

# **REFERAT Byplanudvalget (2005 - 2017) d. 26-09-2011**

**Mødedato** Mandag d. 26. september 2011 kl. 00:00

**Mødested**

# Indholdsfortegnelse

Dagsorden.....	3
Referat.....	9

## **Punkt 1: Dagsorden**



Gentofte Kommune

# Dagsorden til møde i Byplanudvalget

Dagsorden åben / lukket

**Mødedato 26. september 2011**

**Mødetidspunkt 17.30**

**Mødelokale Udvalgsværelse 3**

## **Indholdsfortegnelse**

Byplanudvalget

den 26. september 2011

Åben dagsorden

- 1 Frederikkevej 23. Nedrivning af ejendom**
- 2 Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne**

Lukket dagsorden

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

## Møde i Byplanudvalget den 26. september 2011

### 1 Åbent      Frederikkevej 23. Nedrivning af ejendom

[043131-2011](#)

#### Resumé

Byplanudvalget tog den 3. marts 2011, pkt. 8, stilling til 3 spørgsmål vedrørende fremtidig bebyggelse/evt. nedrivning af ejendommen Frederikkevej 23 i Hellerup. Kommunalbestyrelsen besluttede den 28. marts 2011, pkt. 14, at udbyde ejendommen til salg. I forbindelse med udbuddet har flere potentielle købere stillet spørgsmål om muligheden for at omdanne det eksisterende tofamiliehus til et dobbelthus. Det indstilles, at Byplanudvalget drøfter og tager stilling hertil.

#### Baggrund

Ejendommen er en villa med to lejligheder adskilt med vandret skel opført i 1890. Ejendommen er beliggende direkte ud til Øresund. Det samlede etageareal er 567 m<sup>2</sup>, hvoraf 382 m<sup>2</sup> er bolig og 185 m<sup>2</sup> er kælder. Der er endvidere en garage på 22 m<sup>2</sup>. Grunden bestod af to matrikler på henholdsvis 1.380 m<sup>2</sup> (hvor bygningen er placeret) og 688 m<sup>2</sup> (ubebygget), dvs. i alt 2.068 m<sup>2</sup>. Bygningen trænger til en gennemgribende reovering.

Byplanudvalget besluttede enstemmigt den 3. marts 2011, pkt. 8, på baggrund af 3 spørgsmål, at den ubebyggede matrikel ikke kunne bebygges selvstændigt, såfremt placeringen af bygningen blev bevaret. Det blev endvidere enstemmigt vedtaget, at der kunne gives tilladelse til nedlæggelse af en bolig i det eksisterende tofamiliehus og tilladelse til evt. nedrivning af den eksisterende bygning, hvorefter der dog kun kan opføres et enfamiliehus på de to matrikler.

Da der ikke herefter var en selvstændig anvendelsesmulighed for den ubebyggede matrikel, er de to matrikler efterfølgende matrikulært sammenlagt til en matrikel på 2.068 m<sup>2</sup>.

Ejendommen er ikke omfattet af lokalplan, men ejendommen er omfattet af kommuneplanramme 1.B14, der er udlagt til etageboligområde med en maksimal bebyggelsesprocent på 50. Bebyggelse skal minimum være 2 og maksimalt 2½ etager. Imidlertid er ejendommene i området også omfattet af en gammel villaservitut, der fastlægger, at der maksimalt må opføres en beboelsesejendom med maksimalt to lejligheder på hver ejendom. Uanset kommuneplanens rammer fremstår området som et udbygget villaområde.

Kommunalbestyrelsen har i sin lokalplanlægning benyttet forskellige redskaber til at regulere fortætningsmulighederne i villaområder. I mange lokalplaner benyttes en mindste grundstørrelse til enfamiliehus på 800 m<sup>2</sup>, 1.200 m<sup>2</sup> for tofamiliehus og 1.400 m<sup>2</sup> for dobbelthuse. I enkelte lokalplaner hæves mindstegrundstørrelsen til 1.000 m<sup>2</sup>, og i andre er der udstykningsforbud. Endelig er der nogle, hvor der ikke tillades dobbelthuse. Redskaberne er i de enkelte lokalplanområder tilpasset dels områdets grundstørrelser dels den karakter, som Kommunalbestyrelsen ønsker skal gælde for området.

Grundene i det omhandlede område er af varierende størrelse, og denne grund er med sine 2.068 m<sup>2</sup> den største i området. Med udgangspunkt i at ejendommen ligger i et villaområde, hvor bebyggelsesprocenten normalt fastsættes til 25, kan der efter nedrivning bygges et enfamiliehus på 519 m<sup>2</sup>, eller den nuværende bygning kan udbygges med ca. 135 m<sup>2</sup>.

I forbindelse med salgsudbuddet har flere potentielle købere ønsket at bevare den eksisterende bygning, eventuelt udvide etagearealet med den uudnyttede byggeret, og indrette bygningen med

lodret lejlighedsskel (dobbelthus) i stedet for den nuværende indretning med vandret lejlighedsskel (tofamiliehus). Det skal ses på baggrund af, at køberne - uanset hvordan ejendommen indrettes, skal lave en gennemgribende istandsættelse af ejendommen grundet den nuværende stand og - vurderer, at man i den forbindelse med fordel kan ændre indretning til et dobbelthus og derved etablere to lejligheder, der begge får adgang til have fra stueplan og havudsigt fra 1. sal.

### **Vurdering**

Et lokalplanforslag for det aktuelle villaområde ville umiddelbart og i tråd med den aktuelle praksis formentlig fastlægge begrænsninger på fortætningsmulighederne for ejendommene ud til kysten. Dette ville i givet fald blive gjort enten med udstykningsforbud og/eller ved ikke at give mulighed for dobbelthuse.

Den aktuelle ejendom er på den anden side allerede et tofamiliehus og ligger på en meget stor grund. En ombygning og indretning til et dobbelthus vil kun i mindre grad medvirke til fortætning af området.

### **Indstilling**

Plan og Byg og JURA indstiller

Til Byplanudvalget

At sagen drøftes, og der tages stilling.

---

### **Møde i Byplanudvalget den 26. september 2011**

#### **2 Åbent Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne**

[041785-2010](#)

---

### **Møde i Byplanudvalget den 26. september 2011**

#### **3 Lukket Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne**

[041785-2010](#)

---

## **Punkt 2: Referat**



Gentofte Kommune

# Referat af møde i Byplanudvalget

Referat åben

**Mødedato 26. september 2011**  
**Mødetidspunkt 17.30**  
**Mødelokale Udvalgsværelse 3**

**Protokollen blev  
læst og mødet  
hævet kl.: 17:45**

**Tilstede: Karen Riis Kjølbye, Marianne Zangenberg, Marie  
Louise Gjærn Bistrup, Andreas Just Karberg, Peter  
Michael Fenger**  
**Fraværende: Irene Lütken, Thea Mikkelsen**

## **Indholdsfortegnelse**

Byplanudvalget

den 26. september 2011

Åben dagsorden

- 1 Frederikkevej 23. Nedrivning af ejendom**
- 2 Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne**

Lukket dagsorden

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

## Møde i Byplanudvalget den 26. september 2011

### 1 Åbent      Frederikkevej 23. Nedrivning af ejendom

[043131-2011](#)

#### Resumé

Byplanudvalget tog den 3. marts 2011, pkt. 8, stilling til 3 spørgsmål vedrørende fremtidig bebyggelse/evt. nedrivning af ejendommen Frederikkevej 23 i Hellerup. Kommunalbestyrelsen besluttede den 28. marts 2011, pkt. 14, at udbyde ejendommen til salg. I forbindelse med udbuddet har flere potentielle købere stillet spørgsmål om muligheden for at omdanne det eksisterende tofamiliehus til et dobbelthus. Det indstilles, at Byplanudvalget drøfter og tager stilling hertil.

#### Baggrund

Ejendommen er en villa med to lejligheder adskilt med vandret skel opført i 1890. Ejendommen er beliggende direkte ud til Øresund. Det samlede etageareal er 567 m<sup>2</sup>, hvoraf 382 m<sup>2</sup> er bolig og 185 m<sup>2</sup> er kælder. Der er endvidere en garage på 22 m<sup>2</sup>. Grunden bestod af to matrikler på henholdsvis 1.380 m<sup>2</sup> (hvor bygningen er placeret) og 688 m<sup>2</sup> (ubebygget), dvs. i alt 2.068 m<sup>2</sup>. Bygningen trænger til en gennemgribende reovering.

Byplanudvalget besluttede enstemmigt den 3. marts 2011, pkt. 8, på baggrund af 3 spørgsmål, at den ubebyggede matrikel ikke kunne bebygges selvstændigt, såfremt placeringen af bygningen blev bevaret. Det blev endvidere enstemmigt vedtaget, at der kunne gives tilladelse til nedlæggelse af en bolig i det eksisterende tofamiliehus og tilladelse til evt. nedrivning af den eksisterende bygning, hvorefter der dog kun kan opføres et enfamiliehus på de to matrikler.

Da der ikke herefter var en selvstændig anvendelsesmulighed for den ubebyggede matrikel, er de to matrikler efterfølgende matrikulært sammenlagt til en matrikel på 2.068 m<sup>2</sup>.

Ejendommen er ikke omfattet af lokalplan, men ejendommen er omfattet af kommuneplanramme 1.B14, der er udlagt til etageboligområde med en maksimal bebyggelsesprocent på 50. Bebyggelse skal minimum være 2 og maksimalt 2½ etager. Imidlertid er ejendommene i området også omfattet af en gammel villaservitut, der fastlægger, at der maksimalt må opføres en beboelsesejendom med maksimalt to lejligheder på hver ejendom. Uanset kommuneplanens rammer fremstår området som et udbygget villaområde.

Kommunalbestyrelsen har i sin lokalplanlægning benyttet forskellige redskaber til at regulere fortætningsmulighederne i villaområder. I mange lokalplaner benyttes en mindste grundstørrelse til enfamiliehuse på 800 m<sup>2</sup>, 1.200 m<sup>2</sup> for tofamiliehuse og 1.400 m<sup>2</sup> for dobbelthuse. I enkelte lokalplaner hæves mindstegrundstørrelsen til 1.000 m<sup>2</sup>, og i andre er der udstykningsforbud. Endelig er der nogle, hvor der ikke tillades dobbelthuse. Redskaberne er i de enkelte lokalplanområder tilpasset dels områdets grundstørrelser dels den karakter, som Kommunalbestyrelsen ønsker skal gælde for området.

Grundene i det omhandlede område er af varierende størrelse, og denne grund er med sine 2.068 m<sup>2</sup> den største i området. Med udgangspunkt i at ejendommen ligger i et villaområde, hvor bebyggelsesprocenten normalt fastsættes til 25, kan der efter nedrivning bygges et enfamiliehus på 519 m<sup>2</sup>, eller den nuværende bygning kan udbygges med ca. 135 m<sup>2</sup>.

I forbindelse med salgsudbuddet har flere potentielle købere ønsket at bevare den eksisterende bygning, eventuelt udvide etagearealet med den uudnyttede byggeret, og indrette bygningen med lodret lejlighedsskel (doppelthus) i stedet for den nuværende indretning med vandret lejlighedsskel (tofamiliehus). Det skal ses på baggrund af, at køberne - uanset hvordan ejendommen indrettes,

skal lave en gennemgribende istandsættelse af ejendommen grundet den nuværende stand og - vurderer, at man i den forbindelse med fordel kan ændre indretning til et dobbelthus og derved etablere to lejligheder, der begge får adgang til have fra stueplan og havudsigt fra 1. sal.

### **Vurdering**

Et lokalplanforslag for det aktuelle villaområde ville umiddelbart og i tråd med den aktuelle praksis formentlig fastlægge begrænsninger på fortætningsmulighederne for ejendommene ud til kysten. Dette ville i givet fald blive gjort enten med udstykningsforbud og/eller ved ikke at give mulighed for dobbelthuse.

Den aktuelle ejendom er på den anden side allerede et tofamiliehus og ligger på en meget stor grund. En ombygning og indretning til et dobbelthus vil kun i mindre grad medvirke til fortætning af området.

### **Indstilling**

Plan og Byg og JURA indstiller

Til Byplanudvalget

At sagen drøftes, og der tages stilling.

### **Beslutninger**

Byplanudvalget møde den 26. september 2011.

Vedtaget at meddele tilladelse til at bebygge ejendommen med i alt 25% enten ved opførelse af et enfamiliehus efter nedrivning eller ved udvidelse af eksisterende bygning og indretning af denne til enten enfamiliehus, tofamiliehus eller dobbelthus.

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

---

### **Bilag**

 [Nyt kortbilag](#)

**Møde i Byplanudvalget den 26. september 2011**

**2 Åbent Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne**

[041785-2010](#)

**Beslutninger**

**Byplanudvalget møde den 26. september 2011.**

**Plan orienterede om, at den forøgede højde på bygningen på Nordvestvej 1B er godkendt.**

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

---

**Møde i Byplanudvalget den 26. september 2011**

**3 Lukket Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne**

041785-2010

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

---