

REFERAT Byplanudvalget d. 14-08-2025

Mødedato Torsdag d. 14. august 2025 kl. 17:00

Mødested Udvalgsværelse G

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

Indholdsfortegnelse

Lokalplan 450 for nye plejeboliger på Sankt Lukas Vej ved Ny Lindely. Offentlig høring.....	3
Lokalplan 453 - Hospice ved Skt. Lukas Vej. Fortsat proces.....	8
Lokalplan 432 for Jægersborg Alle 21. Fortsat proces.....	12
Svejagervej 11. Bevaringsværdigt træ.....	15
Parkovsvej 6. Ombygning af bevaringsværdigt hus.....	18
Status for plan- og byggesagsbehandlingen, 1. halvår 2025.....	23
Mødeplan for 2026 Byplanudvalget.....	26
Meddelelser fra formanden og forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne åben.....	28
Lukket: Meddelelser fra formanden og forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne lukket	30
Underskrift.....	31

Punkt 1: Lokalplan 450 for nye plejeboliger på Sankt Lukas Vej ved Ny Lindely. Offentlig høring

EMN-2025-01207

Bilag

Bilag 1.1, skyggediagrammer A3, eksisterende og fremtidige forhold

Ny Lindely New European Bauhaus (NEB), scorekort og radardiagram - Juni 2025

Tillæg 1 Til Kommuneplan 2025

Miljørapport_ifm. LP 450 inkl. bilag

Lokalplan 450 Plejeboliger ved Ny Lindely_forslag

1 (Åben) Lokalplan 450 for nye plejeboliger på Sankt Lukas Vej ved Ny Lindely. Offentlig høring

Sags ID: EMN-2025-01207

Resumé

På baggrund af et stigende antal ældre i Gentofte Kommune besluttede Kommunalbestyrelsen i maj 2024 at købe grunden på Sankt Lukas Vej 7A, 7B og 7C med henblik på at bygge nye plejeboliger for at imødekomme en del af behovet for flere plejeboliger i kommunen.

For at kunne realisere plejeboligbyggeriet forudsætter det, at der bliver vedtaget et kommuneplantillæg samt en ny lokalplan for området.

Byplanudvalget vedtog d. 12. maj 2025, at der skulle igangsættes en lokalplanproces med henblik på at muliggøre nye plejeboliger på Sankt Lukas Vej i forlængelse af Ny Lindely.

Der skal tages stilling til, om forslag til Lokalplan 450 for nye plejeboliger på Sankt Lukas Vej ved Ny Lindely med tilhørende forslag til tillæg 1 til Kommuneplan 2025 og miljørapport skal sendes i offentlig høring.

Baggrund

Byplanudvalget besluttede den 10. marts 2025, pkt. 4, enstemmigt, at der skulle afholdes et indledende borgermøde om det foreliggende projekt.

Borgermødet blev afholdt den 9. april 2025. Her udtrykte borgerne særligt ønske om en nedskalering af byggeriet, bekymring for trafikale konsekvenser og opmærksomhed på at få indtænkt det samlede helhedsindtryk i området både i forhold til den eksisterende bebyggelse og i forhold til Sankt Lukas Stiftelsens kommende hospiceprojekt.

Byplanudvalget vedtog enstemmigt den 12. maj 2025, pkt. 2, at der skulle igangsættes en lokalplanproces med henblik på at muliggøre nye plejeboliger på Sankt Lukas Vej i forlængelse af Ny Lindely.

Der er efterfølgende modtaget en henvendelse fra naboer til ejendommen, som foreslår, at den nye bebyggelse aftrappes mod øst med én etage, og at disse kvadratmeter tilføjes som en ekstra etage mod vest. Hensigten er dels at bebyggelsen vil fremstå lavere mod villaområdet mod øst, dels afkaste en kortere skygge.

Lokalplanforslaget

Der er udarbejdet et forslag til Lokalplan 450 for nye plejeboliger på Sankt Lukas Vej ved Ny Lindely, der fastholder anvendelsen af ejendommen til offentlige formål herunder døgninstitutioner.

Der fastlægges byggefelt og en maksimal bebyggelsesprocent på 170 for den enkelte ejendom. Ny bebyggelse fastlægges til at fremstå med fire etager mod vest og med fem etager mod vest grundet det naturligt faldende terræn. Bebyggelsens højde mod øst må ikke overstige en bygningshøjde på 21,5 meter. Der er krav om, at bebyggelsen udformes med saddeltag uden valm. Der er yderligere fastsat krav til facaders materiale og udformning af ubebyggede arealer.

Der stilles krav om, at der skal etableres de nødvendige støjforanstaltninger, så Miljøstyrelsen vejledende grænseværdier vedr. vejstøj overholdes.

Ønsket fra borgerne om at nedskalere projektet i det hele taget og særligt mod øst er ikke imødekommet i lokalplanforslaget af hensyn til at fastholde den samlede kapacitet for plejeboliger. Borgernes forslag om varierede etageantal vil være u hensigtsmæssigt i forhold til driften af plejeboligerne, idet der skal være omkring 20 boliger på hver etage.

Der er imidlertid blevet arbejdet med at tilpasse arkitekturen til resten af områdets karakter i videst muligt omfang.

I forhold til de trafikale forhold viser de analyser, forvaltningen har fået foretaget, at trafikafviklingen generelt vil kunne håndteres uden kapacitetsproblemer.

Lokalplanforslaget er vedlagt sagen som bilag.

Den digitale version kan ses via dette link:

<https://gentofte.viewer.dkplan.niras.dk/DKplan/DKplan.aspx?LokalplanId=658>

Kommuneplanens rammer for lokalplanlægning

Det er en forudsætning for den endelige vedtagelse af lokalplanen, at kommuneplanens rammer for lokalplanlægning ændres. I Kommuneplan 2025 er lokalplanområdet omfattet af rammeområdets 1.D10 – Skt. Lukas Hospice ved Bernstorffsvej, der udlægger området til offentlige formål med specifik anvendelse til døgninstitutioner.

Kommuneplantillægget vil hæve de bebyggelsesregulerende rammer samt ændre kravet til opholdsareal for dette område. Bebyggelsesprocenten hæves fra 90 til 170 af den enkelte ejendom. Den maksimale bygningshøjde ændres fra 18 meter til 21,5 meter. Det maksimale etageantal på 5 fastholdes. Forvaltningen vurderer, at der er tale om en acceptabel volumenforøgelse, da der arbejdes med en forlængelse af det eksisterende Ny Lindely.

Kravet til opholdsareal for døgninstitutioner ændres fra 50 % til 20 %. Det er nødvendigt, hvis der skal bygges det ønskede antal etagemeter på grunden. Desuden oplyser Pleje og Sundhed, at den påtænkte målgruppe for plejeboligerne forventes at have stærkt nedsat selvstændig mobilitet, og at de primært benyttede opholdsarealer i dagligdagen derfor må forventes at være de store altaner på hver etage. Dertil kommer, at beboere og personale vil have adgang til at opholde sig i Sankt Lukas Stiftelsens meget store indre gårdhave på nordsiden af bygningen.

Miljøvurdering

Lokalplanen er omfattet af Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (LBK nr. 4 af 3. januar 2023, som ændret ved Lov 612 af den 11. juni 2024, Lov nr. 499 af 20. maj 2025 og Lov nr. 560 af 27. maj 2025).

Der er i henhold til miljøvurderingsloven foretaget en vurdering af, om planen kan få væsentlig indvirkning på miljøet. Det er vurderet, at der skal udarbejdes en miljøvurderingsrapport, der omhandler trafikstøj, skyggevirksomheder og indbliksgener, trafikforhold samt kultur- og arkitektonisk arv.

Den samlede vurdering er indarbejdet i miljørapporten. I lokalplanens afsnit Miljøvurdering er der et link til miljørapport inkl. bilag. Miljøvurderingen er også vedhæftet som bilag.

I miljørapporten er der redegjort for, at enkelte dele af lokalplanområdet er belastet af trafikstøj over 58 dB. Der er i lokalplanen taget højde herfor. Vedrørende skyggegener er byggefeltets afgrænsning fastlagt med størst mulig hensyntagen til villaområdet syd og øst for bebyggelsen – under de givne forudsætninger. Skyggediagrammer visende eksisterende og fremtidige forhold indgår i miljørapporten som bilag 1 og er også vedhæftet dagsordenspunktet som selvstændigt bilag 1.1. Vedrørende trafikintensiteten er det i miljørapporten på baggrund af de foretagne analyser konkluderet, at udvidelsen af plejeboligbebyggelsen ikke vil generere mere trafik end en fuld udnyttelse af de eksisterende bygninger. Hvis den nord-syd-gående del af Sankt Lukasvej nedlægges i forbindelse med et kommende projekt til hospice ved Skt. Lukas Stiftelsen, kan det komme på tale at overveje etablering af hastighedsdæmpende foranstaltninger på Frimodtsvej, så denne bliver mindre attraktivt til gennemkørsel. Der er i miljørapporten foretaget en vurdering af kultur- og arkitektonisk arv med fokus på arkitekturkvaliteten i området og fastholdelse af området som helhed.

Det er vurderet, at planen ikke vil beskadige eller ødelægge bilag IV-arters raste- og ynglepladser.

New European Bauhaus (NEBiG)

Forvaltningen har vurderet at projektet på nuværende stadi imødekommer Gentofte Kommunes ambitioner i "mindre" til "nogen grad" indenfor grøn omstilling, ift. arkitektur og æstetik i "nogen grad" samt i "nogen grad" i forhold til dialog og inklusion.

Lokalplanforslaget fastsætter rammer for bebyggelsens omfang, placering og højde samt krav til materialer, taghældning og detaljering for at sikre helheden i området og arkitekturkvaliteten i den nye bebyggelse. Herudover fastsætter lokalplanforslaget også krav til de ubebyggede arealer for at sikre gode opholdsarealer og det grønne udtryk.

Indstilling

Forvaltningen indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At forslag til Lokalplan 450 for nye plejeboliger på Sankt Lukas Vej ved Ny Lindely med tilhørende forslag til Tillæg 1 til Kommuneplan 2025 og miljørapport sendes i offentlig høring.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Anbefales til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen.

Helene Brochmann (F) stemte imod, idet "bebyggelsesprocenten er for høj".

Bilag

1. Bilag 1.1, skyggediagrammer A3, eksisterende og fremtidige forhold (6345493 - EMN-2025-01207)
2. Ny Lindely New European Bauhaus (NEB), scorekort og radardiagram - Juni 2025 (6005159 - EMN-2025-01207)
3. Tillæg 1 Til Kommuneplan 2025 (6345327 - EMN-2025-01207)
4. Miljørapport_ifm. LP 450 inkl. bilag (6345607 - EMN-2025-01207)
5. Lokalplan 450 Plejeboliger ved Ny Lindely_forslag (6038037 - EMN-2025-01207)

Punkt 2: Lokalplan 453 - Hospice ved Skt. Lukas Vej. Fortsat proces

EMN-2025-02276

Bilag

250313_Sankt Lukas_Præsentationsmateriale_Opstart Lokalplan_final

NEBiG, projekt til hospice ved Skt. Lukas Stiftelsen

2 (Åben) Lokalplan 453 - Hospice ved Skt. Lukas Vej. Fortsat proces

Sags ID: EMN-2025-02276

Resumé

Sankt Lukas Stiftelsen har som bygherre sammen med arkitektfirmaerne BIG og Creo som rådgivere, indsendt en ansøgning med et visionsoplæg til opførelse af et nyt hospice med 36 sengestuer til voksne og 8 familieboliger i 1-3 etager på Sankt Lukasvej. Projektet omfatter to byggerier; 'Sankt Lukas Hospice' og 'Lukashuset'. Dertil er der planlagt en parkeringsplads ud mod Tuborgvej.

Projektet blev præsenteret på et indledende borgermøde den 3. juni 2025. Det skal nu besluttes, om der skal udarbejdes et nyt plangrundlag med udgangspunkt i det foreliggende projekt.

Baggrund

Sankt Lukas Stiftelsen har sammen med BIG arkitekter fremsendt det vedlagte visionsoplæg med anmodning om udarbejdelse af lokalplan for et nyt hospice på ca. 8.500 m² med en bebyggelsesprocent på ca. 65 og med 36 sengestuer til voksne og 8 familieboliger i 1-3 etager på Sankt Lukasvej 6a i Hellerup.

Hospicebyggeriet vil bestå af to bygningskomplekser, henholdsvis en bygning med et voksenhospice med sengeafsnit, et daghospice og udvidede faciliteter til et udkørende hospice-team samt en bygning kaldet Lukashuset, som tilbyder lindring og aflastning for børn og unge, hvor de og deres familier typisk er indlagt 3-4 måneder. Byggerierne tænkes opført med en skovlignende beplantning, sansehaver og åbne engområder omkring sig.

Projektet er blevet tilrettelagt således, at det tværfaglige personale altid har nær adgang til patienterne og deres pårørende, samtidig med at der er fokus på æstetiske og funktionelle overgange mellem private og fælles områder.

Projektet er disponeret med ankomst for kørende trafik fra Tuborgvej og parkering i forlængelse af denne på terræn. En stikvej tænkes at føre til en vestvendt hovedindgang til Sankt Lukas Hospice og videre ned til Lukashuset, hvor en mindre parkeringsplads er placeret ved hovedindgangen til Lukashuset. Forvaltningen har umiddelbart vurderet løsningen som værende realistisk ift. det forventede parkeringsbehov, men løsningen skal undersøges nærmere.

Den eksisterende private fællesvej, der forbinder Tuborgvej med Sankt Lukas Vej, foreslås nedlagt, hvilket ifølge Park og Vej er en reel mulighed. Vejadgangen bibeholdes som ny primær indgang til det nye hospice, men der bliver ikke mulighed for gennemkørsel som før. Forvaltningen har umiddelbart vurderet, at det er en holdbar trafikal løsning, da der i dag er meget lidt trafik på denne vej. Dog har Artelia vurderet, at der kan komme lidt mere trafik på den nærliggende villavej Frimodtsvej, hvorfor de anbefaler, at der på den vej bliver etableret fartdæmpende foranstaltninger, så folk vil anvende Rygårds Alle i stedet.

Hvis byggeriet bliver opført, bliver det nabo til den kommende plejeboligudvidelse af Ny Lindely, som ligeledes forudsætter udarbejdelse af en ny lokalplan. Det er forvaltningens vurdering, at de to projekter samlet set ikke vil medføre øget trafik på villavejene i området.

Indledende borgermøde og opfølgning herpå

Projektet blev generelt positivt modtaget af nærmeste naboer til det indledende borgermøde den 3. juni 2025. Der kom dog bemærkninger vedr. byggeriets højde, loftshøjder i byggeriet, store altaner på 1. sal og de deraf ledte ind- og udbliksgener samt skyggegener som det ville medføre for de villaer, der ligger øst for grunden.

Der er efterfølgende modtaget en henvendelse underskrevet af 5 beboere på Tuborgvej og Frimodtsvej med bemærkninger om tilsvarende forhold samt hertil forslag om nedrivning af Kedelhuset med henblik på at kunne rykke den nye bebyggelse længere mod vest, anden placering af parkeringsareal, mere begrønning af Afskedsfavillonen, ønsker til hensynsfuld belysning og forbedret kloakering og overfladevandshåndtering i området.

Forvaltningen har haft et opfølgningsmøde med bygherre og arkitekter og bedt dem arbejde med en række af de ovennævnte forhold, herunder at reducere loftshøjder, så bygningshøjden og taghøjder bliver reduceret med ca. 2 meter og en bearbejdning af værn på altaner, så de bliver delvist ugenomsigtige på den side, hvor villaerne er nærmest, men samtidig bevarer muligheden for udkig til det grønne for de kommende beboere på hospice samt parkeringsløsningerne.

New European Bauhaus Gentofte (NEBiG)

I forvaltningens dialog med Sankt Lukas Stiftelsen har været inddraget principperne for New European Bauhaus i Gentofte. Forvaltningen har vurderet projektet på det stade, det er på nuværende tidspunkt. Vurderingen fremgår af vedhæftede bilag.

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

Eksisterende plangrundlag

Området er omfattet af den eksisterende Lokalplan 271, der har boligformål som anvendelse og ramme 1.B29 i Kommuneplan 2021, der bl.a. har en maksimal bebyggelsesprocent på 55.

Projektet forudsætter nyt plangrundlag

For at projektet kan blive en realitet, skal der udarbejdes en ny lokalplan for området, der muliggør en anvendelsesændring fra helårsboliger til hospice samt udarbejdelse af et kommuneplantillæg, der muliggør en bebyggelsesprocent på 65.

Indstilling

Forvaltningen indstiller

Til Byplanudvalget:

At Plan og Byg bemyndiges til at udarbejde et plangrundlag med udgangspunkt i det foreliggende projektmateriale.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Vedtaget.

Bilag

1. 250313_Sankt Lukas_Præsentationsmateriale_Opstart Lokalplan_final (5772597 - EMN-2025-02276)
2. NEBiG, projekt til hospice ved Skt. Lukas Stiftelsen (6344621 - EMN-2025-02276)

Punkt 3: Lokalplan 432 for Jægersborg Alle 21. Fortsat proces

EMN-2025-05292

Bilag

20250618_JægersborgAlle 21_Presentation Borgermøde

3 (Åben) Lokalplan 432 for Jægersborg Alle 21. Fortsat proces

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 har den 18. juni 2025 været afholdt et indledende borgermøde om det foreliggende projektforslag.

Det skal besluttes, om der skal udarbejdes et nyt plangrundlag med udgangspunkt i det foreliggende projekt.

Baggrund

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. Økonomiudvalget besluttede den 6. december 2021, pkt. 2, enstemmigt, at der med udgangspunkt i det dengang foreliggende projekt skulle udarbejdes et forslag til lokalplan.

Sagen blev umiddelbart herefter stillet i bero på grund af privatretlige forhold om muligheden for at få adgang til COOP's ejendom fra Jensløvs Tværvæg. Disse forhold er nu løst, og Byplanudvalget besluttede enstemmigt den 7. april 2025, pkt. 2, at der skulle afholdes et indledende borgermøde om COOP's planer for ejendommen. Det blev vedtaget, idet projektet forud herfor skulle tilpasses med en mere åben og inviterende facade i stueetagen uden adgang til skralderum, og idet facaden skulle trækkes tilbage, som i det projekt de præsenterede tilbage i 2021.

Planforhold

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 m², og det eksisterende etageareal er 1.420 m², svarende til en bebyggelsesprocent på 72.

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

Det samlede etageareal vil blive på 2.050 m² svarende til en bebyggelsesprocent på 146. Der skal ifølge kommuneplanen etableres 2 p-pladser pr. bolig, hvilket i projektet er vist indrettet i parkeringskælder. Der er vist fælles udendørs opholdsarealer til boligerne oven på supermarkedet og desuden opholdsareal på altaner. Samlet areal for opholdsarealer inkl. altaner er 646 m² svarende til 53 % af boligetagearealet.

Indledende borgermøde og opfølgning herpå

Der blev den 18. juni 2025 holdt borgermøde, hvor bygherrens arkitekter præsenterede projektet. Facaden var blevet mere åben og inviterende, men facaden var ikke trukket tilbage. Dog har bygningen samme aftryk som det eksisterende byggeri.

Projektet blev generelt modtaget positivt. Der blev anført bemærkninger vedrørende den nye bygnings tilpasning til nabobygningerne, at facaden var for mørk, varelevering og affaldshåndtering og støj derfra, aktivitet på tagterrassen og tab af udsigt fra lejligheder i karréen.

På baggrund af bemærkningerne på det indledende borgermøde skal projektet tilpasses i det videre arbejde med lokalplanen, hvis udvalget bemyndiger forvaltningen til at gå videre med planarbejdet.

New European Bauhaus i Gentofte

Forvaltningen har ikke vurderet projektet ud fra NEBiG, da projektet blev startet op tilbage i 2021, før NEBiG blev praksis. Det er intentionen af vurdere selve lokalplanen ud fra NEBiG, når forslaget foreligger.

Indstilling

Forvaltningen indstiller

Til Byplanudvalget:

At Plan og Byg bemyndiges til at udarbejde et plangrundlag med udgangspunkt i det vedlagte projektmateriale.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Vedtaget, idet hele bygningens facade skal trækkes tilbage og stueetagens facade skal være åben.

Bilag

1. 20250618_JægersborgAlle 21_Præsentation Borgermøde (6186594 - EMN-2025-05292)

Punkt 4: Svejagervej 11. Bevaringsværdigt træ

EMN-2025-04284

Bilag

Henvendelse fra Carsten Thomsen.

Henvendelse nr. 2 fra Carsten Thomsen

Svejagervej 11, bevaringsværdigt træ, fuld størrelse

4 (Åben) Svejagervej 11. Bevaringsværdigt træ

Sags ID: EMN-2025-04284

Resumé

I forbindelse med vedtagelsen af *Lokalplan 444 Temalokalplan for bevaringsværdige træer*, har Plan og Byg modtaget en klage over udpegningen af et bevaringsværdigt træ på Svejagervej 11.

Ejeren af ejendommen anfører, at træet har forårsaget sætningsskader på havemur, kantsten og belægning.

Der skal tages stilling til, om træet, på baggrund af de anførte skader, skal udtages af Lokalplan 444 og dermed have bevaringsværdien fjernet.

Baggrund

I forbindelse med vedtagelsen af Lokalplan 444 Temalokalplan for bevaringsværdige træer er et fyrretræ på Svejagervej 11 blevet vurderet og efterfølgende udpeget som bevaringsværdigt.

Efterfølgende har Plan og Byg modtaget en klage omhandlende udpegningen af træet. I klagen henvises til, at træet har forårsaget sætningsskader på havemur, kantsten og belægning, hvorfor træet ikke burde være blevet udpeget.

Forvaltningen har vurderet det omhandlede træ, og træets vækst skubber på kantsten og hæver belægningen. Om træet er skyld i skaden på muren, har været mere vanskelig at konstatere, da det både afhænger af, hvordan fundamentet er udført, og hvad der er forventeligt, at en mur skal kunne modstå. Forvaltningen bemærker desuden, at den mur der har fået en revne, ikke er en del af huset, og at de øvrige sætninger i belægningen m.v. vurderes at kunne genoprettes uden at fælde det bevaringsværdige træ.

Mange af de bevaringsværdige træer i kommunen står tæt på hegn, bygninger og indkørsler og mange træers rødder vokser dermed tæt herpå. Det må forventes, der i kommunen vil være sammenlignelige sager. Det er dog sjældent træets rødder, der er den opstartende ødelægger af fundamentet på bygninger/mure, da rødderne kun arbejder sig ind i allerede eksisterende revner.

Klagen inklusive foto af træet og skader samt efterfølgende mail fra klageren er vedhæftet som bilag.

Økonomiske konsekvenser

-

Indstilling

Forvaltningen indstiller

Til Byplanudvalget:

At det bevaringsværdige træ på Svejagervej 11 fortsat indgår som bevaringsværdigt træ i Lokalplan 444.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Vedtaget, idet der ikke for nuværende er dokumenteret skade på bygningen.

Bilag

1. Henvendelse fra Carsten Thomsen. (6174609 - EMN-2025-04284)
2. Henvendelse nr. 2 fra Carsten Thomsen (6174660 - EMN-2025-04284)
3. Svejagervej 11, bevaringsværdigt træ, fuld størrelse (6345281 - EMN-2025-04284)

Punkt 5: Parkovsvej 6. Ombygning af bevaringsværdigt hus

GEO-2025-00386

Bilag

Kortudsnit og skråfoto{F2#3896750#2#3891245#2}

Ejendomsejers advokats bemærkninger

Ejendomsejers arkitekts forslag til lovliggørelse

Notat om ulovligt udførte bygningsændringer_endeligt

5 (Åben) Parkovsvej 6. Ombygning af bevaringsværdigt hus

Sags ID: GEO-2025-00386

Resumé

Det skal besluttes, om ombygning af et bevaringsværdigt hus, samt om et hegn i vejskel, opført højere end tilladt, skal lovliggøres retligt eller fysisk.

Baggrund

Forvaltningen har modtaget ansøgning om bibeholdelse af allerede udførte ændringer af det bevaringsværdige enfamiliehus samt bibeholdelse af ulovligt opført hegn i vejskel.

De udvendige ulovlige ændringer består af efterisolering (fra tegl til sprøjtepuds), hævning af taget (det er fortsat uafklaret, hvor meget taget er hævet med), udskiftning af tagmateriale fra tegl til cement, udskiftning af trævinduer til aluminiumsvinduer, udskiftning af sålbænke ved vinduer, udskiftning af døre, ændring af karnap, ændring af indgangsparti og ændring af vinterhave til et opvarmet beboelsesrum.

Ud over de udvendige bygningsændringer er loftrummet ulovligt inddraget i beboelsen. Hanebåndsspær er i dag ikke placeret som på de oprindelige tegninger, og loftsrummet er således blevet ombygget fra ikke-udnytteligt til udnytteligt. Det har forøget etagearealet med ca. 86 m² og bebyggelsesprocenten fra 23 til ca. 28,1.

Forvaltningen bliver opmærksom på sagen, da ejendomsejer registrerer loftrum til beboelse i BBR i forbindelse med, at ejendommen sættes til salg. Anvendelsesændringen kræver byggetilladelse, og der oprettes en lovliggørelsessag. Under sagsbehandlingen konstateres det, at der, udover anvendelsesændringen, er udført omfattende ændringer af det bevaringsværdige hus i 2022.

Ejendommen er omfattet af lokalplanerne 359 og 423.

Af Lokalplan 359 (vedtaget maj 2015) fremgår, at den maksimalt tilladte bebyggelsesprocent for ejendommen er 25, at den maksimalt tilladte bygningshøjde er 9 m, samt at bygningen er bevaringsværdig.

Af Lokalplan 423 (vedtaget marts 2021) fremgår, at hegn placeret nærmere vejskel end 1 m, ikke må opføres med en højde på over 1 m.

Bygningen er tildelt karakteren 4 i SAVE-registret. Den er opført i 1935 efter tegninger af arkitekterne Svend Harboe og Helge Finsen, der bl.a. også har stået for klubhuset til Rungsted Golfklub og 2 ligeledes bevaringsværdige villaer henholdsvis på Berlingsbakke 8 og 20.

Bygningen var før ombygningen et rigtig godt eksempel på de særlige danske arkitekturstrømninger Bedre Byggeskik og den særlige danske variant af Funktionalismen (Funktionel Tradition), og repræsenterede et nybrud i dansk arkitektur.

Bygningens oprindelige varierende facade- og bygningskomposition var et fornemt eksempel for den danske stilart Funktionel Tradition, en stilart, som er kendetegnet ved sin ærlighed (man kan se hvad husene er bygget af), og ved sin minimalisme i proportioner, hvor bygningsdele nøje er afstemt efter hinanden.

Bygningskroppen består af flere volumener af den traditionelle danske bygningsform "hus i 2 etager med valmet saddeltag", som er skudt ind i hinanden i en roterende komposition uden retning, kombineret med balkon mod øst i den rene geometriske basisform, halvcirklen (typisk funkis træk). Derudover havde ejendommen hjørneudsikningen ved vinterhaven (typisk funkis træk), og skorstenen var sat på ydersiden af huset og vist frem på ankomstfacaden og brugt som et element i facadekompositionen. Skorstene blev før gemt væk, som en bygningsfunktion, man ikke ville vise frem. Nu bruges den aktivt i facadekompositionen – en fortælling om funktionen.

Desuden var vinduer og døre placeret i forhold til bygningens funktioner, ikke i forhold til symmetri. Det manglende "system" skal ikke forveksles med tilfældighed, og det har krævet stor omhu at få elementerne til at fremstå roligt og velproportioneret i forhold til hinanden.

Ankomstfacaden var ydmyg, varm, og på siden af bygningen i modsætning til tidligere tiders imponerende ankomstfacader, hvor hele ejendommen var centreret omkring at give et kraftfuldt indtryk til ankomstsituationen.

Bygningskompositionen på Parkovsvej 6 var af høj arkitektonisk kvalitet - en kvalitet der er forsvundet med de ydre ombygninger.

Forvaltningen vurderer, at den udvendige facadeisolering fortykker facaden, og bygningen fremstår tydeligt "udvendigt efterisoleret" sammen med det hævede tag. Bygningsdelenes ændrede proportioner giver bygningen et markant anderledes udtryk, og de markante kendetegn ved Bedre Byggeskik og Funktionel Tradition er helt væk.

Det vurderes også, at nye vinduer og døre sidder dybere i facaden end de oprindelige. Det betyder, at der kommer kraftige skyggedannelser i vindues- og døråbningerne. Dybsiddende vinduer og døre ses ikke i hverken Bedre Byggeskik eller i Funktionel Tradition.

Samlet vurderer forvaltningen, at der ikke ville være blevet meddelt dispensation til en stor del af de udførte ændringer på tidspunktet for gennemførelse af ændringerne. De udførte, udvendige ændringer har medført, at bygningen ikke mere er bevaringsværdig. En retlig lovliggørelse (bibeholdelse af bygningsændringerne) vil betyde, at bygningen skal tages ud af lokalplanen som bevaringsværdig, og at der skal gennemføres en ny SAVE-vurdering med henblik på nedklassificering.

Retablering af bygningens bevaringsværdi vil betyde, at en stor del af de udvendige bygningsændringer skal lovliggøres fysisk. Det vurderes, at det vil være forbundet med store omkostninger at lovliggøre ombygningen fysisk - men også, at omkostningerne ikke vil være ude af proportioner i forhold til den kulturarv/bevaringsværdi, som ellers er gået tabt. Det bemærkes hertil, at omkostningerne vil være store, fordi der er tale om omfattende overtrædelser af lokalplanens bevaringsbestemmelser, med væsentlige konsekvenser for den før bevaringsværdige bygning.

Ud over de ydre ombygninger er følgende forhold gennemført uden en lovpligtig byggetilladelse. Udvidelse af etagearealet ved ombygning af loftrummet og inddragelse af loftsrum til beboelse (inddraget af tidligere ejere), udvidelse af etagearealet ved udvidelsen af karnappen, inddragelse af havestuen i beboelsen. Derudover ville forøgelsen af tagets højde have forudsat en byggetilladelse, hvis ikke ejendommen var omfattet af lokalplanen, fordi byggerettens højdebestemmelser overskrides. Ejendomsejer oplyser at have overset lokalplanen, men burde

i så fald have haft søgt en byggetilladelse. Den maksimale vandrette højde overskrides både i bygningsreglement og lokalplan.

Den 7. april 2025 indsender ejendomsejer et forslag til en delvis fysisk, delvis retlig lovliggørelse af den udvendige ombygning.

Den 12. juni 2025 gennemføres (endnu) et tilsyn, med det formål at få afdækket, om der er ændret i de indre konstruktive forhold i loftsrummet og derved, om tagrummet er blevet ændret fra at være uudnytteligt til at være udnytteligt.

En mere detaljeret vurdering af de ulovlige bygningsændringer og betydningen heraf fremgår af vedlagte notat. Heri er også vurderet ejendomsejers egne forslag til lovliggørelse.

Ejendomsejerne oplyser at have været i god tro, fordi de ikke vidste at ejendommen var udpeget som bevaringsværdig.

Hertil kan oplyses, at forvaltningen ved vedtagelsen af Lokalplan 359 har sendt et orienteringsbrev til nuværende ejere. I brevet er fremhævet, at: "Lokalplanen i korte træk: Lokalplanens formål er at fastholde området som et attraktivt villaområde for helårsbeboelse og at sikre bevaringsværdige bygninger og træer i området."

Ejendommens ejere har ud over de ydre ændringer af bygningen, udført flere bygningsarbejder uden at søge om en lovpligtig byggetilladelse. Ejendommens ejere har således ikke overholdt hverken lokalplanerne eller det alment gældende bygningsreglement.

Forvaltningen har tidligere været i kontakt med ejendomsejer angående heget, som var blevet anmeldt af en nabo. Ejendomsejer har tidligere redegjort til forvaltningen, at muren var opmålt til max 1 meter som følge af den nyligt vedtagne lokalplan. På den baggrund lukkede forvaltningen sagen. En efterfølgende kontrolmåling foretaget af forvaltningen har dog vist, at højden på muren på intet sted er under 1 m.

Samlet vurderer forvaltningen, at ejendommens ejere har været fuldt orienteret om ejendommens status, om den lokalplan, hvori bygningen er udpeget som bevaringsværdig, og om betydningen af bygningens status.

Lovliggørende tilladelse og dispensation i den aktuelle sag vil kunne medføre en uønsket præcedensvirkning i forhold til lignende sager om forandring af bevaringsværdige bygninger, forøgelse af bebyggelsesprocent, overskridelse af den maksimalt tilladte bygningshøjde og hegn højere end 1 m i vejskel.

Byplanudvalget besluttede enstemmigt på mødet den 9. oktober 2023 (punkt 2) at en tilsvarende omfattende og ulovlig ombygning af et bevaringsværdigt hus på Ahlmanns Allé 38 skulle lovliggøres fysisk.

Indstilling

Forvaltningen indstiller

Til Byplanudvalget

At det beslattes at forvaltningen påbyder ejer at følgende ulovligt udførte bygningsændringer lovliggøres fysisk:

1. Ændringer ved tag, herunder den del af tagets forhøjelse, som ligger ud over, hvad der er nødvendigt til genopretning af spær og undertag.
2. Ændringer ved skorsten.
3. Udskiftning af vinduer og døre i hele bygningen.
4. Udskiftning af sålbænke ved vinduer, karnap og afslutning af murværk ved tagterrasser.
5. Ændringer af karnap.
6. Ændringer af havestue.
7. Ændringer omkring indgangsparti.
8. Udvendig efterisolering.
9. Forøgelse af bebyggelsesprocenten ved omdannelse af tagrummet fra at være uudnytteligt til at være udnytteligt (hævede hanebåndsspær).
10. Hegnsmur i vejskel på over 1 meter.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Vedtaget.

Bilag

1. Kortudsnit og skråfoto{F2#3896750#2#3891245#2} (5923564 - GEO-2025-00386)
2. Ejendomsejers advokats bemærkninger (5923563 - GEO-2025-00386)
3. Ejendomsejers arkitekts forslag til lovliggørelse (5923562 - GEO-2025-00386)
4. Notat om ulovligt udførte bygningsændringer_endeligt (6345709 - GEO-2025-00386)

Punkt 6: Status for plan- og byggesagsbehandlingen, 1. halvår 2025

EMN-2025-04907

Bilag

Status for den fysiske planlægning medio 2025

Status for byggesagsbehandlingen, 1. halvår 2025

6 (Åben) Status for plan- og byggesagsbehandlingen, 1. halvår 2025

Sags ID: EMN-2025-04907

Resumé

Byplanudvalget får to gange årligt en status for plan- og byggesagsbehandlingen. Udvalget fik den seneste status for 2. halvår 2024 på mødet i januar 2025, og det er nu tid til den aftalte status for 1. halvår 2025. På mødet vil forvaltningen også kort gennemgå hovedpointerne i den aktuelle status.

Baggrund

Den fysiske planlægning

Forvaltningen modtager løbende en række henvendelser med ønske om ny lokalplanlægning. Samtidig kan kommunen selv have behov for eller ønske om at lave ny planlægning af egen drift. For at balancere en fortsat fremdrift i kommunens byudvikling med de ressourcer der er til rådighed i forvaltningen, er der behov for at prioritere i arbejdet med den fysiske planlægning.

Til Byplanudvalgets orientering er vedlagt sagen en status for forvaltningens aktuelle arbejde med den fysiske planlægning. Heraf fremgår en oversigt over de i 1. halvår 2025 fem vedtagne planforslag, de ti igangværende planopgaver, den yderligere lokalplan der forventes igangsat i 2. halvår 2025, og hvilke projekter der er længere ude i pipelinen.

Som den vedlagte status også illustrerer, kan forvaltningen konstatere, at der er stor interesse for at udvikle i Gentofte Kommune, også selvom vi i traditionel planmæssig forstand er en fuldt udbygget kommune. Det er både eksterne bygherrer og kommunen selv, som har en række byggeønsker. Det betyder også, at det kan blive nødvendigt at (om)prioritere mellem de igangværende og nye planopgaver, såfremt hensynet til almenvællet tilsiger det.

Byggesagsbehandlingen

Gentofte Kommune har i en årrække haft lange sagsbehandlingstider og en større sagspukkel pga. de mange og komplekse sager, som kommunen løbende modtager.

For tilladelsessagerne var denne sagsbunke betragteligt nedbragt ved årsskiftet 2024/2025, hvor der alene var 9 ufordelte tilladelsessager. Dette tal er dog er steget en smule igen til omkring 30, da vi modtog 436 nye tilladelsessager det seneste halvår mod 336 i det foregående halvår.

Vedlagt sagen er en opdateret statusrapport for 1. halvår 2025.

Forvaltningen har i første halvdel af 2025 primært arbejdet videre med og konsolideret de i 2024 igangsatte initiativer, jf. seneste statussag og dertil:

- Afholdt to ekstraordinære arbejds gange i løbet af det seneste halvår
- Nedsat et dedikeret team der alene arbejder med lovliggørelses- og klagesagerne, som primo maj har fået overdraget ansvaret for alle kommunens aktive lovliggørelsessager.
- Arbejdet videre med færdigudviklingen af AI-understøttelsen til besvarelse af de løbende borgerhenvendelser på byggesagsområdet som imidlertid har trukket mere ud end forventet, og systemet forventes p.t. først ibrugtaget i løbet af 3. kvartal 2025, hvorefter det løbende vil skulle forbedres.

- Genåbnet telefonerne til afdelingen i 16 timer om ugen, som konsekvens af Kommunalbestyrelsens strategi for borgerhenvendelser, hvorved borgerne har fået mulighed for hurtigere kommunikation med og hjælp fra særligt bygningsmyndigheden.

Udover fastholdelse og konsolidering af de allerede igangsatte initiativer er strategien for det kommende halvår at:

- Afholde yderligere 2 ekstraordinære arbejdsgange med fokus på tilladelsessagerne
- Omstrukturere og opdatere bygningsmyndighedens del af hjemmesiden for at skabe en bedre borgerrejse og vejledning af borgerne. Håbet er, at det også vil kunne understøtte bedre ansøgningsmateriale, og således sikre en bedre oplyst sag fra start, og på sigt dermed en kortere sagsbehandlingstid.
- Udarbejde en overordnet strategi for struktureringen og prioriteringen af arbejdet med klage- og lovliggørelsessager, som vil blive forelagt udvalget til orientering
- Fortsat videreudvikling af det digitale sagsbehandlingssystem og brugen af dette, så det i endnu højere grad kan understøtte byggesagsbehandlingen.

Indstilling

Forvaltningen indstiller

Til Byplanudvalget:

At orienteringen tages til efterretning

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Taget til efterretning.

Bilag

1. Status for den fysiske planlægning medio 2025 (6039162 - EMN-2025-04907)
2. Status for byggesagsbehandlingen, 1. halvår 2025 (6039563 - EMN-2025-04907)

Punkt 7: Mødeplan for 2026 Byplanudvalget

EMN-2024-05026

Bilag

Mødeplan 2026 - udkast

7 (Åben) Mødeplan for 2026 Byplanudvalget

Sags ID: EMN-2024-05026

Resumé

Mødeplanen for Byplanudvalget indstilles til udvalgets godkendelse.

Baggrund

Der er udarbejdet et forslag til mødeplan for udvalget for 2026.

Bemærk at der i mødeplanen er indeholdt fællesmøder for udvalg før kommunalbestyrelsesmøderne.

Der er ikke planlagte møder i juli måned, i dagene før påske, i skolernes vinter- og efterårsferie samt i dagene op til jul.

Møderne er af tre timers varighed og fortsat med bagkant.

Indstilling

Det indstilles

Til Byplanudvalget:

At mødeplanen for 2026 vedtages.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Vedtaget.

Bilag

1. Mødeplan 2026 - udkast (5821319 - EMN-2024-05026)

Punkt 8: Meddelelser fra formanden og forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne åben

EMN-2024-05923

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

Sags ID: EMN-2024-05923

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Byplanudvalget afholder ekstraordinært møde om mobilt gadesalg den 28. august, kl. 17.50-18.20 i Hellerup.

På næste møde redegør forvaltningen for overvejelser om, hvordan afrapportering af omgjorte sager fra klageinstansen kunne ske for udvalget.

Bilag

Punkt 9: Lukket: Meddelelser fra formanden og forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne lukket

EMN-2024-05923

Punkt 10: Underskrift

EMN-2024-05924

10 (Åben) Underskrift

Sags ID: EMN-2024-05924

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

.

Bilag