



Gentofte Kommune

Dagsorden til møde i Bygningsudvalget

Dagsorden åben

Mødedato 10. december 2008

Mødetidspunkt 17.00

Mødelokale 326

Indholdsfortegnelse

Bygningsudvalget

den 10. december 2008

Åben dagsorden

- 1 Bernstorffsvej 75. Ændret anvendelse fra ungdomspension til børneinstitution**
- 2 Tjørnekrogen 8. Dobbelthus**
- 3 Bernstorffsvej 128. Udstykning og etablering af 2 boliger.**
- 4 Skovhegnet 3. Ombygning af bevaringsværdig villa**
- 5 Prins Valdemars Vej 11. Udskiftning af tegltag**
- 6 Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne**

Lukket dagsorden

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

Møde i Bygningsudvalget den 10. december 2008

1 Åbent Bernstorffsvej 75. Ændret anvendelse fra ungdomspension til børneinstitution

[044761-2008](#)

Resumé

Der søges om tilladelse til at ændre anvendelsen af ovennævnte ejendom fra kollegielignende anvendelse til børneinstitution.

Baggrund

Marie Erelina Mesbahi søger om tilladelse til at anvende ovennævnte ejendom til en international børneinstitution med 54 børn og 11 voksne.

Ejendom og planforhold

Hovedbygningen er opført i 1900 og har fra 1945 været anvendt til lærlingehjem. Den blev i 1985 overtaget af Hellerup Ungdomspension, og den har i de senere år været ejet af Gentofte Kommune, der har anvendt den til kollegielignende formål med 12 værelser. Efterspørgslen efter værelserne blev efterhånden ringe, alle værelser stod til sidst tomme, og Kommunalbestyrelsen vedtog den 24. september 2007 at sælge ejendommen, hvilket skete i maj i år.

Ejendommen har et grundareal på 928 m², et bebygget areal på 155 m², og et samlet etageareal på 300 m² + kælder. Dertil kommer et annekst på 69 m².

Ejendommen ligger på hjørnet af Bernstorffsvej og Sehestedsvej - overfor Helleruplund Kirke. Den er ikke omfattet af lokalplan, men beliggende i kommuneplanens rammeområde 1. B 41, et boligområde med villaer til helårsbeboelse. Der kan indrettes institutioner inden for området.

Institutionen

Ifølge ansøgningen vil børneinstitutionen omfatte 54 børn fordelt på 12 i vuggestue og 42 i børnehave. Børnene vil være inddelt i 4 aldersgrupper fordelt på 4 stuer. Antallet af tilknyttede voksne vil være på 10 – 11. Ud over bygningsreglementets pladskrav pr. barn i børneinstitutioner vil der være etageareal til rådighed for kontor og personalerum, gangarealer m.v. Der vil være udeopholdsareal for 20 børn ad gangen på grunden. Legezonerne vil være syd for bygningen, ud mod Sehestedsvej. Der udover vil der være plads til personaleparkering på nordsiden af huset.

Parkering

Parkering for aflevering og afhentning af børn vil foregå dels på Bernstorffsvej, hvor der er enkelte parkeringsbåse nord for ejendommen, og dels på de 21 p-pladser langs med kirken på Sehestedsvej. Disse pladser ligger dels i det offentlige vejrum og dels på kirkens ejendom. De blev etableret i 1987 på kirkens foranledning, idet en del af kirkens ejendom indgik i omlægning af fortov og anlæg af de 21 p-pladser. Kørebanen blev en anelse indsnævret. Der blev ikke foretaget en ændring af skellet mellem offentlig vej og kirkens ejendom ved den lejlighed. P-pladserne er skiltet med blå oplysningsskilte med undertavle: "forbeholdt for kirken"

Kvarteret

Ejendommen ligger i den sydøstlige udkant af villakvarteret mellem Baunegårdsvej og Sehestedsvej. Helleruplund Kirke er som anført nabo mod syd - ligger i sit eget rammeområde 1. D 5 - og derefter kommer lokalcentret Kildegårdsvej/Bernstorffsvej (Helleruplund Lokalcenter) med butikker og publikumsorienteret service i stueetagen, og boliger på 1.- og 2. sal. Ejendommen

ligger ca. 1 km fra Hellerup Station og ca. 800 m fra Bernstorffsvejens Station.
Lokalcentret er betjent med 5 forskellige buslinier.

Kommunens behandling af sagen

Det skal vurderes om det ansøgte kræver udarbejdelse af en lokalplan i henhold til planlovens § 13, stk. 2, hvorefter der skal tilvejebringes en lokalplan ved større bygge- og anlægsarbejder, hvilket tillige gælder ved en væsentlig ændring af anvendelsen af en ejendom.

Naboorientering

Beboerne i kvarteret er af kommunen blevet orienteret om sagen. Der er indkommet 2 indsigelser fra de omkringboende. Indsigelserne er vedlagt i kopi.

Vurdering

Bygningsmyndigheden vurderer, at ejendommen er velegnet til formålet. Beliggenheden betyder, at institutionen kun vil medføre små ændringer i det eksisterende miljø. Belastningen af de umiddelbare naboer fra institutionens aktiviteter vil være beskedne. Parkeringsforholdene for aflevering og afhentning af børn er gode, og vil ikke umiddelbart genere nabolaget. Tilgængeligheden med offentlig transport er god.

Under hensyn til ejendommens hidtidige anvendelse til kollegielignende formål, samt til kvarterets hele beskaffenhed og ejendommens beliggenhed, finder Bygningsmyndigheden ikke, at den ansøgte ændrede anvendelse medfører lokalplanpligt i henhold til planlovens § 13, stk. 2.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Bygningsudvalget:

At der meddeles tilladelse til nedlæggelse af beboelsen på ejendommen, jf. boligreguleringslovens § 46, stk. 1 og at det meddeles, at den ansøgte ikke er lokalplanpligtigt i henhold til planlovens § 13, stk. 2.

Bilag

[Daginstitution](#)

[Kortbilag - Bernstorffsvej 75](#)

[Indsigelse fra Toftholm Allé 3](#)

[Indsigelse fra Elisabeth og Claus Kristensen](#)

Møde i Bygningsudvalget den 10. december 2008

2 Åbent Tjørnekrogen 8. Dobbelthus

[039592-2008](#)

Resumé

Jan Hübbe har den 30. september 2008, på vegne af ejere Hanne Pedersen og Tonny Orloff, søgt om principiel tilladelse til at opføre en ny bolig i sammenhæng med bestående villa. Grundarealet er 1757 m², heraf vej 45 m².

Der søges om opførelse af ny bolig på ca. 200 m² i 1½ plan samt udvidelse på ca. 20 m² af eksisterende bolig. Den ny bolig sammenbygges med den eksisterende, således at der bliver et vandret lejlighedsskel på mindst 10 m², hvorved byggelovens krav om udstykning ved opførelse af dobbelthuse undgås.

Baggrund

Ejendommen er beliggende i et område omfattet af Gentofte Kommunes Kommuneplan 2005, delområde 5.B45, Tjørnekrogen. Ifølge rammerne for lokalplanlægning for delområdet, er der i planmæssig henseende ikke mulighed for yderligere udstykning. Der må ikke opføres eller indrettes dobbelthuse på grunde mindre end 1.200 m².

Ved udstykning af grunde til bebyggelse med dobbelthuse, skal disse kunne udstykkes selvstændigt, jf. byggelovens § 10 A.

Ejendommen er ikke omfattet af lokalplan. Ejendommen har en bevaringsværdi kategori 4. Matriklen er endvidere omfattet af Brobæk Mose skovbyggelinie samt Sø- og åbeskyttelseslinie, Gentofte Sø. Den ansøgte bebyggelse ligger ikke inden for disse naturbeskyttelseslinier.

Vurdering

Idet der er delvis vandret lejlighedsskel vil der ikke kunne ske udstykning

I henhold til byggelovens § 10 A, er der krav om, at hvis der opføres mere end et enfamiliehus på en ejendom, skal bebyggelsen opføres og anbringes således, at hver boligenhed med tilhørende grundareal kan udstykkes til en selvstændig ejendom med lovlig vejadgang. Muligheden for udstykning skal også foreligge, når der ved til- eller ombygning eller andre forandringer af et bestående enfamiliehus sker en opdeling af huset i flere enfamiliehuse. Udvalget kan afslå det ansøgte ved at nedlægge forbud efter planlovens § 14 og herefter udarbejde en lokalplan. Et sådant forbud kan begrundes i ønsket om at undgå yderligere fortætning af kommunens villaområder.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Bygningsudvalget:

At sagen drøftes.

Bilag

[Tilbygning](#)

[Fremsender fotos af ejendommen](#)

[Kortbilag. Tjørnekrogen 8. Dobelthus](#)

Møde i Bygningsudvalget den 10. december 2008

3 Åbent Bernstorffsvej 128. Udstykning og etablering af 2 boliger.

[035423-2008](#)

Resumé

Der søges om tilladelse til udstykning og indretning af to selvstændige boliger på ovennævnte ejendom.

Baggrund

Landinspektør Claus Hindkær søger på vegne af Per Nygaard Ejendomme ApS om tilladelse til at foretage en udstykning i 2 grunde og indrette to selvstændige boliger i den eksisterende bebyggelse på ovennævnte ejendom.

Grundarealet er 2046 m².

Ejendommen er bebygget med et oprindeligt hovedhus i 2 etager og en tilbygning i 1½ etage, tilsammen registreret som et enfamiliehus med et boligetageareal på 470 m². I tilbygningen er en del af stueetagen indrettet som en dobbelt garage, 46 m², mens hele tagetagen er udnyttet til beboelse, 94 m². Dertil kommer yderligere udnytteligt tagrum på 73 m². Eksisterende bebyggelsesprocent er på $(470 + 73 + (46 - 35)) / 2046 \times 100 = 27 \%$.

Bebyggelsen ønskes opdelt i 2 boligenheder, 1 i det oprindelige hovedhus, og 1 i tilbygningen. Garagen ønskes inddraget i boligarealet i tilbygningen. Dermed stiger bebyggelsesprocenten med knap 2 procentpoint til ca. 29 %.

Ejendommen ønskes udstykket i 2 selvstændige ejendomme med 1 bolig på hver parcel, således at det matrikulære skel går ind gennem bebyggelsen i den lodrette adskillelse mellem de 2 boliger. Ejendommen er omfattet af lokalplan 34 for kvarteret omkring Henningsens Allé.

I henhold til lokalplanens § 4 må grunde ikke udstykkes med mindre størrelse end 1000 m² og med en mindre bredde end 20 meter. I henhold til § 6 må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 20. Hvor særlige forhold taler for det kan kommunalbestyrelsen give tilladelse til, at bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom hæves til 25.

I henhold til lokalplanens § 3 kan der på parceller over 1000 m² efter kommunalbestyrelsens særlige tilladelse indrettes indtil 2 selvstændige boliger. I specielle tilfælde indtil 3.

Det ansøgte kræver dispensation fra lokalplanens § 6 til forhøjelse af bebyggelsesprocenten fra ca. 27 % til ca. 29 % (inddragelse af garagen), samt fra § 4, idet den ene parcel ikke kan blive 20 meter bred ved tilbygningen, se ansøgningens kortbilag.

Vurdering

Bygningsmyndigheden vurderer, at grunden er stor nok til at rumme 2 boligenheder. Men det kan ikke anbefales, at bebyggelsesprocenten for ejendommen stiger, hvilket heller ikke svarer til den seneste praksis i området. Det vurderes, at der må kunne etableres 2 boliger i den eksisterende bebyggelse - uden inddragelse af garagen. Det kunne eventuelt ske ved at nogle rum i hovedbygningen kom til at indgå i boligen i tilbygningen, eventuelt således, at det ikke kunne udstykkes, men alternativt opdeles i 2 ejerlejligheder på fælles grund.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Bygningsudvalget:

At der meddeles tilladelse til etablering af 2 boliger på ejendommen i den eksisterende bebyggelse, uden inddragelse af garagen.

Bilag

Møde i Bygningsudvalget den 10. december 2008

4 Åbent Skovhegnet 3. Ombygning af bevaringsværdig villa

[045363-2008](#)

Resumé

Årstiderne Arkitekter A/S har på vegne af de nye ejere af ejendommen Hanne og Tage Reinert, søgt om tilladelse til at bygge om og til på ejendommen Skovhegnet 3.

Baggrund

Grundareal ifølge BBR:	872 m ²
Eksisterende boligareal ifølge BBR:	163 m ²
Eksisterende bebyggelsesprocent	19

Fremtidigt boligareal:	218 m ²
Fremtidig bebyggelsesprocent ifølge ansøger:	25

Lokalplan 229 regulerer området, og lokalplanen foreskriver i § 7.1: "Bygninger, der på kortbilaget er markeret som værende bevaringsværdige, må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden Kommunalbestyrelsens tilladelse. Dette gælder også udskiftning af døre, vinduer og altaner, ændringer i materialevalg, farvesætning, vinduesformater og -udformning i øvrigt." Ejendommen er erklæret bevaringsværdig i kategori 3 i kommuneatlasset, og har fået følgende kommentar under punktet arkitektur: "Velproportioneret, fine facader." Der søges om tilladelse til at tilbygge et boligareal på 55 m², således at den maksimalt tilladte bebyggelsesprocent på 25 udnyttes. Det eksisterende hus efterisoleres udvendigt og pudses hvidt. Vinduer udskiftes til træ-alu (farve er ikke angivet). Tag efterisoleres, udhæng fjernes, tagrender og murkroner bliver i zink. Ansøger har til ansøgningen vedlagt referencer i form af fotos/computeranimationer, der illustrerer det formsprog man ønsker at bibringe huset. Gentofte listen er hørt i sagen.

Vurdering

Skovhegnet 3 er en uhyre velbevaret to-fløjet gulstens-villa i et plan med ensidigt hældende tag. Stilen er funktionel murstenstradition - tidstypisk i sit udtryk med blank mur, retvinklede aflange vinduespartier og markante skorstene. Den runde hvide pejs udgør det runde element man tit ser i funkishuse fra perioden, og den runde form bløder de kantede linjer op. Det spinkle tagudhæng med synlige spær tilfører, sammen med vinduespartierne med hvide faste rammer og gående rammer i teak, bygningen en særlig lethed. Huset er tegnet i 1936 af arkitekt Thyge Hvass, der bl.a. også stod for de danske pavilloner i hhv. Paris i 1937 og New York i 1939. Den sydlige del af huset med det overdækkede indgangsparti, er tilbygget i 1946 af arkitekt Hans Wilhardt med respekt for husets oprindelige udtryk. Huset kan karakteriseres som et udtryk for særlig dansk funkis.

Det fremsendte forslag bibeholder tilnærmelsesvis husets geometri. Men facadens udtryk ændres til hvidpudset, vinduesformer og -materialer ændres, udhænget samt andre markante bygningsdele fjernes. Huset bliver et hus i "2008-funkis," som det fremgår af ansøgers referencer. Det er Bygningsmyndighedens vurdering, at den markante ombygning af det bevaringsværdige hus vil resultere i, at huset mister sit oprindelige arkitektoniske udtryk. Der er ikke blot tale om et

enkelt hus' isolerede udtryk, men også om en del af områdets samlede kulturhistorie. På denne baggrund vurderer bygningsmyndigheden, at det ansøgte ikke bør tillades. Det er bygningsmyndighedens vurdering, at der godt kan bygges til på ejendommen, samtidig med at husets oprindelige udtryk respekteres.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Bygningsudvalget:

At der meddeles afslag i henhold til lokaplan 229 § 7.1. til det ansøgte.

Bilag

[Ansøgning med fotos og tegninger](#)

[Kortbilag, Skovhegnet 3](#)

[Sydfacade 2004](#)

[Vestfacade \(nordfløj\) 2004](#)

[Vestfacade \(sydfløj\) 2004](#)

[Østfacade 2004](#)

[Ekst. forhold \[4 vedhæftede filer\]](#)

Møde i Bygningsudvalget den 10. december 2008

5 Åbent Prins Valdemars Vej 11. Udskiftning af tegltag

[045909-2008](#)

Resumé

Ejeren af ejendommen, Prins Valdemarsvej 11, Hans Erik Nielsen, har uden tilladelse påbegyndt udskiftning af tegltag til en tegltype og – farve, der strider mod en i området lyst servitut samt etablering af kvist uden byggetilladelse.

Baggrund

I området omkring Søndersøvej, Prins Valdemars Vej, Ved Kæret m.v. hviler der en enslydende servitut fra 1940'erne, der fastsætter regler for bygningernes udseende og placering på grundene. Af denne servitut fremgår bl.a., at tagene skal tækkes med røde vingetegl. Der henvises til en tidligere sag (sagsnr. 004032-2003), vedrørende Prins Valdemars Vej 31. Denne sag har været drøftet på Bygningsudvalgs mødet den 27. januar 2004. Der blev herefter meddelt retlig lovliggørelse, d.v.s. man valgte fra udvalgets side ikke at håndhæve servitutten i henhold til planlovens § 43. Denne beslutning var baseret på, at der i området fandtes 3 andre ejendomme, der ikke havde det reglementerede røde vingetegltag, og at man således også skulle håndhæve servitutten overfor de øvrige 3 ejendomme. Dette ville betyde et samfundsmæssigt værdispild, idet samtlige tage allerede var etableret – ifølge ejendommens ejer – i god tro. På grundlag af daværende sag er servitutten nu generelt kendt i hele grundejerforeningen.

I nærværende sag har Bygningsmyndigheden standset arbejdet allerede inden selve

tagdækningen er påbegyndt. Der vil således ikke være tale om anvendelse af værdispildsbetragtningen i samme grad som i den tidligere sag. Uagtet at Bygningsmyndigheden har standset arbejdet fortsætter ejeren arbejdet, under henvisning til, at det tidligere er besluttet ikke at anvende servitutten.

Udvalget kan beslutte at håndhæve servitutten og derved forbyde tagdækning med sortglaseret tegl i henhold til planlovens § 43.

Vurdering

Som anført er der her tale om en anden sag, der ikke er sammenlignelig med den tidligere, idet tagdækningen endnu ikke er udført og der - ihvertfald ikke fra det tidspunkt, hvor Bygningsmyndigheden standsede arbejdet - ikke kan lægges vægt på ejerens eventuelle gode tro. Den forvaltningsretlige lighedsgrundsætning betyder således ikke, at Gentofte Kommune er forpligtet til også at give dispensation i dette tilfælde. Der bør heller ikke lægges afgørende vægt på værdispildsbetragtningen. Udvalget bør lægge særlig vægt på, hvorvidt man i denne og i fremtidige sager ønsker at håndhæve servitutbestemmelsen omkring de røde vingetegl, ud fra en arkitektonisk og æstetisk vurdering.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Bygningsudvalget:

At sagen drøftes.

Bilag

[standsningsspåbud](#)

[Brev 01122008 - Kommentar fra ejer og anmodning om aktinsigt](#)

[foto prins valdemars vej 11](#)

[luftfoto prins valdemars vej 11](#)

[Prins Valdemars Vej 31. Sag om tagbeklædning.](#)

Møde i Bygningsudvalget den 10. december 2008

6 Åbent Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne

[038713-2007](#)

Møde i Bygningsudvalget den 10. december 2008

7 Lukket Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne

038713-2007
