Gentofte Kommune

Dagsorden til møde i Bygningsudvalget

Dagsorden åben

Mødedato 20. november 2008
Mødetidspunkt 17.00
Mødelokale 326

Indholdsfortegnelse

Bygningsudvalget

den 20. november 2008

Åben dagsorden

1 Sundvej 14. Inddragelse af loft i boligareal
2 Strandvejen 242C. Opførelse af skur indenfor Byplan 21
3 Strandhøjsvej 5 og Øresundshøj 5. Sammenlægning af to boliger og ejendomme
4 Strandvejen 128. Nedlæggelse af del af bolig til anvendelse til erhverv
5 Søndersøvej 41E, st., lejl. 2. Statusændring af lejlighed til administration
6 Teglgårdsvej 47. Sammenlægning af boliger
7 Soløsevej 12. Om- og tilbygning. Principiel
8 Egebjerg Alle 8. Ansøgning om dispensation fra bebyggelsesprocenten.
9 Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne

Lukket dagsorden

10 Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne

Møde i Bygningsudvalget den 20. november 2008

1 Åbent Sundvej 14. Inddragelse af loft i boligareal

020938-2008

Resumé

BS Architects A/S har den 15. maj 2008 på vegne af 2 beboere ansøgt Gentofte Kommune om tilladelse til at inddrage tagetagen til beboelse i forbindelse med underliggende lejlighed beliggende Sundvej 14. Inddragelse af tagetage til beboelse indebærer indgriben i tagkonstruktion. Sagen er udsat fra Bygningsudvalgets oktobermøde.

Baggrund

Grundareal: 3870 m^2
Nuværende boligareal: 6320 m^2
Nuværende bebyggelsesprocent: 163
Fremtidig bebyggelsesprocent: 166

Lejlighed 1: (Underetage 134,7 + overetage 60,8) i alt 195,5 m^2
Lejlighed 2: (Underetage 120,0 + overetage 60,8) i alt 180,8 m^2

Ansøger anfører, at det nuværende loftsareal ønskes inddraget med et areal på 121,6 m^2. Nuværende hanebåndsspær er i varierende højde, og overholder enkelte steder ikke 2,3 m. I ansøgningen er hanebåndet løftet til 2,5 m. Der etableres nye pulterum til de enkelte lejligheder i ejendommen.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 88, hvoraf det fremgår i § 7, stk. 1, at "Inden for område A må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 60". Derudover anføres det i § 7, stk. 4, at "Inden for område A må bebyggelsens samlede højde ikke overstige 15 m, og etageantallet må ikke overstige 4 eller være mindre end 2 etager".
I § 9, stk. 2, anføres det, at "I forbindelse med ny bebyggelse og ændret anvendelse af den eksisterende bebyggelse skal der tilvejebringes et opholdsareal svarende til mindst 80 % af boligetagearealet."

Bebyggelsens samlede højde udgør 21 m, og ved inddragelse af loftsareal til beboelse vil etageantallet udgøre 6 etager.

I henhold til bygningsreglement 2008 kan kravet til loftshøjden i etageejendomme opfyldes med en fri loftshøjde på 2,5 m. Derudover skal loftshøjden fastsættes i forhold til boligens rumdybder, rumstørrelser og vinduers placering.

Der er indkommet indsigelse fra beboerne, som gør indsigelse imod at pulterrummene reduceres med et areal på ca. 5 m2, herunder at tørrelofter inddrages, idet børnefamilier i ejendommen anvender tørrelofterne til tørring af tøj. Ved inddragelse af tørreloft vil tørring af tøj foregå i lejlighederne, og således forværre indeklimaet. Derudover vil gangarealet til pulterrummene med en bredde på 1 m betyde, at det er vanskeligt at flytte genstande til og fra pulterrummene.

Af BR 08 fremgår i kap. 3.3.1, stk. 4, at der i og uden for etageboliger skal være tilstrækkelig med plads til opbevaring, samt mulighed for vask og tørring af tøj. Udlejer har således en forpligtelse til at tilsikre disse forhold.

Vurdering

I henhold til udvalgets hidtidige praksis tillades udnyttelige tagetager sædvanligvis inddraget til beboelse i tilknytning til underliggende lejligheder. En tagetage anses som udnyttelig, hvis den kan inddrages til beboelse uden at der foretages væsentlige konstruktive indgreb med henblik på at opnå tilfredsstillende rumhøjde m.v. i tagetagen.

I denne sag foretages væsentlige konstruktive indgreb, idet hanebåndene hæves således, at der kan opnås en rumhøjde på 2,5 m. Selve taghøjden forbliver uændret. Der er således tale om en principiel sag, hvor udvalget skal tage stilling til om også tagetager, der ikke er umiddelbart udnyttelige vil kunne inddrages til beboelse til underligende lejlighed.

For så vidt angår pulterrummene, er det fra ansøgers side oplyst, at der vil blive stillet andre pulterrum til rådighed for lejerne. Da der ikke i bygningsreglementet er krav til størrelsen af sådanne pulterrum, må reglementets krav anses for opfyldt. Med hensyn til nedlæggelse af tørreloftet, er det uomtvisteligt, at tørring af tøj ved ophængning indendørs - uanset at der er tale om et ventileret tørreloft - er en medvirkende årsag til dannelsen af skimmelsvamp. Set i lyset af, at skimmelsvamp er en stærk medvirkende årsag til dårligt indeklima med helbredsmæssig fare til følge, må Bygningsmyndigheden advare mod, at en del af loftet anvendes til tørring af tøj. Hvorvidt lejerne herefter har ret til anden anvendelse af loftsarealet, er et lejeretligt spørgsmål, som er denne sag uvedkommende.

Indstilling
Bygningsmyndigheden indstiller

Til Bygningsudvalget:

At sagen drøftes.

Tidligere beslutninger
Bygningsudvalget den 27-10-2008
Bygningsudvalget, møde den 27. oktober 2008

Udsat.

Bilag
Ansøgning + tegninger
Tagplan & Snittegning
Sundvej 14. Kortbilag
Indsigelse dateret juli 2008
Indsigelse fra ansøger
Tidligere principiel tilladelse 2004 tilsendt af ansøger
sundvej 14 indsigelse
Redegørelse for pulterrum

Møde i Bygningsudvalget den 20. november 2008

2 Åbent Strandvejen 242C. Opførelse af skur indenfor Byplan 21

039902-2008

Resumé
Ejer af ejendommen Strandvejen 242C, George Greibe, søger om tilladelse til at opføre et skur på 3 m² på nordsiden af ejendommen.

Baggrund

Ejendommens grundareal	91 m²
Nuværende og fremtidige etageareal (heraf 20 m² i tagetagen)	52 m²
Nuværende areal for småbygninger	0 m²
Fremtidige areal for småbygninger	3 m²

Byplan 21 foreskriver i § 4 stk. 3, at ny bebyggelse kun må opføres indenfor de i planen fastlagte byggefelter.
Byplan 21 foreskriver i § 4 stk. 4 bl.a., at der på hver ejendom må opføres ét udhus eller en garage/carport på 20 m², og § 6 stk. 2, 3 og 5 fastlægger retningslinjer for udhuses materialer og overflader. Både § 4, § 6 og byplanens øvrige bestemmelser er overholdt, men sagen kræver dispensation fra § 4, stk. 3.
Det ansøgte er sendt i høring hos naboer og de to grundejerforeninger.

Vurdering
Bygningsmyndigheden vurderer, at opførelsen af skuret, dets udtryk og placering i øvrigt, harmonerer med den øvrige bebyggelse i området. På denne baggrund finder bygningsmyndigheden, at der er grundlag for at tillade det ansøgte.

Indstilling
Bygningsmyndigheden indstiller

Til Bygningsudvalget:

At der udlægges et nyt byggefelt i henhold til byplan 21 § 4, stk. 3.

Bilag
Ansøgning om opførelse af skur
Kortbilag. Strandvejen 242C

Møde i Bygningsudvalget den 20. november 2008

3 Åbent Strandhøjsvej 5 og Øresundshøj 5. Sammenlægning af to boliger og ejendomme

038258-2008

Resumé
Der søges om tilladelse til at sammenlægge to ejendomme og de derpå værende to boliger til én.

Baggrund
Advokat Anders Lyngborg Carlsen søger på ejernes vegne om tilladelse til at sammenlægge to matrikulært selvstændige ejendomme, og de derpå beliggende to selvstændige sammenbyggede boliger til én samlet ejendom med kun én bolig.
Matr. nr. 12 dx Ordrup, Strandhøjsvej 5: Grundareal = 514 m2. Boligareal = 112 m2. BB%: 21,8.
Matr. nr. 12 p Ordrup, Øresundshøj 5: Grundareal = 716 m2. Boligareal = 213 m2. BB%: 28,7.
Den sammenlagte ejendom vil have et grundareal på 1230 m2, og et boligareal på 325 m2. BB%:26,4.
Ejendommene er omfattet af lokalplan 61, som i § 3 fastsætter en mindstegrundstørrelse i området på 800 m2 for enfamiliehuse og 1400 m2 for dobbelthuse.
Indtil 1963 var der tale om en samlet ejendom, som på daværende tidspunkt blev tilladt opdelt.

Vurdering
Sagen kan sidestilles som et dobbelthus på en grund på 1230 m2. I henhold til lokalplan 61, § 3, ville der ikke på nuværende tidspunkt blive meddelt tilladelse til opførelse af et sådant dobbelthus. Ligeledes vil det kræve dispensation, at udstykke selvstændige byggegrunde med de i sagen omhandlede størrelser på mindre end 800 m2. Hertil kommer, at området er præget af store palæagtige villaer på parklignende grunde.
På den anden side er der tale om 2 eksisterende og velfungerende boliger.

Indstilling
Bygningsmyndigheden indstiller

Til Bygningsudvalget:

At sagen drøftes.

Møde i Bygningsudvalget den 20. november 2008

4 Åbent Strandvejen 128. Nedlæggelse af del af bolig til anvendelse til erhverv

040049-2008

Resumé
Der søges om tilladelse til at nedlægge boligen på 1. sal og ændre anvendelsen til liberalt erhverv i form af en udvidelse af den eksisterende lovlige rådgivende ingeniørvirksomhed i stuelejligheden. En bolig bevares på 2. sal.

Baggrund
Jens Øllgaard og Jørgen G. Øllgaard søger om tilladelse til at nedlægge boligen på 1. sal og ændre anvendelsen til liberalt erhverv i form af en udvidelse af den rådgivende ingeniørvirksomhed i stuelejligheden. Der bevares en bolig på 2. sal.
Ejendommen har et grundareal på 1193 m2, og er bebygget med en erhvervs- og beboelsesbygning. Stueetagen på 267 m2 har i mange år været anvendt til liberalt erhverv i form

af rådgivende ingeniørvirksomhed. På 1. sal findes en beboelseslejlighed på 129 m2 og på 2. sal en selvstændig 2-værelses beboelseslejlighed på 67 m2.
Ansøgningen er begrundet i, at virksomheden har behov for at udvide med mere plads, og at det ikke har været mulig at finde egnede lokaler andre steder i nærheden.
Ejendommen er beliggende i første række til Strandvejen, på hjørnet af Holck Winterfeldts Allé, og er omfattet af lokalplan 91, delområde A. I henhold til lokalplanens § 3 har ejendommene langs Strandvejen på denne strækning en særlig udvidet mulighed for liberalt erhverv,
idet ejendommene, foruden anvendelse til helårsbeboelse, må anvendes til liberalt erhverv i op til 50 % af boligetagearealet, dog kun i stueetagen.
Det ansøgte stridermod lokalplanens formålsbestemmelse, hvorfor der kræver udarbejdelse af en ny lokalplan, hvis 1. sal skal inddrages til virksomheden.

Vurdering
Ved vurderingen af om en beboelseslejlighed kan omdannes til erhverv, lægges der sædvanligvis stor vægt på områdets planmæssige status. Hertil kommer, at lejlighedens størrelse og stand bør indgå i afvejningen med en vis vægt. I denne sag er der specifikt i lokalplanen gjort op med hvor og hvor meget erhvervsandelen må være. Det fremgår af planens formålsbestemmelse, at der skal gives mulighed for etablering af erhverv i villaerne langs Strandvejen og at sådanne erhverv alene må placeres i stueetagen. Dette er således et princip i lokalplanen, som der i henhold til planlovens § 19, ikke kan dispenseres fra. En imødekommelse af det ansøgte vil således kræve udarbejdelse af en ny lokalplan for området.
Udvalget skal således tage stilling til om man vil oversende lokalplanen til byplanudvalget med henblik på at der udarbejdes en ny lokalplan.

Indstilling
Bygningsmyndigheden indstiller

Til Bygningsudvalget:

At sagen drøftes.

Møde i Bygningsudvalget den 20. november 2008

5 Åbent Søndersøvej 41E, st., lejl. 2. Statusændring af lejlighed til administration

042614-2008

Resumé
Der søges om tilladelse til at nedlægge en af plejeboligerne på Søndersøhave, Søndersøvej 41 E, st. lejl. 2.

Baggrund
Forstander Anita Helles Hansen søger om tilladelse til at nedlægge en lille étværelses

beboelseslejlighed med henblik på at anvende den til administrative formål for personalet på Søndersøhave, Søndersøvej 41 A - E.
Ejendommen ejes af Gentofte Kommune og er indrettet med 71 moderne plejeboliger, 60 med hjemmehjælp og 11 med fast personale, foruden administrative funktioner og servicefunktioner. De fleste af lejlighederne er to-værelses lejligheder på ca. 80-85 m2 (BBR-areal). Den aktuelle lejlighed, der ønskes nedlagt, er en et-værelses på 70 m2.
Ansøger argumenterer med, at lejligheden er vanskelig at leje ud (har stået tom siden 11. november 2007), og at den har dårlige adgangsforhold for beboerne da lejligheden ligger langt fra elevator og serviceaktiviteter så som frisør, fodpleje, fælles motion mv.
Samtidig har Søndersøhave hårdt brug for mere plads til administrative funktioner, hvor sygeplejersker, social- og sundhedsassistenter kan samarbejde, dokumentere og planlægge i fællsskab. Dertil kommer, at de to daglige ledere har brug for mere rolige forhold i selstændige rum, hvilket ikke er muligt nu.
Nedlæggelse af boligen kræver Kommunalbestyrelsens tilladelse i henhold til boligreguleringslovens § 46.

Vurdering
Der er brug for arealet til personalets administrative arbejde, kan Bygningsmyndigheden anbefale, at der meddeles tilladelse til nedlæggelse af plejeboligen.

Indstilling
Bygningsmyndigheden indstiller

Til Bygningsudvalget:

At der meddeles tilladelse til nedlæggelse af plejeboligen.

Bilag
Ændring af lejlighed til administration
Kortbilag. Søndersøhave

Møde i Bygningsudvalget den 20. november 2008

6 Åbent Teglgårdsvej 47. Sammenlægning af boliger

034282-2008

Resumé
Sag om sammenlægning af de to boliger i tofamiliehuset på ovennævnte ejendom ønskes genoptaget til fornyet behandling.

Baggrund
Bygningsudvalget behandlede på sit møde den 18. september 2008, punkt 8 på dagsordenen, en ansøgning om sammenlægning af de to boliger i tofamiliehuset på ovennævnte ejendom. Udvalget vedtog enstemmigt at meddele afslag til det ansøgte i henhold til boligreguleringslovens § 46.

Ejeren af ejendommen, Carina Malling Skronski, fremfører nu nye oplysninger i sagen. og beder om at få den genoptaget.
Af sagsfremstillingen til mødet den 18. september 2008 fremgår følgende:
"Ejendom: Matrikelarealet er på 1315 m2. Beboelsesbygningen indeholder i alt et beboelsesareal på 423 m2. Den var oprindelig et enfamiliehus men blev allerede i 1947 opdelt til et tofamiliehus med én bolig i stueetagen på 273 m2 og én på 1. sal på 150 m2.

Det er oplyst, at de to boliger har været ejet og beboet af flere generationer af samme familie, og at der ikke er brandmæssig adskillelse mellem boligerne. Adgang til begge boliger foregår via fælles trapperum.
Det ansøgte kræver kommunens tilladelse i henhold til boligreguleringslovens § 46.
Ansøger har stor familie med en au-pair og har brug for meget plads.
Til støtte for det ansøgte påpeger ansøger, at der netop er opført mange nye boliger på Tuborgs arealer, hvilket sammen med afmatningen på boligområdet bevirker, at der ikke er mangel på boliger i området."

Ansøger fremfører nu følgende nye oplysninger:
Huset er ikke i praksis afskilt i to boliger, hverken efter gældende brandregler eller funktionelt. Der er kun adgang til kælderen fra 1. salslejligheden via stuelejlighedens bryggers. Opvarmning og forbrugsmålere er fælles for de to boliger. Udendørsarealerne er på grund af husets placering midt på grunden ikke egnede til opdeling i to dele, så hver bolig kunne have sin del af haven.
Dernæst oplyser ansøger, at stuelejligheden rent faktisk indeholder en del af 1. sal, således at etagearealerne for de nuværende to boliger, således som de faktisk er indrettet, og efter opmåling, nærmere bestemt er således:

Stuelejlighed: 263 m2 + andel af 1. sal 53 m2 = **ialt 316 m2**
1. sals-lejlighed: 160 m2 - andel til stuelejligheden 53 m2 = **107 m2**
Endelig fremfører ansøger, at en opdeling i to boliger efter gældende bygningsregler vil medføre omfattende bygningsforandringer, der ville berøre interiører, døre, trapper, stuk m.m., som er af høj arkitektonisk værdi.
Huset er efter ansøgers opfattelse ganske enkelt ikke egnet til fysisk opdeling i to boliger.

Vurdering
Bygningsmyndigheden finder på den ene side, at grundens størrelse muliggør et tofamiliehus på ejendommen. På den anden side, vil en ombygning til to moderne boliger være yderst omfattende og bekostelig. Det bør bemærkes, at Bygningsudvalget på mødet den 27. oktober 2008, dagsordenens punkt 3, i en tilsvarende sag, lagde vægt på at ejendommen var uhensigtsmæssigt indrettet som tofamiliehus.

Indstilling
Bygningsmyndigheden indstiller

Til Bygningsudvalget:

At sagen drøftes.

Bilag
VS: Teglgårdsvej 47 [2 vedhæftede filer]

VS: Teglgårdsvej 47 [1 vedhæftet fil]
Kortbilag - Teglgårdsvej 47

Møde i Bygningsudvalget den 20. november 2008

7 Åbent Soløsevej 12. Om- og tilbygning. Principiel

042078-2008

Resumé
Med brev og mail af den 22. oktober 2008 har Arkitekt maa. Erik Brandt Dam, på vegne af Sanne og Stig Wall-Gramstrup ansøgt om principiel tilladelse til om- og tilbygning af den bevaringsværdige villa.

Baggrund
Huset er opført i 1952-53 efter tegninger af arkitekt Mogens Lassen.
Huset har en høj bevaringsværdi, kategori 2, jf. Atlas for bygninger og bymiljøer.
Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 152 for et område ved Ibstrupvej, Ermelundsvej, Soløsevej og Solbakkevej. Ejendommen er i lokalplanen udpeget som bevaringsværdigt. I medfør af lokalplanens § 7, stk. 7.1, må bevaringsværdig bebyggelse ikke ombygges eller på anden måde ændres uden kommunalbestyrelsens godkendelse i hvert enkelt tilfælde. Dette gælder også vindues- og dørudskiftninger, ændring af terrassers hegning, ændringer i materialevalg, farvesætning og udformning i øvrigt.

Kælderetagen er i øjeblikket delvist udgravet. Den udgravede del anvendes til udhus/værksted. Efter udgravningen, vil bygningen blive udvidet med 112 m2 boligareal. Bebyggelsesprocenten overskrides dog ikke herved.

Der sker ingen bygningsmæssige ændringer indenfor skovbyggelinien, bortset fra at et ældre og defekt drivhus rives ned og at der isættes større vinduer i eksisterende facade, hvilket ikke kræver særskilt tilladelse efter naturbeskyttelsesloven.

Vurdering
Det vurderes, at projektet respekterer og forstærker husets oprindelige arkitektur. Projektet har en høj arkitektonisk kvalititet. Dispostionen af den nye tilbygning understreger husets forløb ned af skråningen mod Hundesømosen. Materiale- og farvevalg bliver nøje afstemt i forhold til det eksisterende hus. Den beskedne tilføjelse til bygningen i form at et gang/trapperforløb til det nederste plan følger retningen af tagfladerne og accentureres med en lysskakt for enden. I forbindelse med etablering af den nye værelsesafdeling udføres der en ny sydfacade med et nutidigt udtryk, som følger husets oprindelige formsprog. En altan foran husets fælles opholdsrum, til erstatning for en uskøn trappe mod haven, er et nyt element, som med hensyn til placering og størrelse er tilpasset huset. Der isættes nye vinduerpartier i østfacaden, for at genskabe det oprindelige facadeudtryk fra husets opførelse.
Sagen har været sendt til udtalelse hos Gentoftelisten, v/Jørgen Pers, der synes forslaget ser fornuftigt ud.

Indstilling
Bygningsmyndigheden indstiller

Til Bygningsudvalget:

At der meddeles tilladelse til projektet.

Bilag
Ansøgning Principiel 0809_myn_20081022.pdf
Tegninger 0809_20081022_tegninger.pdf
kortbilag soløsevej 12
projektmappe med eks./fremtidig

Møde i Bygningsudvalget den 20. november 2008

8 Åbent Egebjerg Alle 8. Ansøgning om dispensation fra bebyggelsesprocenten.

037867-2008

Resumé
Ejerne af ejendommen, Egebjerg Allé 8, Marlene Svensson og Mossad Ibrahim ansøger om principiel godkendelse af om- og tilbygning af et enfamiliehus. Det ansøgte kræver dispensation fra den i lokalplanen fastsatte bebyggelsesprocent på 20.

Baggrund

Ejendommens grundareal: 1382 m²
Nuværende etageareal: 176 m²
Nuværende bebyggelsesprocent: 14,8
Fremtidige etageareal oplyst af ansøger: 345 m²
Fremtidig bebyggelsesprocent oplyst af ansøger: 25

Lokalplan 34 er gældende for området, og lokalplanens § 6, stk. 1, foreskriver:
"Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 20. Hvor særlige forhold taler herfor, kan kommunalbestyrelsen give tilladelse til, at bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom hæves til 25."

Endvidere er området omfattet af enkeltramme 1. B45 som tilsigter maksimal bebyggelsesprocent 25.

Det ansøgte projekt har en bebyggelsesprocent på 25. Ansøger anmoder om kommunalbestyrelsens tilladelse til at bebygge med over 20 med henvisning til, at området er et villaområde med overvejende større ejendomme. Henset til at ejendommen har en af de største grunde i området mener ansøger, at bygningens fremtidige volumen kan "bære" at ligge på sådan en stor grund.

Udvalget har tidligere meddelt tilladelse til mindre overskridelser af den fastsatte bebyggelsesprocent på 20 i forbindelse med udstykning af særligt store grunde, dog under

forudsætning af den samlede bebyggelsesprocent for den tidligere samlede ejendom ikke ville overstige 20.

Vurdering
Henset til at området er kendetegnet ved store parklignende grunde med rigeligt med plads omkring villaerne, at der kan bygges 276 m2 ved en bebyggelsesprocent på 20 og at man tidligere har søgt at fastholde områdets karakter ved tidligere afgørelser medfører, at Bygningsmyndigheden anbefaler at der meddeles afslag på det ansøgte.

Indstilling
Bygningsmyndigheden indstiller

Til Bygningsudvalget:

At der meddeles afslag på ansøgning om en forhøjelse af bebyggelsesprocenten.

At Kommunalbestyrelsen ikke tillader overskridelse af det skrå højdegrænseplan i henhold til Bygningsreglement 2008, kapitel 2.7.3, stk. 1, nr. 1.

Bilag
Tilbygning
Kort bilag

Møde i Bygningsudvalget den 20. november 2008

9 Åbent Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne

038713-2007

Møde i Bygningsudvalget den 20. november 2008

10 Lukket Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne

038713-2007