelse af et enfamiliehus med en rimelig størrelse, at der meddeles dispensationer fra følgende bestemmelser i lokalplanen:

§ 7, stk. 1, om maksimal tilladelig bebyggelsesprocent (40%), idet bebyggelsesprocenten bliver 47.

§ 7, stk. 2, om at bebyggelse skal placeres indenfor de i lokalplanen viste byggefeltet.

§ 9, stk. 5 og 6, om udførelse af et levende hegn og en 1.5 m bred græsabat mod vejskel, idet huset placeres tættere mod vej end betinget i lokalplanen, med en afstand af kun 1.0 m til en fælles parkeringsplads (vejareal).

Det vurderes, at en dispensation fra bestemmelsen i § 7, stk. 1 og 2, om bebyggelsesprocent og byggefelt, ikke strider mod lokalplanens overordnede intentioner, om at skabe et område med enfamilieshuse på mindre grunde. Bebyggelsesprocenten bliver som oplyst 47, idet udhuset og den udvendige balkon ikke skal medregnes i etagearealet. Opførelse af bebyggelsen på grunden udover den tilladte bebyggelsesprocent kan efter omstændigheder accepteres, idet grundstørrelsen er meget beskeden, samt at projektet ikke medfører væsentlig fortætning af villaområdet.

Enfamiliehuset overholder bestemmelserne i Bygningsreglement 2010 (BR10) kap. 2.7.3, om afstand, samt højde og afstand til naboskel. Bestemmelsen i kap. 2.7.3 er dog ikke iagttaget hvad angår afstandsforhold til parkeringsarealet (vejareal) nord for ejendommen. Udhuset overholder bestemmelserne i BR10 kap. 2.7.6, om byggeret for udhuse mv. Placeringen af såvel enfamiliehus og udhus vurderes derfor til ikke at medføre væsentlige skygge- og indbliksgener for de omboende, udover hvad der må forventes i et villaområde.

En dispensation fra bestemmelsen i § 9, stk. 5 og 6, om etablering af et levende hegn og anlæggelse af en grøn græsribat, vurderes til ikke at forringe det grønne vejbillede væsentligt, set i forhold til den forudsatte græsribat på kun 1.5 m. Projektet viser, at der plantes en hæk i skel mod Nordvestvej.

Det vurderes at øvrige relevante bestemmelser i lokalplan, samt bestemmelserne bygningsreglement 2010, vil kunne iagttages.

### **Indstilling**

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget:

At sagen drøftes.

### **Tidligere beslutninger**

Byplanudvalget den 05-05-2011

Byplanudvalget møde den 5. maj 2011.

Udsat.

### **Beslutninger**

**Byplanudvalget, den 9. juni 2011**

**Vedtaget at meddele tilladelse til opførelse af det ansøgte enfamiliehus.**

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

---

### **Bilag**

 [kortbilag Nordvestvej 1B](#)

 [Bilag tilBY 050511](#)

### **Møde i Byplanudvalget den 09. juni 2011**

**8 Åbent      Strandvejen 266C. Nedrivning og genopførelse af veranda**

[015432-2011](#)

### **Resumé**

Merand Sadria, beboer i andelsboligforeningen Bagergården, søger om tilladelse til nedrivning samt genopførelse af en mindre veranda. Nedrivningen henholdsvis genopførelsen af verandaen kræver særlig tilladelse efter byplan 21 for Skovshoved bydel.

## **Baggrund**

Pågældende beboer ønsker at nedrive den eksisterende veranda, der er opført på gavlen mod øst på den sydligst beliggende længe på Bagergården, og opføre en ny. Bagergården er ifølge BBR opført i 1884. Bygningen er i Gentofte Atlas over bygninger og bymiljøer 2004 indplaceret i kategori 3 grundet dens kulturværdi, idet man her henviser til, at bygningen er en af de få gårde (strandriddergård), der er bevaret i kommunen. Der foreligger ikke oplysninger om verandaens oprindelse. Byggestilen og tilstanden af verandaen sandsynliggør, at den er af ældre dato, og er opført før byplanens vedtagelse.

Det fremgår af byplan 21, § 5, at den eksisterende bebyggelse ikke må nedrives, ombygges eller ændres uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

Verandaen genopføres i træ med tagpaptag. Vægge opføres med et vinduesbånd hele vejen rundt med en halvhøj brystning, der isoleres. Der isoleres ligeledes mod terræn og tag. På nær en bagatelagtig udvidelse (0,3 m<sup>2</sup> svarende til 10 cm forøgelse mod øst) bevares størrelsen af verandaen.

Som noget nyt forsynes taget med en balkon, se sagens bilag. Balkonen ligger med en afstand til naboskel på hhv. 7 og 3 m. Til naboerne mod syd, som alle har opholdsarealer på modsatte side af beboelsesbygningerne, er der god afstand (7 m), og derved ingen væsentlige indbliksgener. Nabo mod øst, med 3 meters afstand, er et ubebygget grundstykke.

Bebyggelsesprocenten, som må være max. 40 jf. byplanens § 4, overholdes. Afstandsbestemmelser i forhold til bygningsreglementet overholdes.

Det ansøgte er sendt i naboorientering samt til Skovshoved By's Grundejer- og Bevaringsforening og Skovshoveds Nye Grundejerforening. Der er modtaget hørings svar fra Skovshoved By's Grundejer- og Bevaringsforening, som ikke har indvendinger imod det ansøgte. Der er ikke modtaget yderligere hørings svar.

## **Vurdering**

Opførelsen af verandaen på grunden er i overensstemmelse med bestemmelserne herom i byplanen, i forhold til placering, størrelse, valg af materialer og farver.

Verandaen genopføres i en mere nutidig/traditionel udestuestil end den oprindelige. Bygningsmyndigheden vurderer imidlertid, at genopførelsen sker med tilstrækkelig respekt for den gamle arkitektur, således at verandaen kan tillades.

Balkonen er ny for bygningen, men giver 1. sals lejligheden mulighed for at få et privat udeopholdssted. Samtidig vurderes den ikke at give anledning til indbliksgener ud over det acceptable niveau.

Samlet set finder Bygningsmyndigheden, at den ansøgte veranda inkl. balkon kan godkendes.

## **Indstilling**

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget:

At verandaen og balkonen godkendes.

## **Beslutninger**

**Byplanudvalget, den 9. juni 2011**

**Vedtaget.**

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

---

## Bilag

 [Kortbilag. Strandvejen 266C](#)

 [Ansøgningsmateriale](#)

 [Høringssvar fra Skovshoved Bys Grundejer- og Bevaringsforening](#)

## Møde i Byplanudvalget den 09. juni 2011

### 9 Åbent Kameliavej 13. Inddragelse tagetagen til beboelse

[013757-2011](#)

#### Resumé

Mikkel Thorvald Madsen har den 17. marts 2011 ansøgt Gentofte Kommune om tilladelse til at inddrage tagetagen til beboelse på ejendommen beliggende Kameliavej 13. I Gentofte atlas over bygninger og bymiljøer 2004 har ejendommen en bevaringsværdi på 3.

#### Baggrund

Ansøger anfører at uudnyttet tagetage ønskes inddraget til beboelse. Taget udskiftes og der etableres 4 ovenlysvinduer mod Kameliavej og 4 ovenlysvinduer mod Tranegårdsvej. Derudover udføres indvendige ændringer i 1. salen. Der ændres ikke på facaderne.

I bygningsreglement 2010 tillades inddragelse af uudnyttet tagetage til beboelse, såfremt tagetagen er udnyttelig. Tagetagen anses for udnyttelig, såfremt rumhøjden svarer til 2,30 m.

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

Ved gennemgang af samtlige 34 ejendomme i kommunens arkivmateriale for de 4 rækkehusbebyggelser, på henholdsvis Kameliavej, Nerievej, Agavevej og Vingårds Alle, ses det, at der på Agavevej 1 i 1946, er givet tilladelse til at udnytte tagetagen til beboelse. Ligeledes for Kameliavej 7 har kommunen i 1955 givet tilladelse til beboelse i tagetagen og etablering af ovenlysvinduer. I 1980 er der på kameliavej 1 givet tilladelse til udskiftning af 3 eksisterende tagvinduer. Det samme gør sig gældende på Vingårds Alle 64, hvor kommunen har tilladt 3 vinduer i tagfladen for indretning af pulterrum. For Nerievej 5 er der i 1971 nægtet tilladelse til beboelse i tagetagen på grund af rumhøjden.

Rækkehusbebyggelsen på Kameliavej er i sin tid opført med 2 tagvinduer mod have, og 1 tagvindue mod vej. Rækkehusbebyggelsen mod Vingårds Alle er i sin tid opført med et tagvindue mod vej. For Nerievej og Agavevej er rækkehusbebyggelsen i sin tid opført uden vinduer i tagfladen.

I henhold til bygningsreglement 2010 kræves der ikke tilladelse til isætning af ovenlys vinduer. På luffoto og syn på stedet, ses det, at der i overvejende halvdelen af den samlede

rækkehusbebyggelse er isat op til 2-3 ovenlysvinduer.

### **Vurdering**

Bygningsmyndigheden vurderer, at isætning af ovenlysvinduer kan tillades, idet der tidligere i rækkehusbebyggelsen er etableret ovenlysvinduer.

### **Indstilling**

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget:

At sagen drøftes.

### **Beslutninger**






**Byplanudvalget, den 9. juni 2011**

**Vedtaget at meddele tilladelse til udnyttelse af tagetagen, herunder til isætning af de ansøgte ovenlysvinduer.**

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

---

### **Bilag**

-  [Kortbilag. Kameliavej 13.](#)
-  [2011-009-003 Fremtidige forhold](#)
-  [2011-009-003 Samlingsdetaljer](#)
-  [Kameliavej 13 facader](#)
-  [Nerievej. Foto af tagflade mod have.](#)

### **Møde i Byplanudvalget den 09. juni 2011**

**10 Åbent      Nybrovej 83. Lagersalg**

[006434-2011](#)

### **Resumé**

Aflødt af en række henvendelser fra Dansk Detail, der vedrørte lagersalg fra andre virksomheder i området, er Bygningsmyndigheden blevet opmærksom på, at "Tomato" ofte afholder lagersalg fra ejendommen Nybrovej 83. Det fremgår af gældende lokalplan for området, at lokalplanens område kun må anvendes til erhvervsformål for håndværks-, værksteds- og fremstillingsvirksomhed med tilhørende lager og udstilling(showroom), lager- og engrosvirksomhed samt til privat- og offentlig administration.

## Baggrund

Afledt af en række henvendelser fra Dansk Detail, der vedrørte lagersalg fra andre virksomheder i området, er Bygningsmyndigheden blevet opmærksom på, at "Tomato" ofte afholder lagersalg fra ejendommen Nybrovej 83. Der er senere modtaget en direkte klage over netop den omhandlede virksomhed fra Dansk Detail, der repræsenterer 2.500 virksomheder, primært butikker i modebranchen. Der peges på, at Tomato er "det tætteste man kommer på detailhandel" - idet der henvises til lagersalget, der afholdes meget ofte fra adressen, se bilag med skærmdump fra hjemmesiden.

Indehaveren oplyser, at Tomato har været drevet fra adressen i nuværende form i 12 år. Nugældende lokalplan er fra 2003 - den på stedet tidligere gældende plan er lokalplan 101, der stadig er gældende for området omkring bl.a. Mesterlodden. Anvendelsesbestemmelserne her er stort set enslydende; 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 bydelscentre.

Indehaveren oplyser, at Tomato er en handels- og engrosvirksomhed med delvis egenproduktion, hvor engroskunder, institutioner, semiprofessionelle mv. kan bestille pr. telefon eller via internettet, men hvor kunder med storkøb og/eller videresalg for øje også har mulighed for selv at afhente varer. Supplerende har man lagersalg - "Cash & Carry", som pt. foregår ofte, men som i andre perioder kun har været afholdt 2-4 gange om året. Det oplyses derudover, at produktion finder sted i form af fremstilling/montering af smykker/tasker og diverse tilhør, beskæring af klistermærkeark, ind- og ompakning, etikettering osv. – et arbejde der bl.a. udføres i samarbejde med kursister fra Nextjob i Gentofte. Slutteligt oplyser indehaveren, at der i samme lokalplanområde finder detailhandel sted i form af salg af kontorstole, salg af litografier, salg fra en VVS-virksomhed samt fra en køkkenvirksomhed.

## Vurdering

Det er Bygningsmyndigheden opfattelse, at man i området udover traditionelle håndværksvirksomheder bør kunne finde virksomheder som f.eks. nabovirksomheden Kvik-køkkenet, idet en sådan virksomhed er særlig pladskrævende, og generelt er af en karakter, der ikke hører naturligt hjemme i en strøggade/ bydelscenter. Et lagersalg bør efter Bygningsmyndighedens opfattelse være en enkeltstående begivenhed, der kun finder sted f.eks. max. 1-2 gange om året. Enkeltstående tilfælde af lagersalg er ikke omfattet af planlovens bestemmelser.

Bygningsmyndigheden har tidligere (ultimo januar 2011) meddelt tilladelse til afholdelse af et lagersalg på Bernstorff Slot, idet der netop var tale om et enkeltstående tilfælde. Gentagne lagersalg vil kunne betragtes som egentlig detailhandel, der hører hjemme i bydelscentre.

## Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget:

At sagen drøftes, bl.a. med henblik på en generel stillingtagen til frekvensen af, hvor ofte der må afholdes lagersalg uden for bydelscentrene - i netop lokalplanområder som ved Mesterlodden/Nybrovej.

## Beslutninger

Byplanudvalget, den 9. juni 2011

Vedtaget at der udenfor bydelscentrene maksimalt må afholdes lagersalg 2 gange årligt.

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

---

## Bilag

-  [Henvendelse fra Dansk Detail](#)
-  [Svar fra ejer](#)
-  [Skærmdump fra Tomatos hjemmeside](#)
-  [Kortbilag. Nybrovej 83](#)

## Møde i Byplanudvalget den 09. juni 2011

**11 Åbent Strandvejen 262F. Opførelse af enfamiliehus**

[021119-2011](#)

## Resumé

Mannik & Storm Arkitekter søger på vegne af ejeren af ejendommen Strandvejen 262F om tilladelse til nedrivning af eksisterende butikbygning og nyopførelse af et nyt 1-familiehus.

## Baggrund

Mannik & Storm Arkitekter søger på vegne af ejeren af ejendommen Strandvejen 262F om tilladelse til nedrivning af eksisterende butikbygning og nyopførelse af et 1-familiehus. Det oplyses, at den eksisterende bygning, som er i 1 plan, er i dårlig stand, hvorfor det ikke kan svare sig, at reovere denne.

Eksisterende forhold ifølge BBR:

Etageareal: 84 m<sup>2</sup> (erhverv)

Grundstørrelse: 163 m<sup>2</sup>

Bebyggelsesprocent: 51,5

Der søges om, at måtte opføre et nyt 1-familiehus i 1 1/2 plan på 65 m<sup>2</sup>. 1. salen udnyttes kun "halvt", og etableres med dobbelthøjt rum i den anden halvdel. Bebyggelsesprocenten bliver 40. Bygningen udformes i overensstemmelse med byplan 21's bestemmelser om omfang og placering, herunder tagform og taghældning.

Ejendommen er omfattet af byplan 21, der har til formål at bevare og forbedre miljøet i

Skovshoved. I henhold til § 2 må området kun anvendes til boligformål.

I henhold til § 4 betragtes den eksisterende bebyggelse som byggefelt, der ved nybyggeri kan reguleres efter kommunalbestyrelsens tilladelse. I henhold til § 5 må den eksisterende bebyggelse ikke nedrives, udvides eller ombygges uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

I henhold til § 4 er den maksimale bebyggelsesprocent i området 40%. Bebyggelsens afstand til naboskel kan være mindre end 2,5 efter kommunalbestyrelsens nærmere tilladelse.

Det ansøgte er sendt i nabohøring samt til høring i Skovshoved Bys Grundejer- og Bevaringsforening og Skovshoveds Nye Grundejerforening. Der er modtaget høringssvar fra begge grundejerforeninger samt fra de omkringboende; sidstnævnte skrivelse er underskrevet af 23 personer. Alle er negative overfor projektet.

## Vurdering

Af høringssvarene fremgår, at man generelt ønsker at bevare muligheden for at have en nærbutik i den nuværende bygning. Man finder derudover, at projektet generelt ikke er hensynsfuldt overfor de omkringboende idet det ansøgte bidrager til fortætning, medfører skyggegener, fjerner lys og udsigt samt udlægger en p-plads hvor der i dag er en sti. Desuden finder man, at løsningen med det dobbelthøjde rum er "snyd", idet der let vil kunne etableres gulv/etagedæk senere, så 1. salen reelt udnyttes fuldt ud. Slutteligt påpeger flere, at tegningsmaterialet er mangelfuldt og manipuleret.

Der har tidligere været søgt om et lignende projekt (behandlet af udvalget ved mødet 17. august 2010, dagsordenens punkt 12, hvor det blev besluttet at afslå projektet under henvisning til overskridelse af bebyggelsesprocenten, indblik- og skyggegener, manglende overholdelse af afstandskrav samt forringelse af udsigten for de omkringboende. Det daværende projekt adskilte sig fra det nu ansøgte på følgende punkter:

Bygningen lå tættere på naboskel mod nord, begge tagflader var udstyret med hver 3 kviste, bebyggelsesprocenten blev 53 ligesom der ikke var udlagt parkeringsfelt.

Daværende høring gav anledning til mange indsigelser, som omhandlede uacceptable indbliksgener og skyggegener samt en forringet udsigt for de omkringboende. Derudover var der bemærkninger om, at der i kvarteret var et stort behov for ejendommen, som ville kunne indrettes til nærbutik og dermed være med til at bevare lokalmiljøet. Det daværende fælles høringssvar fra de omkringboende var underskrevet af 26 personer.

Bygningsmyndigheden vurderer, at anvendelsesændring til boligformål ville være i overensstemmelse med byplanens formål. Bygningen er ikke beskrevet i Gentofte Atlas over bygninger og bymiljøer 2004, men har dog en vis betydning for nærmiljøet som butik.

Den maksimale bebyggelsesprocent på 40 overholdes – det bemærkes i den sammenhæng, at det er fuldt lovligt, i henhold til bygningsreglementet, at benytte løsningen med dobbelthøjde rum, hvormed tagetagen ikke tæller "fuldt med".

Det må konkluderes, at det nu ansøgte projekt overholder dels byplanens bestemmelser om bebyggelsesprocent, tagform samt materialer m.v. ligesom projektet overholder de almindelige afstandsbestemmelser i bygningsreglementet, BR10, kap. 2.7.3 om byggeret.

Indbliksgener er reduceret, idet de tidligere ansøgte kviste er sløjfet på nær en enkelt kvist mod Strandvejen, ligesom der i facaderne og gavlen mod henholdsvis øst og nord er undladt vinduer (på nær et lille vindue mod øst til stueplanets badeværelse).

Bygningsvoluminet er stort set uændret i forhold til det tidligere ansøgte på nær de nu udeladte kviste i tagfladerne. Derudover er bygningen trukket længere mod syd, så afstandsbestemmelsen mod nordlig naboskel overholdes. Skyggegener i forhold til nabogrunde er nogenlunde uforandret

i forhold til det tidligere projekt.

## Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget:

At sagen drøftes.

## Beslutninger

Byplanudvalget, den 9. juni 2011

Vedtaget at meddele tilladelse til nedrivning og opførelse af et nyt enfamiliehus, idet det skal sikres at parkeringspladsen ikke hindrer anvendelse af stien.

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


---

## Bilag

 [Ansøgning](#)

 [Kortbilag](#)

 [Høringssvar fra Skovshoved Bys Grundejer- og Bevaringsforening](#)

 [Høringssvar fra Skovshoved Bys Nye Grundejerforening](#)

 [Indsigelser fra de omkringboende \(underskriftsindsamling\)](#)

## Møde i Byplanudvalget den 09. juni 2011

**12 Åbent      Strandvejen 262A. Opførelse af skur**

[021103-2011](#)

## Resumé

Ejendommens ejer, M Andersson, søger om tilladelse til nyopførelse af et skur på 10 m<sup>2</sup>. Skuret kræver anlæggelse af et nyt (større) byggefelt, idet det nu ansøgte skur er ca. 3 m<sup>2</sup> større end skuret, der ligger på stedet i dag.

## Baggrund

I matriklens nordlige ende findes i dag et skur på ca. 7 m<sup>2</sup>. Skuret er i meget dårlig stand, og står ikke til at renovere. Ejeren ønsker derfor at nedrive det gamle skur og bygge et nyt på 10 m<sup>2</sup>. Skuret vil blive bygget sammen med naboskuret (Strandvejen 262C), der også ansøges om nu, se særskilt sag herfor.

I forhold til byplan 21 § 4, stk. 4, må hver ejendom have et udhus på max 20 m<sup>2</sup> forudsat, at der er minimum 50 m<sup>2</sup> friareal. Derudover må udhuset ikke overstige 2,2 m i højden i skel. Skuret ønskes opført i materialer som kan godkendes jf. byplanen, og overholder den maksimalt

tilladte højde på 2,2 m mod naboskel mod nord.

Af byplanens § 4, stk. 3, fremgår, at eksisterende bebyggelse betragtes som byggefelter.

Sagen er sendt i høring hos naboer, Skovshoved Bys Grundejer- og Bevaringsforening samt Skovshoved Nye Grundejerforening. Der er modtaget høringssvar fra Skovshoved Bys Grundejer- og Bevaringsforening, som har bemærkninger omkring terrænforskelle, som ansøger ikke har gjort rede for. Derudover er man principielt imod, at højdebestemmelsen i byplanen overskrides.

## Vurdering

Skuret overholder byplanens bestemmelser om materialer og friareal og bestemmelsen om maksimal højde, dog er udhuset for højt til naboskel mod øst, men det er henover dette skel, at de to naboer ønsker, at sammenbygge deres skure. Højden af udhusene henover skellet berører alene de to enige naboer, og den mindre principielle overskridelse på 10 cm ligger inden for det acceptable i denne sag.

Bygningsmyndigheden vil forud en eventuel tilladelse besigtige stedet, så det kan vurderes hvorvidt terrænet giver anledning til, at der skal udlægges et niveauplan, hvorfra højden af skuret skal måles.

## Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget:

At skuret godkendes.

## Beslutninger

Byplanudvalget, den 9. juni 2011


Vedtaget.


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

---

## Bilag

 [Kortbilag Strandvejen 266A](#)

 [Ansøgning](#)

 [Supplerende tegninger](#)

 [Hørings svar fra Skovshoved Bys Grundejer- og Bevaringsforening](#)

**Møde i Byplanudvalget den 09. juni 2011**

**13 Åbent      Strandvejen 262C. Opførelse af skur**

[021102-2011](#)

## Resumé

Ejendommens ejer, A. B. Groth søger om tilladelse til nyopførelse af et skur på 13 m<sup>2</sup>. I forhold til gældende byplans bestemmelser herom søges om dispensation til at måtte overskride "kvoten" på 20 m<sup>2</sup> – med 3 m<sup>2</sup>

## Baggrund

I matriklens nordlige ende findes i dag 2 skure på i alt ca 20 m<sup>2</sup>. Derudover findes et brændeskjul (med tag) på ca. 10 m<sup>2</sup> andetsteds på matriklen. De 2 skure er i meget dårlig stand, og står ikke til at renovere. Ejeren ønsker derfor at nedrive de gamle skure og bygge et nyt på 10 m<sup>2</sup>. Skuret vil blive bygget sammen med naboskuret (Strandvejen 262A), der også ansøges om nu, se særskilt sag herfor.

I forhold til byplan 21, § 4, stk. 4, må hver ejendom have et udhus på max 20 m<sup>2</sup> forudsat, at der er min 50 m<sup>2</sup> friareal. Derudover må udhuset ikke overstige 2,2 m i højden i skel. Det fremgår derudover af § 4, stk. 3, at eksisterende bygninger betragtes som byggefelter.

Kommunen har ikke meddelt tilladelse til de oprindelige skure.

Det ansøgte skur overskrider "kvoten" på 20 m<sup>2</sup>, idet der eksisterer et brændeskjul på 10 m<sup>2</sup>.

Derved bliver der i alt 23 m<sup>2</sup> udhusbygninger. Skuret ønskes opført i materialer, som kan godkendes jf. byplanen, og overholder den maksimalt tilladte højde på 2,2 m mod naboskel mod nord.

Sagen er sendt i høring hos naboer, Skovshoved Bys Grundejer- og Bevaringsforening samt Skovshoved Nye Grundejerforening. Der er modtaget høringssvar fra Skovshoved Bys Grundejer- og Bevaringsforening, som har bemærkninger omkring terrænforskel, som ansøger ikke har gjort rede for. Derudover er man principielt imod, at højdebestemmelsen i byplanen overskrides.

## Vurdering

Skuret overholder byplanens bestemmelser om materialer og bestemmelsen om maksimal højde, dog er udhuset for højt til naboskel mod vest, men det er henover dette skel, at de to naboer ønsker, at sammenbygge deres skure. Højden af udhusene henover skellet berører alene de to enige naboer, og den mindre, principielle overskridelse på 10 cm ligger inden for det acceptable i denne sag. Overskridelse af den maksimale kvote på 20 m<sup>2</sup> med 3 m<sup>2</sup> findes i dette tilfælde, at ligge indenfor det acceptable, idet der gøres opmærksom på, at friarealet er langt større end de krævede 50 m<sup>2</sup>, da grunden, efter Skovshoved forhold, er stor; 375 m<sup>2</sup>.

Bygningsmyndigheden vil forud en eventuel tilladelse besigtige stedet, så det kan vurderes hvorvidt terrænet giver anledning til, at der skal udlægges et niveauplan, hvorfra højden af skuret skal måles.

## Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget:

At skuret godkendes.

## Beslutninger

Byplanudvalget, den 9. juni 2011

Vedtaget.

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

---

## Bilag

 [Ansøgning](#)

 [Kortbilag Strandvejen 262C](#)

 [Hørings svar fra Skovshoved Bys Grundejer- og Bevaringsforening](#)

## Møde i Byplanudvalget den 09. juni 2011

### 14 Åbent Jagtvænget 1. Fældning af træer

[017480-2011](#)

## Resumé

Søren Damgård, ejer af Jagtvænget 1, søger om tilladelse til at fælde 5 træer, der står på hans ejendom. To af træerne er i lokalplan 306 udpeget som bevaringsværdige. De andre træer står som del af allé-beplantningen, og der må ikke foretages væsentlige indgreb uden Kommunalbestyrelsens tilladelse.

## Baggrund

Der er på ejendommen givet byggetilladelse 8. februar 2011 til at opføre et enfamiliehus og garage på ejendommen. Byggearbejdet er ikke meldt påbegyndt på nuværende tidspunkt.

Lokalplan 306 er gældende for området. Heraf fremgår følgende:

§ 7.1 De på kortbilaget angivne 3 bevaringsværdige træer i skel mod Ordrup Jagtvej skal bevares, og væsentlige indgreb må ikke ske uden Kommunalbestyrelsens tilladelse.

§ 7.2 Den eksisterende allé-beplantning langs vejstrækningen A-B skal bevares, og væsentlige indgreb må ikke ske uden Kommunalbestyrelsens tilladelse. Når vejen A-B udmatrikuleres, skal der plantes nye lindetræer for at skabe en mere harmonisk karakter. Hvis den eksisterende allé-beplantning af nødvendige årsager må fjernes, skal allé karakteren reetableres.

Ejeren er villig til at genplante en erstatning for de 2 bevaringsværdige træer.

Ejeren tilbyder ligeledes at genplante 4 nye træer i skel langs vejstrækningen, hvis der gives tilladelse til af fælde de 3 eksisterende allé-træer. Den nye allé ønskes placeret længere mod syd, så træerne kommer tættere på adgangsvejen.

De 2 bevaringsværdige træer (nr. 1 og 2) ønskes fældet i forbindelse med nybyggeri på ejendommen, usikkerhed omkring rodnettets samt i forbindelse med etableringen/vedligeholdelse af den offentlige drikkevandsledning som løber under ejendommen. Endelig har ejeren planer om at etablere en swimmingpool i denne del af haven, hvilket begrænses af poppeltræet (nr. 2).

Allé-træerne ønskes fældet, idet de, ifølge ansøger, er voldsomt beskadiget og fremstår usymmetrisk og ikke som en del af en allé.

Park og Vej har besigtiget træerne. Træerne er nummereret på vedlagte bilag. 1: Birketræ, 2: Poppel, 3-5: Lindetræer. Deres vurdering, er at træ nr. 1, 4 og 5 fremstår med sund vækst. Træ nr. 2 er et poppeltræ med kort levetid og vurderes normalt ikke som bevaringsværdige. Træ nr. 3 har synlige skader og tegn på mistrivsel.

Park og Vej har af hensyn til helhedsindtrykket af alléen besigtiget yderligere træer på strækningen og bemærker, at alléen fremstår usammenhængende med mange allé-træer i dårlig vækst.

## Vurdering

På baggrund af udtalelserne fra Park og Vej vurderer Bygningsmyndigheden, at der skal gives afslag på at fælde træ nr. 1 (birketræ), da dette træ fremtræder sundt. Endvidere vurderes det, at der skal meddeles tilladelse til at træerne nr. 2-5 på ejendommen kan fældes under forudsætning af, at der træffes aftale med de øvrige grundejere langs alléen med henblik på at koordinere genplantning af en ny allé på hele strækningen, samt at der genplantes med 1 nyt træ mod Ordrup Jagtvej.

## Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget:

1. At der meddeles afslag til at fælde birketræ mod Ordrup Jagtvej (træ nr. 1).
2. At der meddeles dispensation fra lokalplan 306, § 7.1 og 7.2, og gives tilladelse til fældning af et poppeltræ mod Ordrup Jagtvej (træ nr. 2) samt tre allé-træer (træ nr. 3, 4 og 5) og på betingelse af at der koordineres og gennemføres en genplantning af en ny allé på hele strækningen.

## Beslutninger

Byplanudvalget, den 9. juni 2011

Pkt. 1-2: Vedtaget.

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

---

## Bilag

-  [Bemærkninger fra Park og Vej. \[7 vedhæftede filer\]](#)
-  [Kortbilag. Jagtvænget 1](#)
-  [Fældning af træer](#)

**Møde i Byplanudvalget den 09. juni 2011**

**15 Åbent**      **Jagtvænget 1-5. Ansøgning om opstilling af raftehegn**

[018102-2011](#)

## Resumé

Ejeren af Jagtvænget 5 har ansøgt om tilladelse til at opstille et raftehegn i skel mod Ordrup Jagtvej. Der skal tages stilling til, om der skal meddeles dispensation fra bestemmelse i Lokalplan 306 om hegning.

## Baggrund

Ejeren af Jagtvænget 5 har for sig selv og ejeren af Jagtvænget 3 ansøgt om tilladelse til, at der i skel mod Ordrup Jagtvej opstilles et raftehegn i en højde af op til 1,80 m. Ejendommene er omfattet af Lokalplan 306, der er vedtaget den 29. september 2008. I henhold til lokalplanens § 9.3 skal hegning i skel mod Ordrup Jagtvej etableres som levende hegn, dog således at der i forbindelse med levende hegn kan tillades, at der opsættes trådhegn med en maksimal højde på 1,25 m. Ønsket om raftehegn er begrundet med, at et fast hegn vil skærme visuelt og støjmæssigt, og at et raftehegn vil passe med anden hegning i området.

## Vurdering

Det er i lokalplanen anført, at et af formålene med planen er at fastholde områdets åbne og grønne karakter mod vejarealer. Dette formål er bl.a. søgt opnået med bestemmelsen i § 9.3 om, at hegning mod Ordrup Jagtvej skal etableres som levende hegn. Det kan derfor ikke anbefales, at der gives dispensation til opførelse af et raftehegn.

## Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget:

At der ikke meddeles dispensation fra Lokalplan 306's bestemmelse om hegning.

## Beslutninger

Byplanudvalget, den 9. juni 2011

Vedtaget

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

---

## Bilag

 [Kortbilag](#)

 [Jagtvænget 1-5, Ansøgning om opsætning af raftehegn](#)

**Møde i Byplanudvalget den 09. juni 2011**

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

[041785-2010](#)

**Beslutninger**

Byplanudvalget, den 9. juni 2011

Plan orienterede om Kulturarvstyrelsen vil indstille parforcejagtsystemet, herunder tilstødende arealer i Gentofte Kommune, som kandidat til optagelse på Unescos liste over verdens kulturarv.

Der afholdes studietur den 1. september efter udvalgets møde. Udvalgets møde fremrykkes til kl. 13 samme dag.

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

---

**Møde i Byplanudvalget den 09. juni 2011**

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

[041785-2010](#)

**Beslutninger**

Byplanudvalget, den 9. juni 2011

Ingen.

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

---