



Referat af møde i Bygningsudvalget

Referat Åben / Lukket

**Mødedato 22. november 2007
Mødetidspunkt 17.30
Mødelokale 326**

**Protokollen
blev
læst og
mødet
hævet kl.: 18.10**

**Tilstede: Lise Rovsing, Marianne Zangenberg, Mogens Vad, Ole Marker, Lisbeth
Winther, Birgit Hemmingsen, John Philip**

Fraværende:

Indholdsfortegnelse

Bygningsudvalget

den 22. november 2007

Åben dagsorden

- 1 [Dyrehavevej 28. Etablering af haveskur](#)
- 2 [Klampenborgvej 16. Dispensation fra skovbyggelinien](#)
- 3 [Kirkevej 2-4. Sammenlægning af lejligheder](#)
- 4 [Soløsevej 5A og 5B, sammenlægning af lejligheder](#)
- 5 [Parkovsvej 1. Sammenlægning af lejligheder](#)
- 6 [Hambros Alle 15. Sammenlægning af boliger](#)
- 7 [Frølichsvej 30. Etablering af vindfang](#)
- 8 [Ordrupvej 60. Om- og tilbygning af Gova/SuperBest](#)
- 9 [Gentoftegade 49. Nedlæggelse af bolig og udvidelse af tandlægepraksis](#)
- 10 [Sankt Lukas Vej 6A. Udvidelse af parkeringsareal og etablering af udkørsel fra Sankt Lukasvej 6A](#)
- 11 [Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne](#)
- T1-1 [Gentoftegade 9 - Sammenlægning af lejlighed](#)

Lukket dagsorden

- 12 [Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne](#)

Møde i Bygningsudvalget den 22. november 2007

1 Åbent [Dyrehavevej 28. Etablering af haveskur](#)

032633-2007

Resumé

Ejeren af ejendommen Dyrehavevej 28 søger om tilladelse til opførelse af et skur inden for skovbyggelinien til Dyrehaven.

Baggrund

Ejeren Morten Damgaard søger om tilladelse til at opføre et skur på 18m² på ejendommen Dyrehavevej 28. Skuret placeres i grundens nordøstlige hjørne. Denne placering kræver dispensation fra naturbeskyttelsesloven §17, stk. 1.

Jægersborg Skovdistrikt er med henvendelse af 24. oktober 2007 blevet hørt i sagen og har ingen indvendinger.

Danmarks Naturfredningsforening er med henvendelse af 24. oktober 2007 ligeledes blevet hørt i sagen og har ingen indvendinger.

Det ansøgte skur overholder de almindelige bygningsregulerende bestemmelser i bygningsreglementet, BR-S 98. Udvalget skal således alene tage stilling til, hvorvidt der kan meddeles dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 1.

Kommunalbestyrelsen kan iflg. lovens § 65, stk. 5 gøre undtagelse fra denne bestemmelse.

Vurdering

Området er et fult udbygget villaområde.

Bygningsmyndigheden finder ikke, at hensynet bag skovbeskyttelseslinien tilsidesættes ved at imødekomme ansøgningen, idet der er tale om opførelse af et skur i et i forvejen fuldt udbygget villakvarter. Hertil kommer, at der på hovedparten af naboejendommene findes skure/udhuse indenfor skovbyggelinien.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Bygningsudvalget

At der meddeles dispensation fra bestemmelsen i lov om naturbeskyttelse § 17, jvf. lovens § 65, stk. 5.

Beslutning

Bygningsudvalget, den 22. november 2007. Vedtaget, idet Bygningsmyndigheden bemyndiges til, efter dialog med ansøger, at fastlægge placering af skuret.

Bilag	Ansøgning om opførelse af haveskur
Bilag	Dyrehavevej 28 - situationsplan

[Åben i Captia](#)
[Åben i Captia](#)

Møde i Bygningsudvalget den 22. november 2007

2 Åbent [Klampenborgvej 16. Dispensation fra skovbyggelinien](#)

021530-2007

Resumé

Tummas Niclasen har ansøgt Gentofte Kommune om tilladelse til at opføre et nyt enfamiliehus på ejendommen beliggende Klampenborgvej 16. Der søges dispensation for skovbyggelinien.

Baggrund

Grundareal: 591 m²

Ny bolig: 147 m²

Ny bebyggelsesprocent: 25

Der søges om tilladelse til at opføre en ny beboelsesbygning på 137 m² i 1½ plan. Ansøger anfører, at matriklen er selvstændigt matrikuleret og har været tildelt byggeret. Matriklen hører til samme ejer som Klampenborgvej 16, men er noteret som selvstændig fast ejendom. Derfor kræves ikke udstykning. Matriklen har henlagt som have til den bebyggede naboejendom.

I rammebestemmelserne 3.B42 anføres det at området er udlagt til villabebyggelse.

Vurdering

Hensynet bag skovbyggelinien er at sikre udsynet til skovbrynet samt at sikre spredningskorridorer til skovens vilde dyr. Opførelse af en bygning delvist indenfor skovbyggelinien vil - efter Bygningsmyndighedens opfattelse - stride mod disse hensyn, navnlig henset til at der er tale om et stykke bynær skov, hvor skovbyggelinien allerede er reduceret. Hertil kommer, at der er tale om en relativt lille grund, hvor yderligere fortætning efter en konkret vurdering vil være uønskelig.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller,

Til Bygningsudvalget:

At der meddeles afslag på ansøgning om dispensation fra naturbeskyttelseslovens §

17, jævnfør naturbeskyttelseslovens § 65 stk. 2.

Beslutning

Bygningsudvalget, den 22. november 2007. Vedtaget.

Beslutningsstatus: **Behandlet**, indstillet til:

Bilag Ansøgning om dispensation fra skovbyggelinie
Bilag Klampenborgvej 16. Kortbilag

[Åben i Captia](#)

[Åben i Captia](#)

Møde i Bygningsudvalget den 22. november 2007

3 Åbent [Kirkevej 2-4. Sammenlægning af lejligheder](#)

040183-2007

Resumé

Der søges om tilladelse til at sammenlægge 8 lejligheder til 2 i beboelsesbygningen på ovennævnte ejendom.

Baggrund

Landinspektørerne Hvenegaard A/S søger på ejers vegne om tilladelse til at sammenlægge 8 lejligheder til 2 i beboelsesbygningen på ovennævnte ejendom. Der er i dag 4 lejligheder i stueetagen og 4 lejligheder på 1. sal. Lejlighederne ønskes sammenlagt således at der opstår 2 boliger i 2 plan med lodret adskillelse.

Ejendom:

Grundareal: 638 m²

Beboelsesbygning, opført i 1885, indeholdende: 4 lejligheder i stueetagen på hver 38 m² eller 39 m², og 4 lejligheder på 1. sal af samme størrelse, ialt 306 m².

Ønskes sammenlagt til 1 lejlighed i to etager på ialt 154 m², og 1 lejlighed i to etager på ialt 152 m².

Lejlighederne har eget køkken, men ikke bad og wc. Beboerne har været henvist til faciliteter i kælderen.

Bygningen oplyses at være i dårlig stand. Der er fugt problemer i kælder og stueetage, med risiko for vækst af skimmelsvamp. Derfor ønsker ejeren en total istandsættelse til 2 moderne boliger.

Der er ingen lejere tilbage i bygningen.

Ansøger oplyser, at bygningen stort set vil bevare sin ydre udformning.

Der ansøgte kræver kommunens tilladelse i henhold til boligreguleringslovens § 46. Endvidere kræves tilladelse i henhold til lokalplanen til mbygning af den bevaringsværdige bygning.

Vurdering

Bygningsmyndigheden vurderer, at den ansøgte sammenlægning vil være en fordel for ejendommen, da de nuværende lejligheder er små og utidssvarende. Huset vil kunne fungere fint med 2 moderne boliger i 2 plan.

Ejendommens udseende bevares, idet der kun sker en restaurering af facaden. På denne baggrund kan ombygningen anbefales godkendt i henhold til lokalplanens bevaringsbestemmelse.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Bygningsudvalget,

At der meddeles tilladelse til den ansøgte sammenlægning af 8 lejligheder og ombygning til 2 boliger samt til ombygning af ejendommen.

Beslutning

Bygningsudvalget, den 22. november 2007. Vedtaget.

*Beslutningsstatus: **Behandlet**, indstillet til:*

Bilag	Sammenlægning af lejligheder
Bilag	Kortbilag - Kirkevej 2-4

[Åben i Captia](#)

[Åben i Captia](#)

Møde i Bygningsudvalget den 22. november 2007

4 Åbent [Soløsevej 5A og 5B, sammenlægning af lejligheder](#)

036353-2007

Resumé

Der søges om tilladelse til at sammenlægge de to boliger på ovennævnte ejendom. Boligerne ligger i et nyligt opført dobbelthus.

Baggrund

Advokat Niels Balslev søger på vegne Bjørn Høj Jensen om tilladelse til at sammenlægge de to boliger i dobbelthuset på ovennævnte ejendom.

Ejendom:

Der er tale om 2 ejendomme med grundarealer på henholdsvis 877 m² og 720 m². Tilsammen 1597 m²

Bolig A: 162 m². Bolig B: 235 m². Til sammen: 397 m².

Ejendommen var tidligere én samlet ejendom bebygget med et enfamiliehus. Huset blev tilladt nedrevet, og der blev i 2005 meddelt tilladelse til et nyt dobbelthus indeholdende 2 boliger med lodret adskillelse. Ejendommen blev udstykket, så hver bolig kom til at ligge på hver sin faste ejendom.

Begge ejendomme er nu overtaget af ansøgers klient med henblik på en sammenlægning til én bolig. Fra den sammenlagte bolig på 397 m² ønskes drevet liberalt erhverv i overensstemmelse med plangrundlaget på op til 50 m² af boligarealet.

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

Vurdering

Bygningsmyndigheden vurderer, at det er usædvanligt i kommunen med sammenlægning til så store boligarealer, og at der er tale om to helt nye boliger af høj standard.

På den anden side var ejendommen tidligere kun bebygget med et enfamiliehus, og det store grundtilliggende er almindeligt for ejendommene på nordside af Soløsevej, tildels hidrørende fra naturgrund ned mod Ermelundsstien.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller,

Til Bygningsudvalget

At sagen drøftes

Beslutning

Bygningsudvalget, den 22. november 2007.

Udvalget vedtog at meddele afslag på ansøgningen om sammenlægning.

*Beslutningsstatus: **Behandlet**, indstillet til:*

Bilag Sammenlægning af lejligheder

Bilag Kortbilag - Soløsevej 5

[Åben i Captia](#)

[Åben i Captia](#)

5 Åbent [Parkovsvej 1. Sammenlægning af lejligheder](#)

035836-2007

Resumé

Der søges om tilladelse til at sammenlægge de to lejligheder i tofamiliehuset på ovennævnte ejendom.

Baggrund

Advokat Flemming Heegaard søger på vegne Erling Etlar Nielsen om tilladelse til at sammenlægge de to lejligheder i tofamiliehuset på ovennævnte ejendom.

Ejendom:

Grundareal: 1079 m²

Stuelejlighed: 142 m². 1. sals lejlighed: 100 m².

Boligareal i alt: 242 m²

Ansøger begrundet ansøgningen med, at huset oprindeligt var et enfamiliehus, der blev opdelt til to i 1988, at boligerne på grund af rumforholdene ikke er egnede til familier, idet der reelt kun er ét værelse på hver etage. Endvidere er der dårlige lydisoleringsforhold, ligesom huset trænger til isolering af klimaskærmen.

Ejendommen er ikke omfattet af lokalplan. I henhold til kommuneplanrammen er der krav om mindst 1000 m² grund til tofamiliehuse. Hvis der på nuværende tidspunkt skulle udarbejdes en lokalplan for området, ville mindste grundstørrelsen for tofamiliehuse formentlig blive fastsat til 1200 m².

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

Vurdering

Bygningsmyndigheden vurderer, at en sammenlægning ikke ville medføre usædvanlige forhold for kvarteret, og da navnlig 1. sals lejligheden ikke er egnet for en større familie kan en tilladelse til det ansøgte anbefales. Hertil kommer, at en ny lokalplan for området formentlig ville fastsætte mindste grundstørrelsen for tofamiliehuse til minimum 1200 m².

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Bygningsudvalget

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

Beslutning

Beslutningsstatus: **Behandlet**, indstillet til:

Bilag Ansøgning om sammenlægning af lejligheder
Bilag Kortbilag Parkovsvej 1

[Åben i Captia](#)

[Åben i Captia](#)

Møde i Bygningsudvalget den 22. november 2007

6 Åbent [Hambros Alle 15. Sammenlægning af boliger](#)

032630-2007

Resumé

Der søges om tilladelse til at sammenlægge 2 lejligheder i tofamiliehuset på ovennævnte ejendom. Sagen er udsat fra den 25. oktober 2007.

Baggrund

Advokat Grethe Jørgensen søger for ejerne om tilladelse til at sammenlægge de to boliger i beboelsesbygningen på ovennævnte ejendom.

Sagen var forelagt Bygningsudvalget på dettes sidste møde den 25. oktober 2007, men blev udsat, idet udvalget ønskede en besigtigelse af ejendommen. Besigtigelsen finder sted den 22. november 2007.

Ejendom:

Grundareal: 1261 m².

Boligareal ialt: 446 m².

Bolig i stueetagen: 182 m² + rum på 2. sal : 51 m²

Bolig på 1. sal: 162 m² + rum på 2. sal: 51 m².

Hertil kommer et kælderareal på 172 m² (ikke godkendt til beboelse)

Det ansøgte begrundes med, at de to boliger har været ejet og beboet af familier med tætte forbindelser, hvor adskillelsen mellem boligerne i praksis ikke har været så afgørende, og adskillelsen ikke svarer til moderne krav om adskillelse (hovedtrappen skal passeres for at komme til visse rum tilhørende de enkelte boliger, og der er fællesskab om 2. sal). Den ene familie ønsker nu at overtage hele huset som et enfamiliehus.

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

Ejendommen er omfattet af lokalplan 45, der i § 3 angiver, at der på hver ejendom kun må opføres én beboelsesbygning, og at der på grunde over 1000 m² kan indrettes to boliger, eller i særlige tilfælde indtil 3 lejligheder.

Vurdering

Bygningsmyndigheden vurderer, at området omkring Hambros Allé har en særlig karakter med meget store beboelsesbygninger og relativt store grunde. Det har fra lokalplanens vedtagelse været forudsat, at husenes dimensioner og etagearealer på sigt kunne vise sig at være for store til én familie, men i dag er de fleste af husene faktisk kun beboet af én familiehuse.

Det er Bygningsmyndighedens vurdering, at ejendommen med sin grundstørrelse og bygningsmæssige indretning kunne være velegnet til en sammenlægning, hvilket ikke ville være usædvanligt for kvarteret. Der er på den anden side set tale om en bolig af en sådan størrelse, at udvalget ikke har udviklet en egentlig praksis på området.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Bygningsudvalget:

At sagen drøftes.

Beslutning

Bygningsudvalget, den 22. november 2007.

Udvalget vedtog at meddele afslag på ansøgningen om sammenlægning.

*Beslutningsstatus: **Behandlet**, indstillet til: **Bygningsudvalget***

Bilag Ansøgning om sammenlægning af boliger

[Åben i Captia](#)

Bilag Kortbilag - Hambros Alle 15

[Åben i Captia](#)

Møde i Bygningsudvalget den 22. november 2007

7 Åbent [Frølichsvej 30. Etablering af vindfang](#)

026104-2007

Resumé

Poul Krebs har den 26. juni 2007 ansøgt Gentofte Kommune om tilladelse til at opføre et åbent vindfang på den bevaringsværdige ejendom, Frølichsvej 30.

Baggrund

Grundareal: 1141 m²

Nuværende etageareal. 132 m²
Bebyggelsesprocent: 18

Ansøger anfører at der ønskes etableret en åbent vindfang i forbindelse med eksisterende adgang til ejendommen. Den gamle brystningskonstruktion fjernes ned til kældermur og der bygges op i ventileret teglstensmur. Tagkonstruktionen er zinktag. Vindfanget lukkes af, ved hoveddøren, med faste vinduer i vindueshullerne mod øst og nord. Vinduer er i samme stil som eksisterende vinduer i hovedbygningen.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 56, hvoraf det fremgår i § 9, stk. 1, at ” De på kortbilaget særligt angivne bygninger må ikke nedrives, tilbygges eller på anden måde ændres uden kommunalbestyrelsens særlige tilladelse. Dette gælder også ændringer i materialevalg, farvesætning, vinduesformater og udformning”.

I kommuneatlas er ejendommen registreret som bevaringsværdig i kategori 3.

Vurdering

Bygningsmyndigheden vurderer, at det konkrete ansøgte bør imødekommes, navnlig henset til, at det ansøgte, herunder vinduer udføres i stil med eksisterende facadeudtryk på hovedbygningen, og ikke medfører væsentlige ændringer.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller,

Til Bygningsudvalget:

At det ansøgte projekt imødekommes i henhold til lokalplan 56, § 9, stk.1.

Beslutning

Bygningsudvalget, den 22. november 2007. Vedtaget.

*Beslutningsstatus: **Behandlet**, indstillet til:*

Bilag Ansøgning om etablering af vindfang
Bilag Frølichsvej 30. Kortbilag.

[Åben i Captia](#)
[Åben i Captia](#)

Møde i Bygningsudvalget den 22. november 2007

8 Åbent [Ordrupvej 60. Om- og tilbygning af Gova/SuperBest](#)

043359-2007

Resumé

Gova søger om dispensation fra lokalplan 210 til udvidelse af supermarkedet.

Baggrund

Gova søger om en udvidelse på i alt 66 m² med henblik på nyindretning af butikken således at der kan etableres en afdeling for kød og fisk. Af de 66 m² sker der en udvidelse af salgsarealet med 40 m² således at dette efter udvidelsen andrager i alt 1240 m². Den resterende del af udvidelsen vil blive anvendt til trapperum og ny vareelevator.

I henhold til lokalplan 210 for Ordrup bydelscenter, § 3.3 fastsætter at bruttoetagearealet til supermarkeder ikke må overstige 1.200 m².

Supermarkedets bruttoetageareal med fradrag for personalerum, kantine mv. andrager efter ombygning 1.363 m², hvorved der fremkommer en overskridelse af det i lokalplanen tilladte bruttoetageareal på 163 m².

Lokalplanen indeholder ingen bestemmelser vedr. bebyggelsesprocenten, men bestemmer i § 5.1, at opførelse af ny bebyggelse, bortset fra mindre tilbygninger kræver fornyet lokalplan. I kommuneplanen fastsættes bebyggelsesprocenten til 100.

Parkeringskravet i planens § 4.2 medfører, at supermarkedet i alt skal have 109 pladser på egen grund efter den ansøgte udbygning.

Nuværende forhold:

Grund 4780 m²
Etageareal 4747 m²
Bebyggelsesprocent 99,3 %
112 parkeringspladser

Fremtidige forhold:

Grund 4780 m²
Etageareal 4813 m²
Bebyggelsesprocent 100,7
112 parkeringspladser

Vurdering

Bygningsmyndigheden finder at der er tale om en mindre udbygning af en sådan størrelse, at der ikke skal udarbejdes en ny lokalplan, jf. § 5.1 i lokalplan 210.

Hertil kommer, at der i det væsentligste er tale om en mindre udbygning, der vil bringe

butikken op til en nutidig standard, hvor bl.a. vareelevatoren fjernes fra salgslokalet. Der bør ved vurderingen lægges vægt på, at det i lokalplanen fastsatte parkeringskrav også efter udbygningen vil kunne dækkes på egen grund.

På denne baggrund finder Bygningsmyndigheden at der bør meddeles dispensation fra det i lokalplanen fastsatte krav til den maksimale størrelse på supermarkeder.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Bygningsudvalget:

At det meddeles at udbygningen ikke kræver udarbejdelse af en ny lokalplan, jf. lokalplan 210,

§ 5.1 og

At der meddeles dispensation fra planens § 3.3 vedr. maksimale butiksstørrelser.

Beslutning

Bygningsudvalget, den 22. november 2007. Vedtaget. Birgit Hemmingsen (T) undlod at stemme.

*Beslutningsstatus: **Behandlet**, indstillet til:*

Bilag

Tegninger

[Åben i Captia](#)

Møde i Bygningsudvalget den 22. november 2007

9 Åbent [Gentoftegade 49. Nedlæggelse af bolig og udvidelse af tandlægepraksis](#)

029831-2007

Resumé

Der søges om tilladelse til at nedlægge en beboelseslejlighed på 1. sal med henblik på inddragelse af den som udvidelse af den eksisterende tandlægepraksis i naboledigheden Baunegårdsvej 1, 1. sal.

Baggrund

Advokat Steffen Schleimann søger om tilladelse til at nedlægge beboelseslejligheden Gentoftegade 49, 1. sal tv. med henblik på ændret anvendelse til tandlægepraksis

ved sammenlægning med eksisterende tandlægepraksis i naboledigheden rundt hjørnet på Baunegårdsvej 1, 1. sal th. Baggrunden for ansøgningen er, at lokalerne i den nuværende tandlægeklinik er for små til at opfylde myndighedskrav såsom personalerum m.v. Det er oplyst, at boligen er ledig.

Ejendommen er en etageboligejendom på strøggaden med butikker i stueetagen og kombineret boliger og liberalt erhverv på 1. sal, samt boliger på de øvrige etager. Ejendommen ejes af Lægernes pensionskasse og administreres af Dan-Ejendomme a/s, der har givet fuldmagt til ansøgningen.

Ejendom:

Etageboligejendom med 57 beboelseslejligheder. Samlet boligetageareal 4600 m². Erhvervsareal: 2901 m².

Boligen på Gentoftegade 49, 1. sal tv.: 96 m².

Klinik på Baunegårdsvej 1, 1. sal th. 89 m²

Ejendommen er omfattet af lokalplan 212, delområde I, strøggadeorienteret bebyggelse. I henhold til lokalplanens § 3.4 må etageareal på 1. sal kun anvendes til boliger (helårsboliger) og liberale erhverv. Etageareal over 1. sal må kun anvendes til boliger (helårsboliger).

Tandlægeklinik falder ind under kategorien liberale erhverv.

Det ansøgte kræver kommunens tilladelse til nedlæggelse af boligen i henhold til boligreguleringslovens § 46

Det kan oplyses, at bygningsmyndigheden har modtaget henvendelse fra en ældre lejer boende på 3. sal i ejendommen, der gerne ville bytte sig til den ledige lejlighed på 1. sal af hensyn til den lettere tilgængelighed. Lejeren kunne ikke forstå, at tandlægeklinikken skulle gå forud for hans ønske.

Vurdering

På den ene side, er den ansøgte ændrede anvendelse i overensstemmelse med lokalplangrundlaget, ligesom at ejendommen stadig råder over mange beboelseslejligheder (57).

På den anden side findes ingen fortilfælde, hvor man tillader nedlæggelse af en bolig på 96 m² med henblik på udvidelse af eksisterende liberalt erhverv.

Det skal i den forbindelse bemærkes, at sagen formentlig vil danne præcedens, idet Bygningsmyndigheden for tiden har en lang række forespørgsler om udvidelse af liberalt erhverv i beboelsesejendomme.

Det bemærkes, at den modtagne henvendelse fra en lejer i ejendommen er et spørgsmål af intern karakter i ejendommen, hvilke aftaler og interne regler der måtte være for ventelister og byttemuligheder.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Bygningsudvalget

At sagen drøftes

Beslutning

Bygningsudvalget, den 22. november 2007. Udvalget vedtog at meddele afslag på den ansøgte nedlæggelse af bolig.

*Beslutningsstatus: **Behandlet**, indstillet til:*

Bilag Ansøgning om udvidelse af tandlægepraksis

[Åben i Captia](#)

Bilag Kortbilag - Gentoftegade 49

[Åben i Captia](#)

Møde i Bygningsudvalget den 22. november 2007

10 Åbent [Sankt Lukas Vej 6A. Udvidelse af parkeringsareal og etablering af udkørsel fra Sankt Lukasvej 6A](#)

043460-2007

Resumé

Der søges om dispensation fra lokalplan 271 til udvidelse af parkeringsareal og etablering af ny udkørsel samt yderligere parkering ved institutionen på ovennævnte ejendom.

Baggrund

Diakonissehuset Sankt Lukas Stiftelsen søger om dispensation fra lokalplan 271 til udvidelse af parkeringsareal og etablering af ny udkørsel ved institution på ovennævnte ejendom.

Ansøgningen skyldes ønsket om, at den eksisterende institutionsbebyggelse på den sydlige del af ejendommen kan anvendes af Gentofte Kommune til genoptræning for 800 - 1000 ambulante genoptræningsforløb.

Ud over de i dag eksisterende 8 parkeringspladser på ejendommen ønskes der etableret 3 nye p-pladser til minibusser, og der etableres ny udkørsel til Sankt Lukas Vej, så busserne efter ophold foran indgangen eller på de nye p-pladser kan køre ud uden at skulle bakke.

Det oplyses i ansøgningen, at den daglige trafik mellem kl. 8.00 og 16.30 vil være ca. 25 minibusser. Samtidig oplyses det, at tidligere trafik i området af handicapbusser til

døgninstitutionen Pilehuset er ophørt. Der var i samme tidsrum tale om ca. 15 busser samt taxier.

Ejendom:

Grundareal: 8988 m²

Bygningsetageareal: 1284 m²

Ejendommen er omfattet af lokalplan 271 for et område ved Sankt Lukas Vej. Den sydlige del af området er udlagt til offentlige formål, og lokalplanens § 5 og kortbilaget anviser her retningslinier for parkering og indkørsel.

De ansøgte 3 nye p-pladser og etablering af ny udkørsel er en udvidelse i forhold til lokalplanens retningslinier.

Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra lokalplanbestemmelser, når det ikke er i strid med planens principper, jf. planlovens § 19. I henhold til planlovens § 20, stk. 2, kan naboorientering undlades, når forholdet efter kommunalbestyrelsens skøn er af underordnet betydning.

Vurdering

Bygningsmyndigheden vurderer, at det ansøgte ikke er i strid med lokalplanens principper, hvorfor det er muligt for kommunalbestyrelsen at dispensere til det ansøgte i henhold til planlovens § 19. Bygningsmyndigheden vurderer endvidere, at det ansøgte er af underordnet betydning i forhold til naboer mod øst, da den nye udkørsel vender mod vest. Øvrige naboejendomme tilhører Sankt Lukas Stiftelsen. Der har derfor ikke været foretaget naboorientering.

Ændringen i trafikintensiteten vurderes ikke at ville blive betydelig, da der samtidig er sket et ophør af handicaptrafik til Pilehuset.

Samlet set vurderer forvaltningen, at det ansøgte kan anbefales godkendt.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Bygningsudvalget

At der meddeles dispensation fra lokalplan 271 til det ansøgte

Beslutning

Bygningsudvalget, den 22. november 2007. Vedtaget.

*Beslutningsstatus: **Behandlet**, indstillet til:*

Bilag Etablering 3 nye p-pladser samt ny udkørsel til Sankt Lukas Vej
Bilag Kortbilag - Sankt Lukas Vej 6

[Åben i Captia](#)
[Åben i Captia](#)

Møde i Bygningsudvalget den 22. november 2007

11 Åbent [Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne](#)

040885-2006

Beslutning

Bygningsudvalget, den 22. november 2007.

Bygningsudvalgets møde den 13. december aflyses. I stedet afholdes møde den 6. december kl. 16.00, idet fællesmøde med Byplanudvalget afholdes samme dag kl. 17.00.

Bygningsudvalgets møde i januar 2008 flyttes fra den 17. januar til den 22. januar.

Beslutningsstatus: **Behandlet**, indstillet til:

Møde i Bygningsudvalget den 22. november 2007

T1-1 Åbent [Gentoftegade 9 - Sammenlægning af lejlighed](#)

045712-2007

Resumé

Jura har forespurgt om muligheden for at etablere i alt 4 lejligheder i ejendommen, Gentoftegade 9.

Baggrund

I forbindelse med salget af kommunens ejendom, Gentoftegade 9, har Jura forespurgt om muligheden for at etablere i alt 4 selvstændige lejligheder i ejendommen.

Grundareal: 1911 m²

Etageareal: 627 m²

Ejendommen er omfattet af lokalplan 179, der i § 3 fastsættes, at der maksimalt må etableres 2 boliger på hver ejendom.

For tiden er ejendommen indrettet til 15 enkeltværelser med fælles køkken og bad, ligesom der findes en viceværtlejlighed på ejendommen.

Nedlæggelse af disse enkeltværelser kræver tilladelse i henhold til

boligreguleringslovens § 46, stk. 1, ligesom det ansøgte kræver dispensation fra lokalplan 179, § 3.

Der vedlægges kortbilag over Gentoftegade 9.

Vurdering

Disse 15 enkeltværelser uden selvstændige toilet og badeforhold og med fælles køkken må anses for at være utidssvarende, hvorfor nedlæggelse af disse kan anbefales af Bygningsmyndigheden.

For så vidt angår en dispensation fra lokalplanens § 3 om, at der maksimalt kun må indrettes 2 boliger pr. ejendom, er denne bestemmelse begrundet i ønsket om at undgå en fortætning af kommunens villakvarterer. Konvertering af i alt 16 små selvstændige boliger til 4 lejligheder, vil – efter Bygningsmyndighedens vurdering – resultere i en væsentlig mindre fortætning af området. Hertil kommer, at der er tale om en meget stor grund 1911 m² samt et stort boligareal på 627 m², der kan bære 4 lejligheder.

I overensstemmelse med parkeringskravet i kommunens villaområder, bør der stilles krav om etablering af 2 parkeringspladser pr. bolig.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til bygningsudvalget:

1. At der meddeles tilladelse til nedlæggelse af de 15 enkeltværelser, jf. boligreguleringslovens § 46, stk. 1 og
2. At der meddeles dispensation fra § 3 i lokalplan 179 til etablering af 4 lejligheder på ejendommen.
Tilladelsen betinges af, at der etableres min. 2 parkeringspladser pr. bolig.

Beslutning

Bygningsudvalget, den 22. november 2007. Pkt. 1-2: Vedtaget.

*Beslutningsstatus: **Behandlet**, indstillet til:*

Møde i Bygningsudvalget den 22. november 2007

12 Lukket [Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne](#)

Beslutning

Beslutningsstatus: , indstillet til:
