

# REFERAT Byplanudvalget d. 01-06-2017

**Mødedato** Torsdag d. 01. juni 2017 kl. 17:00

**Mødested** Udvalgsværelse D

## Indholdsfortegnelse

Lokalplan 378 for et område ved Dyrehavevej 5 A-F. Endelig vedtagelse.....	3
Lokalplan 383 for ejendommene Rygårds Allé 7- 11. Endelig vedtagelse.....	6
Vildvordevej 110, Ordrupgaard. Dispensation fra lokalplan og naturbeskyttelseslov vedr. midlertidig Strandvejen 273A. Ansøgning om nyt enfamiliehus i Skovshoved.....	9 12
Ordrupvej 114. Dispensation fra lokalplanens bestemmelse om antal etager i forbindelse med ansøgning Fredensvej 56 (Ordrup Gymnasium). Ansøgning om tilladelse til udskiftning af vinduer på den bevarede Charlottenlund Stationsplads 2. Lysende reklamestander på Charlottenlund Station.....	16 19 23
Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne.....	26
Lukket: Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne.....	28

# **Punkt 1: Lokalplan 378 for et område ved Dyrehavevej 5 A-F. Endelig vedtagelse**

EMN-2017-02680

## **Bilag**

Høringssvar vedr. LP 378 for et område ved Dyrehavevej 5 A-F. Samlet PDF

Høringsnotat med resumé vedr. Lokalplan 378\_26.05.2017

378-2017-3-6-Lokalplanforslag 378 inkl. miljøvurdering

Forslag til tillæg 20 til Kommuneplan 2013

Sammenfattende miljøredegørelse, endelig lokalplan

## 1 (Åben) Lokalplan 378 for et område ved Dyrehavevej 5 A-F. Endelig vedtagelse

Sags ID: EMN-2017-02680

### Resumé

Forslag til Lokalplan 378 for et område ved Dyrehavevej 5 A-F med ledsagende miljørapport og forslag til tillæg 20 til Kommuneplan 2013 har været fremlagt i offentlig høring fra den 6. marts til den 8.maj 2017.

Det skal drøftes og besluttes, om de modtagne henvendelser giver anledning til at foretage ændringer i planerne.

### Baggrund

Planernes formål er at fastlægge anvendelse af ejendommen Dyrehavevej 5 A-F til boligformål, tæt/lav bebyggelse, i form af rækkehuse og dobbelthuse.

Lokalplanen giver mulighed for opførelse af 23 rækkehuse, og således at de eksisterende dobbelthuse indgår i en helhedsplan.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser vedrørende boligantal, bygningshøjde, bebyggelsens ydre fremtræden, byggefelter, parkering, bevaringsværdig bebyggelse, opholdsarealer og adgangsveje.

Kommunalbestyrelsen har den 27.februar 2017, pkt. 2, vedtaget at sende planforslagene med ledsagende miljørapport i offentlig høring med 18 stemmer (C, A, V, B, D og Lisbeth Winther (Uden for Parti) for og 1 (Ø) imod.

Jeanne Toxværd (Ø) stemte imod, idet: "Enhedslisten finder det relevant med offentlige høringer og vil i den forbindelse påpege kommunens behov for udvikling af almennyttige boliger, mangler i lokalplanen udsendt til offentlig høring."

Den 26. april 2017 blev afholdt et borgermøde, hvor planerne blev præsenteret.

Der er i høringsperioden modtaget 19 henvendelser, heraf 2 med underskriftsindsamling. Henvendelserne omhandler primært arkitektur, bebyggelsestæthed og –højde og vejforhold.

Planforslagene kan ses via dette link:

<http://gentofte.viewer.dkplan.niras.dk/dkplan/dkplan.aspx?lokalplanId=452>

Plan og Byg har udarbejdet notat med resumé af de modtagne henvendelser.

### Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At drøfte og beslutte om de modtagne henvendelser giver anledning til at foretage ændringer i det udsendte forslag til lokalplan 378 for et område ved Dyrehavevej 5 A-F med tilhørende tillæg 20 til Kommuneplan 2013 og sammenfattende miljøvurdering.

### **Tidligere beslutninger:**

.

### **Beslutninger:**

Anbefales til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen, at Lokalplan 378 med tilhørende tillæg 20 til Kommuneplan 2013 vedtages endeligt, idet: § 6.2 ændres, således at der i Byggefelt B kan opføres 17 rækkehuse i stedet for 18. Der fastlægges en byggelinje i Byggefelt B i en afstand fra byggefeltets sydlige afgrænsning svarende til 1 rækkehus.

Det fastlægges, at bebyggelsen enten skal holdes i mindst denne afstand fra afgrænsningen eller at bebyggelse imellem byggelinjen og byggefeltets sydlige afgrænsning kun kan opføres i 1 etager og med en maksimal højde af 3,5 m. § 5.5 ændres, således at der på strækningen langs banen skal indrettes 12 parkeringspladser for beboerne i rækkehusene og således, at der yderligere kan indrettes 6 parkeringspladser til beboerne i dobbelthusene, såfremt disse parkeringspladser ikke placeres andet steds inden for lokalplanområdet.

Af de krævede parkeringspladser til dobbelthusene skal 1 for hver bolig placeres på egen parcel, mens de resterende i alt 6 kan placeres inden for lokalplanområdet, herunder på parkeringsarealet langs banen. Det areal, der i henhold til § 5.5 skal indrettes som grønt område, skal beplantes med træer.

Poul V. Jensen (D) stemte imod, idet projektet findes for stort i forhold til området, hvilket er i tråd med hovedparten af de mange høringssvar.

### **Bilag**

1. Høringssvar vedr. LP 378 samlet (1850455 - EMN-2017-02680)
2. Høringsnotat med resumé vedr. Lokalplan 378\_26.05.2017 (1850453 - EMN-2017-02680)
3. 378-2017-3-6-Lokalplanforslag 378 inkl. miljøvurdering (1850460 - EMN-2017-02680)
4. Forslag til tillæg 20 til Kommuneplan 2013 (1850459 - EMN-2017-02680)

## **Punkt 2: Lokalplan 383 for ejendommene Rygårds Allé 7- 11. Endelig vedtagelse**

EMN-2017-02688

### **Bilag**

Høringssvar vedr. LP 383 for ejendommene Rygårds Allé 7-11. Samlet PDF

Høringsnotat LP 383

383-2017-3-6-Lokalplanforslag 383

Forslag til tillæg 21 til Kommuneplan 2013

## 2 (Åben) Lokalplan 383 for ejendommene Rygårds Allé 7- 11. Endelig vedtagelse

Sags ID: EMN-2017-02688

### Resumé

Forslag til lokalplan 383 for ejendommene Rygårds Allé 7 -11 med tilhørende forslag til tillæg 21 til Kommuneplan 2013 har været fremlagt i offentlig høring fra den 6. marts til den 8. maj 2017.

Det skal drøftes og besluttes, om de modtagne henvendelser giver anledning til ændringer i de udsendte planforslag.

### Baggrund

Planernes formål er at fastlægge anvendelse af ejendommene Rygårds Allé 7-11 til boligformål i form af etagehusbebyggelse med mulighed for tæt-lav bebyggelse i baggården.

Lokalplanen giver mulighed for at ombygge den eksisterende 2 ½ etagers bygning mod Rygårds Allé, således at den fremstår som en 3 etagers bygning med penthouse. Den eksisterende 1 etage bygning bagved dette etagehus ombygges og vil supplere arealet til lejligheder i stueetagen.

Der vil kunne indrettes 20 boliger i det eksisterende etagehus og 3 dobbelthuse i baggården.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser vedrørende boligantal, bygningshøjde, bebyggelsens ydre fremtræden, byggefelter, parkering, bevaringsværdig bebyggelse, opholdsarealer og adgangsveje.

Kommunalbestyrelsen har den 27. februar 2017, pkt.3, vedtaget at sende planforslagene i offentligt høring med 18 stemmer (C, A, V, B, D og Lisbeth Winther (Uden for Parti)) for og 1 (Ø) imod.

Jeanne Toxværd (Ø) stemte imod, idet: "Enhedslisten finder det relevant med offentlige høringer og vil i den forbindelse påpege kommunens behov for udvikling af almennyttige boliger, mangler i lokalplanen udsendt til offentlig høring."

Den 6. april 2017 blev afholdt et borgermøde, hvor planerne blev præsenteret for de inviterede borgere.

Der er i høringsperioden modtaget henvendelser fra 1 nabo øst for lokalplanområdet, et elselskab og fra ejerforeningen over for lokalplanområdet (Rygårds Alle 8, 8A og Hellerupvej 58-62). Henvendelserne omhandler primært bygningshøjder og indblikforhold.

De offentliggjorte planforslag kan ses via dette link:

<http://gentofte.viewer.dkplan.niras.dk/dkplan/dkplan.aspx?lokalplanId=453>

Plan og Byg har udarbejdet notat med resumé af modtagne henvendelser.

## **Indstilling**

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At drøfte og beslutte, om de modtagne henvendelser giver anledning til ændringer i det udsendte forslag til lokalplan 383 for ejendommene Rygårds Allé 7-11 med tilhørende tillæg 21 til Kommuneplan 2013.

### **Tidligere beslutninger:**

.

### **Beslutninger:**

Anbefales til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen, at Lokalplan 383 med tilhørende tillæg 21 til Kommuneplan 2013 vedtages endeligt, idet lokalplanen ændres således, at etageantallet i Byggefelt A udgår og den maksimale bygningshøjde fastsættes til 11 m, svarende til højden på den eksisterende bygning, og idet der ikke tillades opholdsaltaner mod Rygårds Allé, og at kommuneplantillægget, der udgør rammen for lokalplanlægningen, ændres således, at den maksimale bygningshøjde fastsættes til 12 m.

### **Bilag**

1. Høringssvar vedr. LP 383 for ejendommene Rygårds Allé 7-11. Samlet PDF (1836608 - EMN-2017-02688)
2. Høringsnotat LP 383 (1850337 - EMN-2017-02688)
3. 383-2017-3-6-Lokalplanforslag 383 (1850333 - EMN-2017-02688)
4. Forslag til tillæg 21 til Kommuneplan 2013 (1850331 - EMN-2017-02688)

### **Punkt 3: Vildvordevej 110, Ordrupgaard. Dispensation fra lokalplan og naturbeskyttelseslov vedr. midlertidig flytning af drivhus.**

EMN-2017-02687

#### **Bilag**

Kortbilag Ordrupgaard

Luftfoto Ordrupgaard mod øst

Bilag til ansøgning

Ansøgning om tilladelse til flytning af drivhuset

Indsigelser, Dansk Naturfredningsforening, Friluftsrådet og Skov- og Naturstyrelsen vedr. Ordrupgaard

### **3 (Åben) Vildvordevej 110, Ordrupgaard. Dispensation fra lokalplan og naturbeskyttelseslov vedr. midlertidig flytning af drivhus.**

**Sags ID:** EMN-2017-02687

#### **Resumé**

Der skal tages stilling til dispensation fra lokalplan 354 til flytning af bevaringsværdigt drivhus og benyttelse af dette til udstilling for Ordrupgaard.

#### **Baggrund**

Ordrupgaard, har den 8. maj 2017 indsendt en ansøgning om midlertidig flytning af bevaringsværdigt drivhus, samt om tilladelse til at anvende drivhuset til udstillingspavillon.

Den midlertidige placering forventes at vare ca. 2 ½ år.

Ordrupgaard er omfattet af lokalplan 354, og det ansøgte kræver dispensation fra lokalplanens § 6.2, idet drivhuset placeres udenfor de i lokalplanens angivne byggefelt.

Desuden placeres drivhuset indenfor skovbyggelinjen, og det ansøgte kræver derfor også dispensation fra lov om naturbeskyttelse § 17 stk.1.

Flytningen er midlertidig på grund af byggepladsindretningen for tilbygningen til museet (Himmelhaven).

Den 9. maj 2017 er sagen sendt i naboorientering hos ejeren af ejendommen Kratrænget 9 (nærmeste ejendom til den midlertidige placering) vedr. dispensation fra lokalplanen Svarfrist var den 24. maj 2017. Herfra er der ikke modtaget høringssvar.

Sagen er den 9. maj 2017 sendt til høring hos Friluftsrådet, Dansk Naturfredningsforening og Naturstyrelsen vedrørende dispensation fra skovbyggelinje. Svarfrist var den 24. maj 2017. Herfra er der kun modtaget positive bemærkninger.

#### **Indstilling**

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

1. At der meddeles tilladelse til den ansøgte, midlertidige placering.
2. At der meddeles dispensation fra bestemmelsen i lokalplan 354, § 6.2 om byggefelt.
3. At der meddeles dispensation fra lov om naturbeskyttelse § 17 stk.1, om skovbyggelinje.
4. At drøfte og beslutte, hvorvidt drivhuset kan anvendes som udstillingspavillon på den midlertidige placering.

#### **Tidligere beslutninger:**

.

**Beslutninger:**

Pkt. 1 – 4: Vedtaget, idet drivhuset kan anvendes som udstillingspavillon på den midlertidige placering.

**Bilag**

1. Kortbilag Ordrupgaard (1850406 - EMN-2017-02687)
2. Luftfoto Ordrupgaard mod øst (1850407 - EMN-2017-02687)
3. Bilag til ansøgning (1850409 - EMN-2017-02687)
4. Ansøgning om tilladelse til flytning af drivhuset (1850408 - EMN-2017-02687)
5. Indsigelser, Dansk Naturfredningsforening, Friluftsrådet og Skov- og Naturstyrelsen vedr. Ordrupgaard (1850405 - EMN-2017-02687)

## **Punkt 4: Strandvejen 273A. Ansøgning om nyt enfamiliehus i Skovshoved**

EMN-2017-02683

### **Bilag**

Hørings svar fra Strandvejen 273B

Hørings svar fra grundejerforening

Kortbilag

Ansøgers kommentarer til indsigelser

Alternative udstykningsmuligheder

Principansøgning om magelæg og udstykning

Bygningsudvalgsmøde 24.5.07

Magelægsaftale m. bilag 1 - 3. underskrevet

Notat vedr. ændringer på de enkelte grunde

Principansøgning om nyt strædehus

## 4 (Åben) Strandvejen 273A. Ansøgning om nyt enfamiliehus i Skovshoved

Sags ID: EMN-2017-02683

### Resumé

Der skal tages stilling til, om der kan dispenseres fra Byplan 21's bestemmelser om udstykning, bebyggelsesprocent, bevaringsværdig bebyggelse og parkering.

### Baggrund

Kristian Larsen, ejer af Strandvejen 269, ansøger sammen med ejerne af nr. 271, og nr. 273C samt matrikel 10q (beliggende mellem nr. 271 og nr. 273B), om tilladelse til at omlægge en række skelforhold mellem ejendommene Strandvejen 269, 271 og 273C, samt til at nedrive carport og opføre et nyt enfamiliehus på matrikel 10q (beliggende mellem nr. 271 og nr. 273B).

De matrikulære ændringer skal muliggøre en udvidelse af matrikel nr. 10q, som herefter ønskes bebygget med enfamiliehus benævnt 273A. Der er en eksisterende carport, hvor huset ønskes placeret.

Omfanget af det nye hus bliver ca. 67 m<sup>2</sup> på et grundstykke på ca. 100 m<sup>2</sup>.

Samlede ændringer for de involverede ejendomme:

- Nuværende bebyggelsesprocent er 22,9 - fremtidige bliver 25,4.
- Eksisterende boligareal er 605 m<sup>2</sup> - fremtidige bliver 672 m<sup>2</sup>.
- Nuværende parkeringsforhold er én p-plads på Strandvejen 271 og én p-plads i garagen, hvor Strandvejen 273A ønskes placeret.
- Fremtidige parkeringsforhold bliver tre p-pladser på Strandvejen 271. Strandvejen 273C får tinglyst brugsret til én af disse.
- Der etableres ikke parkering til den nye bolig, men samlet for de involverede ejendomme tilføres der én ekstra parkeringsplads i forhold til de eksisterende forhold.

Området er omfattet af Byplan 21, der har til formål at bevare og forbedre miljøet og bebyggelsen i det tidligere fiskerleje i Skovshoved.

Byplanen fastsætter i § 2, stk. 3, at udstykninger og sammenlægning kun må finde sted efter kommunalbestyrelsens særlige tilladelse. I § 4 fastsættes højeste bebyggelsesprocent til 40, dog kan kommunalbestyrelsen, hvor den fastlagte bebyggelsesprocent hindrer en rimelig udnyttelse, tillade en bebyggelse med indtil 100 m<sup>2</sup> bruttoetageareal. I § 5, stk. 1 udpeges den eksisterende bebyggelse som bevaringsværdig, og i § 4, stk. 4 fastlægges det, at der skal udlægges parkeringsareal til mindst 1 bil for hver ny beboelse.

Sagen har været sendt i høring hos naboen i nr. 273B samt grundejerforeningerne.

Skovshoved Bys Grundejer og Bevarings Forening har indsigelse i forhold til, at bebyggelsesprocenten overstiger den i byplanen fastsatte bebyggelsesprocent, samt at der ikke tilføjes parkering på egen grund.

Ejer af Strandvejen 273B anfører i sin indsigelse, at projektet forringer hendes situation, herunder at hun mister muligheden for at se ud af og åbne et vindue placeret i skel.

Landinspektør Kristian Baatrup udtaler, at de registrerede matrikulære forhold kun i begrænset omfang stemmer overens med de faktiske forhold, og at skelforholdene dermed skal afklares, eventuelt ved skelforretning.

Det er bekræftet af ansøger, at der ikke bliver tinglyst parkeringsret for den nye ejendom, og det er Plan og Bygs vurdering, at der ikke er mulighed for parkering på egen grund. Således bliver de i alt tre p-pladser udelukkende til brug for ejendommene Strandvejen 271 og 273C.

Samlet betyder det, at der ikke etableres en parkeringsplads til den nye bolig.

De fremsendte udstykningsforslag medtager, at Strandvejen 273B tilkøber et areal langs dennes sydvendte facade. Skuret, der kan dække for vinduet, er ikke en del af ansøgningen, og der gives ikke indirekte tilladelse til dette. Det bør derfor ikke vægtes i forhold til en afgørelse.

Det kan ikke umiddelbart afgøres, hvorvidt en tilladelse til magelægget, vil medføre skelforretning mellem ansøgere og Strandvejen 273B.

Byplanudvalget godkendte den 24. maj 2007 en næsten enslydende ansøgning. De matrikulære ændringer er dog ikke identiske i sagerne. Grundene for Skovshoved Hotel og Strandvejen 273B indgik i de matrikulære ændringer. Der blev endvidere nedlagt en bolig i 273C, som dengang var et tofamiliehus. Der blev lagt vægt på at skelomlægningerne samlet set ville bringe orden og bedre og mere regulære haveforhold, og at en udfyldning af hullet i husrækken, kunne ses som en reetablering af et oprindeligt miljø.

Grundejerforeningen anbefalede dengang en ud af to hustyper (= forslag B), som var 64 m<sup>2</sup> i 1½ plan, med et udstykningsforslag hvor grunden blev 150 m<sup>2</sup>, og det ville dermed give en bebyggelsesprocent på 43. Der blev lagt vægt på, at bebyggelsesprocenten var tæt på den i byplanen fastsatte.

## **Indstilling**

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At drøfte og beslutte, hvorvidt der skal meddeles dispensation fra § 2, stk. 3 (udstyknings), § 4, stk. 1 (maksimal b% på 40), § 4, stk. 4 (1 p-plads pr. bolig) og § 5, stk. 1 (bevaringsværdig bebyggelse) således, at der kan meddeles tilladelse til et nyt enfamiliehus.

## **Tidligere beslutninger:**

.

**Beslutninger:**

Vedtaget at der meddeles afslag.

**Bilag**

1. Hørings svar fra Strandvejen 273B (1850494 - EMN-2017-02683)
2. Hørings svar fra grundejerforening (1850493 - EMN-2017-02683)
3. Kortbilag (1850113 - EMN-2017-02683)
4. Ansøgers kommentarer til indsigelser (1850111 - EMN-2017-02683)
5. Alternative udstykningsmuligheder (1850119 - EMN-2017-02683)
6. Principansøgning om magelæg og udstykning (1850116 - EMN-2017-02683)
7. Bygningsudvalgs møde 24.5.07 (1850117 - EMN-2017-02683)
8. Magelægsaftale m. bilag 1 - 3. underskrevet (1850118 - EMN-2017-02683)
9. Notat vedr. ændringer på de enkelte grunde (1850123 - EMN-2017-02683)
10. Principansøgning om nyt strædehus (1850115 - EMN-2017-02683)

**Punkt 5: Ordrupvej 114. Dispensation fra lokalplanens bestemmelse om antal etager i forbindelse med ansøgning om etablering af tre nye rækkehuse med tagterrasse.**

EMN-2017-02693

## **5 (Åben) Ordrupvej 114. Dispensation fra lokalplanens bestemmelse om antal etager i forbindelse med ansøgning om etablering af tre nye rækkehuse med tagterrasse.**

**Sags ID:** EMN-2017-02693

### **Resumé**

Der er ansøgt om byggetilladelse til bl.a. at opføre 3 rækkehuse i 1 etage med tagterrasser.

Idet tagterrasser i henhold til bygningsreglementet også betragtes som en etage, forudsætter projektet, at der dispenseres fra bestemmelse i Lokalplan 341, som fastlægger, at ny bebyggelse kan opføres i maksimalt 1 etage.

### **Baggrund**

Investeringselskabet OV 144 ApS har via arkitektfirmaet MW A/S v/ Esben Serum ansøgt om byggetilladelse til etablering af syv nye boliger i form af indretning af 4 boliger i forhuset og 3 rækkehuse bagved.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 341, der er vedtaget i 2012. Lokalplanen fastlægger, at stueetagen i forhuset kun må anvendes til udvalgsvarebutikker, publikumsorienteret service - herunder offentlige formål - liberale erhverv og boliger, mens etagearealet i de øvrige etager kun må anvendes til boliger. Lokalplanen udlægger endvidere et byggefelt på grunden. Byggefeltet kan - under forudsætning af nedrivning af øvrig bebyggelse på nær det bevaringsværdige forhus - udnyttes til opførelse af rækkehuse i 1 etage og med en bebyggelsesprocent på højst 35.

De 3 rækkehuse ønskes opført med bolig i stueplan og en tagterrasse på 1. salen. Byggeriet vil herved i henhold til bygningsreglementet være i 2 etager, hvilket kræver dispensation fra lokalplanen.

Forhuset er i lokalplanen udpeget som bevaringsværdig. Ombygningsprojektet respekterer de overordnede bevaringsværdier i bygningen.

Projektet blev den 12. april 2017 sendt i naboorientering hos naboerne på Ordrupvej 112A-112C og Ordruphøjvej 14. Plan og Byg har modtaget svar fra Ordruphøjvej 14, som anfører, at boligerne bør placeres helt ud mod byggelinjen mod vej, for at skabe så meget afstand til deres skel som muligt. Desuden anføres det, at tagterrassen på den nordligst beliggende bolig er orienteret mod Ordruphøjvej 14 og vil give indbliksgener i have og i bolig. Det foreslås, at den enten tages ud af projektet eller orienteres mod det midterste rækkehus (mod syd).

Rækkehusene ligger indenfor det i lokalplanen fastlagte byggefelt, og at det derfor ikke er muligt at kræve dem flyttet tættere på vejen. Den nordlige tagterrasse kan medføre indbliksgener på Ordruphøjvej 14, og Plan og Byg anbefaler, at projektet bearbejdes, så generne falder bort.

### **Indstilling**

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At der gives tilladelse til opførelse af rækkehuse i 1 etage med tagterrasser, idet forvaltningen inden der meddeles byggetilladelse til det ansøgte går i dialog med ansøger med henblik på at projektet bearbejdes, således at der ikke forekommer indbliksgener fra tagterrasser til ejendommen Ordruphøjvej 14.

**Tidligere beslutninger:**

.

**Beslutninger:**

Vedtaget.

**Bilag**

# **Punkt 6: Fredensvej 56 (Ordrup Gymnasium). Ansøgning om tilladelse til udskiftning af vinduer på den bevaringsværdige bygning 1**

EMN-2017-02147

## **Bilag**

Fredensvej 56 Oversigtsfotografier Kort

Ansøgning om udskiftning af vinduer

K01 H5 EX N101 - Opstalt eksisterende vindue

K01 H5 EX N102 - Opstalt Bøjsø vindue

02.T19.01 - Bøjsø koblet vindue

Analyse. Vinduer på Ordrup Gymnasium

Forskel på nye og eksisterende vinduer

Vinduer front sammenligning O.G.

Indsigelse fra Ordrup Gymnasium

## **6 (Åben) Fredensvej 56 (Ordrup Gymnasium). Ansøgning om tilladelse til udskiftning af vinduer på den bevaringsværdige bygning 1**

**Sags ID:** EMN-2017-02147

### **Resumé**

Der skal tages stilling til, om udskiftning af vinduerne på Ordrup Gymnasium, bygning 1, kan tillades. Det ansøgte kræver særlig tilladelse efter lokalplan 348.

### **Baggrund**

Tvede Rådgivende Ingeniører & Arkitekter har den 19. januar 2017 på vegne af Ordrup Gymnasium ansøgt om, at skifte bygning 1's originale vinduer ud med nye vinduer fra Bøjsø. Ansøger gør opmærksom på, at de eksisterende vinduer er utætte, og at forsatsvinduerne fra 1980'erne åbner indad, og derfor er til gene for eleverne. Fra Ordrup Gymnasium er der fremkommet ønsker til at energi- og indeklimaforbedre, samt at undgå de indadgående forsatsrammer.

Ordrup Gymnasium, bygning 1, er udpeget som bevaringsværdig i lokalplan 348, og er i SAVE-registreringen tildelt bevaringsværdien 2. Af lokalplanens § 7.1 fremgår, at udskiftning af vinduer kræver kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

Det er Plan og Bygs vurdering, at en udskiftning af vinduerne til de ansøgte vinduer fra Bøjsø vil være en forringelse af ejendommens bevaringsværdi, og at værdien 2 ikke vil kunne opretholdes, hvis udskiftningen gennemføres.

Ejendommen er opført i 1883 og tegnet af arkitekt Ludvig Knudsen. Vinduerne fremstår overvejende originale, og træværk og andre elementer er i fin stand.

Baggrunden for bevaringsværdien 2 er bl.a., at det er en "smuk detaljeret bygning" og at den "virker original".

Restlevetiden for disse vinduer, såfremt vedligeholdelsesniveauet fortsættes, er formentlig på mere end 100 år. På baggrund af originalitet og tilstand, sammenholdt med bevaringsværdi kan det ikke anbefales, at tillade en udskiftning af vinduerne.

Det er Plan og Bygs erfaring, at der i dag findes metoder til renovering af ældre vinduer, som imødekommer ønskerne og samtidig opretholder bevaringsværdien.

Plan og Byg har den 17. april 2017 modtaget kommentarer fra Ordrup Gymnasium. Det fremgår af kommentarerne, at skolen ikke ønsker at renovere de eksisterende vinduer, men foretrækker en udskiftning. Desuden fremføres det, at:

- *Skolen i 2013 har fået tilladelse til en delvis udskiftning af de eksisterende vinduer med den nu ansøgte type.*

Hertil kan oplyses, at Plan og Byg modtog en ansøgning i 2012/2013 om ombygning af Ordrup

Gymnasium. Det fremgik dog ikke af ansøgningen, at en del af de eksisterende vinduer skulle udskiftes, og der blev heller ikke meddelt tilladelse til en vinduesudskiftning.

- *De ansøgte nye vinduer overholder kravene til formater, materialevalg, farvesætning og udformning iøvrigt.*

Hertil kan oplyses, at de nye vinduer markant afviger fra de eksisterende vinduer i forhold til formater og udformning. Rammerne på de eksisterende vinduer har en højde på 37 mm (oplyst af ansøger). Det tilsvarende profil på de ansøgte vinduer har en højde på 46 mm, svarende til en forøgelse af rammeprofilen på ca. 24 %. Alene dette forhold vil ændre markant på vinduesudtrykket. Vinduerne vil komme til at fremstå tungere end de nuværende vinduer.

Desuden er på de nye vinduer udeladt en drypnæse på bundkarmen (nederst på vinduet). Dette forhold betyder, at der forsvinder en skyggedannelse på vinduet. Skyggedannelser har den effekt, at vinduet fremstår med en mindre tyngde (lettere).

Samlet betyder det, at de ansøgte vinduer vil fremstå tungere end de eksisterende, og at bygningens vinduer ikke vil have samme lette udtryk som i dag. For facaden som helhed vil det kunne betyde, at den bevaringsværdige balance mellem det tunge (murværket) og lette (vinduer og døre) ændres.

- *En renoveringsløsning af tekniske årsager ikke er ønskelig.*

Hertil kan oplyses, at der fra ansøgers side ikke er fremført argumenter, der angiver tekniske problemer ved en renovering. Plan og Byg er heller ikke bekendt med, at renoveringsløsninger skulle være skrøbelige løsninger.

Det vurderes, at der kan etableres koblede rammer, hvor det færdige vindue udadtil fremstår præcist som de eksisterende vinduer, og hvor den ønskede funktionalitet og energioptimering opnås.

Plan og Byg har været i dialog med ansøger om muligheden for at udskifte til vinduer med koblede rammer, hvor den ydre ramme er udført med præcist samme dimensioner som de eksisterende vinduer. Ansøger oplyser, at man ikke anser det for muligt, at udskifte til vinduer med samme dimensioner og udformning som de eksisterende.

På denne baggrund er det vurderet, at de oprindelige vinduer bør bibeholdes, hvis bevaringsværdien ønskes opretholdt.

## **Indstilling**

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At der meddeles afslag til det ansøgte om udskiftning af de oprindelige vinduer til de ansøgte vinduer.

## **Tidligere beslutninger:**

.

**Beslutninger:**

Vedtaget at meddele tilladelse til udskiftning til de ansøgte nye vinduer, idet de skal tilpasses de eksisterende vinduer i henhold til Plan og Byg's bestemmelser herom.

**Bilag**

1. Fredensvej 56 Oversigtsfotografier Kort (1835849 - EMN-2017-02147)
2. Ansøgning om udskiftning af vinduer (1835850 - EMN-2017-02147)
3. K01 H5 EX N101 - Opstalt eksisterende vindue (1835859 - EMN-2017-02147)
4. K01 H5 EX N102 - Opstalt Bøjsø vindue (1835860 - EMN-2017-02147)
5. 02.T19.01 - Bøjsø koblet vindue (1835862 - EMN-2017-02147)
6. Analyse. Vinduer på Ordrup Gymnasium (1835852 - EMN-2017-02147)
7. Forskel på nye og eksisterende vinduer (1835858 - EMN-2017-02147)
8. Vinduer front sammenligning O.G. (1850474 - EMN-2017-02147)
9. Indsigelse fra Ordrup Gymnasium (1835857 - EMN-2017-02147)

## **Punkt 7: Charlottenlund Stationsplads 2. Lysende reklamestander på Charlottenlund Station**

EMN-2017-02725

### **Bilag**

Ansøgning

Kortbilag

Skråfoto af Charlottenlund Stationplads 2

Afgørelse

## 7 (Åben) Charlottenlund Stationsplads 2. Lysende reklamestander på Charlottenlund Station

**Sags ID:** EMN-2017-02725

### Resumé

Der skal tages stilling til, om opstillet reklamestander med lys og levende billeder på Charlottenlund Stationsplads medfører gener eller virker skæmmende i en sådan grad, at der skal nedlægges forbud mod den eller påbud om ændring.

### Baggrund

Gentofte Kommune har modtaget klage over gener fra lysende reklamestander med levende billeder på Charlottenlund Station.

AFA JCDecaux ansøgte den 13. september 2016 på vegne af DSB Ejendomme om opstilling af digital reklamestander på Charlottenlund Station som erstatning for eksisterende analog reklamestander samt flytning af analog reklamestander til en anden placering på ejendommen.

Charlottenlund Stationsplads 2 var på daværende tidspunkt kun omfattet af kommuneplanramme 3.T1.

Plan og Byg meddelte den 22. september 2016, at det ansøgte ikke kræver en tilladelse. Den digitale reklamestander erstatter en analog reklamestander. Reklamestanderen er placeret ved nedgangen til stationens øvrige spor, tæt på andre reklameskilte og en reklamesøjle, og det er vurderet, at den ikke vil være til gene for eller skæmme omgivelserne. De omkringliggende beboelsesbygninger er beliggende minimum 20 m fra reklamestanderen. Stationspladsen er i forvejen oplyst om natten.

I afgørelsen er ansøger blevet gjort opmærksom på, at reklamestanderen ikke må være til gene for trafikafviklingen og de omkringboende.

Efter at reklamestanderen er opstillet, har Plan og Byg den 25. marts 2017 modtaget en klage over, at reklamestanderen er til gene og virker skæmmende for stationspladsen.

Til sammenligning kan oplyses, at Byplanudvalget den 11. august 2011 besluttede, at der på et ophængt reklameskilt på Jægersborg Allé 27 (brilleforretning) ikke måtte forekomme bevægeligt lys (bilag med foto vedlagt).

I den vejledende skilte- og facademanual, som Byplanudvalget den 6. oktober 2016 enstemmigt har vedtaget, er det anført, at "Blinkende og kraftig lysende skilte virker dominerende i gadebilledet og kan give lysgener i forhold til de omkringboende, men også for trafikafviklingen, hvorfor skilte ikke bør være hverken blinkende eller have et kraftigt lys."

I drøftelsen i udvalget blev der blandt andet lagt vægt på, at gademiljøet i kommunen skulle være roligt og homogent, og at skiltningen skulle understøtte dette ønske.

Det er efter byggelovens § 6D, stk. 2, muligt for kommunen ved forbud eller påbud at sikre, at skiltning, lysinstallationer o.lign. ikke er til ulempe eller virker skæmmende i forhold til omgivelserne.

### **Indstilling**

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At der jævnfør byggelovens § 6D, stk. 2, nedlægges forbud mod lysende og levende reklamer på den aktuelle reklamestander.

### **Tidligere beslutninger:**

.

### **Beslutninger:**

Vedtaget.

### **Bilag**

1. Ansøgning (1838455 - EMN-2017-02725)
2. Kortbilag (1838452 - EMN-2017-02725)
3. Skråfoto af Charlottenlund Stationplads 2 (1838453 - EMN-2017-02725)
4. Afgørelse (1838454 - EMN-2017-02725)

## **Punkt 8: Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne**

EMN-2016-05690

## **8 (Åben) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne**

**Sags ID:** EMN-2016-05690

### **Tidligere beslutninger:**

.

### **Beslutninger:**

Tillæg til Kommuneplan 2013 sendes i supplerende høring som en del af Kommuneplan 2017.

### **Bilag**

## **Punkt 9: Lukket: Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne**

EMN-2016-05690