

REFERAT Byplanudvalget (2005 - 2017) d. 06-01-2011

Mødedato Torsdag d. 06. januar 2011 kl. 00:00

Mødested

Indholdsfortegnelse

Dagsorden.....	3
Referat.....	18

Punkt 1: Dagsorden



Gentofte Kommune

Dagsorden til møde i Byplanudvalget

Dagsorden åben

Mødedato 06. januar 2011
Mødetidspunkt 17.00
Mødelokale Udvalgsværelse B

Indholdsfortegnelse

Byplanudvalget

den 06. januar 2011

Åben dagsorden

- 1 Temadrøftelse, fysisk planlægning i Gentofte Kommune**
- 2 Lokalplan 320 for et område i Skovshoved By. Endelig vedtagelse**
- 3 Frederikkevej 21. Byfornyelse. Påbud**
- 4 Klampenborgvej 50, ansøgning om børneinstitution**
- 5 Skovbrinken 10. Til- og ombygning.**
- 6 Strandvejen 249B. Sammenlægning af lejligheder samt mindre udbygning**
- 7 Strandvejen 230. Facademæssige ændringer**
- 8 Gersonsvej 32. Tilbygning ved gymnastiksal**
- 9 Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne**

Lukket dagsorden

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

Møde i Byplanudvalget den 06. januar 2011

1 Åbent Temadrøftelse, fysisk planlægning i Gentofte Kommune

[059950-2010](#)

Resumé

Plan orienterer bredt om den fysiske planlægning i Gentofte Kommune.

Baggrund

På Byplanudvalgets møde den 9. september 2010, pkt. 2, blev udvalget præsenteret for en række planlægningsmæssige emner, som eventuelt kunne drøftes i efteråret 2010 og foråret 2011 - dels i forhold til udarbejdelse af en kommende strategi for kommuneplanlægningen, dels i forhold til den fysiske planlægning i almindelighed. På mødet blev der givet udtryk for, at forvaltningen som det første emne skulle redegøre bredt for den fysiske planlægning i kommunen.

Vurdering

Plan vil på mødet kort præsentere indholdet i de væsentligste planer, retningslinjer og politikker, der er bestemmende for den fysiske planlægning.

Indstilling

Plan indstiller

Til Byplanudvalget:

At orienteringen om den fysiske planlægning tages til efterretning.

Møde i Byplanudvalget den 06. januar 2011

2 Åbent Lokalplan 320 for et område i Skovshoved By. Endelig vedtagelse

[050134-2008](#)

Resumé

Forslag til kommuneplantillæg 7/09 og forslag til lokalplan 320 for et område i Skovshoved By har været udsendt i offentlig høring.

Der skal tages stilling til om, kommuneplantillægget og lokalplanen skal vedtages med de af Plan foreslåede ændringer.

Baggrund

Den 19. marts 2009 blev der afholdt et dialogmøde med beboerne i Skovshoved By, hvor den fremtidige anvendelse af Lindegården og grunden blev debatteret. Mødedeltagerne gav udtryk for, at de ønsker Lindegården bevaret, og at der ikke gives mulighed for yderligere bebyggelse.

Det kan oplyses, at ejendommene Strandvejen 295 og 297 i Byplanvedtægt 21 fra 1976 tilsammen udgør et delområde, der er udlagt til parkering, legeplads og/eller lignende faciliteter. Begge ejendomme er i Kommuneplan 2009 omfattet af enkeltområde 2.B 48, der fastlægger anvendelsen til boligområde.

Lokalplanens formål er at sikre, at den eksisterende bebyggelse på Strandvejen 295 og 297 bevares som attraktive boliger, at give mulighed for at Lindegården alternativt kan anvendes til offentlige formål i form af lokalt aktivitetshus med fælles opholdsareal, parkeringsplads og legeplads.

Formålet er endvidere at sikre at den eksisterende bebyggelse samt markante træer, der har betydning for områdets karakter, bevares.

Lokalplanen fastlægger desuden en udstykningsplan. For de arealer, der tillægges 4 naboejendomme, er der fastsat bestemmelser om, at der ikke må opføres bebyggelse, og at arealerne ikke kan medregnes i bebyggelsesprocenten.

På kommunalbestyrelsens møde den 21. juni 2010, pkt. 2, blev det enstemmigt vedtaget at sende kommuneplantillæg 7/09 og lokalplan 320 i offentlig høring i perioden 7. juli til 15. september 2010 og at afholde et borgermøde i høringsperioden. Da forhandlingerne om salg af arealer ikke var faldet på plads inden 15. september 2010, blev indsigelsesfristen forlænget til 1. december 2010.

Den 18. november 2010 blev der holdt et møde med beboerne i Skovshoved By om indholdet af kommuneplantillæg 7/09 og lokalplan 320.

Ved indsigelsesfristens udløb den 1. december 2010 havde Plan modtaget 3 henvendelser. En henvendelse fra Kroppedal Museum, der foreslår, at lokalplanen suppleres med et afsnit vedrørende evt. fund af fortidsminder inden for lokalplanområdet. En henvendelse fra Skovshoved-Klampenborg Grundejerforening, der henstiller at bestemmelser vedr. bebyggelsens ydre fremtræden, som anført i Byplanvedtægt 21, tilføjes lokalplan 320, samt en henvendelse fra Skovshoved By's Grundejer og Bevaringsforening, der primært har bemærkninger til sikring af Lindegårdens bevarelse og ydre fremtræden.

Vurdering

På baggrund af henvendelsen fra Kroppedal Museum foreslås lokalplanen suppleret med et afsnit vedrørende eventuelle fund af fortidsminder inden for lokalplanområdet.

Henvendelsen fra grundejerforeningerne foreslås ikke imødekommet, idet den eksisterende bebyggelse er bevaringsværdig og kun må ændres med Kommunalbestyrelsens tilladelse.

Plan foreslår herudover, at der foretages enkelte præciseringer i afsnittene om BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING samt UBEBYGGEDE AREALER, og at kortbilag 2 rettes i overensstemmelse med den nye udstykningsplan.

Indstilling

Plan indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At forslag til kommuneplantillæg 7/09 og forslag til lokalplan 320 for et område i Skovshoved By vedtages endeligt med de af Plan foreslåede ændringer.

Bilag

 [Henvendelser indkommet i høringsperioden](#)

 [Resume af indsigelser](#)

Møde i Byplanudvalget den 06. januar 2011

3 Åbent Frederikkevej 21. Byfornyelse. Påbud

[058101-2010](#)

Resumé

Kommunalbestyrelsen traf den 26. april 2010, punkt 3, ensstemmig beslutning om at lade afhjælpningsforanstaltningerne på Frederikkevej 21 udføre for ejers regning.

Byfornyelsesnævnet har den 20. oktober 2010 truffet beslutning om at ophæve kommunes afgørelse af 16. juli 2010 om at lade afhjælpningsforanstaltningerne på Frederikkevej 21 gennemføre for ejers regning og hjemvist sagen.

Der bør træffes ny afgørelse om at lade afhjælpningsforanstaltningerne gennemføre for ejers regning, såfremt ejer ikke har udført arbejderne senest 2. maj 2011.

Baggrund

Gentofte Kommune udstedte den 24. august 2009 forbud mod benyttelse af boligerne på Frederikkevej 21, stuen og 1. sal til beboelse, samt påbud om afhjælpning af kondemnabile forhold - skimmelsvamp. Afhjælpningsforanstaltningerne skulle være gennemført, således at lejemålene var sundhedsmæssigt forsvarlige at bebo senest den 6. juli 2010. Gentofte Kommune kunne under en besigtigelse den 15. juli 2010 konstatere, at de påbudte afhjælpningsforanstaltninger ikke var gennemført. Gentofte Kommune traf herefter den 16. juli 2010 afgørelse om, at kommunen ville gennemføre afhjælpningsforanstaltningerne for ejers regning. Denne afgørelse blev påklaget til Byfornyelsesnævnet, der ophævede kommunens afgørelse af 16. juli 2010. Byfornyelsesnævnet begrundede dette i, at lejerne i stuelejligheden først i august 2010 fraflyttede lejemålet, og at ejer som følge heraf burde have haft en længere frist til opfyldelse af påbuddet.

Lejerne på 1. sal fraflyttede Frederikkevej 21 i starten af 2010 og lejemålet i stuen blev fraflyttet august 2010. Det skal bemærkes, at kommunen siden starten af 2010 har tilbudt lejerne i stuen midlertidig genhusningsbolig.

På baggrund af byfornyelsesnævnets afgørelse af 20. oktober 2010 har Plan meddelt ejer, at en passende ny frist for gennemførelse af de påbudte afhjælpningsforanstaltninger vil være 2. maj 2011. Plan har i samme forbindelse anmodet om ejers eventuelle bemærkninger hertil og oplysning om status for arbejderne, herunder om ejer har påbegyndt afhjælpningsforanstaltningerne. Udvalget vil på mødet blive orienteret om ejers eventuelle bemærkninger.

Da sagen har trukket længere ud end antaget den 24. august 2009, er genhusningsudgifterne blevet væsentlig større end forventet, og da der nu på grund af byfornyelsesnævnets afgørelse af 20. oktober 2010 skal gives ny frist til udlejer for arbejderne gennemførelse, vil kommunen fortsat i en længere periode skulle betale genhusningsudgifter, hvorfor der ansøges om en ekstrabevilling på 400.000 kr. til genhusningsudgifter.

Staten refunderer kommunens udgifter med 50 %.

Vurdering

I henhold til Byfornyelsesnævnets afgørelse af 20. oktober 2010 skal ejer have en ny frist til gennemførelse af de påbudte foranstaltninger. Det er Plans vurdering at de påbudte arbejder vil tage ca. 3-4 måneder at udføre. Ejer er som ovenfor nævnt blevet orienteret om, at Plan vurderer at 2. maj 2011 vil være en passende frist for arbejdernes udførelse.

Det anbefales, at der allerede nu træffes ny afgørelse om, at de nødvendige arbejder til opfyldelse af kommunens påbud af 24. august 2009 skal udføres ved kommunens foranstaltning på ejerens regning, jf. byfornyelseslovens § 75a, stk. 4, nr. 1, hvis ikke ejer selv har udført disse senest 2. maj 2011. Dette for at søge at forhindre, at der sker yderligere forsinkelse af sagen, hvis ejer ikke har opfyldt påbuddet senest 2. maj 2011.

Der fastsættes allerede nu en dato, den 3. maj 2011 for besigtigelse, for at få afklaret om arbejderne er udført.

Indstilling

Plan indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen :

1. At kommunen lader ombygningsarbejderne udføre for ejers regning i henhold til § 75 a, stk. 4, nr. 1, i byfornyelsesloven således, at boligerne igen er sundhedsmæssige forsvarlige til beboelse, såfremt ejer ikke har gennemført afhjælpningsforanstaltningerne senest 2. maj 2011.
2. At der på udgiftsrammen til bygningsfornyelse hjemtages 200.000 kr. af den vejledende udgiftsrammer til bygningsfornyelse til genhusningsudgifter.
3. At der til genhusningsudgifter gives en anlægsbevilling på 400.000 kr. og en indtægtsbevilling på 200.000 kr.
4. At den kommunale nettoudgift på 200.000 kr. lånefinansieres/deponeringsfrigives i henhold til bekendtgørelse nr. 1311 om kommunernes låntagning og meddelelse om garanti m.v.

Møde i Byplanudvalget den 06. januar 2011

4 Åbent Klampenborgvej 50, ansøgning om børneinstitution

[055104-2010](#)

Resumé

Ansøgning om etablering af integreret daginstitution på Klampenborgvej 50. Byplanudvalget skal tages stilling til, om der skal udarbejdes lokalplan.

Baggrund

Ansøgning.

ACEA i Norge ønsker at etablere 30 private børnehaver i Danmark i løbet af de næste 3 år, herunder en børnehave i Gentofte kommune. I ansøgning af 7. november 2010 anmodes om en forhåndsgodkendelse af etablering af en integreret daginstitution på Klampenborgvej 50. Institutionen skal anvendes til 120 børn samt tilhørende personale.

Plangrundlag.

Ejendommen Klampenborgvej 50 er i Kommuneplan 2009 omfattet af enkeltområde 3. F1, Klampenborg Væddeløbsbane ved Klampenborgvej. 3. F1 er udlagt til Rekreativt område med den specifikke anvendelse: Idrætsanlæg.

Af kommuneplanens generelle rammer for rekreative områder fremgår det, at der i områderne ikke må opføres bebyggelse, bortset fra enkelte, mindre bygninger i tilknytning til områdets funktion.

Der kan åbnes mulighed for bebyggelse til kulturelle formål, museum, kursusvirksomhed, restaurationsvirksomhed, offentlige – og private institutioner af almennyttig karakter, særlige erhvervsformål og administration af særlig karakter, kioskfunktioner, boligformål af særlig karakter samt klublokaler til fritidsaktiviteter.

Inden for områderne skal der være dækning af eget parkeringsbehov.

Ejendommen.

Klampenborgvej 50, matr.nr. 4 bz, har et grundareal på 4.541 m². På ejendommen, der tidligere har været anvendt af Nordisk Film, er der to bygninger på henholdsvis 540 m² (2½ etage) og 137m² (1 etage). Bygningerne er opført i 1898 og er bevaringsværdige i kategori 2.

Fremtidig anvendelse.

Ejendommen er beliggende i det grønne område ved Klampenborg Væddeløbsbane og anvendelsen af de eksisterende bygninger til børneinstitution samt etablering af legeplads vil ikke genere naboer. Det er oplyst, at der skal være 120 børn i institutionen samt personale. Der er standsningsforbud på Klampenborgvej ud for ejendommen, hvorfor al påstigning og afsætning af børn skal ske på institutionens areal.

Vurdering

Anvendelsen af Klampenborgvej 50 til privat børnehave er i overensstemmelse med kommuneplanen. Plan vurderer, at der ikke er lokalplanpligt i Planlovens forstand. Gentofte Kommune kan dog beslutte, at indretning til børneinstitution alligevel forudsætter lokalplan. Plan anbefaler, at der ikke udarbejdes lokalplan, idet bevaringsværdien af ejendommen, samt hensigtsmæssige parkerings- og tilkørselsforhold, kan sikres gennem byggesagsbehandlingen.

Indstilling

Plan indstiller

Til Byplanudvalget:

At der ikke udarbejdes lokalplan for Klampenborgvej 50.

Bilag

 [Oversigtskort Klampenborgvej 50](#)

Møde i Byplanudvalget den 06. januar 2011

5 Åbent Skovbrinken 10. Til- og ombygning.

[057973-2010](#)

Resumé

Claus Dyré har med brev af den 25. november 2010, ansøgt om principiel tilladelse til om- og tilbygning af et bevaringsværdigt enfamilieshus. I forbindelse med projektet vil der blive udført væsentlige terrænændringer.

Baggrund

Ejendommen er omfattet af lokalplan 232 for et område ved Skovgårdsvej og Kratvænget. Huset er bevaringsværdigt ifølge lokalplanen. Der fremgår af Gentofte Kommunes Atlas for bygninger og bymiljøer (SAVE-registreringen), at huset er registreret som bevaringsværdig i kategori 3. Huset er opført i 1955 af arkitekt Hans Ole Christiansen. Bygningen er præmieret af Gentofte Kommune.

I forbindelse med projektet ændres terrænet på grunden. Terrænreguleringer på mere end +/- 0.5m må kun finde sted efter kommunalbestyrelsens særlige tilladelse, jf. lokalplanens § 9, stk. 9.2

Huset ønskes tilbygget samt filtset.

Vurdering

Bygningsmyndigheden vurderer, at udvidelsen i haven udføres som en harmonisk fortsættelse af den eksisterende præcise bygningskrop med et nutidigt udseende.

Kælderetagen blotlægges ved terrænændringer, hvorefter huset vil fremstå som en 2-etagers bygning mod haven. Mod vejen bevares den gennemgående mur, idet den eksisterende garageport fjernes. Den tidligere garage udvides og anvendes til udhusformål.

Terrænændringer udføres ved delvis udgravning og etablering af skråninger på husets langsider, og etablering af et vandret opholdsareal foran bygningen mod mosen. Terrænændringer vil være i størrelsesorden 0 – 1.5m. Terrænændringerne vil ikke være til gene for naboerne.

Det eksisterende gule murværk er stærkt nedbrudt, og præget af uheldige reparationer. Tilbygningen udføres med nye murede ydervægge, og det vil være vanskeligt at opnå et ensartet udtryk for murværket. Ansøger ønsker derfor at filtse samtlige murede flader på bygningen med et tyndt lag hvid puds, således at ydervæggene stadigvæk fremstår som murede vægge.

Bygningsmyndigheden vurderer, at en filtsning vil medføre, at huset mister sin bevaringsværdi.

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

Indstilling


Bygningsmyndigheden indstiller


Til Byplanudvalget:


At der gives en principiel tilladelse til udførelse af om- og tilbygningen, samt udførelse af de viste terrænreguleringer. Dog meddeles afslag på ansøgning om filtsning af huset, idet dette derved vil reducere sin bevaringsværdi.

Bilag

 [kortbilag Skovbrinken 10](#)

 [foto 1. 2004](#)

 [foto 2. 2004](#)

 [foto 3. 2004](#)

 [Skovbrinken 10 ansøgning](#)

 [Skovbrinken10 billeder](#)

 [Skovbrinken mursten](#)

Møde i Byplanudvalget den 06. januar 2011

6 Åbent Strandvejen 249B. Sammenlægning af lejligheder samt mindre udbygning

[058119-2010](#)

Resumé

Der søges om tilladelse til at sammenlægge to villalejligheder samt udvide stueetage på ovennævnte adresse.

Baggrund

Ejendomsmægler Ivan Eltoft søger på vegne af ejeren af ovennævnte ejendom, om tilladelse til at sammenlægge de to villalejligheder i ejendommen. Der søges endvidere om tilladelse til at inddrage to overdækkede terrasser i boligarealet.

Baggrunden for ansøgningen er, at en interesseret køber ønsker at anvende ejendommen som blot én bolig.

Ejendommen indeholder to lejligheder, en stuelejlighed på 228m² og en 1. og 2. sals lejlighed på 349m². Samlet boligetageareal i bygninger er 577m². Grundens areal er 1967m². Nuværende bebyggelsesprocent er 29,3.

Ejendommen er beliggende i et område som i overvejende grad består af store enfamilieejendomme.

Det bemærkes til sammenligning, at på Byplanudvalgets møde den 9. juni 2010, punkt 12, blev det enstemmigt vedtaget at meddele afslag på sammenlægning af 2 boliger på Vitus Berings Allé 15A, hvor den sammenlagte bolig ville andrage 397 m² og grunden var 1437 m². Udvalgets beslutning blev begrundet med, at der var tale om 2 store og tidssvarende familieboliger.

Indragelse af arealer under balkon mod øst til ejendommens stueetage medfører en udvidelse af boligarealet på ca. 29m². Udvidelsen fremstår mere som en udfyldelse af bygningskroppen end en udvidelse. Udvidelsen overholder BR-10 med hensyn til afstandsbestemmelserne. Fremtidig

bebyggelsesprocent bliver 30,8.

Det ansøgte kræver dispensation for lokalplan 61 hvad angår maksimal bebyggelsesprocent, som er 25 for området.

Vurdering

Bygningsmyndigheden vurderer, at det ansøgte er i overensstemmelse med hvad der er sædvanligt for området, samt at det ansøgte medfører en lettelse i fortætningen for området, idet overskridelsen af bebyggelsesprocenten sker under den eksisterende massive balkonkonstruktion samt at antallet af boliger på ejendommen reduceres.

På den anden side er der tale om 2 gode store familieboliger, der ligger på en grund af en sådan størrelse, at begge boliger kan få udearealer af en rimelig størrelse.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget:

At den del af sagen der vedrører sammenlægning af lejlighederne drøftes og

At der meddeles tilladelse til inddragelse af de overdækkede arealer, hvorved bebyggelsesprocenten stiger med 1,5 procentpoint.

Bilag

 [Ansøgning, Strandvejen 249B](#)

 [Kortbilag, Strandvejen 249B](#)

Møde i Byplanudvalget den 06. januar 2011

7 Åbent Strandvejen 230. Facademæssige ændringer

[057636-2010](#)

Resumé

Arkitekt Mark Werdelin har på vegne af ejeren Anne-Louise Thon den 30. september 2010 ansøgt om tilladelse til at inddrage en resterende del på 34 m² af tagetagen til beboelse og at foretage facademæssige ændringer på et bevaringsværdigt hus i kategori 3, der er omfattet af den bevarende byplanvedtægt 21.

Baggrund

Huset er et bindingsværkhus opført i 1835. Arkitekt Mark Werdelin har på vegne af ejer Anne-Louise Thon ansøgt om tilladelse til at inddrage en resterende del på 34 m² af tagetagen til beboelse og at foretage facademæssige ændringer, der omfatter:

1) ombytning af en dør og et vindue på sydgavl,

2) etablering 2 stk. 2-fags vinduer på den nordlige gavltrekan, i stedet for de nuværende 3 små vinduer, og

3) restaureringen af bindingsværket.

Pudsning og maling af facaderne begrundes i, at "anvende mørtel på husets syd, vest og nord facade antages værende bastard mørtel med cement i. Derfor kan den ikke hæfte til bindingsværket. Fugerne ønskes kredset til tømmeret". Arbejdet bliver udført efter anvisning for vedligeholdelse af bindingsværk fra Center for bygningsbevaring. Der lægges tjæret værk ind, lukkes af med en hydraulisk kalkmørtel.

Huset ønskes pudset op med hydraulisk kalkmørtel. Derefter malet med silikatmaling i okkergul.

Sagen har været sendt i høring hos Skovshoved bys grundejer- og bevaringsforening og Skovshoved Ny grundejerforening samt den berørte nabo, Strandvejen 232, som ingen indsigelse har. Grundejer foreningers svar foreligger endnu ikke.

Vurdering

I ingeniørrapporten, fra Bang og Beenfeldt A/S, anbefales der bl.a. at:

- Tre facader med frilagte tegl berappes (pudses) og gulmales som husets bagfacade.
- Ydervægge og loft isoleres indvendigt.

Det vurderes, at i tilfælde af godkendelse, vil huset ikke fremover fremtræde som en bindingsværksbygning. På anden side bør det vurderes om bevaringshensynet svarer til de økonomiske omkostninger, der kan blive forbundet med et afslag. Huset er ifølge ingeniørrapporten skadet og det kræver reparation. Bindingsværket er af fyrretræ, som ikke er tappet sammen. Det er fastholdt ved sømning. Ingen original tømmerensamling med tappe, kæmninger m.v. Desuden er tømmeret ikke forsynet med vandrille til sikring af tæthed.

Bygningsmyndigheden vurderer, at ved udskiftning af tømmeret og fugerne vil huset - uden en oppudsning - kunne fremståsom et bindingsværkshus uden en forringet holdbarhed af facaderne. Herudover vurderer Bygningsmyndigheden at de ansøgte ændringer af vinduer og døre harmonerer med fiskerhusets arkitektoniske udtryk.



Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget:

At de ansøgte facademæssige forandringer godkendes for så vidt angår ændringer af vinduer og døre, men at der meddeles afslag til berapning/oppudsning af huset.

Bilag

-  [ansøgning](#)
-  [facader tegninger og billede](#)
-  [svar fra strandvejen 232, bilag](#)
-  [kortbilag](#)
-  [ing. rapport side 2](#)
-  [ing. rapport side 1](#)
-  [billede 1](#)
-  [billeder 2](#)

Møde i Byplanudvalget den 06. januar 2011

8 Åbent Gersonsvej 32. Tilbygning ved gymnastiksal

[057079-2010](#)

Resumé

Karsten Rønnows tegnestue søger på vegne af ejeren af Øregård Gymnasium, om tilladelse til at opføre en tilbygning i to etager ud mod Gersonsvej. Tilbygningen, der skal tjene som bibliotek, ønskes opført i forbindelse med den eksisterende gymnastiksal fra 1971.

Baggrund

Grundareal:	9632 m ²
Eksisterende etageareal i alt:	5457 m ²
Eksisterende bebyggelsesprocent:	57
Ønsket udvidelse ved gymnastiksal (stueplan: 44 m ² og 1. sal: 93 m ²):	137 m ²
Fremtidigt etageareal:	5549 m ²
Fremtidig bebyggelsesprocent:	58

Øregård Gymnasium er reguleret af lokalplan 190, og § 6.1 foreskriver at ny bebyggelse skal placeres inden for de på kortbilaget viste byggefelter. § 6.5 foreskriver: "For bygning 2 jf. kortbilaget, gælder at intet punkt af bygningens ydervæg eller tagflade må gives en højde der overstiger 7 meter over terræn målt efter reglerne i bygningslovgivningen. Bygningen må ikke opføres i mere end 1 etage".

Den ønskede tilbygning overskrider byggefeltet ved indgangspartiet med 27 m². Der ønskes bygget til i to etager, hvor lokalplanen foreskriver 1 etage, men tilbygningen holder sig indenfor de 7 meter som der foreskrives. Tilbygningen bliver ikke højere end den eksisterende gymnastiksal, som kun er i én meget høj etage på 7 meter.

Der ændres en smule ved det eksisterende overdækkede indgangsparti til skolegården - en ændring der medfører at indgangen bliver lidt smallere. Indgangspartiet er ikke reguleret af lokalplanen, og en ændring kan godkendes for så vidt tilkørselsforhold for redningskøretøjer er i orden. Det arbejdes der på.

Vurdering

Henset til at den eksisterende gymnastiksal, med sine 7 meter i højden og sin vandrette opdeling

med en muret del nederst og et parti med vinduer øverst, allerede fremstår som en bygning i to etager, bør den to-etages tilbygning tillades. Hvad angår det udlagte byggefelt, så har det mindre planmæssig betydning at dette overskrides med 27 m². Rent praktisk fremstår det område hvori overskridelsen sker, allerede som bebygget, idet området er indhegnet af en mur som omgiver en beplantning og en overdækket kælderskakt. Det er endvidere bygningsmyndighedens vurdering, at den ansøgte tilbygning med sine transparente, rytmiske og stramme glasfacader vil give gymnastiksal-bygningens lukkede arkitektur et løft, og danner en fin overgang til den fredede hovedbygning. Som ansøger skriver: "Tilbygningen - og det liv der udspiller sig i den - bliver gymnasiets ansigt ud ad til." På denne baggrund vurderer bygningsmyndigheden, at det ansøgte bør tillades.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget:

At der dispenseres fra lokalplan 190 § 6.1, således at det bliver muligt at bygge udenfor byggefeltet som ansøgt, og at der dispenseres fra § 6.5, således at det bliver muligt at bygge i to etager.

Bilag

 [Kortbilag. Gersonsvej 32](#)

 [Revideret ansøgningsmateriale til BY](#)

Møde i Byplanudvalget den 06. januar 2011

9 Åbent Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne

[041785-2010](#)

Møde i Byplanudvalget den 06. januar 2011

10 Lukket Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne

041785-2010

Punkt 2: Referat



Gentofte Kommune

Referat af møde i Byplanudvalget

Referat åben

**Mødedato 06. januar 2011
Mødetidspunkt 17.00
Mødelokale Udvalgsværelse B**

**Protokollen blev
læst og mødet
hævet kl.: 18.50**

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

Fraværende: Thea Mikkelsen (Afbud)

Indholdsfortegnelse

Byplanudvalget

den 06. januar 2011

Åben dagsorden

- 1 Temadrøftelse, fysisk planlægning i Gentofte Kommune**
- 2 Lokalplan 320 for et område i Skovshoved By. Endelig vedtagelse**
- 3 Frederikkevej 21. Byfornyelse. Påbud**
- 4 Klampenborgvej 50, ansøgning om børneinstitution**
- 5 Skovbrinken 10. Til- og ombygning.**
- 6 Strandvejen 249B. Sammenlægning af lejligheder samt mindre udbygning**
- 7 Strandvejen 230. Facademæssige ændringer**
- 8 Gersonsvej 32. Tilbygning ved gymnastiksal**
- 9 Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne**

Lukket dagsorden

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

Møde i Byplanudvalget den 06. januar 2011

1 Åbent Temadrøftelse, fysisk planlægning i Gentofte Kommune

[059950-2010](#)

Resumé

Plan orienterer bredt om den fysiske planlægning i Gentofte Kommune.

Baggrund

På Byplanudvalgets møde den 9. september 2010, pkt. 2, blev udvalget præsenteret for en række planlægningsmæssige emner, som eventuelt kunne drøftes i efteråret 2010 og foråret 2011 - dels i forhold til udarbejdelse af en kommende strategi for kommuneplanlægningen, dels i forhold til den fysiske planlægning i almindelighed. På mødet blev der givet udtryk for, at forvaltningen som det første emne skulle redegøre bredt for den fysiske planlægning i kommunen.

Vurdering

Plan vil på mødet kort præsentere indholdet i de væsentligste planer, retningslinjer og politikker, der er bestemmende for den fysiske planlægning.

Indstilling

Plan indstiller

Til Byplanudvalget:

At orienteringen om den fysiske planlægning tages til efterretning.

Beslutninger

Byplanudvalget møde den 6. januar 2011.

Taget til efterretning

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

Møde i Byplanudvalget den 06. januar 2011

2 Åbent Lokalplan 320 for et område i Skovshoved By. Endelig vedtagelse

[050134-2008](#)

Resumé

Forslag til kommuneplantillæg 7/09 og forslag til lokalplan 320 for et område i Skovshoved By har været udsendt i offentlig høring.

Der skal tages stilling til om, kommuneplantillægget og lokalplanen skal vedtages med de af Plan foreslåede ændringer.

Baggrund

Den 19. marts 2009 blev der afholdt et dialogmøde med beboerne i Skovshoved By, hvor den fremtidige anvendelse af Lindegården og grunden blev debatteret. Mødedeltagerne gav udtryk for, at de ønsker Lindegården bevaret, og at der ikke gives mulighed for yderligere bebyggelse.

Det kan oplyses, at ejendommene Strandvejen 295 og 297 i Byplanvedtægt 21 fra 1976 tilsammen udgør et delområde, der er udlagt til parkering, legeplads og/eller lignende faciliteter. Begge ejendomme er i Kommuneplan 2009 omfattet af enkeltområde 2.B 48, der fastlægger anvendelsen til boligområde.

Lokalplanens formål er at sikre, at den eksisterende bebyggelse på Strandvejen 295 og 297 bevares som attraktive boliger, at give mulighed for at Lindegården alternativt kan anvendes til offentlige formål i form af lokalt aktivitetshus med fælles opholdsareal, parkeringsplads og legeplads.

Formålet er endvidere at sikre at den eksisterende bebyggelse samt markante træer, der har betydning for områdets karakter, bevares.

Lokalplanen fastlægger desuden en udstykningsplan. For de arealer, der tillægges 4 naboejendomme, er der fastsat bestemmelser om, at der ikke må opføres bebyggelse, og at arealerne ikke kan medregnes i bebyggelsesprocenten.

På kommunalbestyrelsens møde den 21. juni 2010, pkt. 2, blev det enstemmigt vedtaget at sende kommuneplantillæg 7/09 og lokalplan 320 i offentlig høring i perioden 7. juli til 15. september 2010 og at afholde et borgermøde i høringsperioden. Da forhandlingerne om salg af arealer ikke var faldet på plads inden 15. september 2010, blev indsigelsesfristen forlænget til 1. december 2010.

Den 18. november 2010 blev der holdt et møde med beboerne i Skovshoved By om indholdet af kommuneplantillæg 7/09 og lokalplan 320.

Ved indsigelsesfristens udløb den 1. december 2010 havde Plan modtaget 3 henvendelser. En henvendelse fra Kroppedal Museum, der foreslår, at lokalplanen suppleres med et afsnit vedrørende evt. fund af fortidsminder inden for lokalplanområdet. En henvendelse fra Skovshoved-Klampenborg Grundejerforening, der henstiller at bestemmelser vedr. bebyggelsens ydre fremtræden, som anført i Byplanvedtægt 21, tilføjes lokalplan 320, samt en henvendelse fra Skovshoved By's Grundejer og Bevaringsforening, der primært har bemærkninger til sikring af Lindegårdens bevarelse og ydre fremtræden.

Vurdering

På baggrund af henvendelsen fra Kroppedal Museum foreslås lokalplanen suppleret med et afsnit vedrørende eventuelle fund af fortidsminder inden for lokalplanområdet.

Henvendelsen fra grundejerforeningerne foreslås ikke imødekommet, idet den eksisterende bebyggelse er bevaringsværdig og kun må ændres med Kommunalbestyrelsens tilladelse.

Plan foreslår herudover, at der foretages enkelte præciseringer i afsnittene om BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING samt UBEBYGGEDE AREALER, og at kortbilag 2 rettes i overensstemmelse med den nye udstykningsplan.

Indstilling

Plan [indstiller](#)

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At forslag til kommuneplantillæg 7/09 og forslag til lokalplan 320 for et område i Skovshoved By vedtages endeligt med de af Plan foreslåede ændringer.

Beslutninger

Byplanudvalget møde den 6. januar 2011.

Anbefales til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen.

Beslutningsstatus: Behandlet, indstillet til: Økonomiudvalget

Bilag



[Henvendelser indkommet i høringsperioden](#)



[Resume af indsigelser](#)

Møde i Byplanudvalget den 06. januar 2011

3 Åbent Frederikkevej 21. Byfornyelse. Påbud

[058101-2010](#)

Resumé

Kommunalbestyrelsen traf den 26. april 2010, punkt 3, ensstemmig beslutning om at lade afhjælpningsforanstaltningerne på Frederikkevej 21 udføre for ejers regning.

Byfornyelsesnævnet har den 20. oktober 2010 truffet beslutning om at ophæve kommunes afgørelse af 16. juli 2010 om at lade afhjælpningsforanstaltningerne på Frederikkevej 21 gennemføre for ejers regning og hjemvist sagen.

Der bør træffes ny afgørelse om at lade afhjælpningsforanstaltningerne gennemføre for ejers regning, såfremt ejer ikke har udført arbejderne senest 2. maj 2011.

Baggrund

Gentofte Kommune udstedte den 24. august 2009 forbud mod benyttelse af boligerne på Frederikkevej 21, stuen og 1. sal til beboelse, samt påbud om afhjælpning af kondemnabile forhold - skimmelsvamp. Afhjælpningsforanstaltningerne skulle være gennemført, således at lejemålene var sundhedsmæssigt forsvarlige at bebo senest den 6. juli 2010. Gentofte Kommune kunne under en besigtigelse den 15. juli 2010 konstatere, at de påbudte afhjælpningsforanstaltninger ikke var gennemført. Gentofte Kommune traf herefter den 16. juli 2010 afgørelse om, at kommunen ville gennemføre afhjælpningsforanstaltningerne for ejers regning. Denne afgørelse blev påklaget til Byfornyelsesnævnet, der ophævede kommunens afgørelse af 16. juli 2010. Byfornyelsesnævnet

begrundede dette i, at lejerne i stuelejligheden først i august 2010 fraflyttede lejemålet, og at ejer som følge heraf burde have haft en længere frist til opfyldelse af påbuddet.

Lejerne på 1. sal fraflyttede Frederikkevej 21 i starten af 2010 og lejemålet i stuen blev fraflyttet august 2010. Det skal bemærkes, at kommunen siden starten af 2010 har tilbudt lejerne i stuen midlertidig genhusningsbolig.

På baggrund af byfornyelsesnævnets afgørelse af 20. oktober 2010 har Plan meddelt ejer, at en passende ny frist for gennemførelse af de påbudte afhjælpningsforanstaltninger vil være 2. maj 2011. Plan har i samme forbindelse anmodet om ejers eventuelle bemærkninger hertil og oplysning om status for arbejderne, herunder om ejer har påbegyndt afhjælpningsforanstaltningerne. Udvalget vil på mødet blive orienteret om ejers eventuelle bemærkninger.

Da sagen har trukket længere ud end antaget den 24. august 2009, er genhusningsudgifterne blevet væsentlig større end forventet, og da der nu på grund af byfornyelsesnævnets afgørelse af 20. oktober 2010 skal gives ny frist til udlejer for arbejderne gennemførelse, vil kommunen fortsat i en længere periode skulle betale genhusningsudgifter, hvorfor der ansøges om en ekstrabevilling på 400.000 kr. til genhusningsudgifter.

Staten refunderer kommunens udgifter med 50 %.

Vurdering

I henhold til Byfornyelsesnævnets afgørelse af 20. oktober 2010 skal ejer have en ny frist til gennemførelse af de påbudte foranstaltninger. Det er Plans vurdering at de påbudte arbejder vil tage ca. 3-4 måneder at udføre. Ejer er som ovenfor nævnt blevet orienteret om, at Plan vurderer at 2. maj 2011 vil være en passende frist for arbejdernes udførelse.

Det anbefales, at der allerede nu træffes ny afgørelse om, at de nødvendige arbejder til opfyldelse af kommunens påbud af 24. august 2009 skal udføres ved kommunens foranstaltning på ejerens regning, jf. byfornyelseslovens § 75a, stk. 4, nr. 1, hvis ikke ejer selv har udført disse senest 2. maj 2011. Dette for at søge at forhindre, at der sker yderligere forsinkelse af sagen, hvis ejer ikke har opfyldt påbuddet senest 2. maj 2011.

Der fastsættes allerede nu en dato, den 3. maj 2011 for besigtigelse, for at få afklaret om arbejderne er udført.

Indstilling

Plan indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen :

1. At kommunen lader ombygningsarbejderne udføre for ejers regning i henhold til § 75 a, stk. 4, nr. 1, i byfornyelsesloven således, at boligerne igen er sundhedsmæssige forsvarlige til beboelse, såfremt ejer ikke har gennemført afhjælpningsforanstaltningerne senest 2. maj 2011.
2. At der på udgiftsrammen til bygningsfornyelse hjemtages 200.000 kr. af den vejledende udgiftsrammer til bygningsfornyelse til genhusningsudgifter.
3. At der til genhusningsudgifter gives en anlægsbevilling på 400.000 kr. og en indtægtsbevilling på 200.000 kr.
4. At den kommunale nettoudgift på 200.000 kr. lånefinansieres/deponeringsfrigives i henhold til bekendtgørelse nr. 1311 om kommunernes låntagning og meddelelse om garanti m.v.

Beslutninger

Byplanudvalget møde den 6. januar 2011.

Anbefales til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen, idet Plan afholder endnu en besigtigelse på ejendommen tirsdag den 1. marts 2011 med henblik på at vurdere fremdriften.

Beslutningsstatus: Behandlet, indstillet til: Økonomiudvalget

Møde i Byplanudvalget den 06. januar 2011

4 Åbent Klampenborgvej 50, ansøgning om børneinstitution

[055104-2010](#)

Resumé

Ansøgning om etablering af integreret daginstitution på Klampenborgvej 50. Byplanudvalget skal tages stilling til, om der skal udarbejdes lokalplan.

Baggrund

Ansøgning.

ACEA i Norge ønsker at etablere 30 private børnehaver i Danmark i løbet af de næste 3 år, herunder en børnehave i Gentofte kommune. I ansøgning af 7. november 2010 anmodes om en forhåndsgodkendelse af etablering af en integreret daginstitution på Klampenborgvej 50. Institutionen skal anvendes til 120 børn samt tilhørende personale.

Plangrundlag.

Ejendommen Klampenborgvej 50 er i Kommuneplan 2009 omfattet af enkeltområde 3. F1, Klampenborg Væddeløbsbane ved Klampenborgvej. 3. F1 er udlagt til Rekreativt område med den specifikke anvendelse: Idrætsanlæg.

Af kommuneplanens generelle rammer for rekreative områder fremgår det, at der i områderne ikke må opføres bebyggelse, bortset fra enkelte, mindre bygninger i tilknytning til områdets funktion.

Der kan åbnes mulighed for bebyggelse til kulturelle formål, museum, kursusvirksomhed, restaurationsvirksomhed, offentlige – og private institutioner af almennyttig karakter, særlige erhvervsformål og administration af særlig karakter, kioskfunktioner, boligformål af særlig karakter samt klublokaler til fritidsaktiviteter.

Inden for områderne skal der være dækning af eget parkeringsbehov.

Ejendommen.

Klampenborgvej 50, matr.nr. 4 bz, har et grundareal på 4.541 m². På ejendommen, der tidligere har været anvendt af Nordisk Film, er der to bygninger på henholdsvis 540 m² (2½ etage) og 137m² (1 etage). Bygningerne er opført i 1898 og er bevaringsværdige i kategori 2.

Fremtidig anvendelse.

Ejendommen er beliggende i det grønne område ved Klampenborg Væddeløbsbane og anvendelsen af de eksisterende bygninger til børneinstitution samt etablering af legeplads vil ikke genere naboer. Det er oplyst, at der skal være 120 børn i institutionen samt personale. Der er standsningsforbud på Klampenborgvej ud for ejendommen, hvorfor al påstigning og afsætning af børn skal ske på institutionens areal.

Vurdering

Anvendelsen af Klampenborgvej 50 til privat børnehave er i overensstemmelse med kommuneplanen. Plan vurderer, at der ikke er lokalplanpligt i Planlovens forstand. Gentofte Kommune kan dog beslutte, at indretning til børneinstitution alligevel forudsætter lokalplan. Plan anbefaler, at der ikke udarbejdes lokalplan, idet bevaringsværdien af ejendommen, samt hensigtsmæssige parkerings- og tilkørselsforhold, kan sikres gennem byggesagsbehandlingen.

Indstilling

Plan indstiller

Til Byplanudvalget:

At der ikke udarbejdes lokalplan for Klampenborgvej 50.

Beslutninger

Byplanudvalget møde den 6. januar 2011.

Vedtaget.

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

Bilag

 [Oversigtskort Klampenborgvej 50](#)

Møde i Byplanudvalget den 06. januar 2011

5 Åbent Skovbrinken 10. Til- og ombygning.

[057973-2010](#)

Resumé

Claus Dyre har med brev af den 25. november 2010, ansøgt om principiel tilladelse til om- og tilbygning af et bevaringsværdigt enfamilieshus. I forbindelse med projektet vil der blive udført væsentlige terrænændringer.

Baggrund

Ejendommen er omfattet af lokalplan 232 for et område ved Skovgårdsvej og Kratvænget. Huset er bevaringsværdigt ifølge lokalplanen. Der fremgår af Gentofte Kommunes Atlas for bygninger og bymiljøer (SAVE-registreringen), at huset er registreret som bevaringsværdig i kategori 3. Huset er opført i 1955 af arkitekt Hans Ole Christiansen. Bygningen er præmieret af Gentofte Kommune.

I forbindelse med projektet ændres terrænet på grunden. Terrænreguleringer på mere end +/- 0.5m må kun finde sted efter kommunalbestyrelsens særlige tilladelse, jf. lokalplanens § 9, stk. 9.2

Huset ønskes tilbygget samt filtset.

Vurdering

Bygningsmyndigheden vurderer, at udvidelsen i haven udføres som en harmonisk fortsættelse af den eksisterende præcise bygningskrop med et nutidigt udseende.

Kælderetagen blotlægges ved terrænændringer, hvorefter huset vil fremstå som en 2-etagers bygning mod haven. Mod vejen bevares den gennemgående mur, idet den eksisterende garageport fjernes. Den tidligere garage udvides og anvendes til udhusformål.

Terrænændringer udføres ved delvis udgravning og etablering af skråninger på husets langsider, og etablering af et vandret opholdsareal foran bygningen mod mosen. Terrænændringer vil være i størrelsesorden 0 – 1.5m. Terrænændringerne vil ikke være til gene for naboerne.

Det eksisterende gule murværk er stærkt nedbrudt, og præget af uheldige reparationer. Tilbygningen udføres med nye murede ydervægge, og det vil være vanskeligt at opnå et ensartet udtryk for murværket. Ansøger ønsker derfor at filtse samtlige murede flader på bygningen med et tyndt lag hvid puds, således at ydervæggene stadigvæk fremstår som murede vægge.

Bygningsmyndigheden vurderer, at en filtsning vil medføre, at huset mister sin bevaringsværdi.

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

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget:

At der gives en principiel tilladelse til udførelse af om- og tilbygningen, samt udførelse af de viste terrænreguleringer. Dog meddeles afslag på ansøgning om filtsning af huset, idet dette derved vil reducere sin bevaringsværdi.

Beslutninger

Byplanudvalget møde den 6. januar 2011.

Vedtaget.

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

Bilag

 [kortbilag Skovbrinken 10](#)

 [foto 1. 2004](#)

 [foto 2. 2004](#)

 [foto 3. 2004](#)

 [Skovbrinken 10 ansøgning](#)

 [Skovbrinken10 billeder](#)

 [Skovbrinken mursten](#)

Møde i Byplanudvalget den 06. januar 2011

6 Åbent Strandvejen 249B. Sammenlægning af lejligheder samt mindre udbygning

[058119-2010](#)

Resumé

Der søges om tilladelse til at sammenlægge to villalejligheder samt udvide stueetage på ovennævnte adresse.

Baggrund

Ejendomsmægler Ivan Eltoft søger på vegne af ejeren af ovennævnte ejendom, om tilladelse til at sammenlægge de to villalejligheder i ejendommen. Der søges endvidere om tilladelse til at inddrage to overdækkede terrasser i boligarealet.

Baggrunden for ansøgningen er, at en interesseret køber ønsker at anvende ejendommen som blot én bolig.

Ejendommen indeholder to lejligheder, en stuelejlighed på 228m² og en 1. og 2. sals lejlighed på 349m². Samlet boligetageareal i bygninger er 577m². Grundens areal er 1967m². Nuværende bebyggelsesprocent er 29,3.

Ejendommen er beliggende i et område som i overvejende grad består af store enfamilieejendomme.

Det bemærkes til sammenligning, at på Byplanudvalgets møde den 9. juni 2010, punkt 12, blev det enstemmigt vedtaget at meddele afslag på sammenlægning af 2 boliger på Vitus Berings Allé 15A, hvor den sammenlagte bolig ville andrage 397 m² og grunden var 1437 m². Udvalgets beslutning blev begrundet med, at der var tale om 2 store og tidssvarende familieboliger.

Indragelse af arealer under balkon mod øst til ejendommens stueetage medfører en udvidelse af boligarealet på ca. 29m². Udvidelsen fremstår mere som en udfyldelse af bygningskroppen end en udvidelse. Udvidelsen overholder BR-10 med hensyn til afstandsbestemmelserne. Fremtidig bebyggelsesprocent bliver 30,8.

Det ansøgte kræver dispensation for lokalplan 61 hvad angår maksimal bebyggelsesprocent, som er 25 for området.

Vurdering

Bygningsmyndigheden vurderer, at det ansøgte er i overensstemmelse med hvad der er sædvanligt for området, samt at det ansøgte medfører en lettelse i fortætningen for området, idet overskridelsen af bebyggelsesprocenten sker under den eksisterende massive balkonkonstruktion samt at antallet af boliger på ejendommen reduceres.

På den anden side er der tale om 2 gode store familieboliger, der ligger på en grund af en sådan størrelse, at begge boliger kan få udearealer af en rimelig størrelse.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget:

At den del af sagen der vedrører sammenlægning af lejlighederne drøftes og

At der meddeles tilladelse til inddragelse af de overdækkede arealer, hvorved bebyggelsesprocenten stiger med 1,5 procentpoint.

Beslutninger

Byplanudvalget møde den 6. januar 2011.

Udvalget vedtog at meddele afslag på sammenlægning af lejligheder og tilladelse til inddragelse af de overdækkede arealer.

Beslutningsstatus: Behandlet, indstillet til: Ingen videre behandling

Bilag

 [Ansøgning, Strandvejen 249B](#)

 [Kortbilag, Strandvejen 249B](#)

Møde i Byplanudvalget den 06. januar 2011

7 Åbent Strandvejen 230. Facademæssige ændringer

[057636-2010](#)

Resumé

Arkitekt Mark Werdelin har på vegne af ejeren Anne-Louise Thon den 30. september 2010 ansøgt om tilladelse til at inddrage en resterende del på 34 m² af tagetagen til beboelse og at foretage facademæssige ændringer på et bevaringsværdigt hus i kategori 3, der er omfattet af den bevarende byplanvedtægt 21.

Baggrund

Huset er et bindingsværkhus opført i 1835. Arkitekt Mark Werdelin har på vegne af ejer Anne-Louise Thon ansøgt om tilladelse til at inddrage en resterende del på 34 m² af tagetagen til beboelse og at foretage facademæssige ændringer, der omfatter:

- 1) ombygning af en dør og et vindue på sydgavl,
- 2) etablering 2 stk. 2-fags vinduer på den nordlige gavltrekant, i stedet for de nuværende 3 små vinduer, og
- 3) restaureringen af bindingsværket.

Pudsning og maling af facaderne begrundes i, at "anvende mørtel på husets syd, vest og nord facade antages værende bastard mørtel med cement i. Derfor kan den ikke hæfte til bindingsværket. Fugerne ønskes kredset til tømmeret". Arbejdet bliver udført efter anvisning for vedligeholdelse af bindingsværk fra Center for bygningsbevaring. Der lægges tjæret værk ind, lukkes af med en hydraulisk kalkmørtel.

Huset ønskes pudset op med hydraulisk kalkmørtel. Derefter malet med silikatmaling i okkergul.

Sagen har været sendt i høring hos Skovshoved bys grundejer- og bevaringsforening og Skovshoved Ny grundejerforening samt den berørte nabo, Strandvejen 232, som ingen indsigelse har. Grundejer foreningers svar foreligger endnu ikke.

Vurdering

I ingeniørrapporten, fra Bang og Beenfeldt A/S, anbefales der bl.a. at:

- Tre facader med frilagte tegl berappes (pudses) og gulmales som husets bagfacade.
- Ydervægge og loft isoleres indvendigt.

Det vurderes, at i tilfælde af godkendelse, vil huset ikke fremover fremtræde som en bindingsværksbygning. På anden side bør det vurderes om bevaringshensynet svarer til de økonomiske omkostninger, der kan blive forbundet med et afslag. Huset er ifølge ingeniørrapporten skadet og det kræver reparation. Bindingsværket er af fyrretræ, som ikke er tappet sammen. Det er fastholdt ved sømning. Ingen original tømmerensamling med tappe, kævninger m.v. Desuden er tømmeret ikke forsynet med vandrille til sikring af tæthed.

Bygningsmyndigheden vurderer, at ved udskiftning af tømmeret og fugerne vil huset - uden en oppudsning - kunne fremståsom et bindingsværkshus uden en forringet holdbarhed af facaderne. Herudover vurderer Bygningsmyndigheden at de ansøgte ændringer af vinduer og døre harmonerer med fiskerhusets arkitektoniske udtryk.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget:

At de ansøgte facademæssige forandringer godkendes for så vidt angår ændringer af vinduer og døre, men at der meddeles afslag til berapning/oppudsning af huset.









Beslutninger

Byplanudvalget møde den 6. januar 2011.

Vedtaget, idet bindingsværket og de malede tavler med fuglemotiv skal bevares, og idet den murede facade indenfor bindingsværket må pudses op.

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

Bilag

-  [ansøgning](#)
-  [facader tegninger og billede](#)
-  [svar fra strandvejen 232, bilag](#)
-  [kortbilag](#)
-  [ing. rapport side 2](#)
-  [ing. rapport side 1](#)
-  [billede 1](#)
-  [billeder 2](#)

Møde i Byplanudvalget den 06. januar 2011

8 Åbent Gersonsvej 32. Tilbygning ved gymnastiksal

[057079-2010](#)

Resumé

Karsten Rønnows tegnestue søger på vegne af ejeren af Øregård Gymnasium, om tilladelse til at opføre en tilbygning i to etager ud mod Gersonsvej. Tilbygningen, der skal tjene som bibliotek, ønskes opført i forbindelse med den eksisterende gymnastiksal fra 1971.

Baggrund

Grundareal:	9632 m ²
Eksisterende etageareal i alt:	5457 m ²
Eksisterende bebyggelsesprocent:	57
Ønsket udvidelse ved gymnastiksal (stueplan: 44 m ² og 1. sal: 93 m ²):	137 m ²
Fremtidigt etageareal:	5549 m ²
Fremtidig bebyggelsesprocent:	58

Øregård Gymnasium er reguleret af lokalplan 190, og § 6.1 foreskriver at ny bebyggelse skal placeres inden for de på kortbilaget viste byggefeltter. § 6.5 foreskriver: "For bygning 2 jf. kortbilaget, gælder at intet punkt af bygningens ydervæg eller tagflade må gives en højde der overstiger 7 meter over terræn målt efter reglerne i bygningslovgivningen. Bygningen må ikke

opføres i mere end 1 etage".

Den ønskede tilbygning overskrider byggefeltet ved indgangspartiet med 27 m². Der ønskes bygget til i to etager, hvor lokalplanen foreskriver 1 etage, men tilbygningen holder sig indenfor de 7 meter som der foreskrives. Tilbygningen bliver ikke højere end den eksisterende gymnastiksal, som kun er i én meget høj etage på 7 meter.

Der ændres en smule ved det eksisterende overdækkede indgangsparti til skolegården - en ændring der medfører at indgangen bliver lidt smallere. Indgangspartiet er ikke reguleret af lokalplanen, og en ændring kan godkendes for så vidt tilkørselsforhold for redningskøretøjer er i orden. Det arbejdes der på.

Vurdering

Henset til at den eksisterende gymnastiksal, med sine 7 meter i højden og sin vandrette opdeling med en muret del nederst og et parti med vinduer øverst, allerede fremstår som en bygning i to etager, bør den to-etages tilbygning tillades. Hvad angår det udlagte byggefelt, så har det mindre planmæssig betydning at dette overskrides med 27 m². Rent praktisk fremstår det område hvori overskridelsen sker, allerede som bebygget, idet området er indhegnet af en mur som omgiver en beplantning og en overdækket kælderskakt. Det er endvidere bygningsmyndighedens vurdering, at den ansøgte tilbygning med sine transparente, rytmiske og stramme glasfacader vil give gymnastiksal-bygningens lukkede arkitektur et løft, og danner en fin overgang til den fredede hovedbygning. Som ansøger skriver: "Tilbygningen - og det liv der udspiller sig i den - bliver gymnasiets ansigt ud ad til." På denne baggrund vurderer bygningsmyndigheden, at det ansøgte bør tillades.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget:

At der dispenseres fra lokalplan 190 § 6.1, således at det bliver muligt at bygge udenfor byggefeltet som ansøgt, og at der dispenseres fra § 6.5, således at det bliver muligt at bygge i to etager.

Beslutninger

Byplanudvalget møde den 6. januar 2011.

Karen Riis Kjølbjerg (C) deltog på grund af inhabilitet ikke i sagens behandling og afgørelse.

Vedtaget.

Beslutningsstatus: Behandlet, indstillet til: Ingen videre behandling

Bilag

 [Kortbilag. Gersonsvej 32](#)

 [Revideret ansøgningsmateriale til BY](#)

Møde i Byplanudvalget den 06. januar 2011

9 Åbent Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne

[041785-2010](#)

Beslutninger

Byplanudvalget møde den 6. januar 2011.

Plan orienterede om fælles proces med Teknik- og Miljøudvalget om Agenda 21-strategi.

Den Vietnamesiske og Beninske ambassade har bekræftet, at maksimalt 50 m² af arealet af deres ejendom i Gentofte Kommune anvendes til ambassadeformål. Orientering herom samt om yderligere svar fra ambassader forelægges på Byplanudvalgets næste møde.

Der afholdes en forårsudflugt med middag i forbindelse med udvalgets møde torsdag den 5. maj 2011.

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

Møde i Byplanudvalget den 06. januar 2011

10 Lukket Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne

041785-2010

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