

REFERAT Byplanudvalget (2005 - 2017) d. 08-01-2009

Mødedato Torsdag d. 08. januar 2009 kl. 00:00

Mødested

Indholdsfortegnelse

Dagsorden.....	3
Referat.....	17

Punkt 1: Dagsorden



Gentofte Kommune

Dagsorden til møde i Byplanudvalget

Dagsorden åben

Mødedato 08. januar 2009

Mødetidspunkt 17.00

Mødelokale 326

Indholdsfortegnelse

Byplanudvalget

den 08. januar 2009

Åben dagsorden

- 1 Lokalplan 316 for Vidar Skolen. Offentlig fremlæggelse**
- 2 Lokalplan 318 for Rygaards Skole. Offentlig fremlæggelse**
- 3 Lokalplan 314 for Gruts Alle 9-13. Endelig vedtagelse**
- 4 Landsplandirektiv om beliggenheden af bymidter, bydelscentre og aflastningsområder mv. - vedtaget**
- 5 Skolevej 7. Etablering af elevatorårn og studiecenter. Principiel forespørgsel**
- 6 Strandvejen 140, st. tv. Nedlæggelse af bolig og ændret anvendelse til erhverv**
- 7 Strandvejen 242C. Opførelse af skur, fornyet behandling**
- 8 Prins Valdemars Vej 11. Udskiftning af tegltag**
- 9 Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne**

Lukket dagsorden

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

Møde i Byplanudvalget den 08. januar 2009

1 Åbent Lokalplan 316 for Vidar Skolen. Offentlig fremlæggelse

[042231-2008](#)

Resumé

I forbindelse med modernisering af undervisningslokalerne har Vidarskolen, Brogårdsvej 61, behov for at udvide skolen med op til 1.000 m² etageareal.

Der er udarbejdet et lokalplanforslag, der giver mulighed for realisering af skolens langsigtede udbygningsplan.

Der skal tages stilling til om forslag til lokalplan 316 for Vidarskolen skal udsendes i offentlig høring.

Baggrund

Byplanudvalget bemyndigede den 4. september 2008, pkt. 5, Plan til, at udarbejde forslag til lokalplan for Vidarskolen beliggende Brogårdsvej 61. Samtidig vedtoges det at afholde dialogmøde med naboerne, inden et lokalplanforslag forelægges for Byplanudvalget.

Det udarbejdede lokalplanforslag 316 for Vidarskolen har som formål at fastholde skolens område til offentlige formål, uddannelsesinstitutioner. Skolens bebyggelse skal opføres indenfor et fastlagt byggefelt, der sikrer god afstand til naboejendomme. Skolens areal mod Brogårdsvej friholdes for bebyggelse og forbeholdes parkering. Etablering af parkeringsanlægget vil være en forudsætning for ibrugtagning af nyt byggeri.

Lokalplanområdet er sammenfaldende med enkeltområde 5. D8, der i Kommuneplan 2009 fastlægges til offentlige formål, uddannelsesinstitutioner, med en maksimal bebyggelsesprocent på 60. Lokalplanforslagets bestemmelser er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer. Skolens hovedbygning er i kommuneplanen anført som bevaringsværdig (kategori 4). Bygningen er i dårlig stand og vanskelig at indrette til tidssvarende undervisningslokaler. Bygningen er sammenbygget med andre bygninger i varierende arkitektur og fremtræder således ikke som umistelig. Bygningen er derfor ikke pålagt bevaringsbestemmelser.

Der har den 8. december 2008 været afholdt dialogmøde på Vidarskolen med deltagelse af skolens ledelse og ca. 10 fremmødte naboer. Der var overvejende positiv holdning til skolens planer og det aftales, at der afholdes et møde i begyndelsen af lokalplanforslagets høringsperiode.

Et tidligere lokalplanforslag for udbygning af Vidarskolen har været udsendt i offentlig høring i 2002. Der indkom en del indsigelser mod manglende parkering, trafikproblemer ved af- og påsætning af elever, samt byggeriets afstand til naboskel. På baggrund af høringen ønskede Byplanudvalget ikke at vedtage lokalplanen endeligt.

Vurdering

Det nu foreliggende forslag til lokalplan 316 forholder sig konstruktivt til de ovennævnte problemstillinger fra høringen i 2002. Eksempelvis fastlægges der parkeringspladser for skolens lærere mod Brogårdsvej således, at adgangsvejen i væsentligt omfang aflastes for kørende færdsel. Endvidere øges byggeriets afstand til naboskel fra 2½ m til 5 m og skyggegener på naboejendomme minimeres.

Skolen har oplyst, at det nye etageareal har til formål at øge kvaliteten af de fysiske rammer på skolen. Skolens elevtal har siden 2003 ligget på ca. 340 elever, og der er ikke planer om at øge dette antal. Dog kan et evt. lovkrav om etablering af børnehaveklasse give anledning til en merindskrivning af ca. 15 elever.

På det afholdte dialogmødet var der positive tilkendegivelser overfor de nye planer og der blev ikke fremført ukendte problemstillinger.

Det foreslås derfor, at forslag til lokalplan 316 for Vidarskolen udsendes i en 8 ugers offentlig

høring, med et høringsmøde i begyndelsen af perioden.

Indstilling

Plan indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

1. At forslag til lokalplan 316 for Vidarskolen udsendes i offentlig høring.
2. At der afholdes høringsmøde.

Bilag

[Forslag til lokalplan 316 for Vidar Skolen](#)

Møde i Byplanudvalget den 08. januar 2009

2 Åbent Lokalplan 318 for Rygaards Skole. Offentlig fremlæggelse

[047418-2008](#)

Resumé

Rygaards Skole, Bernstorffsvej 54-56, ønsker at opføre 2 skolebygninger mod Niels Andersens Vej med et samlet etageareal på ca. 1.600 m².

Der er udarbejdet et lokalplanforslag, der giver mulighed for opførelse af den ønskede bebyggelse. Der skal tages stilling til, om forslag til lokalplan 318 for Rygaards Skole skal udsendes i offentlig høring.

Baggrund

Byplanudvalget bemyndigede den 4. december 2008, pkt. 1, Plan til at udarbejde forslag til lokalplan for Rygaards Skole. Samtidig vedtoges det at afholde dialogmøde med naboerne, inden et lokalplanforslag forelægges Byplanudvalget.

Det udarbejdede lokalplanforslag 318 for Rygaards Skole har som formål at fastholde skolens område til offentlige formål, uddannelsesinstitutioner. Skolens hovedbygning fastlægges som bevaringsværdig, ligesom markante træer, der har væsentlig betydning for vejilledet. Ny bebyggelse skal placeres i en byggezone mod Niels Andersens Vej således, at den fremtræder opdelt i flere bygningsenheder. Det grønne vejilled mod Niels Andersens Vej søges opretholdt og udbygget.

Ved realisering af det i lokalplanforslaget muliggjorte byggeri får skolen mulighed for at øge indskrivningen af elever med ca. 60, svarende til et samlet elevtal på ca. 880. Lærerstaben øges med 4-5 lærere. Lokalplanforslaget indeholder bestemmelser om, at der som betingelse for ibrugtagen af ny bebyggelse skal tilvejebringes mindst 8 nye parkeringspladser på skolens areal. Lokalplanområdet er sammenfaldende med enkeltområde 1. D6, der i Kommuneplan 2009 fastlægger områdets anvendelse til offentlige formål, uddannelsesinstitutioner, med en maksimal bebyggelsesprocent på 40. Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer.

Der afholdes dialogmøde med naboer den 6. januar 2009. Resultatet af mødet vil blive forelagt Byplanudvalget på mødet den 8. januar 2009.

Vurdering

Med lokalplanforslagets beherskede udbygningsmuligheder bevares skoleområdets grønne parklignende præg. Sammenholdt med lokalplanforslagets bestemmelser om ny bebyggelses udformning i opdelte bygningsenheder, opretholdes skolens særlige campus-karakter. Mod Niels Andersens Vej bevares det grønne strøg, der strækker sig fra Bernstorffsvej og forbi Rygaardscentret øst for skolen.

Det foreslås, at forslag til lokalplan 318 for Rygaards Skole udsendes i 8 ugers offentlig høring.

Indstilling

Plan indstiller

til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

1. At forslag til lokalplan 318 for Rygaards Skole udsendes i offentlig høring.
2. At der holdes høringsmøde.

Bilag

[Forslag til lokalplan 318 for Rygaards Skole](#)

Møde i Byplanudvalget den 08. januar 2009

3 Åbent Lokalplan 314 for Gruts Alle 9-13. Endelig vedtagelse

[046734-2008](#)

Resumé

Forslag til lokalplan 314 for Gruts Allé 9-13 og tillæg 1 til Kommuneplan 2009 har været udsendt i offentlig høring. Der er ikke modtaget henvendelser i høringsperioden.

Der skal tages stilling til om planforslagene skal vedtages endeligt.

Baggrund

Kommunalbestyrelsen vedtog på sit møde den 29. september 2008 (pkt. 3), med 9 stemmer for og 6 stemmer (B+A+T+F) imod, at udsende ovennævnte planforslag i offentlig høring. Det radikale Venstre, Socialdemokratiet, Gentofte-Listen og Socialistisk Folkeparti stemte imod, idet de finder, at ejendommen skal fastholdes til offentlige formål, herunder skole/gymnasieformål. Mindretallets udtalelse var udsendt med planforslagene.

Formålet med planerne er, at ejendommen Gruts Allé 9-13, der tidligere rummede institutionen "Gruthuset", skal kunne anvendes til boligformål, villabebyggelse eller til offentlige formål, gymnasium.

Planforslagene har været udsendt i perioden 6. oktober 2008 - 3. december 2008. Der blev afholdt et borgermøde den 23. oktober 2008 i Tranegårdskolens GFO.

Der er ikke modtaget henvendelser i høringsperioden.

Vurdering

Da der ikke er fremsendt bemærkninger i høringsperioden foreslås det, at forslag til lokalplan 314 for Gruts Allé 9-13 og tillæg 1 til Kommuneplan 2009 vedtages endeligt uden ændringer.

Indstilling

Plan indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At forslag til lokalplan 314 for Gruts Allé 9-13 og tillæg 1 til Kommuneplan 2009 vedtages endeligt uden ændringer.

Møde i Byplanudvalget den 08. januar 2009

4 Åbent Landsplandirektiv om beliggenheden af bymidter, bydelscentre og aflastningsområder mv. - vedtaget

[011958-2008](#)

Resumé

Landsplandirektiv om beliggenheden af bymidter, bydelscentre og aflastningsområder mv. til detailhandel for hovedstadsområdet, er vedtaget af Folketinget den 31. oktober 2008 og trådt i kraft den 15. november 2008. Landsplandirektivet følger de overordnede principper i Fingerplan 2007 med vægt på et bæredygtigt transportmønster.

Landsplandirektivet bygger videre på den detailhandelsstruktur, der blev fastlagt med HURs udpegninger i Regionplan 2005 for detailhandel. Der er derfor ingen væsentlige indholdsmæssige ændringer i forhold til tidligere planlægning. Dette landsplandirektiv afløser de hidtidige retningslinjer.

Sagen forelægges Byplanudvalget til orientering.

Baggrund

Bestemmelserne i Planloven blev ændret den 1. juli 2007, så kommunerne nu har den fulde kompetence til at planlægge for detailhandel inden for de rammer som loven udstikker, herunder landsplandirektiver. Planlovens detailhandelsbestemmelser bygger på et centerhierarki, hvor bymidten udgør det primære center. Herefter følger bydelscentre i de største byer. Uden for bymidter og bydelscentre kan der planlægges for lokalcentre samt placeres butikker til lokalområdets forsyning og butikker der forhandler særlig pladskrævende varegrupper.

Landsplandirektivet fastlægger de overordnede rammer for kommunernes fremtidige detailhandelsplanlægning med hensyn til beliggenheden af bymidter, bydelscentre og aflastningsområder, herunder områder hvor der kan placeres udvalgswarebutikker over 2.000 m². Landsplandirektivet regulerer ikke konkrete projekter eller placeringer, men udpeger byområder, hvor kommunerne kan planlægge for detailhandel i fremtiden. For Gentofte Kommune er der ikke udpeget nye bymidter og bydelscentre.

Landsplandirektivet udpeger aflastningscentret på Nybrovej (IKEA mv.) som et af de nye områder, hvor der kan planlægges for op til 3 nye udvalgswarebutikker over 2.000 m² hvert 4. år. Det begrundes ud fra, at aflastningscentret ligger 800 m fra Jægersborg station og herudover lige ud til Lyngbymotorvejen, så området har en i forvejen høj trafikal beliggenhed. Området huser i dag store udvalgswarebutikker og har allerede et stort opland og en regional funktion i hovedstadsområdet.

Forslaget til Landsplandirektivet var sendt i 8 ugers offentlig høring til den 25. april 2008.

Byplanudvalget behandlede forslaget den 3. april 2008, pkt. 3, og besluttede at meddele

Miljøministeriet, at kommunen ikke havde bemærkninger til forslaget, idet Byplanudvalget noterede, at der fra kommunens side ikke heri lå en støtte til et eventuelt ønske om at udvide butiksarealet i aflastningscentret ved Nybrovej.

I forbindelse med høringen af forslag til Kommuneplan 2009 indkom en ansøgning fra IKEA om udvidelse af deres varehus. På grund af pladmangel og stor publikumssucces ansøgte IKEA om udvidelse med ca. 10.000m², så de i alt kom op på ca. 31.000m². IKEA ønskede ikke at lægge flere etager til det nuværende byggeri, men pegede på, at de ville udnytte de overbyggede parkeringsarealer eller flytte parkeringen op på taget.

Ansøgningen fra IKEA blev behandlet i forbindelse med Kommuneplan 2009, hvor det ved kommunalbestyrelsens behandling den 25. august 2008, punkt 2, blev besluttet, at kommuneplanrammen for området ved IKEA skulle fastholdes uændret, hvorefter IKEA ikke vil kunne udvide deres varehus.

Selvom Landsplandirektivet har givet mulighed for en udvidelse, kan kommunen fortsat fastlægge egne retningslinjer inden for Landsplandirektivets øvre ramme.

Vurdering

Indstilling

Indstilling

Plan indstiller

Til Byplanudvalget:

At orienteringen tages til efterretning.

Bilag

[Landsplandirektiv for detailhandel i hovedstadsområdet](#)

Møde i Byplanudvalget den 08. januar 2009

5 Åbent Skolevej 7. Etablering af elevatortårn og studiecenter. Principiel forespørgsel

[040484-2008](#)

Resumé

Med mail af den 24. november 2008 har JJW arkitekter ansøgt om en principiel tilladelse til at udføre bygningsændringer på Aurehøj Gymnasium, ved etablering af et nyt elevatortårn og indretning af et studiecenter i parterretagen. ejendommen er udpeget som bevaringsværdig.

Baggrund

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 257 for Aurehøj Gymnasium.

I medfør af bestemmelsen i lokalplanens § 6, stk. 6.3, skal ny bebyggelse opføres i byggefeltet

som angivet på kortbilag 1 til lokalplanen, og denne må maksimalt opføres i 1 etage. Bestemmelsen er ikke iagttaget, idet elevatortårnet placeres udenfor byggefeltet og udføres i 3 etager.

Bygningen som er bevaringsværdig i kategori 3 om må ifølge lokalplanen ikke ombygges eller på anden måde ændres uden Kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde, jf. lokalplanens § 7, stk. 7.1. Dette gælder også dør- og vinduesudskiftninger, ændringer i materialevalg, farvesætning, vinduesformater og udformning i øvrigt. Udformningen af elevatortårnet har tidligere været fremsendt til bygningsmyndigheden, som efter en forhåndsdialog er blevet ændret til et mere afdæmpet udseende.

Vurdering

Bygningsmyndigheden vurderer, at placering af elevatortårnet udenfor byggefeltet kan accepteres, og at der i den forbindelse dispenseres fra bestemmelsen i lokalplanens § 6, stk. 6.3. Der er i denne forbindelse lagt vægt på, at tårnet er placeret på bagsiden af bygningen i skolegården. Det vurderes, at det nye elevatortårn vil få et udtryk som tilpasser sig den bevaringsværdige bygning på en acceptabel måde. Sænkning af gårdarealet i den indre gård kræver en yderligere bearbejdning, idet denne skal ses i sammenhæng med den eksisterende forsænkede gård foran den nye gymnastiksal. Nye dørpartier til den forsænkede gård udføres i samme stil som de eksisterende vinduer.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget:

At der meddeles tilladelse til etablering af elevatortårnet, og at der i den forbindelse dispenseres fra bestemmelsen i lokalplan 257, § 6, stk. 6.3, til at placere denne udenfor lokalplanens byggefelt, og at denne opføres i 3 etager.

Vedrørende udførelse af studiecentret indstilles det, at etablering af den forsænkede gård og udførelse af nye dørpartier i forbindelse hermed, kan godkendes.

Bilag

[Aurehøj Gymnasium - etablering af elevatortårn 241108.pdf](#)
[kortbilag aurehøj gymnasium](#)

Møde i Byplanudvalget den 08. januar 2009

6 Åbent Strandvejen 140, st. tv. Nedlæggelse af bolig og ændret anvendelse til erhverv

[046281-2008](#)

Resumé

Der søges om tilladelse til at nedlægge en bolig i stueetagen i ejendommen, Strandvejen 140 og sammenlægge den med nabobutik til samlet anvendelse som detailhandel.

Baggrund

Advokat Anders Lorentzen søger på vegne af køber og sælger af to andelslejligheder om tilladelse til at nedlægge boligen Strandvejen 140, st. med henblik på at sammenlægge den med butikken (blomsterforretning) i naboledigheden, st. 1, til anvendelse samlet som blomsterforretning.

Boligen i st. er i BBR registreret med størrelsen 68 m², indeholdende køkken og bad/wc.

Butikken har størrelsen 48 m² med wc men hverken køkken eller bad.

Hele ejendommen er en blandet beboelses- og erhvervsjendom i 5 etager med 17 beboelseslejligheder og et samlet erhversareal på 241 m².

Ejendommen er ikke omfattet af lokalplan, men beliggende i kommuneplanens rammeområde 1. B 13, et etageboligområde ved Strandvejen og Annasvej, samt temarammen lokalcenter Hellerup Nord. Ifølge temarammen må stueetagen i forhusbebyggelsen kun anvendes til detailhandel, publikumsorienteret service, liberalt erhverv og lignende samt boligformål. Etageareal i øvrigt må kun anvendes til boligformål.

Det ansøgte kræver kommunens samtykke i henhold til boligreguleringslovens § 46 til nedlæggelse af boligen.

Vurdering

Den ansøgte ændrede anvendelse af boligen i stueetagen vil være i overensstemmelse med plangrundlaget (kommuneplanrammen).

Bygningsmyndigheden vurderer på den ene side, at det kan være en fordel at styrke lokalcentret ved at tilføre mere liv til detailhandlen m.v. i stueetagen. På den anden side er der ikke tale om en lille og utidssvarende bolig, idet den indeholder samtlige sanitære installationer.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget:

At sagen drøftes.

Bilag

[Ændring af bolig til erhverv](#)

[Kortbilag - Strandvejen 140](#)

Møde i Byplanudvalget den 08. januar 2009

7 Åbent Strandvejen 242C. Opførelse af skur, fornyet behandling

[039902-2008](#)

Resumé

Ejer af ejendommen Strandvejen 242C, George Greibe, søger om tilladelse til at opføre et skur på 3 m² på nordsiden af ejendommen. Sagen har været behandlet på bygningsudvalgets møde den 20. november 2008, men blev udsat fordi udvalget var usikker på om det 1,7 m høje hegn som skuret bygges op af, er opført før eller efter byplan 21, idet det ikke opfylder betingelse om en max højde på 1,25 m .

Baggrund

Ejendommens grundareal	91 m ²
Nuværende og fremtidige etageareal (heraf 20 m ² i tagetagen)	52 m ²
Nuværende areal for småbygninger	0 m ²
Fremtidige areal for småbygninger	3 m ²

Byplan 21 foreskriver i § 4, stk. 3, at ny bebyggelse kun må opføres indenfor de i planen fastlagte byggefelter.

Byplan 21 foreskriver i § 4, stk. 4 bl.a., at der på hver ejendom må opføres ét udhus eller en garage/carport på 20 m², og § 6, stk. 2, 3 og 5 fastlægger retningslinjer for udhuses materialer og overflader. § 6 er overholdt, men sagen kræver dispensation fra § 4, stk. 3. Hegnet der bygges op ad, opfylder ikke bestemmelsen i § 7, stk. 1, som foreskriver hegn max. 1,25 cm høje.

Ejer anfører at det bestående hegn på 1,7 meters højde som bliver bagvæg for skuret, er et hegn fra før Byplan 21 trådte i kraft (1976), og han anfører desuden at der ikke kan findes alternative placeringer til barnevognsskuret, idet der skal være direkte forbindelse til sti.

Det ses ikke af kommunens sagsakter at der tidligere har været en sag om omhandlede hegn.

Det ansøgte er sendt i høring hos naboer og de to grundejerforeninger.

Den nye grundejerforening er hørt igen med en ny frist, idet den først fremsendte høring ikke kunne motages pr. mail af den hørte part. Fra naboerne er der ikke kommet svar, og den gamle grundejerforening har ingen indvendinger.

Vurdering

Bygningsmyndigheden vurderer at opførelsen af skuret, dets udtryk og placering i øvrigt, harmonerer med den øvrige bebyggelse i området. På denne baggrund finder bygningsmyndigheden at der er grundlag for at tillade det ansøgte.

Hvad angår det for høje hegn, bør dette - hvis skuret opføres - ikke længere kategoriseres som hegn, men som skur-bagvæg. Skuret bygges i hele "hegnets" længde, og den dag skuret fjernes, erstattes bagvæggen af et et hegn 1,25 m højt, som opfylder bestemmelsern i Byplan 21 § 7.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget:

At der udlægges et nyt byggefelt i henhold til byplan 21 § 4, stk. 3, og at det etablerede "hegn" ikke kan betegnes eller godkendes som hegn, men alene som bagvæg for skuret.

Bilag

[Ansøgning om opførelse af skur](#)

[Kortbilag. Strandvejen 242C](#)

[Ny revideret redegørelse fra ansøger](#)

Møde i Byplanudvalget den 08. januar 2009

8 Åbent Prins Valdemars Vej 11. Udskiftning af tegltag

Resumé

Ejeren af ejendommen, Prins Valdemars Vej 11, Hans Erik Nielsen, har uden tilladelse påbegyndt udskiftning af tegltag til en tegltype og – farve, der strider mod en i området lyst servitut samt etablering af kvist uden byggetilladelse.

Sagen blev udsat på Bygningsudvalgets møde den 10. december 2008, idet der skal indhentes et høringssvar fra Bernstorff-Jægersborg Grundejerforeningen.

På Bygningsudvalgets møde den 15. december 2008 blev sagen på ny udsat, idet der skal indhentes et høringssvar fra Grundejerne/beboerne i området. Bygningsmyndigheden har den 17. december sendt sagen til høring blandt beboerne/ejerne i området. Høringsfristen er den 6. januar 2009. (Sagsnr. 049064-2008)

Baggrund

I området omkring Søndersøvej, Prins Valdemars Vej, Ved Kæret m.v. hviler der en enslydende servitut fra 1940'erne, der fastsætter regler for bygningernes udseende og placering på grundene. Af denne servitut fremgår bl.a., at tagene skal tækkes med røde vingetegl. Der henvises til en tidligere sag (sagsnr. 004032-2003), vedrørende Prins Valdemars Vej 31. Denne sag har været drøftet på Bygningsudvalgs mødet den 27. januar 2004. Der blev herefter meddelt retlig lovliggørelse, d.v.s. man valgte fra udvalgets side ikke at håndhæve servitutten i henhold til planlovens § 43. Denne beslutning var baseret på, at der i området fandtes 3 andre ejendomme, der ikke havde det reglementerede røde vingetegltag, og at man således også skulle håndhæve servitutten overfor de øvrige 3 ejendomme. Dette ville betyde et samfundsmæssigt værdispild, idet samtlige tage allerede var etableret – ifølge ejendommens ejer – i god tro. På grundlag af daværende sag er servitutten nu generelt kendt i hele grundejerforeningen.

I nærværende sag har Bygningsmyndigheden standset arbejdet allerede inden selve tagdækningen er påbegyndt. Der vil således ikke være tale om anvendelse af værdispildsbetragtningen i samme grad som i den tidligere sag. Uagtet at Bygningsmyndigheden har standset arbejdet fortsætter ejeren arbejdet, under henvisning til, at det tidligere er besluttet ikke at anvende servitutten.

Udvalget kan beslutte at håndhæve servitutten og derved forbyde tagdækning med sortglaseret tegl i henhold til planlovens § 43.

Vurdering

Som anført er der her tale om en anden sag, der ikke er sammenlignelig med den tidligere, idet tagdækningen endnu ikke er udført og der - ihvertfald ikke fra det tidspunkt, hvor Bygningsmyndigheden standsede arbejdet - ikke kan lægges vægt på ejerens eventuelle gode tro. Den forvaltningsretlige lighedssætning betyder således ikke, at Gentofte Kommune er forpligtet til også at give dispensation i dette tilfælde. Der bør heller ikke lægges afgørende vægt på værdispildsbetragtningen.

Udvalget bør lægge særlig vægt på, hvorvidt man i denne og i fremtidige sager ønsker at håndhæve servitutbestemmelsen omkring de røde vingetegl, ud fra en arkitektonisk og æstetisk vurdering.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget:
At sagen drøftes.

Bilag

[standsningsspåbud](#)

[Brev 01122008 - Kommentar fra ejer og anmodning om aktinsigt](#)

[yderligere bemærkninger fra ejer vedr. BU](#)

[Bernstorff-Jægersborg Grundejerforening 07082008.pdf](#)

[Svar fra Bernstorff-Jægersborg Grundejerforening](#)

[Ejers kommentar til Grundejerforeningens svar](#)

[Prins Valdemars Vej 31. Sag om tagbeklædning.](#)

[luffoto prins valdemars vej 11](#)

[foto prins valdemars vej 11](#)

[høring af området uden adresser beboere/ejere](#)

Møde i Byplanudvalget den 08. januar 2009

9 Åbent Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne

[037738-2008](#)

Møde i Byplanudvalget den 08. januar 2009

10 Lukket Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne

037738-2008

Punkt 2: Referat



Gentofte Kommune

Referat af møde i Byplanudvalget

Referat åben

**Mødedato 08. januar 2009
Mødetidspunkt 17.00
Mødelokale 326**

**Protokollen blev
læst og mødet
hævet kl.: 18.10**

**Tilstede: Marianne Zangenberg, Birgit Hemmingsen, Brigitta
Volsted Rick, Lise Roving, Kirsten Kierkegaard,
Karen Riis Kjølbye**

Fraværende: Marie-Louise Andreassen (Afbud)

Indholdsfortegnelse

Byplanudvalget

den 08. januar 2009

Åben dagsorden

- 1 Lokalplan 316 for Vidar Skolen. Offentlig fremlæggelse**
- 2 Lokalplan 318 for Rygaards Skole. Offentlig fremlæggelse**
- 3 Lokalplan 314 for Gruts Alle 9-13. Endelig vedtagelse**
- 4 Landsplandirektiv om beliggenheden af bymidter, bydelscentre og aflastningsområder mv. - vedtaget**
- 5 Skolevej 7. Etablering af elevatorårn og studiecenter. Principiel forespørgsel**
- 6 Strandvejen 140, st. tv. Nedlæggelse af bolig og ændret anvendelse til erhverv**
- 7 Strandvejen 242C. Opførelse af skur, fornyet behandling**
- 8 Prins Valdemars Vej 11. Udskiftning af tegltag**
- 9 Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne**

Lukket dagsorden

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

Møde i Byplanudvalget den 08. januar 2009

1 Åbent Lokalplan 316 for Vidar Skolen. Offentlig fremlæggelse

[042231-2008](#)

Resumé

I forbindelse med modernisering af undervisningslokalerne har Vidarskolen, Brogårdsvej 61, behov for at udvide skolen med op til 1.000 m² etageareal.

Der er udarbejdet et lokalplanforslag, der giver mulighed for realisering af skolens langsigtede udbygningsplan.

Der skal tages stilling til om forslag til lokalplan 316 for Vidarskolen skal udsendes i offentlig høring.

Baggrund

Byplanudvalget bemyndigede den 4. september 2008, pkt. 5, Plan til, at udarbejde forslag til lokalplan for Vidarskolen beliggende Brogårdsvej 61. Samtidig vedtoges det at afholde dialogmøde med naboerne, inden et lokalplanforslag forelægges for Byplanudvalget.

Det udarbejdede lokalplanforslag 316 for Vidarskolen har som formål at fastholde skolens område til offentlige formål, uddannelsesinstitutioner. Skolens bebyggelse skal opføres indenfor et fastlagt byggefelt, der sikrer god afstand til naboejendomme. Skolens areal mod Brogårdsvej friholdes for bebyggelse og forbeholdes parkering. Etablering af parkeringsanlægget vil være en forudsætning for ibrugtagning af nyt byggeri.

Lokalplanområdet er sammenfaldende med enkeltområde 5. D8, der i Kommuneplan 2009 fastlægges til offentlige formål, uddannelsesinstitutioner, med en maksimal bebyggelsesprocent på 60. Lokalplanforslagets bestemmelser er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer.

Skolens hovedbygning er i kommuneplanen anført som bevaringsværdig (kategori 4). Bygningen er i dårlig stand og vanskelig at indrette til tidssvarende undervisningslokaler. Bygningen er sammenbygget med andre bygninger i varierende arkitektur og fremtræder således ikke som umistelig. Bygningen er derfor ikke pålagt bevaringsbestemmelser.

Der har den 8. december 2008 været afholdt dialogmøde på Vidarskolen med deltagelse af skolens ledelse og ca. 10 fremmødte naboer. Der var overvejende positiv holdning til skolens planer og det aftaltes, at der afholdes et møde i begyndelsen af lokalplanforslagets høringsperiode.

Et tidligere lokalplanforslag for udbygning af Vidarskolen har været udsendt i offentlig høring i 2002. Der indkom en del indsigelser mod manglende parkering, trafikproblemer ved af- og påsætning af elever, samt byggeriets afstand til naboskel. På baggrund af høringen ønskede Byplanudvalget ikke at vedtage lokalplanen endeligt.

Vurdering

Det nu foreliggende forslag til lokalplan 316 forholder sig konstruktivt til de ovennævnte problemstillinger fra høringen i 2002. Eksempelvis fastlægges der parkeringspladser for skolens lærere mod Brogårdsvej således, at adgangsvejen i væsentligt omfang aflastes for kørende færdsel. Endvidere øges byggeriets afstand til naboskel fra 2½ m til 5 m og skyggegener på naboejendomme minimeres.

Skolen har oplyst, at det nye etageareal har til formål at øge kvaliteten af de fysiske rammer på skolen. Skolens elevtal har siden 2003 ligget på ca. 340 elever, og der er ikke planer om at øge dette antal. Dog kan et evt. lovkrav om etablering af børnehaveklasse give anledning til en merindskrivning af ca. 15 elever.

På det afholdte dialogmødet var der positive tilkendegivelser overfor de nye planer og der blev ikke fremført ukendte problemstillinger.

Det foreslås derfor, at forslag til lokalplan 316 for Vidarskolen udsendes i en 8 ugers offentlig

høring, med et høringsmøde i begyndelsen af perioden.

Indstilling

Plan indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

1. At forslag til lokalplan 316 for Vidarskolen udsendes i offentlig høring.
2. At der afholdes høringsmøde.

Beslutninger

Byplanudvalget. torsdag den 8. januar 2009.

Ad pkt. 1-2. Anbefales til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen, idet der foretages redaktionelle præciseringer vedrørende parkering og trafikale forhold på lokalplanforslagets side 3 og 5.

Beslutningsstatus: Behandlet, indstillet til: Økonomiudvalget

Bilag

[Forslag til lokalplan 316 for Vidar Skolen](#)

Møde i Byplanudvalget den 08. januar 2009

2 Åbent Lokalplan 318 for Rygaards Skole. Offentlig fremlæggelse

[047418-2008](#)

Resumé

Rygaards Skole, Bernstorffsvej 54-56, ønsker at opføre 2 skolebygninger mod Niels Andersens Vej med et samlet etageareal på ca. 1.600 m².

Der er udarbejdet et lokalplanforslag, der giver mulighed for opførelse af den ønskede bebyggelse. Der skal tages stilling til, om forslag til lokalplan 318 for Rygaards Skole skal udsendes i offentlig høring.

Baggrund

Byplanudvalget bemyndigede den 4. december 2008, pkt. 1, Plan til at udarbejde forslag til lokalplan for Rygaards Skole. Samtidig vedtoges det at afholde dialogmøde med naboerne, inden et lokalplanforslag forelægges Byplanudvalget.

Det udarbejdede lokalplanforslag 318 for Rygaards Skole har som formål at fastholde skolens område til offentlige formål, uddannelsesinstitutioner. Skolens hovedbygning fastlægges som bevaringsværdig, ligesom markante træer, der har væsentlig betydning for vejbilledet. Ny bebyggelse skal placeres i en byggezone mod Niels Andersens Vej således, at den fremtræder opdelt i flere bygningsenheder. Det grønne vejbillede mod Niels Andersens Vej søges opretholdt og udbygget.

Ved realisering af det i lokalplanforslaget muliggjorte byggeri får skolen mulighed for at øge indskrivningen af elever med ca. 60, svarende til et samlet elevtal på ca. 880. Lærerstaben øges

med 4-5 lærere. Lokalplanforslaget indeholder bestemmelser om, at der som betingelse for ibrugtagen af ny bebyggelse skal tilvejebringes mindst 8 nye parkeringspladser på skolens areal. Lokalplanområdet er sammenfaldende med enkeltområde 1. D6, der i Kommuneplan 2009 fastlægger områdets anvendelse til offentlige formål, uddannelsesinstitutioner, med en maksimal bebyggelsesprocent på 40. Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer.

Der afholdes dialogmøde med naboer den 6. januar 2009. Resultatet af mødet vil blive forelagt Byplanudvalget på mødet den 8. januar 2009.

Vurdering

Med lokalplanforslagets beherskede udbygningsmuligheder bevares skoleområdets grønne parklignende præg. Sammenholdt med lokalplanforslagets bestemmelser om ny bebyggelses udformning i opdelte bygningsenheder, opretholdes skolens særlige campus-karakter. Mod Niels Andersens Vej bevares det grønne strøg, der strækker sig fra Bernstorffsvej og forbi Rygaardscentret øst for skolen.

Det foreslås, at forslag til lokalplan 318 for Rygaards Skole udsendes i 8 ugers offentlig høring.

Indstilling

Plan indstiller

til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

1. At forslag til lokalplan 318 for Rygaards Skole udsendes i offentlig høring.
2. At der holdes høringsmøde.

Beslutninger

Byplanudvalget. torsdag den 8. januar 2009.

Ad pkt. 1-2. Anbefales til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen, idet der foretages redaktionel præcisering vedrørende trafikale forhold på lokalplanforslagets side 5.

Beslutningsstatus: Behandlet, indstillet til: Økonomiudvalget

Bilag

[Forslag til lokalplan 318 for Rygaards Skole](#)

Møde i Byplanudvalget den 08. januar 2009

3 Åbent Lokalplan 314 for Gruts Alle 9-13. Endelig vedtagelse

[046734-2008](#)

Resumé

Forslag til lokalplan 314 for Gruts Allé 9-13 og tillæg 1 til Kommuneplan 2009 har været udsendt i offentlig høring. Der er ikke modtaget henvendelser i høringsperioden.

Der skal tages stilling til om planforslagene skal vedtages endeligt.

Baggrund

Kommunalbestyrelsen vedtog på sit møde den 29. september 2008 (pkt. 3), med 9 stemmer for og 6 stemmer (B+A+T+F) imod, at udsende ovennævnte planforslag i offentlig høring. Det radikale Venstre, Socialdemokratiet, Gentofte-Listen og Socialistisk Folkeparti stemte imod, idet de finder, at ejendommen skal fastholdes til offentlige formål, herunder skole/gymnasieformål. Mindretallets udtalelse var udsendt med planforslagene.

Formålet med planerne er, at ejendommen Gruts Allé 9-13, der tidligere rummede institutionen "Gruthuset", skal kunne anvendes til boligformål, villabebyggelse eller til offentlige formål, gymnasium.

Planforslagene har været udsendt i perioden 6. oktober 2008 - 3. december 2008. Der blev afholdt et borgermøde den 23. oktober 2008 i Tranegårdskolens GFO.

Der er ikke modtaget henvendelser i høringsperioden.

Vurdering

Da der ikke er fremsendt bemærkninger i høringsperioden foreslås det, at forslag til lokalplan 314 for Gruts Allé 9-13 og tillæg 1 til Kommuneplan 2009 vedtages endeligt uden ændringer.

Indstilling

Plan indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At forslag til lokalplan 314 for Gruts Allé 9-13 og tillæg 1 til Kommuneplan 2009 vedtages endeligt uden ændringer.

Beslutninger

Byplanudvalget. torsdag den 8. januar 2009.

Karen Riis Kjølbye (C) deltog på grund af inhabilitet ikke i sagens behandling og afgørelse. Anbefales til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen. Birgit Hemmingsen (T) og Brigitta V Rick (F) stemte imod, idet de finder, at ejendommen skal fastholdes til offentlige formål, herunder skole/gymnasieformål.

Beslutningsstatus: Behandlet, *indstillet til:* Økonomiudvalget

Møde i Byplanudvalget den 08. januar 2009

4 Åbent Landsplandirektiv om beliggenheden af bymidter, bydelscentre og aflastningsområder mv. - vedtaget

[011958-2008](#)

Resumé

Landsplandirektiv om beliggenheden af bymidter, bydelscentre og aflastningsområder mv. til detailhandel for hovedstadsområdet, er vedtaget af Folketinget den 31. oktober 2008 og trådt i kraft den 15. november 2008. Landsplandirektivet følger de overordnede principper i Fingerplan 2007 med vægt på et bæredygtigt transportmønster.

Landsplandirektivet bygger videre på den detailhandelsstruktur, der blev fastlagt med HURs udpegninger i Regionplan 2005 for detailhandel. Der er derfor ingen væsentlige indholdsmæssige ændringer i forhold til tidligere planlægning. Dette landsplandirektiv afløser de hidtidige retningslinjer.

Sagen forelægges Byplanudvalget til orientering.

Baggrund

Bestemmelserne i Planloven blev ændret den 1. juli 2007, så kommunerne nu har den fulde kompetence til at planlægge for detailhandel inden for de rammer som loven udstikker, herunder landsplandirektiver. Planlovens detailhandelsbestemmelser bygger på et centerhierarki, hvor bymidten udgør det primære center. Herefter følger bydelscentre i de største byer. Uden for bymidter og bydelscentre kan der planlægges for lokalcentre samt placeres butikker til lokalområdets forsyning og butikker der forhandler særlig pladskrævende varegrupper.

Landsplandirektivet fastlægger de overordnede rammer for kommunernes fremtidige detailhandelsplanlægning med hensyn til beliggenheden af bymidter, bydelscentre og aflastningsområder, herunder områder hvor der kan placeres udvalgswarebutikker over 2.000 m². Landsplandirektivet regulerer ikke konkrete projekter eller placeringer, men udpeger byområder, hvor kommunerne kan planlægge for detailhandel i fremtiden. For Gentofte Kommune er der ikke udpeget nye bymidter og bydelscentre.

Landsplandirektivet udpeger aflastningscentret på Nybrovej (IKEA mv.) som et af de nye områder, hvor der kan planlægges for op til 3 nye udvalgswarebutikker over 2.000 m² hvert 4. år. Det begrundes ud fra, at aflastningscentret ligger 800 m fra Jægersborg station og herudover lige ud til Lyngbymotorvejen, så området har en i forvejen høj trafikal beliggenhed. Området huser i dag store udvalgswarebutikker og har allerede et stort opland og en regional funktion i hovedstadsområdet.

Forslaget til Landsplandirektivet var sendt i 8 ugers offentlig høring til den 25. april 2008. Byplanudvalget behandlede forslaget den 3. april 2008, pkt. 3, og besluttede at meddele Miljøministeriet, at kommunen ikke havde bemærkninger til forslaget, idet Byplanudvalget noterede, at der fra kommunens side ikke heri lå en støtte til et eventuelt ønske om at udvide butiksarealet i aflastningscentret ved Nybrovej.

I forbindelse med høringen af forslag til Kommuneplan 2009 indkom en ansøgning fra IKEA om udvidelse af deres varehus. På grund af pladsmangel og stor publikumssucces ansøgte IKEA om udvidelse med ca. 10.000m², så de i alt kom op på ca. 31.000m². IKEA ønskede ikke at lægge flere etager til det nuværende byggeri, men pegede på, at de ville udnytte de overbyggede parkeringsarealer eller flytte parkeringen op på taget.

Ansøgningen fra IKEA blev behandlet i forbindelse med Kommuneplan 2009, hvor det ved kommunalbestyrelsens behandling den 25. august 2008, punkt 2, blev besluttet, at kommuneplanrammen for området ved IKEA skulle fastholdes uændret, hvorefter IKEA ikke vil kunne udvide deres varehus.

Selvom Landsplandirektivet har givet mulighed for en udvidelse, kan kommunen fortsat fastlægge egne retningslinjer inden for Landsplandirektivets øvre ramme.

Vurdering

Indstilling

Indstilling

Plan indstiller

Til Byplanudvalget:

At orienteringen tages til efterretning.

Beslutninger

Byplanudvalget. torsdag den 8. januar 2009.

Orienteringen blev taget til efterretning.

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

Bilag

[Landsplandirektiv for detailhandel i hovedstadsområdet](#)

Møde i Byplanudvalget den 08. januar 2009

5 Åbent Skolevej 7. Etablering af elevatorårn og studiecenter. Principiel forespørgsel

[040484-2008](#)

Resumé

Med mail af den 24. november 2008 har JJW arkitekter ansøgt om en principiel tilladelse til at udføre bygningsændringer på Aurehøj Gymnasium, ved etablering af et nyt elevatorårn og indretning af et studiecenter i parterreetaen. ejendommen er udpeget som bevaringsværdig.

Baggrund

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 257 for Aurehøj Gymnasium.

I medfør af bestemmelsen i lokalplanens § 6, stk. 6.3, skal ny bebyggelse opføres i byggefeltet som angivet på kortbilag 1 til lokalplanen, og denne må maksimalt opføres i 1 etage.

Bestemmelsen er ikke iagttaget, idet elevatorårnet placeres udenfor byggefeltet og udføres i 3 etager.

Bygningen som er bevaringsværdig i kategori 3 om må ifølge lokalplanen ikke ombygges eller på anden måde ændres uden Kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde, jf. lokalplanens § 7, stk. 7. 1. Dette gælder også dør- og vinduesudskiftninger, ændringer i materialevalg, farvesætning, vinduesformater og udformning i øvrigt. Udformningen af elevatorårnet har tidligere været fremsendt til bygningsmyndigheden, som efter en forhåndsdialog er blevet ændret til et mere afdæmpet udseende.

Vurdering

Bygningsmyndigheden vurderer, at placering af elevatorårnet udenfor byggefeltet kan accepteres, og at der i den forbindelse dispenseres fra bestemmelsen i lokalplanens § 6, stk. 6.3. Der er i denne forbindelse lagt vægt på, at årnet er placeret på bagsiden af bygningen i skolegården. Det vurderes, at det nye elevatorårn vil få et udtryk som tilpasser sig den bevaringsværdige

bygning på en acceptabel måde. Sænkning af gårdarealet i den indre gård kræver en yderligere bearbejdning, idet denne skal ses i sammenhæng med den eksisterende forsænkede gård foran den nye gymnastiksal. Nye dørpartier til den forsænkede gård udføres i samme stil som de eksisterende vinduer.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget:

At der meddeles tilladelse til etablering af elevatortårnet, og at der i den forbindelse dispenseres fra bestemmelsen i lokalplan 257, § 6, stk. 6.3, til at placere denne udenfor lokalplanens byggefelt, og at denne opføres i 3 etager.

Vedrørende udførelse af studiecentret indstilles det, at etablering af den forsænkede gård og udførelse af nye dørpartier i forbindelse hermed, kan godkendes.

Beslutninger

Byplanudvalget. torsdag den 8. januar 2009.

Kirsten Kierkegaard (C) deltog på grund af inhabilitet ikke i sagens behandling og afgørelse. Vedtaget.

Beslutningsstatus: Behandlet, indstillet til: Ingen videre behandling

Bilag

[Aurehøj Gymnasium - etablering af elevatortårn 241108.pdf](#)
[kortbilag aurehøj gymnasium](#)

Møde i Byplanudvalget den 08. januar 2009

6 Åbent Strandvejen 140, st. tv. Nedlæggelse af bolig og ændret anvendelse til erhverv

[046281-2008](#)

Resumé

Der søges om tilladelse til at nedlægge en bolig i stueetagen i ejendommen, Strandvejen 140 og sammenlægge den med nabobutik til samlet anvendelse som detailhandel.

Baggrund

Advokat Anders Lorentzen søger på vegne af køber og sælger af to andelslejligheder om tilladelse til at nedlægge boligen Strandvejen 140, st. med henblik på at sammenlægge den med butikken (blomsterforretning) i naboledigheden, st. 1, til anvendelse samlet som blomsterforretning. Boligen i st. er i BBR registreret med størrelsen 68 m², indeholdende køkken og bad/wc.

Butikken har størrelsen 48 m² med wc men hverken køkken eller bad.

Hele ejendommen er en blandet beboelses- og erhvervsejendom i 5 etager med 17 beboelseslejligheder og et samlet erhversareal på 241 m².

Ejendommen er ikke omfattet af lokalplan, men beliggende i kommuneplanens rammeområde 1. B 13, et etageboligområde ved Strandvejen og Annasvej, samt temarammen lokalcenter Hellerup Nord. Ifølge temarammen må stueetagen i forhusbebyggelsen kun anvendes til detailhandel, publikumsorienteret service, liberalt erhverv og lignende samt boligformål. Etageareal i øvrigt må kun anvendes til boligformål.

Det ansøgte kræver kommunens samtykke i henhold til boligreguleringslovens § 46 til nedlæggelse af boligen.

Vurdering

Den ansøgte ændrede anvendelse af boligen i stueetagen vil være i overensstemmelse med plangrundlaget (kommuneplanrammen).

Bygningsmyndigheden vurderer på den ene side, at det kan være en fordel at styrke lokalcentret ved at tilføre mere liv til detailhandlen m.v. i stueetagen. På den anden side er der ikke tale om en lille og utidssvarende bolig, idet den indeholder samtlige sanitære installationer.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget:

At sagen drøftes.

Beslutninger

Byplanudvalget. torsdag den 8. januar 2009.

Vedtaget, at meddele samtykke til nedlæggelse af boligen, idet boligen er beliggende blandt en ubrudt række detailhandel.

Beslutningsstatus: Behandlet, indstillet til: Ingen videre behandling

Bilag

[Ændring af bolig til erhverv](#)

[Kortbilag - Strandvejen 140](#)

Møde i Byplanudvalget den 08. januar 2009

7 Åbent Strandvejen 242C. Opførelse af skur, fornyet behandling

[039902-2008](#)

Resumé

Ejer af ejendommen Strandvejen 242C, George Greibe, søger om tilladelse til at opføre et skur på 3 m² på nordsiden af ejendommen. Sagen har været behandlet på bygningsudvalgets møde den

20. november 2008, men blev udsat fordi udvalget var usikker på om det 1,7 m høje hegn som skuret bygges op af, er opført før eller efter byplan 21, idet det ikke opfylder betingelse om en max højde på 1,25 m .

Baggrund

Ejendommens grundareal	91 m ²
Nuværende og fremtidige etageareal (heraf 20 m ² i tagetagen)	52 m ²
Nuværende areal for småbygninger	0 m ²
Fremtidige areal for småbygninger	3 m ²

Byplan 21 foreskriver i § 4, stk. 3, at ny bebyggelse kun må opføres indenfor de i planen fastlagte byggefeltet.

Byplan 21 foreskriver i § 4, stk. 4 bl.a., at der på hver ejendom må opføres ét udhus eller en garage/carport på 20 m², og § 6, stk. 2, 3 og 5 fastlægger retningslinjer for udhuses materialer og overflader. § 6 er overholdt, men sagen kræver dispensation fra § 4, stk. 3. Hegnet der bygges op ad, opfylder ikke bestemmelsen i § 7, stk. 1, som foreskriver hegn max. 1,25 m høje.

Ejer anfører at det bestående hegn på 1,7 meters højde som bliver bagvæg for skuret, er et hegn fra før Byplan 21 trådte i kraft (1976), og han anfører desuden at der ikke kan findes alternative placeringer til barnevognsskuret, idet der skal være direkte forbindelse til sti.

Det ses ikke af kommunens sagsakter at der tidligere har været en sag om omhandlede hegn.

Det ansøgte er sendt i høring hos naboer og de to grundejerforeninger.

Den nye grundejerforening er hørt igen med en ny frist, idet den først fremsendte høring ikke kunne motages pr. mail af den hørte part. Fra naboerne er der ikke kommet svar, og den gamle grundejerforening har ingen indvendinger.

Vurdering

Bygningsmyndigheden vurderer at opførelsen af skuret, dets udtryk og placering i øvrigt, harmonerer med den øvrige bebyggelse i området. På denne baggrund finder bygningsmyndigheden at der er grundlag for at tillade det ansøgte.

Hvad angår det for høje hegn, bør dette - hvis skuret opføres - ikke længere kategoriseres som hegn, men som skur-bagvæg. Skuret bygges i hele "hegnets" længde, og den dag skuret fjernes, erstattes bagvæggen af et et hegn 1,25 m højt, som opfylder bestemmelsen i Byplan 21 § 7.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget:

At der udlægges et nyt byggefelt i henhold til byplan 21 § 4, stk. 3, og at det etablerede "hegn" ikke kan betegnes eller godkendes som hegn, men alene som bagvæg for skuret.

Beslutninger

Byplanudvalget. torsdag den 8. januar 2009.

Vedtaget.

Beslutningsstatus: Behandlet, *indstillet til:* Byplanudvalget

Bilag

[Ansøgning om opførelse af skur](#)
[Kortbilag. Strandvejen 242C](#)
[Ny revideret redegørelse fra ansøger](#)

Møde i Byplanudvalget den 08. januar 2009

8 Åbent Prins Valdemars Vej 11. Udskiftning af tegltag

[045909-2008](#)

Resumé

Ejeren af ejendommen, Prins Valdemars Vej 11, Hans Erik Nielsen, har uden tilladelse påbegyndt udskiftning af tegltag til en tegltype og – farve, der strider mod en i området lyst servitut samt etablering af kvist uden byggetilladelse.

Sagen blev udsat på Bygningsudvalgets møde den 10. december 2008, idet der skal indhentes et høringssvar fra Bernstorff-Jægersborg Grundejerforeningen.

På Bygningsudvalgets møde den 15. december 2008 blev sagen på ny udsat, idet der skal indhentes et høringssvar fra Grundejerne/beboerne i området.

Bygningsmyndigheden har den 17. december sendt sagen til høring blandt beboerne/ejerne i området. Høringsfristen er den 6. januar 2009. (Sagsnr. 049064-2008)

Baggrund

I området omkring Søndersøvej, Prins Valdemars Vej, Ved Kæret m.v. hviler der en enslydende servitut fra 1940'erne, der fastsætter regler for bygningernes udseende og placering på grundene. Af denne servitut fremgår bl.a., at tagene skal tækkes med røde vingetegl. Der henvises til en tidligere sag (sagsnr. 004032-2003), vedrørende Prins Valdemars Vej 31. Denne sag har været drøftet på Bygningsudvalgs mødet den 27. januar 2004. Der blev herefter meddelt retlig lovliggørelse, d.v.s. man valgte fra udvalgets side ikke at håndhæve servitutten i henhold til planlovens § 43. Denne beslutning var baseret på, at der i området fandtes 3 andre ejendomme, der ikke havde det reglementerede røde vingetegltag, og at man således også skulle håndhæve servitutten overfor de øvrige 3 ejendomme. Dette ville betyde et samfundsmæssigt værdispild, idet samtlige tage allerede var etableret – ifølge ejendommens ejer – i god tro. På grundlag af daværende sag er servitutten nu generelt kendt i hele grundejerforeningen.

I nærværende sag har Bygningsmyndigheden standset arbejdet allerede inden selve tagdækningen er påbegyndt. Der vil således ikke være tale om anvendelse af værdispildsbetragtningen i samme grad som i den tidligere sag. Uagtet at Bygningsmyndigheden har standset arbejdet fortsætter ejeren arbejdet, under henvisning til, at det tidligere er besluttet ikke at anvende servitutten.

Udvalget kan beslutte at håndhæve servitutten og derved forbyde tagdækning med sortglaseret tegl i henhold til planlovens § 43.

Vurdering

Som anført er der her tale om en anden sag, der ikke er sammenlignelig med den tidligere, idet tagdækningen endnu ikke er udført og der - ihvertfald ikke fra det tidspunkt, hvor Bygningsmyndigheden standsede arbejdet - ikke kan lægges vægt på ejerens eventuelle gode tro. Den forvaltningsretlige lighedsgrundsætning betyder således ikke, at Gentofte Kommune er

forpligtet til også at give dispensation i dette tilfælde. Der bør heller ikke lægges afgørende vægt på værdispildsbetragtningen.

Udvalget bør lægge særlig vægt på, hvorvidt man i denne og i fremtidige sager ønsker at håndhæve servitutbestemmelsen omkring de røde vingetegl, ud fra en arkitektonisk og æstetisk vurdering.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget:

At sagen drøftes.

Beslutninger

Byplanudvalget. torsdag den 8. januar 2009.

Vedtaget, at håndhæve servituttens og meddele afslag på ansøgningen om dispensation.

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

Bilag

[standsningsspåbud](#)

[Brev 01122008 - Kommentar fra ejer og anmodning om aktinsigt](#)

[yderligere bemærkninger fra ejer vedr. BU](#)

[Bernstorff-Jægersborg Grundejerforening 07082008.pdf](#)

[Svar fra Bernstorff-Jægersborg Grundejerforening](#)

[Ejers kommentar til Grundejerforeningens svar](#)

[Prins Valdemars Vej 31. Sag om tagbeklædning.](#)

[luftfoto prins valdemars vej 11](#)

[foto prins valdemars vej 11](#)

[høring af området uden adresser beboere/ejere](#)

Møde i Byplanudvalget den 08. januar 2009

9 Åbent Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne

[037738-2008](#)

Beslutninger

Byplanudvalget. torsdag den 8. januar 2009.

Forvaltningen arbejder med et forslag til en procesplan for det videre forløb vedrørende Skovshoved Havn og nærområde. Procesplanen vil blive forelagt Byplanudvalget.

Forvaltningen har fra Slots- og Ejendomsstyrelsen modtaget et udkast til forpagtningsaftale for Bernstorff Slot. Det er hensigten, at Bernstorffs Slot og Kavalergården skal anvendes til konferencevirksomhed med tilknyttede funktioner. Forvaltningen vurderer anvendelsesønskerne i forhold til lokalplanpligt. Sagen vil blive forelagt Byplanudvalget på det kommende møde.

Københavns Kommune har indkaldt ideer og forslag til en kommende miljøredegørelse for ny planlægning for Marmormolen og Langeliniespidsen i Københavns Kommune. Forvaltningen har sendt et høringssvar.

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

Møde i Byplanudvalget den 08. januar 2009

10 Lukket Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne

037738-2008

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