

REFERAT Byplanudvalget (2005 - 2017) d. 10-05-2012

Mødedato Torsdag d. 10. maj 2012 kl. 00:00

Mødested

Indholdsfortegnelse

Dagsorden.....	3
Referat.....	31

Punkt 1: Dagsorden



Gentofte Kommune

Dagsorden til møde i Byplanudvalget

Dagsorden åben

Mødedato 10. maj 2012

Mødetidspunkt 17.00

Mødelokale Udvalgsværelse B

Indholdsfortegnelse

Byplanudvalget

den 10. maj 2012

Åben dagsorden

- 1 **Lokalplan 334 for Munketorvet og kommuneplantillæg 13/2009. Endelig vedtagelse**
- 2 **Skovshoved gamle bydel. Godkendelse af pjecen Skovshoved - et bymiljø**
- 3 **Grusbakken 15. Mobilmast**
- 4 **Klampenborgvej 16. Overskridelse af skovbyggelinie ved opførelse af enfamiliehus**
- 5 **Emiliekildevej 55. Ansøgning om ombygning og udvidelse af bevaringsværdig enfamiliehus.**
- 6 **Søholm Park 7. Ændring af garage til atelier**
- 7 **Holmegårdsvej 15. Solceller**
- 8 **Mosegårdsvej 158. Etablering af solceller på rækkehus**
- 9 **Bregnegårdsvej 2. Udstykning**
- 10 **Gardes Alle 9A og 9B. Ansøgning om sammenlægning af lejligheder.**
- 11 **Skovvej 35A og B. Arealoverførsel**
- 12 **Lokalplan 338 for Ordrup Gymnasium. Revideret forslag til lokalplan på baggrund af høring.**
- 13 **Kommuneplan 2013, Temadrøftelse om detailhandel, byens rum, kulturarv og Grøn Strukturplan**
- 14 **Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne**

Lukket dagsorden

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

Møde i Byplanudvalget den 10. maj 2012

1 Åbent Lokalplan 334 for Munketorvet og kommuneplantillæg 13/2009. Endelig vedtagelse

[007066-2012](#)

Resumé

Forslag til lokalplan 334 for Munketorvet butikscener og kommuneplantillæg 13/2009 har været udsendt i offentlig høring med en tilhørende miljøvurdering af trafik og støj.

En uddybende miljøvurdering med fokus på trafikudviklingen på Dalstrøget har været udsendt i supplerende høring.

Der skal tages stilling til om planerne og den sammenfattende miljøvurdering skal vedtages endeligt med enkelte justeringer.

På et fællesmøde mellem Byplanudvalget og Teknik og Miljøudvalget den 12. april 2012 blev sagen drøftet og udsat.

Baggrund

Kommunalbestyrelsen godkendte enstemmigt på sit møde den 13. december 2010, pkt. 18, at den almene boligorganisation Munkegård afhænder det eksisterende Munketorvscenter i Vangede til erhvervsformål.

Kommunalbestyrelsen vedtog enstemmigt på sit møde den 31. oktober 2011, pkt. 2, at udsende ovennævnte lokalplanforslag og kommuneplantillæg i offentlig høring med en miljøvurdering af planernes trafikale og støjmæssige konsekvenser. Endvidere at der skulle afholdes borgermøde i lokalplanforslagets høringsperiode.

Planernes formål er at give mulighed for en revitalisering af Munketovets butikscener, bl. a. ved at give mulighed for at eksisterende butikker kan suppleres med et 1.000 m² stort supermarked.

Lokalplanforslag, kommuneplantillæg og miljøvurdering har været i høring fra den 8. november 2011 til den 13. januar 2012. I den periode er der indkommet 32 høringssvar.

Der har været afholdt borgermøde den 23. november 2011 på Munkegårdsskolen med ca. 55 fremmødte borgere.

Et gennemgående træk i indlæggene på borgermødet, og i de indkomne høringssvar, er bekymring for de trafikale konsekvenser af lokalplanens realisering. Især den forventede udvikling på Dalstrøget og i krydset Dalstrøget/Vangedevej. Allerede i dag opleves en trafikal belastning af denne vejstrækning, der både rummer institutioner og skole. I en række svar gives der udtryk for, at miljøvurderingen er utilstrækkelig i sin vurdering af de trafikale konsekvenser for Dalstrøget, Sønderengen og krydset Dalstrøget/Vangedevej/Sønderengen. Mange finder ikke, at miljøvurderingen er uvildig, fordi den er betalt af bygherren (LIDL).

På baggrund af høringsvarenes entydige fokus på de trafikale konsekvenser har Plan og Byg anmodet om en supplerende miljøvurdering af de rejste trafikale problemstillinger.

Byplanudvalget vedtog enstemmigt på sit møde den 2. februar 2012 pkt. 4, at den af Rambøll A/S udarbejdede supplerende miljøvurdering udsendtes i en forlænget høring til den 20. februar 2012. I denne periode er der indkommet yderligere 36 høringssvar der - ligesom i den ordinære høring - stiller spørgsmål ved miljøvurderingens validitet og konklusioner.

På den baggrund har Plan og Byg bedt ViaTrafik foretage en kvalitetsvurdering af det af Rambøll A/S udarbejdede materiale. ViaTrafiks rapport vurderer, at Rambøll generelt har lavet en lødige miljørapport. Der peges dog på enkelte forhold, der kunne være belyst bedre.

På et fællesmøde mellem Byplanudvalget og Teknik og Miljøudvalget den 12. april 2012 blev sagen drøftet og udsat.

På mødet blev der fremsat ønsker om, at en større del af forpladsen blev afsat til opholdsareal, og at andelen af beplantningselementer blev øget. Antallet og placeringen af parkeringspladser blev også drøftet, idet forvaltningen blev bedt om at undersøge mulighederne for at placere parkering på taget af supermarkedet. Der blev spurgt til, om boligdelen på anden etage ville medføre, at bygningen ville syne for høj og genere lejlighederne i de nærmest liggende boligblokke. Endvidere blev trafikikkerhed og skiltning ved Munkegårdsskolen berørt. Endelig skulle forvaltningen vurdere, i hvor stort omfang et supermarked på Munketorvet ville trække kunder til fra Søborgområdet.

Vurdering

Sagen forelægges på et fællesmøde for Byplanudvalget og Teknik og Miljøudvalget, jf. den almindelige praksis om at der holdes fællesmøder i forbindelse med lokalplaner, hvor der indgår væsentlige trafikale problemstillinger.

Miljøvurderingens indhold og konklusioner er Kommunalbestyrelsens ansvar. Ifølge planlovens § 13, stk. 2, kan Kommunalbestyrelsen forlange, at en bygherre yder kommunen bistand til planens udarbejdelse. Park og Vej og Plan og Byg har gennemgået den af Rambøll A/S udarbejdede miljøvurdering (og supplerende miljøvurdering) og har ikke fundet anledning til ændrede vurderinger, hvilket ViaTrafik heller ikke har.

Den supplerende miljøvurdering underbygger miljøvurderingens konklusion om, at Dalstrøget kun i meget ringe omfang vil fungere som gennemfartsvej til et udvidet Munketorvscenter.

ViaTrafik påpeger, at den opretholdte nordlige overkørsel kan få betydning for trafikafvikling og sikkerhed. Det foreslås på den baggrund at overkørslen tages ud af lokalplanen.

På baggrund af det den 12. april afholdte fælles udvalgsmøde foreslår Plan og Byg, at lokalplanen suppleres med en bestemmelse om træer langs Vangedevej og Kildebakkegårds Allé, samt en tilføjelse til den sammenfattende miljøvurderings afsnit om overvågning. De nævnte ændringer er vist med gult i de 2 bilag dateret 02.05.12.

Forvaltningen vil på mødet redegøre for øvrige tiltag og overvejelser, der er foretaget på baggrund af udvalgenes første drøftelse.

På baggrund af den store interesse, der har været om lokalplanforslaget, foreslås det, at der efter Kommunalbestyrelsens behandling af sagen, i dette tilfælde holdes et orienteringsmøde for borgerne.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:












1. At lokalplan 334 for Munketorvet butikscenter og tillæg 13 til Kommuneplan 2009 vedtages endeligt med de foreslåede præciseringer.
2. At den sammenfattende miljøredegørelse vedtages.
3. At der holdes et orienteringsmøde for borgerne om sagens behandling.

Plan og Byg og Park og Vej indstiller

Til Teknik og Miljøudvalget:

3. At de trafikale foranstaltninger gennemføres, idet de finansieres af bygherren.

Bilag

-  [Kort resume af høringssvar](#)
-  [Høringssvar - ordinær høring \(60 sider\)](#)
-  [Høringssvar - supplerende høring \(35 sider\)](#)
-  [Lokalplanforslag 334 med miljøvurdering \(20 sider\)](#)
-  [Rambøl - supplerende miljøvurdering](#)
-  [Via trafik - second opinion på miljøvurderingen](#)
-  [Efterfølgende henvendelse fra Boligorganisation Munkegård](#)
-  [Efterfølgende henvendelse fra Lis Bresson](#)
-  [Park og Vej - kommentarer til rådgivervurderinger](#)
-  [Bemærkninger til høringssvar \(02.05.12\)](#)
-  [Sammenfattende miljøredegørelse \(02.05.12\)](#)

Møde i Byplanudvalget den 10. maj 2012

2 Åbent bymiljø

Skovshoved gamle bydel. Godkendelse af pjecen Skovshoved - et

[005619-2007](#)

Resumé

Udkastet til pjecen " Skovshoved - et bymiljø" har været i høring hos beboere og grundejerforeninger i Skovshoved By. Der skal tages stilling til det endelige indhold af pjecen, og der skal foretages en konklusion på processen.

Baggrund

På baggrund af aktuelle ansøgninger om dispensationer fra Byplan 21 ønskede Byplanudvalget i 2007 en generel drøftelse af plangrundlaget for Skovshoved By.

Den 1. marts og 6. december 2007 blev der afholdt fællesmøder mellem Bygningsudvalget og Byplanudvalget om planlægning og byggesagsbehandling i Skovshoved By indenfor Byplan 21's afgrænsning. Der var på møderne enighed om, at Byplan 21 er et tilfredsstillende administrationsgrundlag.

Den 9. juni 2010 afholdt Byplanudvalget en særlig temadrøftelse om Skovshoved By og den 17. august foretog Byplanudvalget en byvandring i Skovshoved By med efterfølgende ekskursion til Tårnbæk i Lyngby-Taarbæk Kommune og Sletten i Fredensborg Kommune.

Byplanudvalget afholdt den 25. november 2010 et dialogmøde. Formålet med mødet var at udbrede forståelsen af, at Skovshoved By er et unikt bymiljø, som kommunen og borgerne i fællesskab skal værne om samt at udbrede forståelsen af, at en videreudvikling af Skovshoved By skal ske med respekt for stedet.

Den 26. januar 2011 afholdt Byplanudvalget et dialogmøde med beboerne i Skovshoved By med samme formål som beskrevet ovenfor. Repræsentanter fra Lokalthistorisk Arkiv - Gentofte og Kulturarvstyrelsen deltog i mødet.

Plan og Byg sendte den 10. februar 2011 et brev til alle grundejere og beboere i Skovshoved By om den videre proces, hvoraf det fremgik: "Kommunen planlægger at udarbejde en pjece og en fælles platform for, hvordan det bevaringsværdige miljø i Skovshoved By kan sikres og forbedres. Pjecen vil blive sendt i høring hos beboerne og grundejerforeningerne i Skovshoved By. I efteråret 2011 vil der blive afholdt et dialogmøde hvor bemærkninger og ændringsforslag til pjecen kan drøftes."

Pjecen blev sendt i høring i perioden 2. februar til 30. marts 2012 hos samtlige grundejere, som er berørt af Byplan 21. Den 1. marts 2012 afholdt Byplanudvalget et dialogmøde med det formål at modtage beboernes bemærkninger til pjecen samt modtage deres ønsker og forventninger til hvordan kommunen og beboerne i fællesskab kan værne om det unikke miljø i Skovshoved By. Den 24. april 2012 blev der, som opfølgning på mødet den 1. marts 2012 afholdt endnu et dialogmøde, hvor forslag til revision af pjecen blev forelagt.

Plan og Byg har inden den 30. marts 2012 modtaget 5 hørings svar vedrørende bl.a.: - planen om at forene havn og by, forholdet mellem pjecen og Byplan 21, kommunens administration af Byplan

21, opdateret stikort, forslag til ændringer i pjecen.

På dialogmøderne fremkom der bl.a. ønsker om: - en revision af pjecen med henblik på bl. a. at vise mangfoldigheden i bebyggelsen i Skovshoved By, - at der i forhold til administrationen af Byplan 21 sker en regelmæssig evaluering af og opfølgning på byggesager og - at stiforløbene i Skovshoved By tydeliggøres.

Den 29. april 2012 har Skovshoved By's Grundejer og Bevaringsforening sendt følgende kommentar til pjecen: Det vil være en fejl hvis kommunen opdaterer stikortet i Byplan 21, som en del af pjecen. Grundejerforeningen er af den opfattelse, at et opdateret stikort bør afvente en nøjere gennemgang af forholdene i Skovshoved.

Vurdering

På baggrund af tilkendegivelserne på dialogmødet den 1. marts 2012, dialogmødet den 24. april 2012 samt hørings svarerne foreslår Plan og Byg at pjecen revideres. Den reviderede pjece er vedlagt.

På baggrund af de på dialogmødet den 1. marts 2012 og dialogmødet den 24. april 2012 modtagne ønsker og forventninger til, hvordan kommunen og beboerne i fællesskab kan værne om det unikke miljø i Skovshoved By foreslår Plan og Byg, at følgende konklusion på processen trykkes på pjecens bagside:

"Pjecen "**Skovshoved – et bymiljø**" er resultatet af en proces, der har indeholdt dialogmøder og høringer, hvor mange skovsere har deltaget og kommet med forslag til pjecens indhold.

Den gennemførte proces har understreget, at Skovshoved har en meget fremtrædende plads i mange skovseres og øvrige Gentofteborgeres bevidsthed som et værdsat bevaringsværdigt bymiljø.

Pjecen er tænkt som en kortfattet introduktion til Skovshoveds bevaringsværdier og den gældende byplan for Skovshoved By - Byplan 21.

Hensigten med at udarbejde pjecen har været, at bidrage til at udviklingen af Skovshoved By sker med forståelse og respekt for den særlige atmosfære og kulturhistorie, som knytter sig til og stadig er tydelig tilstede i Skovshoved.

Det er Gentofte Kommunes håb, at pjecen vil blive brugt af alle med interesse for Skovshoved By."

Inspireret af den gennemførte proces vil den fremtidige administration af Byplan 21 blive varetaget af et team, der behandler ansøgninger fra grundejere i Skovshoved By, idet teamet skal vejlede grundejerne i Skovshoved By og sikre en ensartet sagsbehandling.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

1. At pjecen " Skovshoved - et bymiljø" vedtages med de af Plan og Byg foreslåede ændringer og suppleres med den af Plan og Byg foreslåede konklusion på processen.

2. At pjecen " Skovshoved - et bymiljø" sammen med Byplan 21 sendes til grundejere og grundejerforeninger i Skovshoved By.

3. At forvaltningen undersøger hensigtsmæssigheden i, at der udarbejdes et kort over stiernes placering i Skovshoved By.

Bilag

 [Pjece - ENDELIG - 1.05.2012](#)

 [Henvendelser i høringsperioden](#)

 [Resume af hørings svar - forslag til svar](#)

Møde i Byplanudvalget den 10. maj 2012

3 Åbent Grusbakken 15. Mobilmast

[006890-2011](#)

Resumé

Gentofte Kommune modtog den 15. januar 2011 en protestskrivelse fra en række beboere i forbindelse med opsætning af en mobiltelemast på adressen Grusbakken 15. Masten er placeret i et erhvervsområde, umiddelbart øst for et villaområde, i en afstand af ca. 18m fra nærmeste nabo mod vest.

Baggrund

Telia søger den 16. maj 2008 og 28. august 2008 om tilladelse til opstilling af en 33m høj mobiltelemast på adressen Grusbakken 15, Gentofte. Kommunen meddeler den 4. september 2008 byggetilladelse til det ansøgte. Byggetilladelsen bliver givet i medfør af Byggelovens § 16, stk. 1. Byggearbejdet påbegyndes i marts 2010 og masten opstilles i november 2010.

Den 15. januar 2011 modtager kommunen en protestskrivelse fra en række beboere i det tilstødende villakvarter mod vest.

Den 16. juni 2011 mødes kommunen med repræsentanter for beboerne og teleselskabet. En efterfølgende gennemgang af sagen viser, at der skulle have været foretaget dels en partshøring i forhold til forvaltningslovens § 19, dels en naboorientering i forhold til planlovens § 20.

Høringen udsendes den 28. oktober 2011. Indeholdt i høringen er dækningskort, udarbejdet af Telia, der viser dækningsforholdene før og efter mastens placering.

Kommunen har modtaget 12 individuelle breve og 2 protestskrivelser med i alt 112 underskrifter. Generelt fremføres det, at ejendoms- og herlighedsværdier har lidt skade. Særligt de visuelle gener

masten medfører, nævnes af hovedparten af grundejerne. De nærmeste ejendomme oplever endvidere skygge og støjgener. Enkelte udtrykker endvidere bekymring for stråling fra masten.

Hovedparten af svarene stiller spørgsmålstegn ved behovet for yderligere dækning og mener, at masten skulle være placeret i det område, hvor der specifikt mangler dækning, mod nordvest.

Det skal bemærkes, at Plan og Byg har været i dialog med teleselskabet vedrørende støjgener. Teleselskabet har i den forbindelse givet udtryk for, at de vil arbejde med en løsning på lydproblemet. Desuden har der været drøftelser med teleselskabet med henblik på at belyse øvrige alternativer.

I forhold til lokalplan 238, § 9.2 gælder: "Inden for området må der på terræn opstilles indtil 1,8m høje fritstående antenner og parabolantennener i en afstand af mindst 2,5m fra skel mod naboejendom og mindst 10m fra skel mod vej."

Endvidere siger lokalplanens §9.4: "Andre placeringer og udformninger, herunder opsætning af tagantennener og paraboler med en større diameter end 1m, kræver kommunens tilladelse i hvert tilfælde.

Gentofte Kommune skal ud fra overordnede samfundsmæssige interesser medvirke til, at teleinfrastrukturen udvikles i takt med teleselskabernes dækningsforpligtelser.

Senest har sagen været drøftet i Byplanudvalget d. 5. januar 2012, men blev udsat.

Vurdering

Bibeholdelse af den opstillede mast kræver, at der dispenseres fra lokalplanens § 9.2.

Plan og Byg vurderer, at masten ikke medfører væsentlige skyggegener. Det kan ikke afvises, at vindpåvirkninger på mastens installationer kan medføre støjgener.

Det vurderes, at de vedlagte dækningskort viser, at mastens placering er den mest optimale i forhold til de områder, den skal dække. Disse områder ligger primært vest for mastens placering, og primært i Lyngby-Tårnbæk og Gladsaxe kommuner. Placeres masten længere mod øst (længere ind i Gentofte Kommune) vil det efterlade udækkede områder mod vest, ligesom masten vil dække områder mod øst, der allerede er dækket.

Indstilling







Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At der meddeles tilladelse til bibeholdelse af den opstillede mast med den nuværende placering.

Bilag

 [Grusbakken 15 - kort](#)

-  [Grusbakken 15, luftfoto](#)
-  [Høringsbrev](#)
-  [Hørings svar, Nybrovej 105 \(bilag til BY\)](#)
-  [Hørings svar, samlet](#)
-  [Fotos, tilhørende samlet hørings svar \(BY\)](#)
-  [Hørings svar, Nybrovej 105 \(bilag til BY\)](#)

Møde i Byplanudvalget den 10. maj 2012

4 Åbent Klampenborgvej 16. Overskridelse af skovbyggelinie ved opførelse af enfamiliehus

[013307-2012](#)

Resumé

Arkitekt Jens Ladegaard har 16. marts 2012 på vegne af ejendommens ejer ansøgt om tilladelse til at opføre et énfamiliehus, og derved overskride skovbyggelinien mod nord med maksimalt 2,5 m.

Baggrund

Ejendommen er i dag ubebygget og ejes af beboerne på naboejendommen Klampenborgvej 16, der ønsker at opføre et enfamiliehus på 137 m² i 1½ etage + fuld kælder. Bebyggelsesprocenten for ejendommen vil blive 23,2 %. På ejendommen ønskes desuden etableret 2 bilparkeringspladser. Ejendommen er en hjørnegrund, hvorpå der afkastes byggelinier fra Klampenborgvej, fra naboejendommen og fra skoven mod Bakkens parkeringsplads. Byggelinierne efterlader et begrænset byggefelt, og ejeren af ejendommen anfører, at udnyttelse af grunden derfor forudsætter, at skovbyggelinien kan overskrides.

Huset ønskes opført med hvidpudsede facader og med tag af naturskifer og i en arkitektur, der er søgt tilpasset omgivelserne og den øvrige bebyggelse i området.

Det anføres;

- at træbræmmen som skovbyggelinien afkastes af, egentlig var en servitutbelagt skelbevoksning, som i en deklaration fra maj 1965 ikke måtte blive højere end 1,5 m. Denne deklaration er ikke blevet efterlevet, hvilket har bevirket, at skovbræmmen fik lov til at vokse, og herefter fik betegnelsen "fredskov".
- at træbræmmen er blevet reduceret betydeligt de sidste år i takt med udvidelse af parkeringspladsen. Således har bræmmen nu en bredde på mindre end 20 m, og der parkeres helt inde under trækroneerne, hvilket ikke synes foreneligt med fredskovsarealer,
- at flere nyere huse ved Hurdlevej allerede overskrider skovbyggelinien med 7 - 8 m.

Lokalplan 326 er gældende for ejendommen. I henhold til § 6 må bebyggelsesprocenten ikke må overstige 25 og at bygningshøjden ikke må overstige 9 m. Af § 8 fremgår, at ny bebyggelse skal tilpasses den eksisterende, omkringliggende bebyggelse, således at der efter Kommunalbestyrelsens skøn opnås en god helhedsvirkning.

Skovbeskyttelseslinierne håndhæves med hjemmel i Naturbeskyttelsesloven. Jf. §1, stk. 1, er

formålet med loven, at den skal medvirke til at værne landets natur og miljø, så samfundsudviklingen kan ske på et bæredygtigt grundlag i respekt for menneskets livsvilkår og for bevarelsen af dyre- og plantelivet. Med lovens §1, stk. 2, tilsigtes endvidere særligt:

1. at beskytte naturen med dens bestand af vilde dyr og planter samt deres levesteder og de landskabelige, kulturhistoriske, naturvidenskabelige og undervisningsmæssige værdier,

2. at forbedre, genoprette eller tilvejebringe områder, der er af betydning for vilde dyr og planter og for landskabelige og kulturhistoriske interesser, og

3. at give befolkningen adgang til at færdes og opholde sig i naturen samt forbedre mulighederne for friluftslivet.

Ejendommen Hurdlevej 8 og 10 ses at overskride skovbyggelinien mod nord med ca. 10 m. Bebyggelsen er fra 1985 og dermed opført før skovbyggelinierne blev udlagt.

Projektet har været i høring hos skovejeeren v. Naturstyrelsen, Dansk ornitologisk Forening, Friluftsrådet og Danmarks Naturfredningsforening. Naturstyrelsen anfører i deres svar, at de generelt er imod nedsættelse af skovbyggelinier til under 15-20 m, og begrundet det med, at træbevoksninger opfattes som generende med nedfaldende blade og grene samt skygge, og som et faremoment i forhold til at træerne kan vælte. Friluftsrådet og Danmarks Naturfredningsforening har ingen indsigelser imod meddelelse af dispensation til overskridelsen. Dansk Ornitologisk forening har ikke haft bemærkninger til ansøgningen.

Vurdering

Det ansøgte projekt kræver ikke en dispensation fra lokalplanens bestemmelser, idet den ansøgte bebyggelse vurderes at være tilpasset den eksisterende, omkringliggende bebyggelse.

Plan og Byg vurderer, at intentionerne i Naturbeskyttelsesloven ikke tilsidesættes, idet;

- det eksisterende skovbryn er af et beskedent omfang, beliggende solitært mellem bebyggelse og en parkeringsplads. En egentlig skovdannelse vurderes der ikke at være tale om,
- den ansøgte nye bebyggelse, ikke vurderes at ville reducere bestanden af vilde dyr og planter samt deres levesteder,
- det ansøgte projekt ikke vurderes at svække området landskabelige kvaliteter, idet overskridelsen af skovbyggelinien er af beskeden karakter.

Vedrørende indsigelsen fra Naturstyrelsen kan det ikke afvises, at fremtidige beboere på ejendommen vil finde træerne generende. Imidlertid vurderes det, at der ikke vil være hjemmel i lovgivningen til at afvise projektet med den nævnte begrundelse.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At der meddeles tilladelse til overskridelse af skovbyggelinien med op til 2,5 m mod nord.

Bilag

 [Nyt enfamiliehus](#)

 [SV: Klampenborgvej 16A - ansøgning om nyopførelse af énfamiliehus](#)

 [Kortbilag](#)

Møde i Byplanudvalget den 10. maj 2012

5 Åbent Emiliekildevej 55. Ansøgning om ombygning og udvidelse af bevaringsværdig enfamiliehus.

[002158-2012](#)

Resumé

Der ansøges om tilladelse til at om- og tilbygge ejendommen beliggende på Emiliekildevej 55.

Baggrund

Byplanudvalget har tidligere behandlet en sag på ejendommen den 7. april 2011, pkt. 13. Der blev nedlagt et §14 forbud mod et projekt, der ville udviske ejendommens tidstypiske udtryk og derved miste sin bevaringsværdi. Projektet blev trukket tilbage af bygherren.

Jesper Lund søger på vegne af Filippa og Hasse Nilsson om tilladelse til at om- og tilbygge ejendommen på baggrund af et nyt projekt.

Om- og tilbygningen indebærer opførelse af en 1. sal på eksisterende enfamiliehus. 1. salens facade bliver tilbagetrukket i forhold til stueplanen, derudover ønskes der etablering af en mindre vestvendt balkon. I stueetagen ønskes en tilbygning fjernet. Huset efterisoleres således, at det efter ombygning vil fremtræde arkitektonisk inspireret efter den amerikanske arkitekt Frank Lloyd Wright's modernistiske, funkisstil. Arkitektonisk tilføres huset et nyt element, et tagudhæng med 1

meters bredde i stueplan og på 1. sal.

Ombygningen vil kunne opføres efter gældende bestemmelser i lokalplan og bygningsreglement 2010, herunder bebyggelsesprocent, samt højde og afstand til naboskel.

Facader tænkes udført i glatpudsede overflader i lyse nuancer med tagpapdækning af tag på stueetage og 1. sal. Facader i stueetagen efterisoleres udvendigt med 20 cm.

Grundareal: 830 m²
Nuværende etageareal: 154 m²
Tilbygning mod syd fjernes: 15 m²
Bebyggelsesprocent: 16,7
Ny 1. sal: 66 m²
Ny bebyggelsesprocent: 24,7

Ejendommen er omfattet af lokalplan 142 fra 2002.

I Gentofte Atlas over bygninger og bymiljøer 2004 er ejendommen kategoriseret med en bevaringsværdi på 4. I lokalplanen er ejendommen ikke udpeget bevaringsværdig, idet lokalplanen er vedtaget før Kommuneatlas blev udarbejdet. I en ny lokalplan (efter 2003) ville ejendommen formentlig have været udpeget som bevaringsværdig, og derved ikke kunne ændres uden særskilt tilladelse fra kommunen.

Ejendommen er vurderet som bevaringsværdig med den begrundelse, at den er et godt eksempel for sin tid, samt at der er tale om tidstypiske funkisfacader. Det vil forudsætte nedlæggelse af §14-forbud i henhold til Planloven, hvis der skal meddeles afslag på den ansøgte forandring af huset. Plan og Byg har sendt sagen i partshøring hos samme 6 berørte naboer i henhold til Forvaltningsloven §19. 3 ud af 6 naboer har fremsendt deres indsigelser.

Indsigelserne har været sendt til udtalelse hos ansøger. Ansøgers arkitekt har fremsendt supplerende bemærkninger til naboernes indsigelser.

Vurdering

Plan og Byg vurderer, at ombygningen og udvidelsen af det bevaringsværdige funkishus udføres som en harmonisk fornyelse af bygningskroppen i modernistisk funkisstil med et nutidig udseende. Endvidere vurderes det, at ejendommens tidstypiske udtryk ikke udviskes, idet en stor del af ejendommen bevares. Ejendommen vil således ikke miste sin bevaringsværdi.

Ombygningen/tilbygningen kan opføres efter gældende bestemmelser i lokalplan og bygningsreglement 2010, herunder bebyggelsesprocent, samt højde og afstand til naboskel. Det vurderes, at ansøger har bestræbt sig på at imødekomme naboer og Byplanudvalget.

Endelig vurderer Plan og Byg, at efterisoleringen af huset er i tråd med Bygningsreglement 2010's

erklærede mål og hensigter, som skal sikre en strategi for reduktion af energiforbruget i såvel eksisterende (renoverede) som nye bygninger. På den baggrund anbefales det, at der ikke meddeles §14-forbud mod det ansøgte projekt.
















Indstilling

Plan og Byg [indstiller](#)

Til Byplanudvalget:

At det besluttes, at der ikke nedlægges §14-forbud mod det ansøgte projekt.

Bilag

-  [Kortbilag](#)
-  [Ansøgning](#)
-  [Beregning af bebyggelsesprocenten.](#)
-  [Planer, snit og facader.](#)
-  [Matrikelkort fra landinspektør.](#)
-  [Supplerende oplysninger om beregning af etageareal.](#)
-  [Høringssvar fra Krøyersvej 31 den 17. februar 2011.](#)
-  [Høringssvar fra Krøyersvej 31 til revideret projekt.](#)
-  [Høringssvar, Krøyersvej 29.](#)
-  [Høringssvar, Damgårdsvej 35.](#)
-  [Høringssvar fra ansøgers arkitekt.](#)
-  [Supplerende bemærkninger fra ansøgers arkitekt.](#)
-  [Eksempler på Frank Lloyd Wrights arkitektur.](#)
-  [Svar fra ejeren af Emiliekildevej 55.](#)
-  [Tegning og billeder](#)

Møde i Byplanudvalget den 10. maj 2012

6 Åbent **Søholm Park 7. Ændring af garage til atelier**

[007093-2012](#)

Resumé

Martin Dreyer søger på vegne af ejerne af ejendommen, Mogens og Kirsten Dreyer, om at inddrage eksisterende garage til atelier. Ejendommen er bevaringsværdig i kategori 3.

Baggrund

Ejendommen er omfattet af lokalplan 141, hvor ejendommen i kortbilaget er markeret som bevaringsværdig. Jf. § 7.1 kræver ombygninger og bygningsændringer Kommunalbestyrelsens særlige tilladelse.

I henhold til § 3.4 kan der på ejendommen drives liberalt erhverv. Af § 3.6 fremgår, at der ikke må udøves produktion, forarbejdning, handel eller oplagring.

Grund: 2040 m²

Boligareal: 256 m²

Kælder: 42 m²

Indbygget garage: 26 m²

Efter ombygningen vil boligareal blive øget til 282 m².

Der søges om tilladelse til at udføre følgende synlige ændringer:

- 1) garagelåge mod nordøst (vejen) udskiftes med et opsproset vindue, identisk med de eksisterende vinduer
- 2) etablering af to nye vinduer på den nordvestlige facade af garagebygningen (magen til eksisterende vinduer i facaden mod vejen)

samt at

- 3) ændre anvendelsen fra garage til atelier. Den isoleres og opvarmes.

Vurdering

Det er Plan og Bygs vurdering, at det ansøgte ikke vil forringe ejendommens bevaringsværdi. Dertil kommer at facaden mod nordvest vil blive mere levende.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

1. At der meddeles tilladelse at udskifte garageport med et sproset vindue
2. At der meddeles tilladelse til at etablere to nye vinduer på den nordvestlige facade af garagebygningen

Bilag

 [Kortbilag Søholm Park 7](#)

 [Ansøgning Søholm Park 7](#)

 [Foto samt tegn. før og efter](#)

 [Skal anvendes til atelier, isoleres og opvarmes](#)

Møde i Byplanudvalget den 10. maj 2012

7 Åbent Holmegårdsvej 15. Solceller

[011438-2012](#)

Resumé

Charlotte Bergendahl har den 7. marts 2012 ansøgt om tilladelse til etablering af 4kWh solcelleanlæg på den bevaringsværdige ejendom beliggende Holmegårdsvej 15.

Baggrund

Bygningen er rubriceret som bevaringsværdig i kategori 4 i Gentofte Atlas over bevaringsværdige bygninger og bymiljøer 2004.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 326. Det fremgår af lokalplanens § 7.1, at bygningen ikke må nedrives, ombygges eller ændres uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

Plan og Byg har 7. marts modtaget ansøgning om tilladelse til at etablere et 4kw solcelleanlæg på husets sydside. Ejer ønsker i forbindelse med renovering af taget, at reducere husets energiforbrug. Panelerne placeres øverst på tagfladen, således at de dækker de øverste 2m i hele husets længde. Panelerne monteres i samme plan som teglene, er uden ramme og vil fremstå som én hel sort flade.

Vurdering

Plan og Byg vurderer, at anlægget vil være dominerende for ejendommen. Endvidere vurderes det, at panelerne ikke vil give anledning til solreflektion. De øvrige renoveringsarbejder, udskiftning af tag og renovering af kviste, vurderes af forvaltningen til at respektere husets bevaringsværdi.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til byplanudvalget:

At sagen drøftes.

Bilag

 [Solceller](#)

 [Holmegårdsvej 15, kortbilag](#)
 [Holmegårdsvej 15, Skråfoto](#)

Møde i Byplanudvalget den 10. maj 2012

8 Åbent Mosegårdsvej 158. Etablering af solceller på rækkehus

[014654-2012](#)

Resumé

Der ansøges om etablering af solceller på bevaringsværdig rækkehusejendom, Mosegårdsvej 158.

Baggrund

Ansøger anfører, at tagareal med solceller udgør 24 m². Det aktuelle elforbrug pr. år er 4800 kWh, og solcelleanlægget producerer ca. 3500 kWh pr. år. Ansøger henviser til, at opsætning af solcelleanlæg understøtter Gentofte Kommunes målsætning om at reducere co² udledningen, og kan anvendes i 25-30 år.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 294, hvoraf det fremgår i § 7, stk. 7.1, at "Den på kortbilaget fastlagte bevaringsværdige bebyggelse må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden Kommunalbestyrelsens særlige tilladelse. Dette gælder også dør- og vinduesudskiftninger, ændringer i materialevalg, farvesætning, vinduesformater og udformning i øvrigt, med mindre ændringerne er i overensstemmelse med § 6 og § 8."

Endvidere anføres det i § 8, stk. 8.2, at "Tage skal beklædes med røde tagsten af tegl i form og farve som oprindelige tagsten. Spærender skal være synlige og fremstå hvidmalede. Sternbrædder på enderækkehuse skal være hvidmalede."

Det er et af lokalplanens formål, at bebyggelsens arkitektoniske helhedspræg bevares.

I Gentofte Atlas over bygninger og bymiljøer 2004 er ejendommen registreret med bevaringsværdi i kategori 4.

Vurdering

Plan og Byg vurderer, at opsætning af solcellepaneler medfører en markant ændring af tagfladen, som består af røde tegl, og dermed en ændring af det arkitektoniske udtryk.

Der er på den ene side hensynet til bevaringsværdien i lokalplanen, på den anden side hensynet til

miljøet samt Gentofte Kommunes målsætning om at reducere co2-udledningen. Ejendommen er ikke omfattet af de skærpede energikrav i bygningsreglementet.

Tilladelse til opsætning af solcellepaneler for en beboelsesenhed får betydning for hele rækkehusbebyggelsen, idet tilladelse vil skabe præcedens. Tilladelse til ændringer af tagfladen på et enkelt tag i rækkehusbebyggelsen vil ikke være i overensstemmelse med lokalplanens formål om at bevare det arkitektoniske helhedspræg.

Omfanget af tagarealer, der tages i anvendelse ved solenergi, afhænger af, om det er solvarme (varmt vand) eller solceller (strøm). Solcelleanlæg kræver større arealer i tagfladen end solvarme. Typer og udformning af solenergianlæg er varierende og under løbende udvikling, hvilket medfører, at størrelse og type ikke kan fastlægges som en ramme for fremtidig placering.

Indstilling

Plan og Byg [indstiller](#)

Til Byplanudvalget:

At det ansøgte projekt ikke godkendes, idet der er tale om et bevaringsværdigt rækkehus.

Bilag

 [Kortbilag. Mosegårdsvej 158.](#)

 [Ansøgning om etablering af Solceller](#)

Møde i Byplanudvalget den 10. maj 2012

9 Åbent **Bregnegårdsvej 2. Udstykning**

[060683-2011](#)

Resumé

Der søges om tilladelse til at udstykke en ejendom med tidligere skovtjenestested.

Baggrund

Landinspektør Henrik Hjorth søger på statens vegne om tilladelse til at udstykke en ejendom fra Forstbotanisk Have i Charlottenlund Skov. Der er tale om et tidligere skovtjenestested, som staten ønsker at afhænde til almindelig beboelse. Ejendommen ønskes udstykket med en 1267 m² stor grund, bebygget med et enfamiliehus og nogle driftsbygninger, der har status af udhuse. Enfamiliehuset er registreret med et boligareal på 156 m². Bebyggelsesprocenten ved den

ansøgte udstykning bliver 15%.

Ejendommen er en del af en samlet fast ejendom bestående af alle skovens otte matrikler, dog undtagen slotsmatriklen og de derpå værende erhvervsbygninger.

Ejendommen er ikke omfattet af lokalplan, men beliggende i kommuneplanens enkeltområde 3.F6, udlagt til rekreativt grønt område, med maks. bebyggelsesprocent 10, anvendelse til skov- og parkområde med slotsbygning, museum, akvarium, privat service og restaurant.

Den ansøgte udstykning og frasalg til privat beboelse falder ikke ind under rammebestemmelsen.

Ejendommen er pålagt fredskovspligt, men Miljøministeriet, Naturstyrelsen, har meddelt tilladelse til ophævelse af fredskovspligten på delarealet med henblik på frasalg af skovtjenestestedet som ansøgt.

Kommunen har mulighed for at nedlægge forbud mod det ansøgte i henhold til planlovens § 14, med henblik på udarbejdelse af en lokalplan for området.

Vurdering

Plan og Byg vurderer, at den ansøgte ændrede anvendelse er af underordnet betydning set i forhold til størrelsen af det samlede rammeområde. For ikke at udtage et større grundareal fra skoven end ansøgt, finder Plan og Byg endvidere, at den ansøgte bebyggelsesprocent på 15% kan accepteres som en afvigelse fra rammebestemmelsens krav om maks. 10%.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At det meddeles tilladelse til det ansøgte

Bilag

 [Udstykning](#)

 [Kortbilag til Bregnegårdsvej 2](#)

Møde i Byplanudvalget den 10. maj 2012

10 Åbent Gardes Alle 9A og 9B. Ansøgning om sammenlægning af lejligheder.

[008577-2012](#)

Resumé

Ejeren af ejendommen Jonas Noel Rudnicki søger om tilladelse til at sammenlægge 2 lejligheder i bagbygning (havehuset) på en ejendom med etagebebyggelse.

Baggrund

Ejer Jonas Noel Rudnicki søger om tilladelse til at sammenlægge 2 lejligheder beliggende Gardes Allé 9A og 9B, beliggende i stuen og 1. sal. Ejeren bebor begge adresser.

Ejendommens grundareal er på 791 m², og den er bebygget med en etagebebyggelse Gardes Allé 9 indeholdende 3 ejerlejligheder fra 127 m² til 162 m² indeholdende 5 værelser og dertil kommer bagbygningen (havehuset) hvor der er 2 lejligheder, Gardes Alle 9A, st. 105 m² i stueetage og 49 m² på 1. sal, indeholdene 5 værelser - endvidere Gardes Allé 9B, 1, trappeadgang fra stueetage til 62 m², 1 værelse.

Nuværende bebyggelsesprocent er 85,58 %

Det ansøgte er tiltrådt af ejerforeningen Gardes Allé 9.

Bagbygningen (havehuset) er oprindeligt opført som en værkstedsbygning, sidenhed er der blevet tilladt ændret anvendelse som samlet boligenhed med mulighed for udlejning af 1. salen som sommerbolig i 1915. Bagbygningen blev oprindeligt indrettet med køkken, stue m.m. i stueetagen og 1. salen til værelser og et tekøkken. Der er 2 trappeforbindelser mellem lejlighederne, som har eksisteret siden opførelsen. Efterfølgende i 1979 er hele ejendommen blevet udstykket til ejerlejligheder. De to ejerlejligheder er begge registrerede med tinglyste arealer, hvor Gardes Alle 9 A er på 154 m² og 9 B er på 62 m², tilsammen 216 m².

Ejendommen er omfattet af lokalplan 148, som foreskriver maksimal bebyggelsesprocent på 25, og er beliggende i et villabebygget område.

Det ansøgte kræver kommunalbestyrelsens samtykke i henhold til boligreguleringslovens §46.

Det er ikke tilladt at nedlægge en bolig helt eller delvist uden Kommunalbestyrelsens tilladelse efter boligreguleringslovens § 46, stk. 1. Kommunen kan ikke nægte at tillade sammenlægning af boliger, såfremt den bolig, der tilvejebringes ikke er større end 130 m², jf. lovens § 46, stk. 2 litra a. Ved sammenlægning af lejligheder med et samlet areal på over 130 m² skal der være særlige grunde til at meddele en tilladelse.

Vurdering

Plan og Byg vurderer, at ejendommen har en høj tæthed (85,58%), med relativt begrænsede friarealer og antal p-pladser. Den ansøgte sammenlægning vil være en lille lempelse i tætheden (antal boliger), og vil tilføre ejendommen mere variation i boligsammensætningen. Endvidere er den mindste ejerlejlighed utidssvarende. Den sammenlagte bolig skønnes ikke at være udsædvanlig stor for kvarteret.

Byplanudvalget har tidligere meddelt tilladelser til sammelæggelser på henholdsvis 193 m² i alt på Enighedsvej 10, den 12. april 2012, pkt. 6 endvidere i alt 220 m² på Enighedsvej 50 den 3. marts 2011, pkt. 7.







Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At der meddeles samtykke til den ansøgte sammenlægning.

Bilag

-  [Kortbilag](#)
-  [Ansøgning og fuldmagt fra ejerforeningen.](#)
-  [Plantegning nuværende forhold](#)
-  [Plantegning nuværende forhold](#)
-  [Plantegninger fra 1915 og senere.](#)
-  [Fotos af baghus \(havehuset\)](#)

Møde i Byplanudvalget den 10. maj 2012

11 Åbent Skovvej 35A og B. Arealoverførsel

[003626-2012](#)

Resumé

Der søges om tilladelse til at udstykke en grund til bebyggelse med et dobbelthus samt endnu en grund til bebyggelse med et enfamiliehus, foruden udlæg af privat fællesvej som adgang til offentlig vej.

Baggrund

Landinspektør Jacob Engberg Pedersen søger om tilladelse til at udstykke en grund til opførelse af et nyt dobbelthus samt endnu en grund til opførelse af et nyt enfamiliehus, foruden udlæg af privat fællesvej som adgangsvej til offentlig vej, Skovvej.

Sagen vedrører to ejendomme, Skovvej 35A og 35B. Skovvej 35A er en koteletbensejendom bestående af to matrikelnumre, der i virkeligheden er to selvstændige ejendomme, hvoraf den ene er ubebygget og uden adgang til offentlig vej, den anden er bebygget med et bygningsfredet enfamiliehus (tegnet af Eva og Niels Koppel). Den ubebyggede matrikel og en del af den bebyggede matrikel udstykkes til en ny samlet ejendom på 1400 m² til opførelse af et dobbelthus. Denne nye ejendom får adgang til offentlig vej hen over den bebyggede restejeendom og videre ad dennes koteletben til Skovvej.

Den anden ejendom, Skovvej 35B, har facade direkte til Skovvej. Fra denne ejendom ønskes

udstykket en ny ejendom på 800 m² til bebyggelse med et enfamiliehus.

Ejendommene er omfattet af lokalplan 231 for et område mellem Fortunvej og Jægersborg Alle. I henhold til lokalplanens § 4 må grunde ikke udstykkes mindre end 800 m², heri ikke medregnet koteletben eller privat fællesvej. Mindste grundbredde mod vej ved udstykning skal være 20 meter. I henhold til § 3 kan der på grunde over 1400 m² opføres et dobbelthus. Et sådan dobbelthus skal i henhold til byggelovens § 10A kunne udstykkes, så hver boligenhed kommer til at ligge på hver sin egen grund. I henhold til § 6 må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 25.

Ansøgningen overholder alle lokalplanens krav til arealstørrelser og bebyggelsesprocenter.

Udlægget af den nye privatefællesvej skal godkendes af kommunen i henhold til lov om private fællesveje, kap. 8, herunder § 32 om udstykning mv. og § 44 om Teknik og Miljø, Vej- og Park, har til sagen udtalt, at der ved etablering af nye private fællesveje i Gentofte Kommune, som fungerer som adgangsvej for mere end to ejendommen, og over en længere strækning, skal disse etableres med en kørebanebredde på minimum 5 meter og med to kørespor. Vejens længde er i det konkrete tilfælde vurderet af Vejmyndigheden til at skulle være to-sporet. Til selve kørebanerne skal der tillægges et rabatareal i hver side på minimum 0,5 meter, som ikke må beplantes med buske, træer eller lignende, rabatten må dog udlægges som græsareal. Samtidig skal der etableres en passende afvanding af arealet, så det sikres, at der ikke afvandes til anden grund eller til det offentlige vejareal.

Kommunen har mulighed for at nedlægge forbud mod det ansøgte i henhold til planlovens § 14 med henblik på udarbejdelse af en ny lokalplan.

Vurdering

Plan og Byg vurderer, at alle nugældende krav til udstykningen er overholdt. Huset på Skovvej 35A er fredet. Fredningen omfatter huset på ejendommen, og det vurderes at fredningen ikke vil kunne hindre en udstykning af ejendommen. Imidlertid er det også Plan og Bygs vurdering, at ejendommen med sit parklignende anlæg er et væsentligt bevaringsværdigt element, og at huset på ejendommen er tegnet og opført ud fra disse forudsætninger. Denne særlige sammenhæng og kvalitet vurderes ikke at kunne bevares ved en udstykning af ejendommen. Såfremt udstykningen tillades, vurderer Plan og Byg, at vejudlægget til privat fællesvej bør være mindst 6 meter bredt.

Indstilling

Plan og Byg indstiller,

Til Byplanudvalget:

At sagen drøftes.

Bilag

 [Kortbilag](#)

Møde i Byplanudvalget den 10. maj 2012

12 Åbent Lokalplan 338 for Ordrup Gymnasium. Revideret forslag til lokalplan på baggrund af høring.

[039618-2011](#)

Resumé

Forslaget til lokalplan 338 for Ordrup Gymnasium har været udsendt i offentlig høring. Ordrup Gymnasium har udarbejdet et nyt projektforslag. På baggrund af bemærkninger indkommet i høringsperioden og det nye projektforslag forelægger Plan og Byg et nyt forslag til lokalplan med tilhørende tillæg til Kommuneplan 2009 med henblik på udsendelse i offentlig høring.

Baggrund

Hidtidigt forløb

Efter Kommunalbestyrelsens enstemmige vedtagelse den 14. december 2011 af lokalplanforslag 338 for Ordrup Gymnasium har forslaget været udsendt i offentlig høring i perioden 4. januar til 29. februar 2012.

BBP Arkitekter AS ansøgte den 9. maj 2011, på vegne af Ordrup Gymnasium, om tilladelse til udvidelse af gymnasiet, idet der ønskes opført en sciencebygning vest for de eksisterende skolebygninger, en tilbygning til den eksisterende bebyggelse på Kirkevej samt en glaskarnap på den eksisterende skolebygning. Gymnasiet forventer i 2013 en stigning i antallet af elever fra 688 til 746 og en stigning i antallet af lærere fra 71 til 74.

For at imødekomme gymnasiets ønsker traf Byplanudvalget på møde den 9. juni 2011, pkt. 3, enstemmigt, beslutning om udarbejdelse af et forslag til kommuneplantillæg og lokalplan, der giver mulighed for at bebyggelsesprocenten kan hæves fra 80 til 100 og at etageantallet kan hæves fra 3 til 4. På mødet blev det endvidere besluttet at afholde et offentligt møde med de høringsberettigede, inden planforslagene forelægges udvalget.

Den 29. september 2011 afholdtes et orienteringsmøde på Ordrup Gymnasium, hvor bygherrens arkitekt gennemgik projektforslaget til udbygning af gymnasiet. På mødet blev placeringen af sciencebygningen drøftet.

På baggrund af det indsendte projektforslag, de indkomne bemærkninger på orienteringsmødet samt bygherrens reviderede projektforslag udarbejdede Plan og Byg et forslag til kommuneplantillæg og lokalplan for Ordrup Gymnasium, hvis formål er at give mulighed for opførelse af de ovennævnte tilbygninger.

Formålet med kommuneplantillægget er at give mulighed for en maksimal bebyggelsesprocent på 100, et maksimalt etageantal på 4 og en maksimal bygningshøjde på 13 meter for Ordrup Gymnasium. Desuden kan der etableres et teknikrum på sciencebygningens tag indenfor en maksimal bygningshøjde på 15 meter.

Formålet med lokalplanen er at fastlægge områdets anvendelse til offentlige formål, uddannelsesinstitutioner. Herudover er det lokalplanens formål at give mulighed for opførelse af maksimalt 2210 m² ny bebyggelse svarende til en bebyggelsesprocent på 100. .

Lokalplanen giver mulighed for opførelse af en sciencebygning i 3 etager (sciencebygningens placering er ændret i forhold til projektforslaget). Lokalplanen giver herudover mulighed for opførelse af en tilbygning i 1 etage mod Kirkevej samt mulighed for etablering af en glaskarnap på den eksisterende skolebygning. Herudover sikres bevaringsværdige bygninger og særlige bevaringsværdige træer for at fastholde områdets særlige miljøkvaliteter. Lokalplanen fastlægger desuden, at en ny parkeringsplads med minimum 26 p-pladser skal anlægges vest for den nye sciencebygning.

Den 17. januar 2012 afholdtes et orienteringsmøde om forslagene på Ordrup Gymnasium, hvor hovedparten af deltagerne protesterede imod den i lokalplanen foreslåede placering af sciencebygningen.

Ved indsigelsesfristens udløb har Plan og Byg modtaget otte henvendelser, hvoraf én er underskrevet af 20 naboer (en af underskriverne har sendt indsigelse nr. 7, to af underskriverne har sendt indsigelse nr.4). Beboerne på Kirkevej 8 og 19 er imod byggefelt C, idet deres udsigt ved opførelse af ny bebyggelse kan forringes. I syv indsigelser protesteres der imod den i lokalplanen foreslåede placering af sciencebygningen.

Det nævnes at en sciencebygning med en bygningshøjde på 15 meter (incl. teknikrum), længde på 37 meter og bredde på 17 meter vil være dominerende i et åbent og grønt område, at vinduer i bygningens gavl mod nord bør udelades, at bygningen bør flyttes tættere på Kirkevej, at bygningen vil være i disharmoni med både kirkens og den nuværende gymnasiebygningens udseende og arkitektur, at projektet vil medføre øget trafikbelastning og at der vil være indbliksgener fra en 3-etages bygning. Det foreslås, at en ny bygning placeres i forlængelse af den nuværende bebyggelse langs Fredensvej og "vinkles" ind i skolegården.

To indsigere har efter indsigelsesperiodens udløb oplyst, at en 2-etagesbygning placeret tæt på Kirkevej samt en bygning i gymnasiets gård vil kunne accepteres.

Nyt forslag til projekt

Plan og Byg har modtaget et projektforslag fra Ordrup Gymnasium. I dette forslag er sciencelokalene placeret i en bygning med 2 etager og med en højde på ca. 9 m placeret i gymnasiets gård langs det nordlige skel. En kantinebygning i 1 etage med en højde på ca. 5 m foreslås placeret på arealet foran gymnasiet. Endvidere forudsætter projektet, at der disponeres over hele eller dele af Fredensvej 60.

Vurdering

Et revideret forslag til lokalplan for udvidelse af Ordrup Gymnasium med tilhørende tillæg til Kommuneplan 2009 er i øjeblikket under udarbejdelse i Plan og Byg. Ændringerne i forhold til de planforslag, der har været i høring, er så væsentlige, at de nye planforslag i givet fald skal udsendes i en ny offentlig høring.

På mødet vil Plan og Byg gennemgå det indkomne projekt og et forslag til lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg, der vil muliggøre projektet.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget

At drøfte hvorvidt Ordrup Gymnasiums nye projektforslag kan danne grundlag for et nyt lokalplanforslag med tilhørende tillæg til Kommuneplan 2009.

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At et nyt lokalplanforslag med tilhørende kommuneplantillæg, der muliggør et revideret forslag til udvidelse af Ordrup Gymnasium, udsendes i offentlig høring.

Møde i Byplanudvalget den 10. maj 2012

13 Åbent Kommuneplan 2013, Temadrøftelse om detailhandel, byens rum, kulturarv og Grøn Strukturplan

[014768-2012](#)

Resumé

Strategi for kommuneplanlægningen blev enstemmigt vedtaget i Kommunalbestyrelsen den 26. marts 2012. I Strategien er udpeget en række temaer, som der vil være særlig fokus på i Kommuneplan 2013.

Inden et forslag til Kommuneplan 2013 forelægges for Byplanudvalget, har udvalget ønsket at drøfte dele af temaerne.

Baggrund

Strategi for kommuneplanlægningen blev enstemmigt vedtaget i Kommunalbestyrelsen den 26. marts 2012, pkt. 2. Det er med kommuneplanstrategien besluttet, at der vil blive foretaget en fuld revision af kommuneplanen. Det betyder, at Kommunalbestyrelsen i forslag til Kommuneplan 2013 kan foretage de ændringer af kommuneplanen, som Kommunalbestyrelsen finder nødvendigt. I Strategi for kommuneplanlægningen er der udpeget 7 temaer, som der vil være særlig fokus på i det kommende forslag til Kommuneplan 2013. I Byplanudvalget er der endvidere rejst ønske om drøftelse af et antal specifikke planlægningsemner.

Med udgangspunkt i strategiens fokusområder og de fremsatte ønsker foreslås, at Byplanudvalget på mødet i maj drøfter følgende temaer, idet forvaltningen på møderne vilkomme med et oplæg som baggrund for drøftelserne:

- Detailhandel, særligt kommuneplanens detailhandelsbestemmelser vedrørende butiksstørrelser og parkeringskrav
- Byens rum - bevægelse, æstetik og arkitekturpolitik, herunder forskønnelse af bydelscentrene og fortætning
- Kulturarv, herunder den kulturhistoriske værdi af ejendomme i kommunen
- Grøn Strukturplan, herunder muligheden for adgang til kysten samt havnene som rekreative områder

De øvrige temaer vil kunne indgå i drøftelserne vedrørende Forslag til Kommuneplan 2013.

Det forventes, at et udkast til forslag til Kommuneplan 2013 forelægges på Byplanudvalgets møde i juni, således at et endeligt forslag til Kommuneplan 2013 kan behandles på Byplanudvalgets møde i august og herefter indgå i processen om Gentofte-Plan 2013. Derved vil forslag til Kommuneplan 2013 kunne vedtages udsendt til offentlig høring på Kommunalbestyrelses møde i oktober 2012. Forslaget forventes at blive sendt i høring i 8 uger ultimo december. Kommuneplan 2013 vil derved kunne blive endeligt vedtaget før sommerferien 2013.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget

At temaerne detailhandel, byens rum, kulturarv og Grøn Strukturplan drøftes.

Bilag

 [Tidsplan for Kommuneplan 2013](#)

 [Temadrøftelser i Byplanudvalget 2010-2012](#)

Møde i Byplanudvalget den 10. maj 2012

14 Åbent Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne

[036305-2011](#)

Møde i Byplanudvalget den 10. maj 2012

15 Lukket Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne

036305-2011

Punkt 2: Referat



Gentofte Kommune

Referat af møde i Byplanudvalget

Referat åben

Mødedato 10. maj 2012
Mødetidspunkt 17.00
Mødelokale Udvalgsværelse B

Protokollen blev
læst og mødet
hævet kl.:

19.45

Tilstede:

**Karen Riis Kjølbye, Marianne Zangenberg, Marie
Louise Gjærn Bistrup (deltog under punkt 1-7.),
Andreas Just Karberg, Irene Lütken, Louisa
Schønnemann Bøttkjær**

Fraværende:

Peter Michael Fenger (afbud)

Indholdsfortegnelse

Byplanudvalget

den 10. maj 2012

Åben dagsorden

- 1 Lokalplan 334 for Munketorvet og kommuneplantillæg 13/2009. Endelig vedtagelse
- 2 Skovshoved gamle bydel. Godkendelse af pjecen Skovshoved - et bymiljø
- 3 Grusbakken 15. Mobilmast
- 4 Klampenborgvej 16. Overskridelse af skovbyggelinie ved opførelse af enfamiliehus
- 5 Emiliekildevej 55. Ansøgning om ombygning og udvidelse af bevaringsværdig enfamiliehus.
- 6 Søholm Park 7. Ændring af garage til atelier
- 7 Holmegårdsvej 15. Solceller
- 8 Mosegårdsvej 158. Etablering af solceller på rækkehus
- 9 Bregnegårdsvej 2. Udstykning
- 10 Gardes Alle 9A og 9B. Ansøgning om sammenlægning af lejligheder.
- 11 Skovvej 35A og B. Arealoverførsel
- 12 Lokalplan 338 for Ordrup Gymnasium. Revideret forslag til lokalplan på baggrund af høring.
- 13 Kommuneplan 2013, Temadrøftelse om detailhandel, byens rum, kulturarv og Grøn Strukturplan
- 14 Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne

Lukket dagsorden

- 15 Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne

Møde i Byplanudvalget den 10. maj 2012

1 Åbent Lokalplan 334 for Munketorvet og kommuneplantillæg 13/2009. Endelig vedtagelse

[007066-2012](#)

Resumé

Forslag til lokalplan 334 for Munketorvet butikscener og kommuneplantillæg 13/2009 har været udsendt i offentlig høring med en tilhørende miljøvurdering af trafik og støj.

En uddybende miljøvurdering med fokus på trafikudviklingen på Dalstrøget har været udsendt i supplerende høring.

Der skal tages stilling til om planerne og den sammenfattende miljøvurdering skal vedtages endeligt med enkelte justeringer.

På et fællesmøde mellem Byplanudvalget og Teknik og Miljøudvalget den 12. april 2012 blev sagen drøftet og udsat.

Baggrund

Kommunalbestyrelsen godkendte enstemmigt på sit møde den 13. december 2010, pkt. 18, at den almene boligorganisation Munkegård afhænder det eksisterende Munketorvscenter i Vangede til erhvervsformål.

Kommunalbestyrelsen vedtog enstemmigt på sit møde den 31. oktober 2011, pkt. 2, at udsende ovennævnte lokalplanforslag og kommuneplantillæg i offentlig høring med en miljøvurdering af planernes trafikale og støjmæssige konsekvenser. Endvidere at der skulle afholdes borgermøde i lokalplanforslagets høringsperiode.

Planernes formål er at give mulighed for en revitalisering af Munketovets butikscener, bl. a. ved at give mulighed for at eksisterende butikker kan suppleres med et 1.000 m² stort supermarked.

Lokalplanforslag, kommuneplantillæg og miljøvurdering har været i høring fra den 8. november 2011 til den 13. januar 2012. I den periode er der indkommet 32 høringssvar.

Der har været afholdt borgermøde den 23. november 2011 på Munkegårdsskolen med ca. 55 fremmødte borgere.

Et gennemgående træk i indlæggene på borgermødet, og i de indkomne høringssvar, er bekymring for de trafikale konsekvenser af lokalplanens realisering. Især den forventede udvikling på Dalstrøget og i krydset Dalstrøget/Vangedevej. Allerede i dag opleves en trafikal belastning af denne vejstrækning, der både rummer institutioner og skole. I en række svar gives der udtryk for, at miljøvurderingen er utilstrækkelig i sin vurdering af de trafikale konsekvenser for Dalstrøget,

Sønderengen og krydset Dalstrøget/Vangedevej/Sønderengen. Mange finder ikke, at miljøvurderingen er uvildig, fordi den er betalt af bygherren (LIDL).

På baggrund af høringsvarenes entydige fokus på de trafikale konsekvenser har Plan og Byg anmodet om en supplerende miljøvurdering af de rejste trafikale problemstillinger.

Byplanudvalget vedtog enstemmigt på sit møde den 2. februar 2012 pkt. 4, at den af Rambøll A/S udarbejdede supplerende miljøvurdering udsendtes i en forlænget høring til den 20. februar 2012. I denne periode er der indkommet yderligere 36 høringssvar der - ligesom i den ordinære høring - stiller spørgsmål ved miljøvurderingens validitet og konklusioner.

På den baggrund har Plan og Byg bedt ViaTrafik foretage en kvalitetsvurdering af det af Rambøll A/S udarbejdede materiale. ViaTrafiks rapport vurderer, at Rambøll generelt har lavet en lodig miljørapport. Der peges dog på enkelte forhold, der kunne være belyst bedre.

På et fællesmøde mellem Byplanudvalget og Teknik og Miljøudvalget den 12. april 2012 blev sagen drøftet og udsat.

På mødet blev der fremsat ønsker om, at en større del af forpladsen blev afsat til opholdsareal, og at andelen af beplantningselementer blev øget. Antallet og placeringen af parkeringspladser blev også drøftet, idet forvaltningen blev bedt om at undersøge mulighederne for at placere parkering på taget af supermarkedet. Der blev spurgt til, om boligdelen på anden etage ville medføre, at bygningen ville syne for høj og genere lejlighederne i de nærmest liggende boligblokke. Endvidere blev trafikikkerhed og skiltning ved Munkegårdsskolen berørt. Endelig skulle forvaltningen vurdere, i hvor stort omfang et supermarked på Munketorvet ville trække kunder til fra Søborgområdet.

Vurdering

Sagen forelægges på et fællesmøde for Byplanudvalget og Teknik og Miljøudvalget, jf. den almindelige praksis om at der holdes fællesmøder i forbindelse med lokalplaner, hvor der indgår væsentlige trafikale problemstillinger.

Miljøvurderingens indhold og konklusioner er Kommunalbestyrelsens ansvar. Ifølge planlovens § 13, stk. 2, kan Kommunalbestyrelsen forlange, at en byherre yder kommunen bistand til planens udarbejdelse. Park og Vej og Plan og Byg har gennemgået den af Rambøll A/S udarbejdede miljøvurdering (og supplerende miljøvurdering) og har ikke fundet anledning til ændrede vurderinger, hvilket ViaTrafik heller ikke har.

Den supplerende miljøvurdering underbygger miljøvurderingens konklusion om, at Dalstrøget kun i meget ringe omfang vil fungere som gennemfartsvej til et udvidet Munketorvscenter.

ViaTrafik påpeger, at den opretholdte nordlige overkørsel kan få betydning for trafikafvikling og sikkerhed. Det foreslås på den baggrund at overkørslen tages ud af lokalplanen.

På baggrund af det den 12. april afholdte fælles udvalgsmøde foreslår Plan og Byg, at lokalplanen suppleres med en bestemmelse om træer langs Vangedevej og Kildebakkegårds Allé, samt en

tilføjelse til den sammenfattende miljøvurderings afsnit om overvågning. De nævnte ændringer er vist med gult i de 2 bilag dateret 02.05.12.

Forvaltningen vil på mødet redegøre for øvrige tiltag og overvejelser, der er foretaget på baggrund af udvalgenes første drøftelse.

På baggrund af den store interesse, der har været om lokalplanforslaget, foreslås det, at der efter Kommunalbestyrelsens behandling af sagen, i dette tilfælde holdes et orienteringsmøde for borgerne.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

1. At lokalplan 334 for Munketorvet butikscenter og tillæg 13 til Kommuneplan 2009 vedtages endeligt med de foreslåede præciseringer.
2. At den sammenfattende miljøredegørelse vedtages.
3. At der holdes et orienteringsmøde for borgerne om sagens behandling.

Plan og Byg og Park og Vej indstiller

Til Teknik og Miljøudvalget:

3. At de trafikale foranstaltninger gennemføres, idet de finansieres af bygherren.












Beslutninger

Byplanudvalget, møde den 10. maj 2012.

pkt. 1-3: Anbefales til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen, idet endelig beplantningsplan, der formndsker indblik til de parkerede biler og ejendommen, skal godkendes i Byplanudvalget og, idet der henvises til den samtidige beslutning i Teknik- og Miljøudvalget om, at tillade brugerbetalte vejbumpe på Dalstrøget. Marie Louise Bistrup (F) og Irene Lütken (A) tog forbehold.

Beslutningsstatus: Behandlet, indstillet til: Teknik- og Miljøudvalget

Bilag

-  [Kort resume af høringssvar](#)
-  [Høringssvar - ordinær høring \(60 sider\)](#)
-  [Høringssvar - supplerende høring \(35 sider\)](#)
-  [Lokalplanforslag 334 med miljøvurdering \(20 sider\)](#)
-  [Rambøl - supplerende miljøvurdering](#)
-  [Via trafik - second opinion på miljøvurderingen](#)
-  [Efterfølgende henvendelse fra Boligorganisation Munkegård](#)
-  [Efterfølgende henvendelse fra Lis Bresson](#)
-  [Park og Vej - kommentarer til rådgivervurderinger](#)
-  [Bemærkninger til høringssvar \(02.05.12\)](#)
-  [Sammenfattende miljøredegørelse \(02.05.12\)](#)

Møde i Byplanudvalget den 10. maj 2012

2 Åbent Skovshoved gamle bydel. Godkendelse af pjecen Skovshoved - et bymiljø

[005619-2007](#)

Resumé

Udkastet til pjecen " Skovshoved - et bymiljø" har været i høring hos beboere og grundejerforeninger i Skovshoved By. Der skal tages stilling til det endelige indhold af pjecen, og der skal foretages en konklusion på processen.

Baggrund

På baggrund af aktuelle ansøgninger om dispensationer fra Byplan 21 ønskede Byplanudvalget i 2007 en generel drøftelse af plangrundlaget for Skovshoved By.

Den 1. marts og 6. december 2007 blev der afholdt fællesmøder mellem Bygningsudvalget og Byplanudvalget om planlægning og byggesagsbehandling i Skovshoved By indenfor Byplan 21's afgrænsning. Der var på møderne enighed om, at Byplan 21 er et tilfredsstillende administrationsgrundlag.

Den 9. juni 2010 afholdt Byplanudvalget en særlig temadrøftelse om Skovshoved By og den 17 august foretog Byplanudvalget en byvandring i Skovshoved By med efterfølgende ekskursion til Tårnbæk i Lyngby-Taarbæk Kommune og Sletten i Fredensborg Kommune.

Byplanudvalget afholdt den 25. november 2010 et dialogmøde. Formålet med mødet var at udbrede forståelsen af, at Skovshoved By er et unikt bymiljø, som kommunen og borgerne i

fællesskab skal værne om samt at udbrede forståelsen af, at en videreudvikling af Skovshoved By skal ske med respekt for stedet.

Den 26. januar 2011 afholdt Byplanudvalget et dialogmøde med beboerne i Skovshoved By med samme formål som beskrevet ovenfor. Repræsentanter fra Lokalthistorisk Arkiv - Gentofte og Kulturarvstyrelsen deltog i mødet.

Plan og Byg sendte den 10. februar 2011 et brev til alle grundejere og beboere i Skovshoved By om den videre proces, hvoraf det fremgik: "Kommunen planlægger at udarbejde en pjece og en fælles platform for, hvordan det bevaringsværdige miljø i Skovshoved By kan sikres og forbedres. Pjecen vil blive sendt i høring hos beboerne og grundejerforeningerne i Skovshoved By. I efteråret 2011 vil der blive afholdt et dialogmøde hvor bemærkninger og ændringsforslag til pjecen kan drøftes."

Pjecen blev sendt i høring i perioden 2. februar til 30. marts 2012 hos samtlige grundejere, som er berørt af Byplan 21. Den 1. marts 2012 afholdt Byplanudvalget et dialogmøde med det formål at modtage beboernes bemærkninger til pjecen samt modtage deres ønsker og forventninger til hvordan kommunen og beboerne i fællesskab kan værne om det unikke miljø i Skovshoved By. Den 24. april 2012 blev der, som opfølgning på mødet den 1. marts 2012 afholdt endnu et dialogmøde, hvor forslag til revision af pjecen blev forelagt.

Plan og Byg har inden den 30. marts 2012 modtaget 5 høringssvar vedrørende bl.a.: - planen om at forene havn og by, forholdet mellem pjecen og Byplan 21, kommunens administration af Byplan 21, opdateret stikort, forslag til ændringer i pjecen.

På dialogmøderne fremkom der bl.a. ønsker om: - en revision af pjecen med henblik på bl. a. at vise mangfoldigheden i bebyggelsen i Skovshoved By, - at der i forhold til administrationen af Byplan 21 sker en regelmæssig evaluering af og opfølgning på byggesager og - at stiforløbene i Skovshoved By tydeliggøres.

Den 29. april 2012 har Skovshoved By's Grundejer og Bevaringsforening sendt følgende kommentar til pjecen: Det vil være en fejl hvis kommunen opdaterer stikortet i Byplan 21, som en del af pjecen. Grundejerforeningen er af den opfattelse, at et opdateret stikort bør afvente en nøjere gennemgang af forholdene i Skovshoved.

Vurdering

På baggrund af tilkendegivelserne på dialogmødet den 1. marts 2012, dialogmødet den 24. april 2012 samt høringssvarerne foreslår Plan og Byg at pjecen revideres. Den reviderede pjece er vedlagt.

På baggrund af de på dialogmødet den 1. marts 2012 og dialogmødet den 24. april 2012 modtagne ønsker og forventninger til, hvordan kommunen og beboerne i fællesskab kan værne om det unikke miljø i Skovshoved By forslår Plan og Byg, at følgende konklusion på processen trykkes på pjecens bagside:

"Pjecen **"Skovshoved – et bymiljø"** er resultatet af en proces, der har indeholdt dialogmøder og høringer, hvor mange skovsere har deltaget og kommet med forslag til pjecens indhold.

Den gennemførte proces har understreget, at Skovshoved har en meget fremtrædende plads i mange skovseres og øvrige Gentofteborgeres bevidsthed som et værdsat bevaringsværdigt bymiljø.

Pjecen er tænkt som en kortfattet introduktion til Skovshoveds bevaringsværdier og den gældende byplan for Skovshoved By - Byplan 21.

Hensigten med at udarbejde pjecen har været, at bidrage til at udviklingen af Skovshoved By sker med forståelse og respekt for den særlige atmosfære og kulturhistorie, som knytter sig til og stadig er tydelig tilstede i Skovshoved.

Det er Gentofte Kommunes håb, at pjecen vil blive brugt af alle med interesse for Skovshoved By."

Inspireret af den gennemførte proces vil den fremtidige administration af Byplan 21 blive varetaget af et team, der behandler ansøgninger fra grundejere i Skovshoved By, idet teamet skal vejlede grundejerne i Skovshoved By og sikre en ensartet sagsbehandling.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

1. At pjecen " Skovshoved - et bymiljø" vedtages med de af Plan og Byg foreslåede ændringer og suppleres med den af Plan og Byg foreslåede konklusion på processen.
2. At pjecen " Skovshoved - et bymiljø" sammen med Byplan 21 sendes til grundejere og grundejerforeninger i Skovshoved By.
3. At forvaltningen undersøger hensigtsmæssigheden i, at der udarbejdes et kort over stiernes placering i Skovshoved By.

Beslutninger

Byplanudvalget, møde den 10. maj 2012.

Vedtaget, idet sagen ikke forelægges Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen.

Beslutningsstatus: Behandlet, indstillet til: Ingen videre behandling

Bilag

 [Pjece - ENDELIG - 1.05.2012](#)

 [Henvendelser i høringsperioden](#)

Møde i Byplanudvalget den 10. maj 2012

3 Åbent Grusbakken 15. Mobilmast

[006890-2011](#)

Resumé

Gentofte Kommune modtog den 15. januar 2011 en protestskrivelse fra en række beboere i forbindelse med opsætning af en mobiltelemast på adressen Grusbakken 15. Masten er placeret i et erhvervsområde, umiddelbart øst for et villaområde, i en afstand af ca. 18m fra nærmeste nabo mod vest.

Baggrund

Telia søger den 16. maj 2008 og 28. august 2008 om tilladelse til opstilling af en 33m høj mobiltelemast på adressen Grusbakken 15, Gentofte. Kommunen meddeler den 4. september 2008 byggetilladelse til det ansøgte. Byggetilladelsen bliver givet i medfør af Byggelovens § 16, stk. 1. Byggearbejdet påbegyndes i marts 2010 og masten opstilles i november 2010.

Den 15. januar 2011 modtager kommunen en protestskrivelse fra en række beboere i det tilstødende villakvarter mod vest.

Den 16. juni 2011 mødes kommunen med repræsentanter for beboerne og teleselskabet. En efterfølgende gennemgang af sagen viser, at der skulle have været foretaget dels en partshøring i forhold til forvaltningslovens § 19, dels en naboorientering i forhold til planlovens § 20.

Høringen udsendes den 28. oktober 2011. Indeholdt i høringen er dækningskort, udarbejdet af Telia, der viser dækningsforholdene før og efter mastens placering.

Kommunen har modtaget 12 individuelle breve og 2 protestskrivelser med i alt 112 underskrifter. Generelt fremføres det, at ejendoms- og herlighedsværdier har lidt skade. Særligt de visuelle gener masten medfører, nævnes af hovedparten af grundejerne. De nærmeste ejendomme oplever endvidere skygge og støjgener. Enkelte udtrykker endvidere bekymring for stråling fra masten.

Hovedparten af svarene stiller spørgsmålstegn ved behovet for yderligere dækning og mener, at masten skulle være placeret i det område, hvor der specifikt mangler dækning, mod nordvest.

Det skal bemærkes, at Plan og Byg har været i dialog med teleselskabet vedrørende støjgener. Teleselskabet har i den forbindelse givet udtryk for, at de vil arbejde med en løsning på lydproblemet. Desuden har der været drøftelser med teleselskabet med henblik på at belyse øvrige alternativer.

I forhold til lokalplan 238, § 9.2 gælder: "Inden for området må der på terræn opstilles indtil 1,8m høje fritstående antenner og parabolantener i en afstand af mindst 2,5m fra skel mod naboejendom og mindst 10m fra skel mod vej."

Endvidere siger lokalplanens §9.4: "Andre placeringer og udformninger, herunder opsætning af tagantener og paraboler med en større diameter end 1m, kræver kommunens tilladelse i hvert tilfælde.

Gentofte Kommune skal ud fra overordnede samfundsmæssige interesser medvirke til, at teleinfrastrukturen udvikles i takt med teleselskabernes dækningsforpligtelser.

Senest har sagen været drøftet i Byplanudvalget d. 5. januar 2012, men blev udsat.

Vurdering

Bibeholdelse af den opstillede mast kræver, at der dispenseres fra lokalplanens § 9.2.

Plan og Byg vurderer, at masten ikke medfører væsentlige skyggegener. Det kan ikke afvises, at vindpåvirkninger på mastens installationer kan medføre støjgener.

Det vurderes, at de vedlagte dækningskort viser, at mastens placering er den mest optimale i forhold til de områder, den skal dække. Disse områder ligger primært vest for mastens placering, og primært i Lyngby-Tårnbæk og Gladsaxe kommuner. Placeres masten længere mod øst (længere ind i Gentofte Kommune) vil det efterlade udækkede områder mod vest, ligesom masten vil dække områder mod øst, der allerede er dækket.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At der meddeles tilladelse til bibeholdelse af den opstillede mast med den nuværende placering.

Beslutninger

Byplanudvalget, møde den 10. maj 2012.

Vedtaget. Irene Lütken (A) og Marie Louise Bistrup (F) stemte imod, idet vi finder at kommunen bør undersøge muligheden for en alternativ placering af masten for at undgå gener for de nærmeste naboer.

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

Bilag

-  [Grusbakken 15 - kort](#)
-  [Grusbakken 15, luftfoto](#)
-  [Høringsbrev](#)
-  [Høringssvar, Nybrovej 105 \(bilag til BY\)](#)
-  [Høringssvar, samlet](#)
-  [Fotos, tilhørende samlet høringssvar \(BY\)](#)
-  [Høringssvar, Nybrovej 105 \(bilag til BY\)](#)

Møde i Byplanudvalget den 10. maj 2012

4 Åbent Klampenborgvej 16. Overskridelse af skovbyggelinie ved opførelse af enfamiliehus

[013307-2012](#)

Resumé

Arkitekt Jens Ladegaard har 16. marts 2012 på vegne af ejendommens ejer ansøgt om tilladelse til at opføre et enfamiliehus, og derved overskride skovbyggelinien mod nord med maksimalt 2,5 m.

Baggrund

Ejendommen er i dag ubebygget og ejes af beboerne på naboejendommen Klampenborgvej 16, der ønsker at opføre et enfamiliehus på 137 m² i 1½ etage + fuld kælder. Bebyggelsesprocenten for ejendommen vil blive 23,2 %. På ejendommen ønskes desuden etableret 2 bilparkeringspladser. Ejendommen er en hjørnegrund, hvorpå der afkastes byggelinier fra Klampenborgvej, fra naboejendommen og fra skoven mod Bakkens parkeringsplads. Byggelinierne efterlader et begrænset byggefelt, og ejeren af ejendommen anfører, at udnyttelse af grunden derfor forudsætter, at skovbyggelinien kan overskrides.

Huset ønskes opført med hvidpudsede facader og med tag af naturskifer og i en arkitektur, der er søgt tilpasset omgivelserne og den øvrige bebyggelse i området.

Det anføres;

- at træbræmmen som skovbyggelinien afkastes af, egentlig var en servitutbelagt skelbevoksning, som i en deklaration fra maj 1965 ikke måtte blive højere end 1,5 m. Denne deklaration er ikke blevet efterlevet, hvilket har bevirket, at skovbræmmen fik lov til at vokse, og herefter fik betegnelsen "fredskov".
- at træbræmmen er blevet reduceret betydeligt de sidste år i takt med udvidelse af parkeringspladsen. Således har bræmmen nu en bredde på mindre end 20 m, og der parkeres helt inde under trækroneerne, hvilket ikke synes foreneligt med fredskovsarealer,
- at flere nyere huse ved Hurdlevej allerede overskrider skovbyggelinien med 7 - 8 m.

Lokalplan 326 er gældende for ejendommen. I henhold til § 6 må bebyggelsesprocenten ikke må overstige 25 og at bygningshøjden ikke må overstige 9 m. Af § 8 fremgår, at ny bebyggelse skal

tilpasses den eksisterende, omkringliggende bebyggelse, således at der efter Kommunalbestyrelsens skøn opnås en god helhedsvirkning.

Skovbeskyttelseslinierne håndhæves med hjemmel i Naturbeskyttelsesloven. Jf. §1, stk. 1, er formålet med loven, at den skal medvirke til at værne landets natur og miljø, så samfundsudviklingen kan ske på et bæredygtigt grundlag i respekt for menneskets livsvilkår og for bevarelsen af dyre- og plantelivet. Med lovens §1, stk. 2, tilsigtes endvidere særligt:

1. at beskytte naturen med dens bestand af vilde dyr og planter samt deres levesteder og de landskabelige, kulturhistoriske, naturvidenskabelige og undervisningsmæssige værdier,

2. at forbedre, genoprette eller tilvejebringe områder, der er af betydning for vilde dyr og planter og for landskabelige og kulturhistoriske interesser, og

3. at give befolkningen adgang til at færdes og opholde sig i naturen samt forbedre mulighederne for friluftslivet.

Ejendommen Hurdlevej 8 og 10 ses at overskride skovbyggelinien mod nord med ca. 10 m. Bebyggelsen er fra 1985 og dermed opført før skovbyggelinierne blev udlagt.

Projektet har været i høring hos skovejeeren v. Naturstyrelsen, Dansk ornitologisk Forening, Friluftsrådet og Danmarks Naturfredningsforening. Naturstyrelsen anfører i deres svar, at de generelt er imod nedsættelse af skovbyggelinier til under 15-20 m, og begrundet det med, at træbevoksninger opfattes som generende med nedfaldende blade og grene samt skygge, og som et faremoment i forhold til at træerne kan vælte. Friluftsrådet og Danmarks Naturfredningsforening har ingen indsigelser imod meddelelse af dispensation til overskridelsen. Dansk Ornitologisk forening har ikke haft bemærkninger til ansøgningen.

Vurdering

Det ansøgte projekt kræver ikke en dispensation fra lokalplanens bestemmelser, idet den ansøgte bebyggelse vurderes at være tilpasset den eksisterende, omkringliggende bebyggelse.

Plan og Byg vurderer, at intentionerne i Naturbeskyttelsesloven ikke tilsidesættes, idet;

- det eksisterende skovbryn er af et beskedent omfang, beliggende solitært mellem bebyggelse og en parkeringsplads. En egentlig skovdannelse vurderes der ikke at være tale om,
- den ansøgte nye bebyggelse, ikke vurderes at ville reducere bestanden af vilde dyr og planter samt deres levesteder,
- det ansøgte projekt ikke vurderes at svække området landskabelige kvaliteter, idet overskridelsen af skovbyggelinien er af beskeden karakter.

Vedrørende indsigelsen fra Naturstyrelsen kan det ikke afvises, at fremtidige beboere på ejendommen vil finde træerne generende. Imidlertid vurderes det, at der ikke vil være hjemmel i lovgivningen til at afvise projektet med den nævnte begrundelse.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At der meddeles tilladelse til overskridelse af skovbyggelinien med op til 2,5 m mod nord.

Beslutninger

Byplanudvalget besluttede på møde:

Vedtaget.

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

Bilag

 [Nyt enfamiliehus](#)

 [SV: Klampenborgvej 16A - ansøgning om nyopførelse af enfamiliehus](#)

 [Kortbilag](#)

Møde i Byplanudvalget den 10. maj 2012

5 Åbent Emiliekildevej 55. Ansøgning om ombygning og udvidelse af bevaringsværdig enfamiliehus.

[002158-2012](#)

Resumé

Der ansøges om tilladelse til at om- og tilbygge ejendommen beliggende på Emiliekildevej 55.

Baggrund

Byplanudvalget har tidligere behandlet en sag på ejendommen den 7. april 2011, pkt. 13. Der blev nedlagt et §14 forbud mod et projekt, der ville udviske ejendommens tidstypiske udtryk og derved miste sin bevaringsværdi. Projektet blev trukket tilbage af bygherren.

Jesper Lund søger på vegne af Filippa og Hasse Nilsson om tilladelse til at om- og tilbygge ejendommen på baggrund af et nyt projekt.

Om- og tilbygningen indebærer opførelse af en 1. sal på eksisterende enfamiliehus. 1. salens facade bliver tilbagetrukket i forhold til stueplanen, derudover ønskes der etablering af en mindre vestvendt balkon. I stueetagen ønskes en tilbygning fjernet. Huset efterisoleres således, at det efter ombygning vil fremtræde arkitektonisk inspireret efter den amerikanske arkitekt Frank Lloyd Wright's modernistiske, funkisstil. Arkitektonisk tilføres huset et nyt element, et tagudhæng med 1 meters bredde i stueplan og på 1. sal.

Ombygningen vil kunne opføres efter gældende bestemmelser i lokalplan og bygningsreglement 2010, herunder bebyggelsesprocent, samt højde og afstand til naboskel.

Facader tænkes udført i glatpudsede overflader i lyse nuancer med tagpapdækning af tag på stueetage og 1. sal. Facader i stueetagen efterisoleres udvendigt med 20 cm.

Grundareal: 830 m²

Nuværende etageareal: 154 m²

Tilbygning mod syd fjernes: 15 m²

Bebyggelsesprocent: 16,7

Ny 1. sal: 66 m²

Ny bebyggelsesprocent: 24,7

Ejendommen er omfattet af lokalplan 142 fra 2002.

I Gentofte Atlas over bygninger og bymiljøer 2004 er ejendommen kategoriseret med en bevaringsværdi på 4. I lokalplanen er ejendommen ikke udpeget bevaringsværdig, idet lokalplanen er vedtaget før Kommuneatlas blev udarbejdet. I en ny lokalplan (efter 2003) ville ejendommen formentlig have været udpeget som bevaringsværdig, og derved ikke kunne ændres uden særskilt tilladelse fra kommunen.

Ejendommen er vurderet som bevaringsværdig med den begrundelse, at den er et godt eksempel for sin tid, samt at der er tale om tidstypiske funkisfacader. Det vil forudsætte nedlæggelse af §14-forbud i henhold til Planloven, hvis der skal meddeles afslag på den ansøgte forandring af huset. Plan og Byg har sendt sagen i partshøring hos samme 6 berørte naboer i henhold til Forvaltningsloven §19. 3 ud af 6 naboer har fremsendt deres indsigelser.

Indsigelserne har været sendt til udtalelse hos ansøger. Ansøgers arkitekt har fremsendt supplerende bemærkninger til naboernes indsigelser.

Vurdering

Plan og Byg vurderer, at ombygningen og udvidelsen af det bevaringsværdige funkishus udføres som en harmonisk fornyelse af bygningskroppen i modernistisk funkisstil med et nutidig udseende. Endvidere vurderes det, at ejendommens tidstypiske udtryk ikke udviskes, idet en stor del af ejendommen bevares. Ejendommen vil således ikke miste sin bevaringsværdi.

Ombygningen/tilbygningen kan opføres efter gældende bestemmelser i lokalplan og bygningsreglement 2010, herunder bebyggelsesprocent, samt højde og afstand til naboskel. Det vurderes, at ansøger har bestræbt sig på at imødekomme naboer og Byplanudvalget.

Endelig vurderer Plan og Byg, at efterisoleringen af huset er i tråd med Bygningsreglement 2010's erklærede mål og hensigter, som skal sikre en strategi for reduktion af energiforbruget i såvel eksisterende (renoverede) som nye bygninger. På den baggrund anbefales det, at der ikke meddeles §14-forbud mod det ansøgte projekt.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At det besluttet, at der ikke nedlægges §14-forbud mod det ansøgte projekt.














Beslutninger

Byplanudvalget, møde den 10. maj 2012.

Udsat på besigtigelse.

Beslutningsstatus: Udsat, indstillet til:

Bilag

-  [Kortbilag](#)
-  [Ansøgning](#)
-  [Beregning af bebyggelsesprocenten.](#)
-  [Planer, snit og facader.](#)
-  [Matrikelkort fra landinspektør.](#)
-  [Supplerende oplysninger om beregning af etageareal.](#)
-  [Høringssvar fra Krøyersvej 31 den 17. februar 2011.](#)
-  [Høringssvar fra Krøyersvej 31 til revideret projekt.](#)
-  [Høringssvar, Krøyersvej 29.](#)
-  [Høringssvar, Damgårdsvej 35.](#)
-  [Høringssvar fra ansøgers arkitekt.](#)
-  [Supplerende bemærkninger fra ansøgers arkitekt.](#)
-  [Eksempler på Frank Lloyd Wrights arkitektur.](#)
-  [Svar fra ejeren af Emiliekildevej 55.](#)
-  [Tegning og billeder](#)

Møde i Byplanudvalget den 10. maj 2012

6 Åbent Søholm Park 7. Ændring af garage til atelier

[007093-2012](#)

Resumé

Martin Dreyer søger på vegne af ejerne af ejendommen, Mogens og Kirsten Dreyer, om at inddrage eksisterende garage til atelier. Ejendommen er bevaringsværdig i kategori 3.

Baggrund

Ejendommen er omfattet af lokalplan 141, hvor ejendommen i kortbilaget er markeret som bevaringsværdig. Jf. § 7.1 kræver ombygninger og bygningsændringer Kommunalbestyrelsens særlige tilladelse.

I henhold til § 3.4 kan der på ejendommen drives liberalt erhverv. Af § 3.6 fremgår, at der ikke må udøves produktion, forarbejdning, handel eller oplagring.

Grund: 2040 m²

Boligareal: 256 m²

Kælder: 42 m²

Indbygget garage: 26 m²

Efter ombygningen vil boligareal blive øget til 282 m².

Der søges om tilladelse til at udføre følgende synlige ændringer:

- 1) garagelåge mod nordøst (vejen) udskiftes med et opsproset vindue, identisk med de eksisterende vinduer
- 2) etablering af to nye vinduer på den nordvestlige facade af garagebygningen (magen til eksisterende vinduer i facaden mod vejen)

samt at

- 3) ændre anvendelsen fra garage til atelier. Den isoleres og opvarmes.

Vurdering

Det er Plan og Bygs vurdering, at det ansøgte ikke vil forringe ejendommens bevaringsværdi. Dertil kommer at facaden mod nordvest vil blive mere levende.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

1. At der meddeles tilladelse at udskifte garageport med et sproset vindue

2. At der meddeles tilladelse til at etablere to nye vinduer på den nordvestlige facade af garagebygningen





Beslutninger

Byplanudvalget, møde den 10. maj 2012.

Vedtaget.

Beslutningsstatus: Behandlet, indstillet til: Ingen videre behandling

Bilag

-  [Kortbilag Søholm Park 7](#)
-  [Ansøgning Søholm Park 7](#)
-  [Foto samt tegn. før og efter](#)
-  [Skal anvendes til atelier, isoleres og opvarmes](#)

Møde i Byplanudvalget den 10. maj 2012

7 Åbent Holmegårdsvej 15. Solceller

[011438-2012](#)

Resumé

Charlotte Bergendahl har den 7. marts 2012 ansøgt om tilladelse til etablering af 4kWh solcelleanlæg på den bevaringsværdige ejendom beliggende Holmegårdsvej 15.

Baggrund

Bygningen er rubriceret som bevaringsværdig i kategori 4 i Gentofte Atlas over bevaringsværdige bygninger og bymiljøer 2004.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 326. Det fremgår af lokalplanens § 7.1, at bygningen ikke må nedrives, ombygges eller ændres uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

Plan og Byg har 7. marts modtaget ansøgning om tilladelse til at etablere et 4kw solcelleanlæg på husets sydside. Ejer ønsker i forbindelse med renovering af taget, at reducere husets energiforbrug. Panelerne placeres øverst på tagfladen, således at de dækker de øverste 2m i hele

husets længde. Panelerne monteres i samme plan som teglene, er uden ramme og vil fremstå som én hel sort flade.

Vurdering

Plan og Byg vurderer, at anlægget vil være dominerende for ejendommen. Endvidere vurderes det, at panelerne ikke vil give anledning til solreflektion. De øvrige renoveringsarbejder, udskiftning af tag og renovering af kviste, vurderes af forvaltningen til at respektere husets bevaringsværdi.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til byplanudvalget:

At sagen drøftes.

Beslutninger

Byplanudvalget, møde den 10. maj 2012.

Udvalget vedtog at meddele afslag. Marie Louise Bistrup (F) og Irene Lütken (A) stemte imod, idet vi finder at ejeren skal have lov til at opsætte solceller.

Beslutningsstatus: Behandlet, indstillet til: Ingen videre behandling

Bilag

 [Solceller](#)

 [Holmegårdsvej 15, kortbilag](#)

 [Holmegårdsvej 15, Skråfoto](#)

Møde i Byplanudvalget den 10. maj 2012

8 Åbent Mosegårdsvej 158. Etablering af solceller på rækkehus

[014654-2012](#)

Resumé

Der ansøges om etablering af solceller på bevaringsværdig rækkehusejendom, Mosegårdsvej 158.

Baggrund

Ansøger anfører, at tagareal med solceller udgør 24 m². Det aktuelle elforbrug pr. år er 4800 kWh, og solcelleanlægget producerer ca. 3500 kWh pr. år. Ansøger henviser til, at opsætning af solcelleanlæg understøtter Gentofte Kommunes målsætning om at reducere co² udledningen, og kan anvendes i 25-30 år.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 294, hvoraf det fremgår i § 7, stk. 7.1, at "Den på kortbilaget fastlagte bevaringsværdige bebyggelse må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden Kommunalbestyrelsens særlige tilladelse. Dette gælder også dør- og vinduesudskiftninger, ændringer i materialevalg, farvesætning, vinduesformater og udformning i øvrigt, med mindre ændringerne er i overensstemmelse med § 6 og § 8."

Endvidere anføres det i § 8, stk. 8.2, at "Tage skal beklædes med røde tagsten af tegl i form og farve som oprindelige tagsten. Spærender skal være synlige og fremstå hvidmalede. Sternbrædder på enderækkehuse skal være hvidmalede."

Det er et af lokalplanens formål, at bebyggelsens arkitektoniske helhedspræg bevares.

I Gentofte Atlas over bygninger og bymiljøer 2004 er ejendommen registreret med bevaringsværdi i kategori 4.

Vurdering

Plan og Byg vurderer, at opsætning af solcellepaneler medfører en markant ændring af tagfladen, som består af røde tegl, og dermed en ændring af det arkitektoniske udtryk.

Der er på den ene side hensynet til bevaringsværdien i lokalplanen, på den anden side hensynet til miljøet samt Gentofte Kommunes målsætning om at reducere co²-udledningen. Ejendommen er ikke omfattet af de skærpede energikrav i bygningsreglementet.

Tilladelse til opsætning af solcellepaneler for en beboelsesenhed får betydning for hele rækkehusbebyggelsen, idet tilladelse vil skabe præcedens. Tilladelse til ændringer af tagfladen på et enkelt tag i rækkehusbebyggelsen vil ikke være i overensstemmelse med lokalplanens formål om at bevare det arkitektoniske helhedspræg.

Omfanget af tagarealer, der tages i anvendelse ved solenergi, afhænger af, om det er solvarme (varmt vand) eller solceller (strøm). Solcelleanlæg kræver større arealer i tagfladen end solvarme. Typer og udformning af solenergianlæg er varierende og under løbende udvikling, hvilket medfører, at størrelse og type ikke kan fastlægges som en ramme for fremtidig placering.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At det ansøgte projekt ikke godkendes, idet der er tale om et bevaringsværdigt rækkehus.

Beslutninger

Byplanudvalget, møde den 10. maj 2012.

Vedtaget.

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

Bilag

 [Kortbilag. Mosegårdsvej 158.](#)

 [Ansøgning om etablering af Solceller](#)

Møde i Byplanudvalget den 10. maj 2012

9 Åbent Bregnegårdsvej 2. Udstykning

[060683-2011](#)

Resumé

Der søges om tilladelse til at udstykke en ejendom med tidligere skovtjenestested.

Baggrund

Landinspektør Henrik Hjorth søger på statens vegne om tilladelse til at udstykke en ejendom fra Forstbotanisk Have i Charlottenlund Skov. Der er tale om et tidligere skovtjenestested, som staten ønsker at afhænde til almindelig beboelse. Ejendommen ønskes udstykket med en 1267 m² stor grund, bebygget med et enfamiliehus og nogle driftsbygninger, der har status af udhuse. Enfamiliehuset er registreret med et boligareal på 156 m². Bebyggelsesprocenten ved den ansøgte udstykning bliver 15%.

Ejendommen er en del af en samlet fast ejendom bestående af alle skovens otte matrikler, dog undtagen slotsmatriklen og de derpå værende erhvervsbygninger.

Ejendommen er ikke omfattet af lokalplan, men beliggende i kommuneplanens enkeltområde 3.F6, udlagt til rekreativt grønt område, med maks. bebyggelsesprocent 10, anvendelse til skov- og parkområde med slotsbygning, museum, akvarium, privat service og restaurant.

Den ansøgte udstykning og frasalg til privat beboelse falder ikke ind under rammebestemmelsen.

Ejendommen er pålagt fredskovspligt, men Miljøministeriet, Naturstyrelsen, har meddelt tilladelse til ophævelse af fredskovspligten på delarealet med henblik på frasalg af skovtjenestestedet som ansøgt.

Kommunen har mulighed for at nedlægge forbud mod det ansøgte i henhold til planlovens § 14, med henblik på udarbejdelse af en lokalplan for området.

Vurdering

Plan og Byg vurderer, at den ansøgte ændrede anvendelse er af underordnet betydning set i forhold til størrelsen af det samlede rammeområde. For ikke at udtage et større grundareal fra skoven end ansøgt, finder Plan og Byg endvidere, at den ansøgte bebyggelsesprocent på 15% kan accepteres som en afvigelse fra rammebestemmelsens krav om maks. 10%.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At det meddeles tilladelse til det ansøgte

Beslutninger

Byplanudvalget, møde den 10. maj 2012.

Vedtaget.

Beslutningsstatus: Behandlet, indstillet til: Ingen videre behandling

Bilag



[Udstykning](#)



[Kortbilag til Bregnegårdsvej 2](#)

Møde i Byplanudvalget den 10. maj 2012

10 Åbent Gardes Alle 9A og 9B. Ansøgning om sammenlægning af lejligheder.

[008577-2012](#)

Resumé

Ejeren af ejendommen Jonas Noel Rudnicki søger om tilladelse til at sammenlægge 2 lejligheder i bagbygning (havehuset) på en ejendom med etagebebyggelse.

Baggrund

Ejer Jonas Noel Rudnicki søger om tilladelse til at sammenlægge 2 lejligheder beliggende Gardes Allé 9A og 9B, beliggende i stuen og 1. sal. Ejeren bebor begge adresser.

Ejendommens grundareal er på 791 m², og den er bebygget med en etagebebyggelse Gardes Allé 9 indeholdende 3 ejerlejligheder fra 127 m² til 162 m² indeholdende 5 værelser og dertil kommer bagbygningen (havehuset) hvor der er 2 lejligheder, Gardes Alle 9A, st. 105 m² i stueetage og 49 m² på 1. sal, indeholdene 5 værelser - endvidere Gardes Allé 9B, 1, trappeadgang fra stueetage til 62 m², 1 værelse.

Nuværende bebyggelsesprocent er 85,58 %

Det ansøgte er tiltrådt af ejerforeningen Gardes Allé 9.

Bagbygningen (havehuset) er oprindeligt opført som en værkstedsbygning, sidenhed er der blevet tilladt ændret anvendelse som samlet boligenhed med mulighed for udlejning af 1. salen som sommerbolig i 1915. Bagbygningen blev oprindeligt indrettet med køkken, stue m.m. i stueetagen og 1. salen til værelser og et tekøkken. Der er 2 trappeforbindelser mellem lejlighederne, som har eksisteret siden opførelsen. Efterfølgende i 1979 er hele ejendommen blevet udstykket til ejerlejligheder. De to ejerlejligheder er begge registrerede med tinglyste arealer, hvor Gardes Alle 9 A er på 154 m² og 9 B er på 62 m², tilsammen 216 m².

Ejendommen er omfattet af lokalplan 148, som foreskriver maksimal bebyggelsesprocent på 25, og er beliggende i et villabebygget område.

Det ansøgte kræver kommunalbestyrelsens samtykke i henhold til boligreguleringslovens §46.

Det er ikke tilladt at nedlægge en bolig helt eller delvist uden Kommunalbestyrelsens tilladelse efter boligreguleringslovens § 46, stk. 1. Kommunen kan ikke nægte at tillade sammenlægning af boliger, såfremt den bolig, der tilvejebringes ikke er større end 130 m², jf. lovens § 46, stk. 2 litra a. Ved sammenlægning af lejligheder med et samlet areal på over 130 m² skal der være særlige grunde til at meddele en tilladelse.

Vurdering

Plan og Byg vurderer, at ejendommen har en høj tæthed (85,58%), med relativt begrænsede friarealer og antal p-pladser. Den ansøgte sammenlægning vil være en lille lømpelse i tætheden (antal boliger), og vil tilføre ejendommen mere variation i boligsammensætningen. Endvidere er den mindste ejerlejlighed utidssvarende. Den sammenlagte bolig skønnes ikke at være udsædvanlig stor for kvarteret.

Byplanudvalget har tidligere meddelt tilladelser til sammelæggelser på henholdsvis 193 m² i alt på Enighedsvej 10, den 12. april 2012, pkt. 6 endvidere i alt 220 m² på Enighedsvej 50 den 3. marts 2011, pkt. 7.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At der meddeles samtykke til den ansøgte sammenlægning.







Beslutninger

Byplanudvalget, møde den 10. maj 2012.

Vedtaget.

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

Bilag

-  [Kortbilag](#)
-  [Ansøgning og fuldmagt fra ejerforeningen.](#)
-  [Plantegning nuværende forhold](#)
-  [Plantegning nuværende forhold](#)
-  [Plantegninger fra 1915 og senere.](#)
-  [Fotos af baghus \(havehuset\)](#)

Møde i Byplanudvalget den 10. maj 2012

11 Åbent Skovvej 35A og B. Arealoverførsel

[003626-2012](#)

Resumé

Der søges om tilladelse til at udstykke en grund til bebyggelse med et dobbelthus samt endnu en grund til bebyggelse med et enfamiliehus, foruden udlæg af privat fællesvej som adgang til offentlig vej.

Baggrund

Landinspektør Jacob Engberg Pedersen søger om tilladelse til at udstykke en grund til opførelse af et nyt dobbelthus samt endnu en grund til opførelse af et nyt enfamiliehus, foruden udlæg af privat fællesvej som adgangsvej til offentlig vej, Skovvej.

Sagen vedrører to ejendomme, Skovvej 35A og 35B. Skovvej 35A er en koteletbensejendom bestående af to matrikelnumre, der i virkeligheden er to selvstændige ejendomme, hvoraf den ene er ubebygget og uden adgang til offentlig vej, den anden er bebygget med et bygningsfredet enfamiliehus (tegnet af Eva og Niels Koppel). Den ubebyggede matrikel og en del af den bebyggede matrikel udstykkes til en ny samlet ejendom på 1400 m² til opførelse af et dobbelthus. Denne nye ejendom får adgang til offentlig vej hen over den bebyggede restejendom og videre ad dennes koteletben til Skovvej.

Den anden ejendom, Skovvej 35B, har facade direkte til Skovvej. Fra denne ejendom ønskes udstykket en ny ejendom på 800 m² til bebyggelse med et enfamiliehus.

Ejendommene er omfattet af lokalplan 231 for et område mellem Fortunvej og Jægersborg Alle. I henhold til lokalplanens § 4 må grunde ikke udstykkes mindre end 800 m², heri ikke medregnet koteletben eller privat fællesvej. Mindste grundbredde mod vej ved udstykning skal være 20 meter. I henhold til § 3 kan der på grunde over 1400 m² opføres et dobbelthus. Et sådan dobbelthus skal i henhold til byggelovens § 10A kunne udstykkes, så hver boligenhed kommer til at ligge på hver sin egen grund. I henhold til § 6 må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 25.

Ansøgningen overholder alle lokalplanens krav til arealstørrelser og bebyggelsesprocenter.

Udlægget af den nye privatefællesvej skal godkendes af kommunen i henhold til lov om private fællesveje, kap. 8, herunder § 32 om udstykning mv. og § 44 om Teknik og Miljø, Vej- og Park, har til sagen udtalt, at der ved etablering af nye private fællesveje i Gentofte Kommune, som fungerer som adgangsvej for mere end to ejendommen, og over en længere strækning, skal disse etableres med en kørebanebredde på minimum 5 meter og med to kørespor. Vejens længde er i det konkrete tilfælde vurderet af Vejmyndigheden til at skulle være to-sporet. Til selve kørebanerne skal der tillægges et rabatareal i hver side på minimum 0,5 meter, som ikke må beplantes med buske, træer eller lignende, rabatten må dog udlægges som græsareal. Samtidig skal der etableres en passende afvanding af arealet, så det sikres, at der ikke afvandes til anden grund eller til det offentlige vejareal.

Kommunen har mulighed for at nedlægge forbud mod det ansøgte i henhold til planlovens § 14 med henblik på udarbejdelse af en ny lokalplan.

Vurdering

Plan og Byg vurderer, at alle nugældende krav til udstykningen er overholdt. Huset på Skovvej 35A er fredet. Fredningen omfatter huset på ejendommen, og det vurderes at fredningen ikke vil kunne hindre en udstykning af ejendommen. Imidlertid er det også Plan og Bygs vurdering, at ejendommen med sit parklignende anlæg er et væsentligt bevaringsværdigt element, og at huset på ejendommen er tegnet og opført ud fra disse forudsætninger. Denne særlige sammenhæng og kvalitet vurderes ikke at kunne bevares ved en udstykning af ejendommen. Såfremt udstykningen tillades, vurderer Plan og Byg, at vejudlægget til privat fællesvej bør være mindst 6 meter bredt.

Indstilling

Plan og Byg indstiller,

Til Byplanudvalget:

At sagen drøftes.

Beslutninger

Byplanudvalget, møde den 10. maj 2012.

Udsat på besigtigelse.

Beslutningsstatus: Udsat, indstillet til:

Bilag



[Kortbilag](#)



[Ansøgning](#)

Møde i Byplanudvalget den 10. maj 2012

12 Åbent Lokalplan 338 for Ordrup Gymnasium. Revideret forslag til lokalplan på baggrund af høring.

[039618-2011](#)

Resumé

1 forslag til lokalplan 338 for Ordrup Gymnasium har været udsendt i offentlig høring. Ordrup Gymnasium har udarbejdet et nyt projektforslag. På baggrund af bemærkninger indkommet i høringsperioden og det nye projektforslag forelægger Plan og Byg et nyt forslag til lokalplan med tilhørende tillæg til Kommuneplan 2009 med henblik på udsendelse i offentlig høring.

Baggrund

Hidtidigt forløb

Efter Kommunalbestyrelsens enstemmige vedtagelse den 14. december 2011 af lokalplanforslag 338 for Ordrup Gymnasium har forslaget været udsendt i offentlig høring i perioden 4. januar til 29. februar 2012.

BBP Arkitekter AS ansøgte den 9. maj 2011, på vegne af Ordrup Gymnasium, om tilladelse til udvidelse af gymnasiet, idet der ønskes opført en sciencebygning vest for de eksisterende skolebygninger, en tilbygning til den eksisterende bebyggelse på Kirkevej samt en glaskarnap på den eksisterende skolebygning. Gymnasiet forventer i 2013 en stigning i antallet af elever fra 688 til 746 og en stigning i antallet af lærere fra 71 til 74.

For at imødekomme gymnasiets ønsker traf Byplanudvalget på møde den 9. juni 2011, pkt. 3, enstemmigt, beslutning om udarbejdelse af et forslag til kommuneplantillæg og lokalplan, der giver mulighed for at bebyggelsesprocenten kan hæves fra 80 til 100 og at etageantallet kan hæves fra 3 til 4. På mødet blev det endvidere besluttet at afholde et offentligt møde med de høringsberettigede, inden planforslagene forelægges udvalget.

Den 29. september 2011 afholdtes et orienteringsmøde på Ordrup Gymnasium, hvor bygherrens arkitekt gennemgik projektforslaget til udbygning af gymnasiet. På mødet blev placeringen af sciencebygningen drøftet.

På baggrund af det indsendte projektforslag, de indkomne bemærkninger på orienteringsmødet samt bygherrens reviderede projektforslag udarbejdede Plan og Byg et forslag til kommuneplantillæg og lokalplan for Ordrup Gymnasium, hvis formål er at give mulighed for opførelse af de ovennævnte tilbygninger.

Formålet med kommuneplantillægget er at give mulighed for en maksimal bebyggelsesprocent på 100, et maksimalt etageantal på 4 og en maksimal bygningshøjde på 13 meter for Ordrup Gymnasium. Desuden kan der etableres et teknikrum på sciencebygningens tag indenfor en maksimal bygningshøjde på 15 meter.

Formålet med lokalplanen er at fastlægge områdets anvendelse til offentlige formål, uddannelsesinstitutioner. Herudover er det lokalplanens formål at give mulighed for opførelse af maksimalt 2210 m² ny bebyggelse svarende til en bebyggelsesprocent på 100. .

Lokalplanen giver mulighed for opførelse af en sciencebygning i 3 etager (sciencebygningens placering er ændret i forhold til projektforslaget). Lokalplanen giver herudover mulighed for opførelse af en tilbygning i 1 etage mod Kirkevej samt mulighed for etablering af en glaskarnap på den eksisterende skolebygning. Herudover sikres bevaringsværdige bygninger og særlige bevaringsværdige træer for at fastholde områdets særlige miljøkvaliteter. Lokalplanen fastlægger desuden, at en ny parkeringsplads med minimum 26 p-pladser skal anlægges vest for den nye sciencebygning.

Den 17. januar 2012 afholdtes et orienteringsmøde om forslagene på Ordrup Gymnasium, hvor hovedparten af deltagerne protesterede imod den i lokalplanen foreslåede placering af sciencebygningen.

Ved indsigelsesfristens udløb har Plan og Byg modtaget otte henvendelser, hvoraf én er underskrevet af 20 naboer (en af underskriverne har sendt indsigelse nr. 7, to af underskriverne har sendt indsigelse nr.4). Beboerne på Kirkevej 8 og 19 er imod byggefelt C, idet deres udsigt ved opførelse af ny bebyggelse kan forringes. I syv indsigelser protesteres der imod den i lokalplanen foreslåede placering af sciencebygningen.

Det nævnes at en sciencebygning med en bygningshøjde på 15 meter (incl. teknikrum), længde på 37 meter og bredde på 17 meter vil være dominerende i et åbent og grønt område, at vinduer i bygningens gavl mod nord bør udelades, at bygningen bør flyttes tættere på Kirkevej, at bygningen vil være i disharmoni med både kirkens og den nuværende gymnasietyngnings udseende og arkitektur, at projektet vil medføre øget trafikbelastning og at der vil være indbliksgener fra en 3-

etages bygning. Det foreslås, at en ny bygning placeres i forlængelse af den nuværende bebyggelse langs Fredensvej og "vinkles" ind i skolegården.

To indsigere har efter indsigelsesperiodens udløb oplyst, at en 2-etagesbygning placeret tæt på Kirkevej samt en bygning i gymnasiets gård vil kunne accepteres.

Nyt forslag til projekt

Plan og Byg har modtaget et projektforslag fra Ordrup Gymnasium. I dette forslag er sciencelokalene placeret i en bygning med 2 etager og med en højde på ca. 9 m placeret i gymnasiets gård langs det nordlige skel. En kantinebygning i 1 etage med en højde på ca. 5 m foreslåes placeret på arealet foran gymnasiet. Endvidere forudsætter projektet, at der disponeres over hele eller dele af Fredensvej 60.

Vurdering

Et revideret forslag til lokalplan for udvidelse af Ordrup Gymnasium med tilhørende tillæg til Kommuneplan 2009 er i øjeblikket under udarbejdelse i Plan og Byg. Ændringerne i forhold til de planforslag, der har været i høring, er så væsentlige, at de nye planforslag i givet fald skal udsendes i en ny offentlig høring.

På mødet vil Plan og Byg gennemgå det indkomne projekt og et forslag til lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg, der vil muliggøre projektet.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget

At drøfte hvorvidt Ordrup Gymnasiums nye projektforslag kan danne grundlag for et nyt lokalplanforslag med tilhørende tillæg til Kommuneplan 2009.

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At et nyt lokalplanforslag med tilhørende kommuneplantillæg, der muliggør et revideret forslag til udvidelse af Ordrup Gymnasium, udsendes i offentlig høring.

Beslutninger

Byplanudvalget, møde den 10. maj 2012

Vedtaget, at Ordrup Gymnasiums nye projektforslag kan danne grundlag for et nyt lokalplanforslag med tilhørende tillæg til Kommuneplan 2009.

Anbefales til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen, at det den 9. maj til udvalget fremsendte lokalplanforslag med tilhørende kommuneplantillæg, der muliggør et revideret forslag til udvidelse af Ordrup Gymnasium, udsendes i offentlig høring.

Beslutningsstatus: Behandlet, indstillet til: Økonomiudvalget

Møde i Byplanudvalget den 10. maj 2012

13 Åbent Kommuneplan 2013, Temadrøftelse om detailhandel, byens rum, kulturarv og Grøn Strukturplan

[014768-2012](#)

Resumé

Strategi for kommuneplanlægningen blev enstemmigt vedtaget i Kommunalbestyrelsen den 26. marts 2012. I Strategien er udpeget en række temaer, som der vil være særlig fokus på i Kommuneplan 2013.

Inden et forslag til Kommuneplan 2013 forelægges for Byplanudvalget, har udvalget ønsket at drøfte dele af temaerne.

Baggrund

Strategi for kommuneplanlægningen blev enstemmigt vedtaget i Kommunalbestyrelsen den 26. marts 2012, pkt. 2. Det er med kommuneplanstrategien besluttet, at der vil blive foretaget en fuld revision af kommuneplanen. Det betyder, at Kommunalbestyrelsen i forslag til Kommuneplan 2013 kan foretage de ændringer af kommuneplanen, som Kommunalbestyrelsen finder nødvendigt. I Strategi for kommuneplanlægningen er der udpeget 7 temaer, som der vil være særlig fokus på i det kommende forslag til Kommuneplan 2013. I Byplanudvalget er der endvidere rejst ønske om drøftelse af et antal specifikke planlægningssemner.

Med udgangspunkt i strategiens fokusområder og de fremsatte ønsker foreslås, at Byplanudvalget på mødet i maj drøfter følgende temaer, idet forvaltningen på møderne vilkomme med et oplæg som baggrund for drøftelserne:

- Detailhandel, særligt kommuneplanens detailhandelsbestemmelser vedrørende butiksstørrelser og parkeringskrav
- Byens rum - bevægelse, æstetik og arkitekturpolitik, herunder forskønnelse af bydelscentrene og fortætning
- Kulturarv, herunder den kulturhistoriske værdi af ejendomme i kommunen
- Grøn Strukturplan, herunder muligheden for adgang til kysten samt havnene som rekreative områder

De øvrige temaer vil kunne indgå i drøftelserne vedrørende Forslag til Kommuneplan 2013.

Det forventes, at et udkast til forslag til Kommuneplan 2013 forelægges på Byplanudvalgets møde i juni, således at et endeligt forslag til Kommuneplan 2013 kan behandles på Byplanudvalgets møde i august og herefter indgå i processen om Gentofte-Plan 2013. Derved vil forslag til Kommuneplan 2013 kunne vedtages udsendt til offentlig høring på Kommunalbestyrelses møde i oktober 2012. Forslaget forventes at blive sendt i høring i 8 uger ultimo december. Kommuneplan 2013 vil derved kunne blive endeligt vedtaget før sommerferien 2013.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget

At temaerne detailhandel, byens rum, kulturarv og Grøn Strukturplan drøftes.

Beslutninger

Byplanudvalget, møde den 10. maj 2012.

Udsat.

Beslutningsstatus: Udsat, indstillet til:

Bilag

 [Tidsplan for Kommuneplan 2013](#)

 [Temadrøftelser i Byplanudvalget 2010-2012](#)

Møde i Byplanudvalget den 10. maj 2012

14 Åbent Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne

[036305-2011](#)

Beslutninger

Forvaltningen orienterede om kommunens bemærkninger til emner til Landsplanredegørelse 2012 om visionen for "Grøn omstilling – nye muligheder for hele Danmark"

Der afholdes ekstraordinært møde i Byplanudvalget den 16. maj kl. 8.30-9.30 vedrørende

kommuneplan 2013, temadrøftelse om detailhandel, byens rum, kulturarv og Grøn Strukturplan.

Beslutningsstatus: Behandlet, indstillet til:

Møde i Byplanudvalget den 10. maj 2012

15 Lukket Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne

036305-2011

Beslutningsstatus: Behandlet, indstillet til:
