

# REFERAT Byplanudvalget d. 10-11-2025

**Mødedato** Mandag d. 10. november 2025 kl. 17:00

**Mødested** Mødelokale G

**Mødedeltagere** Karen Riis Kjølbye, Jesper Marcus, Britta Johanna Riis, Stig Wall  
(Fravær), Teit Andersen, Frederik Dehlholm, Helene Naur Brochmann

## Indholdsfortegnelse

Lokalplan 199.1 for tagboliger på Waterfront. Offentlig høring.....	3
Lokalplan 447 Nybrovej 75, nyt domicil for Arp Hansen. Offentlig høring.....	7
Lokalplan 432 for Jægersborg Alle 21 og Tillæg 4 til Kommuneplan 2025. Offentlig høring.....	11
Tuborg Havnevej 20. Dispensation fra byggezone til etablering af toiletbygning.....	15
Strandvejen 301D. Ansøgning om dispensation til overskridelse af byggefelt.....	18
Meddelelser fra formanden og forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne åben.....	22
Lukket: Meddelelser fra formanden og forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne lukket .....	24
Underskrift.....	25

# **Punkt 1: Lokalplan 199.1 for tagboliger på Waterfront. Offentlig høring**

EMN-2024-07475

## **Bilag**

Lokalplan 199.1 for tagboliger på Waterfront

Waterfront\_Projektlog\_Nyt koncept - 2025-08-26

20251219 NORDEN TUBORG - Helhedsanalyse

NEBiG vurdering

# 1 (Åben) Lokalplan 199.1 for tagboliger på Waterfront. Offentlig høring

**Sags ID:** EMN-2024-07475

## Resumé

NREP har, som administrator for Dades A/S, der ejer ejendommen, fremsendt idéoplæg til etablering af 20 tagboliger på ejendommen Philip Heymans Alle 17, Waterfront Shopping Center.

Der er med udgangspunkt heri udarbejdet et forslag til Lokalplan 199.1 for tagboliger på Waterfront.

Det skal besluttes, om planforslaget skal sendes i offentlig høring.

## Baggrund

NREP har, som administrator for Dades A/S, der ejer ejendommen, fremsendt idéoplæg til etablering af 20 tagboliger på ejendommen Philip Heymans Alle 17, Waterfront Shopping Center.

Byplanudvalget vedtog enstemmigt den 7. maj 2024, pkt.2, at igangsætte en lokalplanproces og afholde indledende borgermøde på baggrund af projektet. Der blev afholdt indledende borgermøde den 21. oktober 2024. På borgermødet præsenterede NREP deres projekt. Der var overordnet ros til projektet.

Efterfølgende har Plan og Byg modtaget skriftlige kommentarer fra erhvervsnaboen Rederiet Norden, med overordnede betragtninger om påvirkningen af de visuelle sammenhænge i området, herunder etablering af trappe-/elevatortårn. På baggrund af Nordens bemærkninger giver lokalplanforslaget ikke mulighed for at overskride byggefeltet i den oprindelige lokalplan fra 2004. Bemærkningerne er vedlagt som bilag.

Projektet er blevet yderligere bearbejdet siden borgermødet på baggrund af bygherres ønsker til lejlighedernes indretning samt forvaltningens betragtninger om tilpasningen til den eksisterende bebyggelse.

Mest tydelige ændring er facaden, der nu foreslås udført med grønne, glaserede klinker, som refererer til den eksisterende bebyggelses farvesætning, samtidig med at den giver boligerne en selvstændig karakter.

### *Gældende plangrundlag*

Den omhandlede ejendom er omfattet af Lokalplan 199 for del af Tuborg Syd og del af Hellerup bydelscenter m.m., der er vedtaget i 2004. Ejendommen ligger i lokalplanens delområde 2, hvor bebyggelsens stueetage kun må anvendes til detailhandel, publikumsorienteret service herunder offentlige formål, mens bebyggelsens 1. og 2. sal kun må anvendes til detailhandel og publikumsorienteret service, herunder offentlige formål samt liberale erhverv.

### *Forslag til nyt plangrundlag*

Formålet med lokalplanen er at muliggøre et mere blandet byområde ved at give mulighed for opførelse af boliger oven på den eksisterende centerbebyggelse. Det er desuden lokalplanens formål at sikre, at den nye bebyggelse tilpasses områdets karakter og den eksisterende bebyggelse, både i og omkring lokalplanområdet.

Det muliggøres, at 2. sal og opefter kan anvendes til bolig. Der fastsættes parkeringsnormer for de fremtidige boliger i overensstemmelse med kommuneplanens normer.

Der stilles i lokalplanforslaget ikke krav om, at 25 % af beboelsen skal være almen. På grund af det samlede boligareals størrelse vurderes det ikke sandsynligt, at et boligselskab kan påtage sig den økonomiske risiko selvstændigt at opføre boligerne.

Lokalplanforslaget fastsætter et maksimalt etageareal på 19.000 m<sup>2</sup>. Centrets eksisterende etageareal er 15.406 m<sup>2</sup>. Det muliggøres at opføre boligbebyggelse oven på den eksisterende bebyggelse, dog må den tilføjede bebyggelse ikke overstige højden på den eksisterende tekniketage ud mod Philip Heymanns Alle.

Derudover regulerer planforslaget facadeudtrykket med henblik på at sikre, at overbygningen tilpasses den eksisterende bebyggelse. Indretningen af tagterrassens arealer reguleres med henblik på at skabe ordentlige opholdsarealer for de kommende beboere og bidrage til et grønt udtryk.

Det samlede lokalplanforslag er vedlagt sagen og kan ses digitalt via dette link:  
<https://gentofte.viewer.dkplan.niras.dk/DKplan/DKplan.aspx?LokalplanId=650>

#### *Miljøvurdering*

Lokalplanforslaget er i henhold til miljøvurderingsloven screenet for, om det kan medføre væsentlige miljøpåvirkninger. Det vurderes ikke, at planen kan medføre væsentlige miljøpåvirkninger, og den miljøvurderes derfor ikke.

#### *New European Bauhaus i Gentofte (NEBiG)*

Projektet er blevet screenet i henhold til anbefalingerne for New European Bauhaus i Gentofte. Skemaet er vedlagt som bilag.

Projektet er bl.a. i kraft af sin karakter af tilbygning på en eksisterende bygning vurderet højt ift. den grønne omstilling. Projektet vurderes desuden særligt positivt på de arkitektoniske parametre. I forhold til dialog og inklusion lægger projektet ikke i sig selv op til det, men de nye boliger, der etableres oven på et indkøbscenter, bidrager til øget multianvendelse i Tuborgområdet.

## **Indstilling**

Forvaltningen indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen at:

1. Forslag til Lokalplan 199.1 for tagboliger på Waterfront vedtages med henblik på udsendelse i offentlig høring.
2. Der afholdes borgermøde i høringsperioden.

## **Tidligere beslutninger:**

.

**Beslutninger:**

Pkt.1-2 anbefales til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen.

**Bilag**

1. Lokalplan 199.1 for tagboliger på Waterfront (6675812 - EMN-2024-07475)
2. Waterfront\_Projektlog\_Nyt koncept - 2025-08-26 (6360649 - EMN-2024-07475)
3. 20251219 NORDEN TUBORG - Helhedsanalyse (5697773 - EMN-2023-08203)
4. NEBiG vurdering (6615738 - EMN-2024-07475)

## **Punkt 2: Lokalplan 447 Nybrovej 75, nyt domicil for Arp Hansen. Offentlig høring**

EMN-2025-00437

### **Bilag**

Lokalplan 447 Nybrovej 75, nyt domicil for Arp-Hansen

Tillæg 2 Til Kommuneplan 2025\_LP447

Vurdering af initiativer og projekters grad af at være nre European Bauhaus i Gentofte (NEBiG)

## 2 (Åben) Lokalplan 447 Nybrovej 75, nyt domicil for Arp Hansen. Offentlig høring

**Sags ID:** EMN-2025-00437

### Resumé

Gentofte Kommune har modtaget et projektforslag fra arkitekt Kim Utzon, udarbejdet på vegne af Arp-Hansen Hotel Group, med henblik på opførelse af et nyt hovedsæde på ejendommene Nybrovej 67, 69 og 75.

Der er med udgangspunkt heri udarbejdet et forslag til Lokalplan 447 Nybrovej 75, nyt domicil for Arp Hansen med tilhørende tillæg 2 til Kommuneplan 2025.

Det skal besluttes, om planforslagene skal udsendes i offentlige høring.

### Baggrund

Gentofte Kommune har modtaget et projektforslag fra arkitekt Kim Utzon, udarbejdet på vegne af Arp-Hansen Hotel Group, med henblik på opførelse af et nyt hovedsæde på ejendommene Nybrovej 67, 69 og 75.

Projektet kræver en delvis nedrivning af den eksisterende bebyggelse. Kun bygningen beliggende på Nybrovej 69 bevares og indgår i det nye projekt som et historisk minde om Arp-Hansen Hotel Groups oprindelige tilstedeværelse på adressen. Projektet er tilpasset placeringen ved Nybrovej og Motorring 3 med tilhørende afkørsel. Bebyggelsen er udformet som en randbebyggelse, der skærmer det indre gård- og havareal mod trafikstøj.

Byplanudvalget besluttede enstemmigt den 10. marts 2025, pkt. 3, at der med udgangspunkt i det fremsendte projekt skulle udarbejdes et forslag til lokalplan med tilhørende tillæg til kommuneplanen.

#### *Gældende plangrundlag*

Ejendommene er omfattet af Lokalplan 238 for et område ved Nybrovej, Sandtoften og Grusbakken, og er i Kommuneplan 2025 beliggende i rammeområde 6. E1.

I henhold til gældende plangrundlag kan ejendommene anvendes til håndværks-, værksted- og fremstillingsvirksomhed med tilhørende lager og udstilling (showroom), lager- og engrosvirksomhed samt privat og offentligt administration. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 60 %. Bebyggelsen må højst opføres i 2 etager, og intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må overstige 9 m over terræn.

Den ønskede bebyggelse omfatter dele i 3 etager og med en bygningshøjde, der overstiger 9 m. Projektet er således ikke i overensstemmelse med det gældende plangrundlag, og realisering forudsætter derfor udarbejdelse af en ny lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg.

#### *Forslag til nyt plangrundlag*

I det udarbejdede tillæg til kommuneplanen foreslås områdets nuværende specifikke anvendelse med lettere industri og håndværk (med mulighed for privat og offentlig administration) ændret til blot kontor- og serviceerhverv. Det maksimale etageantal fastsættes til 3, og den maksimale bygningshøjde fastsættes til maksimalt 17 m.

Forslaget til lokalplan fastlægger anvendelsen i overensstemmelse med forslaget til kommuneplantillæg. Forslaget vil muliggøre det beskrevne projektforslag. Der udlægges byggefelter, dertil reguleres bebyggelsens omfang og placering, tagformer og -belægning, facadematerialer, parkeringsforhold og indretning af de ubebyggede arealer i delområder og med krav til beplantningsforhold.

### *Miljøvurdering*

Der er gennemført en screening, og på denne baggrund er det vurderet, at planen vil ikke få væsentlig indvirkning på miljøet, og der udarbejdes derfor ikke en miljøvurderingsrapport.

Lokalplanen giver mulighed for at nedrive 5 bygninger samt til at opføre kontordomicil på ejendommene. Anvendelsen ændres fra erhvervsområde med lettere industri til kontor anvendelsen, hvilket vurderes at have en mindre positiv påvirkning af områdets miljø.

Der er registreret jordforurening på vidensniveau 1 og 2. Realisering af lokalplanen forudsætter en undersøgelse og oprensning af den forurenede jord.

Lokalplanområdets placering ved Motorring 3 gør, at lokalplanområdet er belastet af vejstøj og med områder som overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier. Lokalplanen indeholder bestemmelser, der skal sikre at støjgrænseværdier overholdes for både det indendørs støjniveau og støjniveauet på de udendørs opholdsarealer.

Det er vurderet, at planen ikke vil beskadige eller ødelægge bilag IV- arter raste og ynglepladser. De miljømæssige konsekvenser ved en realisering af lokalplanens bestemmelser vurderes at være status quo for områdets miljø lokalt såvel som regionalt. Det er på den baggrund besluttet i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), at der ikke udarbejdes miljørapport.

Lokalplanforslaget kan i den digitale form læses via dette link:

<https://gentofte.viewer.dkplan.niras.dk/DKplan/DKplan.aspx?LokalplanId=657>

### *New European Bauhaus i Gentofte*

Forvaltningen har vurderet projektets nuværende stade i forhold til NEBiG.

Projektet er vurderet ud fra de givne forudsætninger, jf. ovenstående, herunder ønsket om omdannelse af et erhvervsområde med henblik på opførelse af et nyt hovedsæde for Arp-Hansen Hotel Group.

Sammenfattende vurderes projektet på nuværende stade at imødekomme Gentofte Kommunes ambitioner i stor grad – særligt inden for grøn omstilling samt arkitektur og æstetik – og i mindre grad i forhold til dialog og inklusion.

Projektet forventes at bidrage positivt til Gentofte Kommune, især med hensyn til biodiversitet og arkitektonisk kvalitet. Der henledes til særlig opmærksomhed på projektets skala, udformning og tilpasning i den historiske kontekst, med fokus på arkitekturens kvalitet, helhed og det grønne udtryk.

## **Indstilling**

Forvaltningen indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

1. At forslag til Lokalplan 447 Nybrovej 75, nyt domicil for Arp-Hansen med tilhørende forslag til tillæg 2 til Kommuneplan 2025 sendes i offentlig høring.
2. At der holdes borgermøde i høringsperioden.

### **Tidligere beslutninger:**

.

### **Beslutninger:**

Pkt.1-2 anbefales til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen.

### **Bilag**

1. Lokalplan 447 Nybrovej 75, nyt domicil for Arp-Hansen (6615209 - EMN-2025-00437)
2. Tillæg 2 Til Kommuneplan 2025\_LP447 (6682923 - EMN-2025-00437)
3. Vurdering af initiativer og projekters grad af at være nre European Bauhaus i Gentofte (NEBiG) (6615877 - EMN-2025-00437)

# **Punkt 3: Lokalplan 432 for Jægersborg Alle 21 og Tillæg 4 til Kommuneplan 2025. Offentlig høring**

EMN-2025-05292

## **Bilag**

Lokalplan 432 for Jægersborg Alle 21

Kommuneplantillæg 4 til 2025

Nebig skema 2025

### **3 (Åben) Lokalplan 432 for Jægersborg Alle 21 og Tillæg 4 til Kommuneplan 2025. Offentlig høring**

**Sags ID:** EMN-2025-05292

#### **Resumé**

COOP har indsendt et skitseforslag udarbejdet af Sweco Architects til renovering af det nuværende supermarked og etablering af 4 nye etager med i alt 8 boliger på Jægersborg Allé 21.

Der er med udgangspunkt heri udarbejdet et forslag til Lokalplan 432 for Jægersborg Alle 21 med tilhørende tillæg til Kommuneplan 2025.

Det skal besluttes, om planforslagene skal sendes i offentlig høring.

#### **Baggrund**

Byplanudvalget besluttede enstemmigt den 14. august 2025, pkt. 3, at der med udgangspunkt i et fremsendt projekt til renovering af det nuværende supermarked og etablering af 4 nye etager med i alt 8 boliger på ejendommen Jægersborg Alle 21 skulle udarbejdes et forslag til en lokalplan, idet hele bygningens facade skulle trækkes tilbage og stueetagens facade skulle være åben.

Projektet er på den baggrund blevet tilrettet, så facaden er blevet tilbagetrukket, og facaden gjort mere åben. Ligeledes er der blevet udarbejdet nye visualiseringer, der viser en mere realistisk og lysere version af facaden. Vinduesrammer og karme er ændret fra sorte til hvide for at opnå en mere homogen facade mod Jægersborg Alle.

Der er i BBR-registeret konstateret, at der er en bolig på 1. etage i den eksisterende bebyggelse. Det er en forudsætning, at Kommunalbestyrelsen godkender, at denne bolig kan nedlægges, hvis de 8 nye boliger skal kunne opføres oven på dagligvarebutikken.

#### *Gældende plangrundlag*

Ejendommen er omfattet af kommuneplanramme 3.C1, der for lokalplanlægningen fastlægger en bebyggelsesprocent på maksimalt 100, maksimalt etageantal på 5 og maksimal bygningshøjde på 18 m. Ejendommen er på 1.399 m<sup>2</sup>, og det eksisterende etageareal er 1.420 m<sup>2</sup>, svarende til en bebyggelsesprocent på 72.

Ejendommen er bl.a. omfattet af Lokalplan 211 for Charlottenlund bydelscenter, der fastlægger, at ejendommen bl.a. kan benyttes til boliger, og at ny bebyggelse forudsætter supplerende lokalplan.

#### *Forslag til nyt plangrundlag*

Formålet med lokalplanen er at fastlægge anvendelsen til helårsboliger og erhverv og at regulere fremtidig bebyggelses omfang, placering og ydre fremtræden. Den eksisterende bebyggelse med dagligvarebutik kan ombygges/renoveres. Planforlagene giver mulighed for et maksimalt etageareal på 2.076 m<sup>2</sup>. Det svarer til den eksisterende dagligvarebutik på 776 etagemeter og en mulighed for at bygge boliger med i alt 1.300 m<sup>2</sup>. Lokalplanen stiller krav om, at der skal etableres 2 p-pladser pr. bolig, hvilket lokalplanforslaget fastlægger skal etableres i en parkeringskælder med adgang via bil-elevator. Der stilles krav om, at der skal etableres

minimum 50 % fælles udendørs opholdsarealer til boligerne oven på supermarkedet. I øvrigt gives der mulighed for at opføre altaner på gårdsiden. Udnyttes byggeretten fuldt ud, vil det medføre 650 m<sup>2</sup> fælles opholdsarealer.

Der er udarbejdet et forslag til Tillæg 4 til Kommuneplan 2025 med en ny bemærkning til ramme 3.C1, der for matrikel 11f, Ordrup giver mulighed for en maksimal bebyggelsesprocent på 150 og et maksimalt etageareal på 2.076 m<sup>2</sup>, ekskl. kælder.

Lokalplanforslaget er vedlagt sagen som bilag og kan i den digitale form læses via dette link:  
<https://gentofte.viewer.dkplan.niras.dk/DKplan/DKplan.aspx?LokalplanId=576>

### *Miljøvurdering*

Planforslagene er i henhold til miljøvurderingsloven screenet for, om de kan medføre væsentlige miljøpåvirkninger. Det vurderes ikke, at planerne kan medføre væsentlige miljøpåvirkninger, og de miljøvurderes derfor ikke.

### *New European Bauhaus i Gentofte*

I forvaltningens tidligere dialog med COOP har der ikke været inddraget principperne for New European Bauhaus i Gentofte, da projektet startede før, det blev praksis, men biodiversitet og tilgængelighed har været inddraget.

Forvaltningen har nu vurderet projektet på det stude, det er på nuværende tidspunkt. Vurderingen fremgår af vedhæftede bilag.

Sammenfattende vurderes projektet at imødekomme Gentofte Kommunes ambitioner inden for Grøn omstilling i nogen grad, i stor grad ift. Arkitektur og æstetik samt i nogen grad i forhold til Dialog og inklusion.

## **Indstilling**

Forvaltningen indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

1. At forslag til Lokalplan 432 for Jægersborg Alle 21 og forslag til tillæg 4 til Kommuneplan 2025 sendes i offentlig høring.
2. At der holdes borgermøde i høringsperioden.

## **Tidligere beslutninger:**

.

## **Beslutninger:**

Pkt.1-2 anbefales til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen.

**Bilag**

1. Lokalplan 432 for Jægersborg Alle 21 (6612749 - EMN-2025-05292)
2. Kommuneplantillæg 4 til 2025 (6363961 - EMN-2025-05292)
3. Nebig skema 2025 (6556604 - EMN-2025-05292)

## **Punkt 4: Tuborg Havnevej 20. Dispensation fra byggezone til etablering af toiletbygning**

GEO-2025-00598

### **Bilag**

Kortbilag og skråfoto - Tuborg Havnepark 15

Dispensationsansøgning til toilet- og badbygning

Sv Høring ang. toiletbygning på Tuborg Havn

## 4 (Åben) Tuborg Havnevej 20. Dispensation fra byggezone til etablering af toiletbygning

**Sags ID:** GEO-2025-00598

### Resumé

Det skal drøftes og besluttes, om der skal dispenseres til opførelse af en toiletbygning til havnens brugere.

### Baggrund

Kongelig Dansk Yachtklub (KDY) søger om tilladelse til etablering af en toiletbygning placeret på havnens nordlige del. Bygningen vil udgøre 23 m<sup>2</sup> med en højde på op til 3,07 m og skal benyttes af både medlemmer af KDY og sejlene gæster.

KDY oplyser, at de eksisterende toilet- og badefaciliteter ikke kan dække det nuværende behov, især i spidsperioder. Etablering af toiletbygningen vil forbedre serviceniveauet for havnens brugere, da den placeres på den modsatte side af havnen i forhold til klubhuset og de eksisterende toiletter. Derfor vil placeringen sikre en mere jævn fordeling af servicefaciliteterne og bidrage til at forbedre tilgængeligheden for alle brugere.

Toilet-/badbygningen vil fremstå som en lukket bygning, med et udhæng på 1 m til placering af affaldsbeholdere, og taget udføres som sedum tag. Bygningen placeres på molen og er derfor placeret lavere end omkringliggende terræn, hvorfor det vurderes, at bygningen ikke giver skyggegener. Naboer mod vest er et mindre grønt areal og en parkeringsplads, og mod nord er det en vej.

Området hvor bygningen ønskes opført er omfattet af Lokalplan 178 for Tuborg Syd. Af § 6.18 fremgår, at bebyggelse skal opføres inden for de på kortbilag 1 viste byggezoner. Den ønskede placering er udenfor de viste byggezoner og kræver derfor en dispensation.

Der ses ikke andre lignende småbygninger i området. Plan og Byg vurderer derfor, at toiletbygningen vil ændre på oplevelsen af området på trods af sin beskedne størrelse.

Projektet har været i høring hos formanden for havneudvalget Tuborg Havn, som oplyser, at bygningen ikke vil kunne benyttes af offentligheden, men kun af havnens faste pladsindehavere samt gæstesejlere.

En dispensation vil danne præcedens såfremt kommunen fremadrettet måtte modtage lignende ansøgninger. Det vurderes i den sammenhæng, at der kan lægges vægt på, at en dispensation meddeles, fordi der hermed gives adgang til toiletfaciliteter på den nordlige del af havneanlægget, samt at toiletbygningen kan benyttes af hele havnens faste pladsindehavere samt alle gæstesejlere, ikke kun KDY-relaterede sejlere. Derved vurderes det, at præcedenseffekten vil blive meget begrænset.

### Indstilling

Forvaltningen indstiller

Til Byplanudvalget:

At det drøftes og besluttet, om der skal meddeles dispensation fra Lokalplan 178 til den ansøgte toiletbygning.

**Tidligere beslutninger:**

.

**Beslutninger:**

Vedtaget at meddele dispensation fra Lokalplan 178 til den ansøgte toiletbygning, idet det er en betingelse af at bygningen opføres med et materiale- og farvevalg, der i højere grad tilpasses havnen.

**Bilag**

1. Kortbilag og skråfoto - Tuborg Havnepark 15 (6560086 - GEO-2025-00598)
2. Dispensationsansøgning til toilet- og badbygning (6560085 - GEO-2025-00598)
3. Sv Høring ang. toiletbygning på Tuborg Havn (6609961 - GEO-2025-00598)

## **Punkt 5: Strandvejen 301D. Ansøgning om dispensation til overskridelse af byggefelt**

GEO-2025-00662

### **Bilag**

Kortbilag - Strandvejen 301D

Skråfoto af ejendommen på Strandvejen 301D.

Ansøgningsmateriale vedr. om- og tilbygning af Strandvejen 301D.

Høringssvar - Naboorientering nr. 1 vedr. Strandvejen 301D

Høringssvar - Naboorientering nr. 2 vedr. Strandvejen 301D

Ejers bemærkninger til naboorientering nr. 1 vedr. Strandvejen 301D

Ejers bemærkninger til naboorientering nr. 2 vedr. Strandvejen 301D

## 5 (Åben) Strandvejen 301D. Ansøgning om dispensation til overskridelse af byggefelt

**Sags ID:** GEO-2025-00662

### Resumé

Det skal besluttes, om der skal meddeles dispensation til overskridelse af byggefelt og til at bygge tættere på skel end 2,5 m.

### Baggrund

Plan og Byg har modtaget en ansøgning om diverse bygningsændringer på ejendommen, herunder nedrivning af to eksisterende tilbygninger for opførelse af én ny tilbygning i 1½ plan samt en mindre karnap-tilbygning.

Den ansøgte tilbygning på i alt 43 m<sup>2</sup> har samme placering som den eksisterende tilbygning fra 1953 mod vest (9 m<sup>2</sup>) dog med et større areal i grundplan – 24 m<sup>2</sup> mod 9 m<sup>2</sup>. Med de ansøgte nedrivninger og tilbygninger bliver det samlede boligareal forøget med 10 m<sup>2</sup> til i alt 113 m<sup>2</sup> - svarende til en bebyggelsesprocent på 39,8.

Det eksisterende hus er placeret som det bagerste hus i en del af en husrække, og ligger derved længst væk fra Strandvejen. Den eksisterende tilbygning, placeret direkte op mod baghavens skrånende terræn ønskes fjernet, for at give plads til den ny tilbygning. Ved etablering af den nye tilbygning vil det eksisterende byggefelt på 9 m<sup>2</sup> blive udvidet til et byggefelt på 24 m<sup>2</sup>.

Tilbygningen ønskes opført i forlængelse af det eksisterende hus og helt ud mod de to eksisterende støttemure mod det skrånende terræn. Den vil dermed forlænge facaden med ca. 4 meter. Hele den nordvendte del af tilbygningen (ca. 4 m) vil komme til at ligge nærmere skel end 2,5 m. Af de ca. 4 m vil ca. 2,5 meter komme til at ligge i naboskel.

Ejendommen er blandt andet omfattet af Byplanvedtægt 21 samt af Lokalplan 421, som har til formål at sikre og bevare de eksisterende stråtage i Skovshoved By. Af § 4, stk. 4 i Byplanvedtægt 21 fremgår, at eksisterende bebyggelse er udpeget som byggefelter, som ved nybyggeri kan reguleres efter nærmere godkendelse. Af § 4, stk. 3, fremgår, at kommunalbestyrelsen kan tillade, at bebyggelse opføres nærmere naboskel end 2,5 m.

### *Naboorientering*

Ansøgningen har været i naboorientering hos de omkringliggende naboer, og hos områdets 3 grundejerforeninger, Skovshoved By's Grundejer- og Bevaringsforening, Skovshoved Nye Grundejerforening og Skovshoved-Klampenborg Grundejerforening.

Af høringssvarene fremgår, at man ikke ønsker, at taghøjden på tilbygningen hæves til en højde, som overstiger højden på beboelseshuset på Strandvejen 301C, at kvistene vil medføre indbliksgener, at bygningsændringerne i højere grad skal tilpasses den eksisterende bygning, at projektet medfører indbliksgener, at udvidelsen medfører en uønsket fortætning, og at der vil ske et økonomisk værditab for ejerne af Strandvejen 299 med den begrundelse, at man kommer til at se på et større hus end det eksisterende.

Høringssvarene har været sendt til ejer af Strandvejen 301D til udtalelse. Ejers bemærkninger er vedlagt som bilag.

### *Vurdering*

Skovshoved er en bydel, hvor husene ligger meget tæt, og ofte direkte i skel, og hvor der i høj grad, og på forskellig vis, er indblik både til og fra gårdhaver og lignende opholdsarealer, altaner, tagterrasser samt vinduer/kviste.

I forhold til skygge ses det af de fremsendte skyggediagrammer, at den primære skyggeforøgelse ligger mod vest om formiddagen, og at det skyggeramte område primært er på skrænten mod vest. Fra forårsjævndøgn til efterårsjævndøgn ses skyggeforøgelsen frem til mellem kl. 15 og 16.

Plan og Byg vurderer, at tilbygningen med sin placering og sit volumen ikke medfører væsentlige skyggegener. I vurderingen indgår, at skyggegenerne ikke vil være anderledes end det, der er sædvanligt for området.

Hvad angår niveauet for indblik i forhold til placeringen af kvisten mod nord på den ansøgte tilbygning vurderes det, at det ikke medfører indbliksgener ud over, hvad der er sædvanligt for området. I vurderingen indgår også, at kvisten sidder i et toiletrum.

Samlet vurderer Plan og Byg, at den ansøgte tilbygnings placering og de ansøgte kviste i tilbygnings tagetage er i overensstemmelse med, hvad der er praksis for at tillade i området. I vurderingen indgår, at tilbygningen ønskes opført som en forlængelse af den eksisterende husrække og derved fastholder det eksisterende husrækkeudtryk. Det indgår også, at der er tale om en relativ kort facade, som placeringsmæssigt ligger fjernt fra nabobygningen på Strandvejen 303, ligesom facaden i stueplan overvejende ikke vil fremstå synlig for naboen, da cirka halvdelen af facaden i stueplan er skjult bag støttemur og skrænt.

### **Indstilling**

Forvaltningen indstiller

Til Byplanudvalget:

1. At der meddeles dispensation til overskridelse af det udlagte byggefelt.
2. At der meddeles dispensation til at opføre tilbygningen tættere på skel end 2,5 m.

### **Tidligere beslutninger:**

.

### **Beslutninger:**

Pkt. 1-2 vedtaget.

### **Bilag**

1. Kortbilag - Strandvejen 301D (6616071 - GEO-2025-00662)

2. Skråfoto af ejendommen på Strandvejen 301D. (6616072 - GEO-2025-00662)
3. Ansøgningsmateriale vedr. om- og tilbygning af Strandvejen 301D. (6616073 - GEO-2025-00662)
4. Høringssvar - Naboorientering nr. 1 vedr. Strandvejen 301D (6616074 - GEO-2025-00662)
5. Høringssvar - Naboorientering nr. 2 vedr. Strandvejen 301D (6616076 - GEO-2025-00662)
6. Ejers bemærkninger til naboorientering nr. 1 vedr. Strandvejen 301D (6616077 - GEO-2025-00662)
7. Ejers bemærkninger til naboorientering nr. 2 vedr. Strandvejen 301D (6616078 - GEO-2025-00662)

## **Punkt 6: Meddelelser fra formanden og forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne åben**

EMN-2024-05923

## 6 (Åben) Meddelelser fra formanden og forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne åben

**Sags ID:** EMN-2024-05923

**Tidligere beslutninger:**

.

**Beslutninger:**

.

**Bilag**

## **Punkt 7: Lukket: Meddelelser fra formanden og forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne lukket**

EMN-2024-05923

## **Punkt 8: Underskrift**

EMN-2024-05924

## 8 (Åben) Underskrift

Sags ID: EMN-2024-05924

### Indstilling

F

### Tidligere beslutninger:

.

### Beslutninger:

.

### Bilag