



Gentofte Kommune

Dagsorden til møde i Bygningsudvalget

Dagsorden åben

Mødedato 27. oktober 2008

Mødetidspunkt 16.00

Mødelokale UDV3

Indholdsfortegnelse

Bygningsudvalget

den 27. oktober 2008

Åben dagsorden

- 1 Klampenborgvej 43. Nedlæggelse af bolig og ændret anvendelse til børnehave og naturskole**
- 2 Tranegårdsvej 26. Indretning af 9 boliger**
- 3 Hyldegårds Tværvvej 23, st. og 1. sal. Sammenlægning af lejligheder**
- 4 Henningsens Allé 51. Ansøgning om at bibeholde en gammel garage i forbindelse med udstykning og opførelse af nyt enfamiliehus**
- 5 Onsgårdsvej 21. Statusændring**
- 6 Hagedornsvej 1. Udvidelse af varemodtagelse.**
- 7 Sundvej 14. Inddragelse af loft i boligareal**
- 8 Lagergårdsvej 15. Lagerbygning, dispensation fra byggefelt**
- 9 Mitchellsstræde 5. Etablering af træterrasse-dispensationssag**
- 10 Strandvejen 112, 5. tv. Bevaringsværdig ejendom. Inddragelse af pulterrum i boligarealet**
- 11 Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne**

Lukket dagsorden

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

Møde i Bygningsudvalget den 27. oktober 2008

1 Åbent Klampenborgvej 43. Nedlæggelse af bolig og ændret anvendelse til børnehave og naturskole

[035532-2008](#)

Resumé

Der søges om tilladelse til at nedlægge boligen i det gamle skovløberhus og ændre anvendelsen til skovbørnehave og naturskole.

Baggrund

Gentofte Ejendomme søger med fuldmagt fra Skov- og Naturstyrelsen om tilladelse til at nedlægge boligen i hovedhuset på Klampenborgvej 43, og anvende bebyggelsen og grunden til skovbørnehave og naturskole.

Ejendom: Matr. nr. 2 ly Ordrup er registreret med grundarealet 35869 m². Det hele er fredskov. Dette skovmatrikelnummer indgår i en større samlet ejendom bestående af 18 matr. nre. på begge sider af Klampenborgvej, alt ejet af Staten, Skov- og Naturstyrelsen v/ Jægersborg Skovdistrikt. Det omhandlede område på ca. 7000 m² er en del af matr. nr. 2 ly Ordrup. Det er beplantet med skov og bebygget med en ældre beboelsesbygning, der tidligere var skovløberbolig, i en periode med udskærkningssted, samt et større udhus. Siden 2007 har boligen stået tom.

Matr. nr. 2 ly Ordrup indeholder endvidere Galopbanens parkeringsplads, der forpagtes af Galopbanen, samt yderligere et større skovareal øst herfor.

Beboelsesbygningen er på 95 m², samt ikke beboelig tagetage.

Kommunen har i januar 2007 indgået aftale med Skov- og Naturstyrelsen om leje af arealet. Hovedhuset ønskes anvendt til samlingssted for skovbørnehave på 20 børn og 3 voksne (satellit for Børnehaven Danmark beliggende på Broholms Allé). Børnene vil det meste af tiden være udendørs i naturen. Udhuset ønskes benyttet til naturvejleder og naturværksted, der får besøg af børn fra kommunens øvrige institutioner. Der vil være ca. 10 børn ca. 4 timer dagligt på stedet. Adgang til området vil skulle ske fra Galopbanens p-plads, der forventes indgået endelig aftale med ejer og forpagter om dette.

Planlægningsmæssigt er arealet beliggende i kommuneplanens rammeområde 3. F 1 -I rekreativt område, idrætsanlæg mv.- og som i dag indeholder Galopbanen med tilhørende faciliteter, enkelte villaer og skovarealer.

Nedlæggelse af boligen i det gamle skovløberhus kræver kommunens tilladelse i henhold til boligreguleringslovens § 46.

Gentofte Ejendomme har foretaget naboorientering af de nærmeste naboer på Skovgårdsvej og Gotfred Rodes Vej, samt afholdt et orienteringsmøde for interesserede. Der er ikke i den forbindelse fremkommet indsigelser mod det ansøgte, idet dog tilkørselsforholdene ønskes at skulle ske fra Klampenborgvej, hvilket er i overensstemmelse med kommunens intention om at benytte Galopbanens p-plads.

Vurdering

Bygningsmyndigheden vurderer, at det ansøgte ikke strider mod kommuneplanens rammebestemmelser. Det ansøgte er ikke lokalplanpligtigt, idet der ikke er tale om væsentlige ændringer af det eksisterende miljø. For så vidt angår forholdet til skovloven skal det oplyses, at der i denne lov åbnes mulighed for etablering af bl.a. skovbørnehaver indenfor fredskov.

Bygningsmyndigheden finder arealet og bygningerne velegnede til det ansøgte formål.

Nedlæggelse af boligen kan anbefales tilladt, da den er så atypisk beliggende.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Bygningsudvalget:

At der meddeles tilladelse til det ansøgte i henhold til boligreguleringslovens § 46

Bilag

[VS: Indstilling til BU, 18.09.08 Nedlæggelse af boliglejemålet, Klampenborgvej 43 i lejeperioden \[4 vedhæftede filer\]](#)
[Kortbilag - Klampenborgvej 43](#)

Møde i Bygningsudvalget den 27. oktober 2008

2 Åbent Tranegårdsvej 26. Indretning af 9 boliger

[037707-2008](#)

Resumé

Vilhelm Lauritzen Arkitekter har med brev af den 17. september 2008 ansøgt om renovering af den eksisterende bygning og indretning af 9 boliger heri. Dette sker ved sammenlægning af i alt 31 værelser.

Baggrund

Ejendommen er opført som fødeklinik i 1916, og er senere anvendt til indkvartering af Grønlandske patienter under behandling i Danmark. Den er derfor kendt som 'Grønlanderhjemmet'. Ejendommen er senest godkendt indrettet med boliger/værelser til boligsociale formål. Projektet omhandler en omfattende ombygning og istandsættelse af bygningen og indretning af 9 boliger. Der er således tale om en fortsættelse af eksisterende lovlig anvendelse af ejendommen til beboelse. I kælderen indrettes der fællesfaciliteter og en bolig. I forbindelse med indretning af denne bolig sænkes terrænet på begge sider af bygningen foran denne. Udearealer indrettes med 18 parkeringspladser, heraf to handicapparkeringspladser, tennisbane og en fælles have. Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 243, for et område mellem Maglemosevej og Tranegårdsvej. I medfør af bestemmelsen i lokalplanens § 9 stk. 9.2, må terrænregulering på mere end +/- 0,5m kun finde sted efter Kommunalbestyrelsens godkendelse. Det ansøgte kræver samtykke fra Kommunalbestyrelsen i henhold til i § 46 i lov om midlertidig regulering af boligforholdene (Boligreguleringsloven), idet antallet af boligenheder reduceres fra 31 til 9.

Vurdering

Det vurderes, at antallet af boliger kan reduceres fra 31 til 9, idet der indrettes tidssvarende rummelige boliger af høj kvalitet. Terrænreguleringen, som sker i form af udgravning foran kælderen for at skabe en bolig, er i harmoni med ejendommens arkitektur. Det vurderes i øvrigt, at projektet kan udføres i overensstemmelse med gældende bestemmelser i

Bygningsreglement 2008.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Bygningsudvalget:

At der gives principiel tilladelse til udførelse af projektet, herunder at der kan ske den viste terrænregulering ved sækning af terrænet foran bygningens syd- og nordfacade.

Desuden indstilles det, at der i medfør af § 46 i lov om midlertidig regulering af boligforholdene (Boligreguleringsloven), gives samtykke til reducere af antallet af boligenheder fra 31 til 9.

Det skal betinges, at boligerne anvendes til helårsbeboelse.

Bilag

[Ansøgning Arkitektprojekt](#)

[arkitektprojekt dispositionsforslag](#)

Møde i Bygningsudvalget den 27. oktober 2008

3 Åbent Hyldegårds Tværvej 23, st. og 1. sal. Sammenlægning af lejligheder

[038678-2008](#)

Resumé

Der søges om tilladelse til at sammenlægge stue- og 1. sals lejligheden i beboelsesbygningen på ovennævnte ejendom.

Baggrund

Mari og Kristian Andersen søger med fuldmagt fra medejerer af ejendommen om tilladelse til at sammenlægge de to lejligheder i beboelsesbygningen til én.

Ejendommen har et grundareal på 1117 m², og den er bebygget med en

beboelsesbygning, oprindeligt opført som et enfamiliehus, men i 1985 opdelt til et tofamiliehus.

Huset indeholder i dag en lejlighed i stueetagen registreret med arealet 127 m², og en lejlighed på 1. sal på 85 m². Ansøger anfører med rette, at stuelejligheden i realiteten kun er på 120 m², da en tidligere lukket veranda nu er åben. Det samlede boligareal er altså på (85 + 120) = 205 m².

Ansøger peger på, at stuelejligheden mangler gangareal, så værelser skal benyttes som gennemgangsrum for at komme til det næste, hvilket er u hensigtsmæssigt for en selvstændig bolig. Endvidere er der kun adgang til fælles loftsrum fra 1. sals lejligheden.

Stuelejligheden har ikke badeværelse i stueetagen. Der er indrettet et badeværelse i kælderen, der benyttes af stuelejligheden, men man skal passere fælles trapperum for at komme derned.

Ansøger henviser til tidligere afgørelser i Bygningsudvalget, f. eks.:

Slotsvej 5, hvor udvalget den 24. maj 2007, ad punkt 14, meddelte tilladelse til sammenlægning af to boliger på 178 m² og 60 m², i alt 238 m² på en grund på 1151 m².

Viggo Rothes Vej 21, hvor udvalget 18. januar 2007, ad punkt 10, meddelte tilladelse til sammenlægning af to boliger på 158 m² og 128 m², i alt 286 m² på en grund på 1060 m².

Endvidere henviser ansøger til, at det er almindeligt i lokalplaner i området, at der fastsættes 1200

m2 som mindste grundstørrelse ved etablering af tofamiliehuse, hvilket den ansøgte grund på 1117 m2 ikke lever op til. Endelig henvises til, at naboejendommen, Hyldegårds Tværvej 27 er et enfamiliehus på 238 m2 beliggende på en grund på 1084 m2. En sammenlægning som ansøgt vil derfor ikke medføre usædvanlige forhold for området.

Ejendommen er ikke omfattet af lokalplan, men beliggende i kommuneplanramme 3. B 46, et udbygget villaområde med enkelte etagehuse, kontorbygning og liberalt erhverv. Grundkravet er 1000 m2 ved etablering af tofamiliehuse.

Vurdering

Bygningsmyndigheden vurderer, at stuelejligheden ikke helt lever op til moderne standard, da den ikke har bad på etagen, men i kælderen med adgang via fælles trapperum, samt ikke har en optimal rumfordeling for en selvstændig bolig og ikke har selvstændig adgang til fælles loft. På den anden side er der tale om en stor grund med en forholdsvis stor ejendom, der inden for de eksisterende rammer vil kunne ombygges og således få bad på etagen.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Bygningsudvalget:

At sagen drøftes.

Bilag

[Sammenlægning af lejligheder
Hyldegårds Tværvej 23 - Kortbilag](#)

Møde i Bygningsudvalget den 27. oktober 2008

4 Åbent Henningsens Allé 51. Ansøgning om at bibeholde en gammel garage i forbindelse med udstykning og opførelse af nyt enfamiliehus

[038573-2008](#)

Resumé

Der søges om tilladelse til at bibeholde en ældre garage, der er forudsat nedrevet i forbindelse med en meddelt tilladelse til at udstykke en ny byggegrund og opføre et nyt enfamiliehus på ovennævnte ejendom.

Baggrund

Mogens Dreyer søger om tilladelse til at bibeholde en ældre garage ved siden af den oprindelige beboelsesbygning på ovennævnte ejendom. Garagen er forudsat nedrevet i forbindelse med en meddelt tilladelse til at udstykke en ny byggegrund og opføre et nyt enfamiliehus på ejendommen. Baggrunden for, at garagen forudsættes nedrevet, er, at udstykningen kun kunne godkendes med en skelføring ned gennem garagen, hvis arealkrav og højde-/afstandsforhold mellem skel og

bygninger skulle overholdes.

En bevarelse af garagen vil medføre, at garagen kommer til at ligge delvist ind over det nye skel, hvilket kunne ske ved tinglysning af en 30-årig brugsret på den nye grund. Efterfølgende har Mogens Dreyer indsendt et forslag til en ny skelføring, således at garagen kommer til helt at ligge på den gamle restparcel med det gamle hovedhus. For at bevare mindstegrundstørrelsen på 1000 m² for den nye parcel må skelføringen bagved det gamle hus flyttes tilsvarende.

Ansøger argumenterer med, at den gamle garage er en sund og funktionel bygning, som det ville være synd at rive ned. Den udgør en arkitektonisk sammenhæng med det gamle hovedhus omkring en lille gårdsplads.

Det ansøgte kræver, at der ses bort fra bygningsreglementets krav i BR 08, kap. 2.7.6. om at garager inden for en afstand af 2,5 meter fra skel ikke må være højere end 2,5 meter.

Endvidere vil det kræve en dispensation fra lokalplan 34, § 6, stk. 1, hvorefter bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke må overstige 20. Garagen er registreret med et areal på 59 m², og i henhold til BR 08, bilag 1, B1.1.3., stk. 4, medregnes kun den del af en garagens areal, der overstiger 35 m², hvorfor garagen vil bidrage med 24 m².

Vurdering

Bygningsmyndigheden vurderer, at ejendommen med den tilladte nye beboelsesbygning med garage allerede udnytter arealet fuldt ud i forhold til lokalplanens intention om maksimalt 20 % bebyggelse. Den nye grund får allerede en del af sit friareal liggende ind bagved det gamle hus, og garagen vil efter Bygningsmyndighedens opfattelse ved en bibeholdelse forringe den nye ejendoms friareal umiddelbart syd for det nye hus.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Bygningsudvalget:

At der meddeles afslag til bibeholdelse af garagen.

Bilag

[Ansøgning om bibeholdelse af garage](#)

[Kortbilag - Henningsens Allé 51](#)

[Revideret henvendelse ang. garage](#)

Møde i Bygningsudvalget den 27. oktober 2008

5 Åbent Onsgårdsvej 21. Statusændring

[035029-2008](#)

Resumé

Der søges om tilladelse til at sammenlægge lejlighederne i stuen og på 1. sal i beboelsesbygningen på ovennævnte ejendom.

Baggrund

Advokat Knud Lundblad søger på ejerens vegne om tilladelse til at sammenlægge de to beboelseslejligheder i bygningen på ovennævnte ejendom.

Ejendommen har et grundareal på 1012 m².

Lejligheden i stuen udgør 127 m² og lejligheden på 1. sal 111 m², i alt 238 m². Begge lejligheder har 3 værelser og selvstændigt køkken og bad. Ejeren ønsker nu at flytte til Danmark og bosætte sig i den sammenlagte bolig.

Det ansøgte kræver kommunens tilladelse i henhold til boligreguleringslovens § 46.

Planlægningsmæssigt er ejendommen ikke omfattet af lokalplan, men beliggende i kommuneplanens enkeltområde 1.B 54, boligområde ved Hellerup Havn med villaer med op til 35 %'s bebyggelsesprocent og mindst 1000 m² grund ved etablering af tofamiliehus.

Vurdering

Efter Bygningsmyndighedens vurdering, er der tale om to velfungerende boliger på en grund på over 1000 m², hvorfor denne status kan anbefales opretholdt. På den anden side vil en tilladelse til sammenlægning mindske fortætningen i et af kommunens tættest bebyggede områder.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Bygningsudvalget:

At sagen drøftes.

Bilag

[Statusændring](#)

[Kortbilag - Onsgårdsvej 21](#)

Møde i Bygningsudvalget den 27. oktober 2008

6 Åbent Hagedornsvej 1. Udvidelse af varemottagelse.

[030121-2008](#)

Resumé

NNE Pharmaplan har ansøgt Gentofte Kommune om dispensation vedrørende bebyggelsesprocent i byggefelt B omfattet af lokalplan 113, for et område ved Lagergårdsvej og Nybrovej. Der søges om dispensation fra bebyggelsesprocenten som stiger fra 115,6 til 116,3. Ifølge lokalplanen må bebyggelsesprocenten ikke overskride 80 %.

Baggrund

Grundareal: 35.670 m²

Nuværende etageareal: 41.244 m²

Nuværende bebyggelsesprocent: 115,6

Fremtidigt etageareal 41.494 m²
Fremtidig bebyggelsesprocent: 116,3

I forbindelse med eksisterende varemottagelse i byggefelt B ansøges om tilladelse til at overskride eksisterende bebyggelsesprocent. Den projekterede overdækkede læsserampe holder sig inde for byggefeltet. Eksisterende varemottagelse er udformet som en uisoleret, overdækket læsserampe med separeret modtagelse til køkkenet og 2 læsseporte til lageret.

Ansøger anfører at i forbindelse med de stigende GMP-krav til korrekt håndtering af råvarer og færdige produkter, er der behov for en udvidelse af varemottagelsen med en isoleret bygning, der kan løse følgende behov:

- Opdeling af råvarer og færdige produkter,
- klimatiseret opbevaring af færdige produkter inden afsendelse,
- bedre tilkørselsforhold,
- total separering af varer til køkkenet og øvrige varer/produkter.

Varemottagelsesbygningen er udformet som en let, isoleret bygning beklædt med mørke trapezplader.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 113, hvoraf det fremgår i § 7, stk. 1, at "Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 80."

Vurdering

Bygningsmyndigheden vurderer, at det ansøgte bør tillades, idet at varemottagelsesbygningen har til formål at opfylde gældende krav til håndtering af råvarer. Hertil kommer, at varemottagelsesbygningen fremtræder i en helhed med eksisterende øvrige lette teknik- og depotbygninger på grunden.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Bygningsudvalget:

At det ansøgte projekt imødekommes og der dispenseres fra bebyggelsesprocenten i henhold til lokalplan 113, § 7, stk. 1.

Bilag

[Udvidelse af varemottagelse](#)

Møde i Bygningsudvalget den 27. oktober 2008

7 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.

Baggrund

Grundareal: 3870 m²

Nuværende boligareal: 6320 m²

Nuværende bebyggelsesprocent: 163

Fremtidig bebyggelsesprocent: 166

Lejlighed 1: (Underetage 134,7 + overetage 60,8) i alt 195,5 m²

Lejlighed 2: (Underetage 120,0 + overetage 60,8) i alt 180,8 m²

Ansøger anfører, at det nuværende loftsareal ønskes inddraget med et areal på 121,6 m². 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 pulterummene 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 pulterummene med en bredde på 1 m betyde, at det er vanskeligt at flytte genstande til og fra pulterummene.

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 underliggende lejlighed.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Bygningsudvalget:

At sagen drøftes.

Bilag

[Ansøgning + tegninger](#)

[Tagplan & Snittegning](#)

[Sundvej 14. Kortbilag](#)

[Indsigelse dateret juli 2008](#)

[Indsigelse fra ansøger](#)

[Tidligere principiel tilladelse 2004 tilsendt af ansøger](#)

Møde i Bygningsudvalget den 27. oktober 2008

8 Åbent Lagergårdsvej 15. Lagerbygning, dispensation fra byggefelt

[036619-2008](#)

Resumé

Novo Nordisk søger, som ejer af ejendommen, tilladelse til fjernelse af en eksisterende lagerbygning og opførelse af en ny lagerbygning til opbevaring af referenceprøver på ovennævnte adresse. Opførelsen kræver dispensation fra bestemmelserne i lokalplan 101 om byggefelt og antal parkeringspladser.

Baggrund

Ejendommen ligger på delområde B i lokalplan 101.

Lokalplanens § 3 tillader opførelse af lager i forbindelse med håndværks-, værksteds- og fremstillingsvirksomhed. Ejendommen har længe været anvendt til lagerbygning uden fremstilling på lokalplanområdet, så er det ansøgte en fortsættelse af eksisterende lovlig anvendelse.

Lokalplanens § 5, (note vedr. delområde B) oplyser, at der er med hjemmel i vejlovgivningen tinglyst en byggelinje bl.a. 10 m fra motorringvejens rampe, som vist på kortbilag 2. Krav vedr. afstand fra Motorringvejens rampe stammer fra før motorringvejens udvidelse. Den ansøgte bygning har en afstand til rampen på 4 m. Ansøgeren er opfordret til at kontakte Vejdirektoratet for at søge dispensation fra tinglysningens bestemmelse.

Lokalplanens § 7, stk. 2, foreskriver, at bebyggelsen skal placeres inden for de på kortbilagene viste byggefeltet. Ansøgeren søger dispensation fra denne bestemmelse for at opnå fornuftig placering af lagerbygning i forhold til arealer og bygningshøjde.

Lokalplanens § 5, stk. 2 foreskriver 1 parkeringsplads pr. 75 m² etageareal, og det ville kræve 13 parkeringspladser. Ansøgeren søger dispensation fra denne bestemmelse, idet lagerbygninger er uden faste arbejdspladser, hvor der kun vil være en til to ugentlige besøg med et behov for max. 3 til 4 pladser.

Dispensationsansøgningen er sendt til Gentofte-listen.

Vurdering

Bygningsmyndigheden vurderer, at bygningen der ligger i udkanten af området ved motorringvejen, ikke vil genere nogen ved placeringen udenfor byggefeltet, samt uden faste arbejdspladser er der ikke behov for det antal parkeringspladser der kræves af lokalplanen.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Bygningsudvalget:

At der dispenseres fra krav i lokalplan 101 om placering af bygningen i byggefelt og fra krav om antal parkeringspladser. Dispensationen meddeles under forudsætning af, at Vejdirektoratet meddeler tilladelse til fravigelse af vejbyggelinien mod motorvejen.

Bilag

[Ansøgning og dispensationsansøgning](#)

[Lokalplanens kortbilag](#)

Møde i Bygningsudvalget den 27. oktober 2008

9 Åbent Mitchellsstræde 5. Etablering af træterrasse-dispensationssag

[034580-2008](#)

Resumé

Gentofte Ejendomme søger tilladelse til opførelse af en hævet terrasse på Plejehjemmet Salem i Mitchellsstræde 5. Opførelsen kræver dispensation fra bestemmelserne i lokalplan 205 om byggefelt samt fra skovbyggelinien.

Baggrund

Terrassen ønskes opført i forbindelse med etablering af sansehøve ved plejehjemmet med demensafsnit. Ifølge ansøgningen har plejehjemmet ikke andre steder at udføre terrassen end på det ansøgte sted, da den skal være lukket. Det er nødvendigt at etablere en flugtvej via en rampe til terræn og der er kun plads for rampen udenfor den eksisterende bygningslinie.

Lokalplan 205 foreskriver i § 6.2, at ny bebyggelse skal udføres inden for de på kortbilag viste byggefeltet. Byggefeltet følger den eksisterende bygningslinie. Kortbilaget vedlægges. Terrassen kommer herved udenfor det på kortbilaget viste byggefelt med 1,3 meter, som er den foreskrevne flugtvejsbredde.

Terrassen bygges inden for skovbyggelinien, og placeringen kræver dispensation herfra. Det skal nævnes, at en del af byggefeltet og de eksisterende bygninger ligger indenfor skovbyggelinien. Ansøgningen er sendt til høring til GentofteListen, Friluftsrådet og Naturfredningsforeningen.

Vurdering

Bygningsmyndigheden vurderer, at den lille afvigelse fra byggefelt ikke kan undgås pga. krav for flugtvej. Trappen fremtræder som en let konstruktion, der tilpasser sig det eksisterende byggeri, som i forvejen ligger indenfor skovbyggelinien.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Bygningsudvalget:

At der dispenseres fra begrænsninger i lokalplan 205 vedr. byggefelt og skovbyggeline vedr. opførelse af terrassen i plejehjemmet Salem.

Bilag

[Tegninger \[9 vedhæftede filer\]](#)

[Revideret dispensationsansøgning](#)

[Kortbilag](#)

[Kortbilag lokalplan 205 med markering af terrasse](#)

Møde i Bygningsudvalget den 27. oktober 2008

10 Åbent Strandvejen 112, 5. tv. Bevaringsværdig ejendom. Inddragelse af pulterrum i boligarealet

[038751-2008](#)

Resumé

Arkitekt Peter Theill Eriksen søger på vegne af ejeren af lejligheden Strandvejen 112, 5. sal tv, om tilladelse til at udvide lejligheden ved at inddrage nogle pulterrum i boligarealet. Der skal i denne forbindelse laves flere vindueshuller i den bevaringsværdige ejendoms tagflade.

Baggrund

Ejendommen, som er opført i 1902, er bevaringsværdig i kategori 2, og har fået følgende bemærkning under "Arkitektur" i kommuneatlasset: "meget smukt anlæg, velproportioneret, rigt detaljeret, fine facader"

Ejendommen er registreret bevaringsværdig i Lokalplan 209 som i § 6.1 foreskriver:

"Bygninger, som er angivet med særlig signatur på kortbilag 1, 2 og 3, må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden Kommunalbestyrelsens tilladelse. Dette gælder også vinduesudskiftninger og ændringer i materialevalg, farvesætning, vinduesformater samt udformning i øvrigt."

Der søges om tilladelse til at inddrage 34 m² pulterrum i beboelsesarealet. Krav til rumhøjde er opfyldt, og pulterrummene ligger på samme etage som den eksisterende lejlighed. Der skal etableres vinduer i de nye beboelsesrum, og disse skal kunne fungere som redningsåbninger. Der er søgt om tilladelse til at isætte i alt 3 ovenlys, som i størrelse og placering svarer til dem i ejendommens tvillingelejlighed, Strandvejen 210, 5. sal, som ligger syd for 212, 5. sal. Dog isættes der ikke et stort ateliervindue som i Strandvejen 210, 5. sal, men et almindeligt ovenlys.

Gentoftebogen er hørt i sagen.

Vurdering

Henset til at vinduerne isættes i tagfladen 5. sals højde og dermed vanskeligt kan ses fra gadeniveau, vurderer Bygningsmyndigheden at isætning af ovenlysene - som er af begrænset størrelse og antal - ikke virker skæmmende på ejendommen. Tværtimod harmonerer vinduerne med vinduerne i tvillingejligheden. På denne baggrund vurderer bygningsmyndigheden at det ansøgte bør tillades.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Bygningsudvalget:

At der gives tilladelse til det ansøgte i henhold til lokalplan 209 § 6.1.

Bilag

[Ansøgning om inddragelse af pulterrum i lejligheden](#)
[Kortbilag. Strandvejen 112](#)

Møde i Bygningsudvalget den 27. oktober 2008

11 Åbent Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne

[038713-2007](#)

Møde i Bygningsudvalget den 27. oktober 2008

12 Lukket Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne

038713-2007
