GENTOFTE KOMMUNE

Dagsorden til møde i Byplanudvalget

Mødetidspunkt 15-08-2022 17:00
Mødeafholdelse Mødelokale D

Indholdsfortegnelse

Byplanudvalget

15-08-2022 17:00

1 [Åben] Lokalplan 414 for et område ved Dyrehavevej og Klampenborgvej. Offentlig høring 3
2 [Åben] Vejledning vedrørende etablering af altaner på eksisterende etageejendomme..... 4
3 [Åben] Strandvejen 190. Dispensation til midlertidig opstilling af vagthus..... 4
4 [Åben] Strandvejen 323. Ovenlysvinduer på ejendom i Skovshoved by inden for Byplan 21's område..... 6
5 [Åben] Opfølgning på opgaveudvalget Arkitektur i Gentofte 2. kvartal 2022..... 7
6 [Åben] Meddelelser fra formanden/forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne 8
7 [Lukket] Meddelelser fra formanden/forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne 8
8 [Åben] Underskrift 8

1 [**Åben**] **Lokalplan 414 for et område ved Dyrehavevej og Klampenborgvej. Offentlig høring**

Sags ID: EMN-2018-03151

Resumé

Forslag til Lokalplan 414 for et område ved Dyrehavevej og Klampenborgvej er udarbejdet for at opdatere en gældende lokalplan for området.

Der skal tages stilling til, om planforslaget skal sendes i offentlig høring.

Baggrund

Kommunalbestyrelsen ønsker, at alle kommunens villaområder omfattes af lokalplaner, der er tidssvarende med hensyn til anvendelse og byggemuligheder.

Lokalplan 414 vil erstatte Lokalplan 289 og omfatter samme område.

Den nye lokalplan udarbejdes for at fastlægge, at garager, skure og lignende småbygninger kun må være i 1 etage, som det er gældende i kommunens øvrige villaområder. Efter den eksisterende Lokalplan 289 kan disse småbygninger opføres i 2 etager. Samtidigt opdateres bestemmelsen vedrørende småbygningernes højde, så bestemmelsen svarer til det, der er anført i nyere lokalplaner, og som gør det muligt under visse betingelser at opføre fx garager med saddeltag, hvor tagkippen ligger 2,8 m over terræn.

I den eksisterende Lokalplan 289 er der udpeget et særligt område langs Borgmester Jørgensens Vej, hvor alle villaer er opført i ét plan, hvilket giver området et relativt åbent og let udtryk, som tilpasser sig områdets kuperede landskab og grønne karakter. Det er i den eksisterende lokalplan fastlagt, at bebyggelse i dette område må opføres i maksimalt 1 etage for at sikre, at den grønne karakter og de landskabelige kvaliteter opretholdes.

I forslag til Lokalplan 414 udvides dette delområde med bestemmelse om maksimalt 1 etage til også at omfatte alle villaerne omkring en sø, idet de i dag allerede er opført som lave bygninger og indgår i samme landskabelige helhed som villaerne ved Borgmester Jørgensens Vej.

Planforslaget giver ikke anledning til ledsagende miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering.

Lokalplanen kan læses via dette link.
http://gentofte.viewer.dkplan.niras.dk/DKplan/DKplan.aspx?LokalplanId=591

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At forslag til Lokalplan 414 for et område ved Dyrehavevej og Klampenborgvej vedtages til udsendelse i offentlig høring.

Tidligere beslutninger:

.

Bilag
1. Forslag til Lokalplan 414. 29-07-2022 (4685158 - EMN-2018-03151)

2 [**Åben**] **Vejledning vedrørende etablering af altaner på eksisterende etageejendomme**

Sags ID: EMN-2022-03716

Resumé
Der er udarbejdet et udkast til vejledning vedrørende etablering af altaner på etageejendomme.

Der skal tages stilling til, om udkastet kan godkendes.

Baggrund
På møder i Byplanudvalget den 2. maj 2022, pkt. 1, og den 31. maj 2022, pkt. 1, er udvalget blevet præsenteret for forskellige aspekter ved stillingtagen til etablering af altaner på etageejendomme.

Til drøftelsen den 2. maj var retningslinjerne i vejledningen blevet tilrettet, og der var indsat afsnit om de arkitektoniske aspekter ved etablering af altaner.

Udvalget besluttede den 31. maj, at sagen skulle forelægges på ny på augustmødet.

På mødet vil det reviderede udkast til vejledning inkl. retningslinjer blive gennemgået, herunder visning af retningslinjernes anvendelse på konkrete eksempler på altanprojekter på etageejendomme i Gentofte.

Indstilling
Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At godkende udkast til vejledning vedrørende etablering af altaner på etageejendomme.

Tidligere beslutninger:
.

Bilag
1. Vejledning vedrørende etablering af altaner på eksisterende etageejendomme (4685878 - EMN-2022-03716)

3 [**Åben**] **Strandvejen 190. Dispensation til midlertidig opstilling af vagthus**

Sags ID: EMN-2022-06518

Resumé
Der skal tages stilling til, om der skal meddeles dispensation fra Lokalplan 322 til etablering af et vagthus (anneks).

Baggrund
Den amerikanske ambassadør kan grundet renoveringsarbejder ikke bo på ”Rydhave”, Strandvejen 259, som er den officielle ambassadørbolig. Ambassadøren flytter derfor ind på "Søro", Strandvejen 190, som plejer at huse viceambassadøren.

Der er i den sammenhæng søgt om opstilling af en container, der skal fungere som bemandet vagthus. Vagthuset er 7,5 m2 og 2,4 m høj. Den er planlagt til at være opstillet i 3 år.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 322. Heraf fremgår af § 6.1, at der kun må opføres én beboelsesbygning pr. ejendom. Af § 6.5 fremgår, at bebyggelsesprocenten ikke må overstige 25.

Opstillingen af vagthuset kræver byggetilladelse, da varigheden er mere end 6 uger, jf. BR18 § 6d. Arealet skal medregnes til etagearealet og dermed indgå i beregningen af bebyggelsesprocenten, som stiger fra 26,7 til 27,2 %. Lokalplanens bestemmelse om en maksimal bebyggelsesprocent på 25 overskrides således yderligere med det ansøgte.

Et vagthus, som den ansøgte, vil desuden kunne sidestilles med en annekslignende anvendelse, hvilket er i strid med lokalplanens § 6.1: "Der må højst opføres eller indrettes én beboelsesbygning pr. ejendom".

PET er hørt i sagen og er kommet med en anbefaling: ”Det er PET’s vurdering, at de sikkerhedsmæssige foranstaltninger omkring den nuværende residens med fordel kan overføres til den midlertidige residens i de tilfælde, det er muligt, og så længe renoveringen pågår. Det vil betyde, at sikkerheden på og omkring residensen forsat kan moniteres, og at der i tilfælde af sikkerhedsbrud og hændelser kan reageres hurtigt og effektivt”.

Plan og Byg vurderer, at der bør lyses en servitut på ejendommen, som indeholder en bestemmelse om, at vagthuset fjernes, straks ambassadøren fraflytter ejendommen. Lyses der ikke en servitut på ejendommen, vil den kunne sælges med vagthuset, uden mulighed for Gentofte Kommune til at kræve det fjernet.

Indstilling
Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At der meddeles en dispensation i 3 år til overskridelse af bebyggelsesprocenten samt tilladelse til opførelse af et vagthus (anneks) som ansøgt på betingelse af, at der lyses en servitut om tidsbegrænsningen.

Tidligere beslutninger:
.

Bilag
1. Ansøgning (4686099 - EMN-2022-06518)
2. Kortbilag - Strandvejen 190 (4686095 - EMN-2022-06518)
3. Skråfoto - Strandvejen 190 (4686098 - EMN-2022-06518)
4. CAC Strandvejen 190 (4686101 - EMN-2022-06518)
5. Situationsplan (4686097 - EMN-2022-06518)
6. PET udtalelse (4686096 - EMN-2022-06518)

4 [**Åben**] **Strandvejen 323. Ovenlysvinduer på ejendom i Skovshoved by inden for Byplan 21's område**

Sags ID: EMN-2022-06116

Resumé

Plan og Byg har meddelt afslag på ansøgning om etablering af ovenlysvinduer i spidsloftet på ejendommen Strandvejen 323 med henvisning til, at de ansøgte ovenlys vil sløre den værdi, bygningen repræsenterer og bidrager med til områdets kulturhistorie.

Den oprindelige ansøgning omfattede begge lejlighederne Strandvejen 323 1. tv og 1. th.

I en ny ansøgning søges om etablering af samme type ovenlysvinduer - som prioritet 1 i Strandvejen 323, 1. tv. og som prioritet 2 i begge lejligheder.

Det indstilles, at derl meddeles afslag på den ansøgte etablering af ovenlysvinduer på ejendommen.

Baggrund

Nicholas Brace Olsen og Mette Marie Volander søgte den 3. marts 2021 om tilladelse til isætning af 4 ovenlys i spidsloftet på ejendommen Strandvejen 323. Ovenlysvinduerne skulle give taglejlighederne Strandvejen 323 1. th. og 1. tv. bedre lysforhold. Ansøgningen fulgte op på et tidligere meddelt afslag på ansøgning om 4 (alternativt 2) større ateliervinduer.

Plan og Byg meddelte den 9. juni 2021 afslag på en ansøgning om isætning af ovenlys i spidsloftet, idet; *"Det er i sagen vurderet, at isætning af ovenlys, som ansøgt i spidsloftet, i væsentlighed vil påvirke bygningens udtryk og sløre den værdi, som bygningen repræsenterer og bidrager med kulturhistorisk til området, og derved ikke vil være i overensstemmelse med Byplanvedtægt 21, §11, der fastlægger, at kun mindre fravigelser fra dens bestemmelser, der ikke derved forringer den bevaring af kulturmiljøet, som byplanen søger at fastholde og skabe, kan godkendes.*

Taget er bevaret svarende til udførte forhold i 1922, med tofags kviste i beboelseslaget og ubrudt tagflade i spidsloftet, der rummer depotplads. Benyttelse af nye ovenlys vil være et fremmet element, som ikke er forenelig med bygningens arkitektur og kendetegn for den tid, den repræsenterer."

Nicholas Brace Olsen har efterfølgende den 12. juli 2022 sendt fornyet ansøgning, hvor der som en prioritet 1 søges om tilladelse til opsætning af tagvinduer i lejligheden Strandvejen 323, 1. tv. og som en prioritet 2 om opsætning af tagvinduer i både Strandvejen 323, 1. tv. og 1. th.

Ansøgningen indeholder ansøgers synspunkter vedrørende sagen, idet ansøger ikke finder, at afgørelsen er sagligt begrundet. Ansøger henviser bl.a. til, at der er mange andre ejendomme langs Strandvejen i området, der har ovenlys, og at områdets karakter derfor ikke vil blive ændret af, at der etableres ovenlys på ejendommen Strandvejen 323.

Plan og Byg har i perioden fra det meddelte afslag og frem til den nu modtagne ansøgning været i løbende dialog med ansøger, herunder om de af ansøger fremsatte synspunkter.

Bebyggelserne inden for Byplan 21's område er forskellige alt efter opførelsestidspunkt, anvendelse og placering. Det er bl.a. det, der danner områdets karakter. Hver enkelt bygning skal i

forhold til bygningsændringer vurderes konkret og individuelt, men herunder også ift., hvordan bygningen bidrager til områdets karakter.

Der er, som anført af ansøger, mange bygninger langs Strandvejen i området, der har ovenlysvinduer, men ingen af de bygninger ligner Strandvejen 323. I Plan og Bygs afslag af 9. juni 2021 er der uddybende redegjort for baggrunden for forekomsten af ovenlysvinduer, herunder at flere af ovenlysvinduerne enten er etableret før vedtagelsen af Byplan 21 i 1976 eller efter 2012, hvor kommunen skærpede praksis ift. tilladelser til bygningsforandringer i Skovshoved by.

Der er ikke oplysninger i det nu fremsendte, som giver Plan og Byg anledning til at ændre på den vurdering og redegørelse, der fremgår af det tidligere meddelte afslag fra juni 2021. Plan og Byg vurderer fortsat, at opsætning af ovenlysvinduer på den aktuelle ejendom ikke bør tillades.

Indstilling
Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At der meddeles afslag til opsætning af de ansøgte tagvinduer i Strandvejen 323, 1. tv. og 1. th.

Tidligere beslutninger:
.

Bilag
1. Kortbilag. Strandvejen 323 (4686644 - EMN-2022-06116)
2. Ansøgning ovenlysvinduer (4686569 - EMN-2022-06116)
3. Bilag 1 - Skitse ovenlysvinduer Strandvejen 323, 1. tv.docx (4686570 - EMN-2022-06116)
4. Bilag 2 - Skitse ovenlysvinduer St. 323 1 tv og 323 1 th (4686571 - EMN-2022-06116)
5. Bilag 3 - Billeder af Strandvejen 323 set fra gadeplan.docx (4686572 - EMN-2022-06116)
6. Bilag 4 - Eksempel på tagvindue på lignende skifertag.docx (4686573 - EMN-2022-06116)
7. Bilag 5 - Ovenlysvinduer på lignende tagflader under Byplan 21 (4686566 - EMN-2022-06116)
8. Bilag 6 - Høring Skovshoved By's Nye Grundejerforening (4686567 - EMN-2022-06116)
9. Bilag 7 - Høring Strandvejen 372 (4686568 - EMN-2022-06116)
10. Afslag på dispensation til ovenlys i spidsloftet (4694958 - EMN-2022-06116)

5 [**Åben**] **Opfølgning på opgaveudvalget Arkitektur i Gentofte 2. kvartal 2022**

Sags ID: EMN-2022-06069

Resumé
Der fremlægges opfølgning på realisering af anbefalinger fra opgaveudvalget Arkitektur i Gentofte, som har refereret til Bygnings- og Arkitekturudvalget, Teknik- og Miljøudvalget og Kultur-, Unge- og Fritidsudvalget.

Baggrund
Der fremlægges opfølgning på opgaveudvalget Arkitektur i Gentofte pr. 2. kvartal 2022.

Opfølgningen vil efter udvalgsbehandlingerne blive sendt til orientering til de borgere, der var med i opgaveudvalget.

Indstilling
Det indstilles

Til Byplanudvalget:

At opfølgningen tages til efterretning.

Tidligere beslutninger:
.

Bilag
1. Opfølgning på opgaveudvalget Arkitektur i Gentofte 2022-2 (4686219 - EMN-2022-06069)

6 [**Åben**] **Meddelelser fra formanden/forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne**

Sags ID: EMN-2021-07671

Tidligere beslutninger:
.

Bilag

7 [**Lukket**] Meddelelser fra formanden/forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne

8 [**Åben**] **Underskrift**

Sags ID: EMN-2021-07632

Tidligere beslutninger:
.

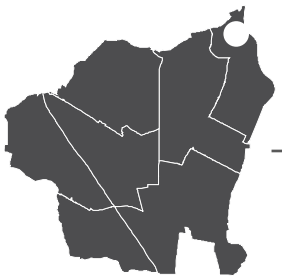
Bilag

Dokument Navn:	**Forslag til Lokalplan 414. 29-07-2022.pdf**
Dokument Titel:	**Forslag til Lokalplan 414. 29-07-2022**
Dokument ID:	**4685158**
Placering:	**Emnesager/Lokalplan 414 for et område ved Dyrehavevej og Klampenborgvej. Forslag/Dokumenter**
Dagsordens titel	**Lokalplan 414 for et område ved Dyrehavevej og Klampenborgvej. Offentlig høring**
Dagsordenspunkt nr	**1**
Appendix nr	**1**
Relaterede Dokumenter:	**1**

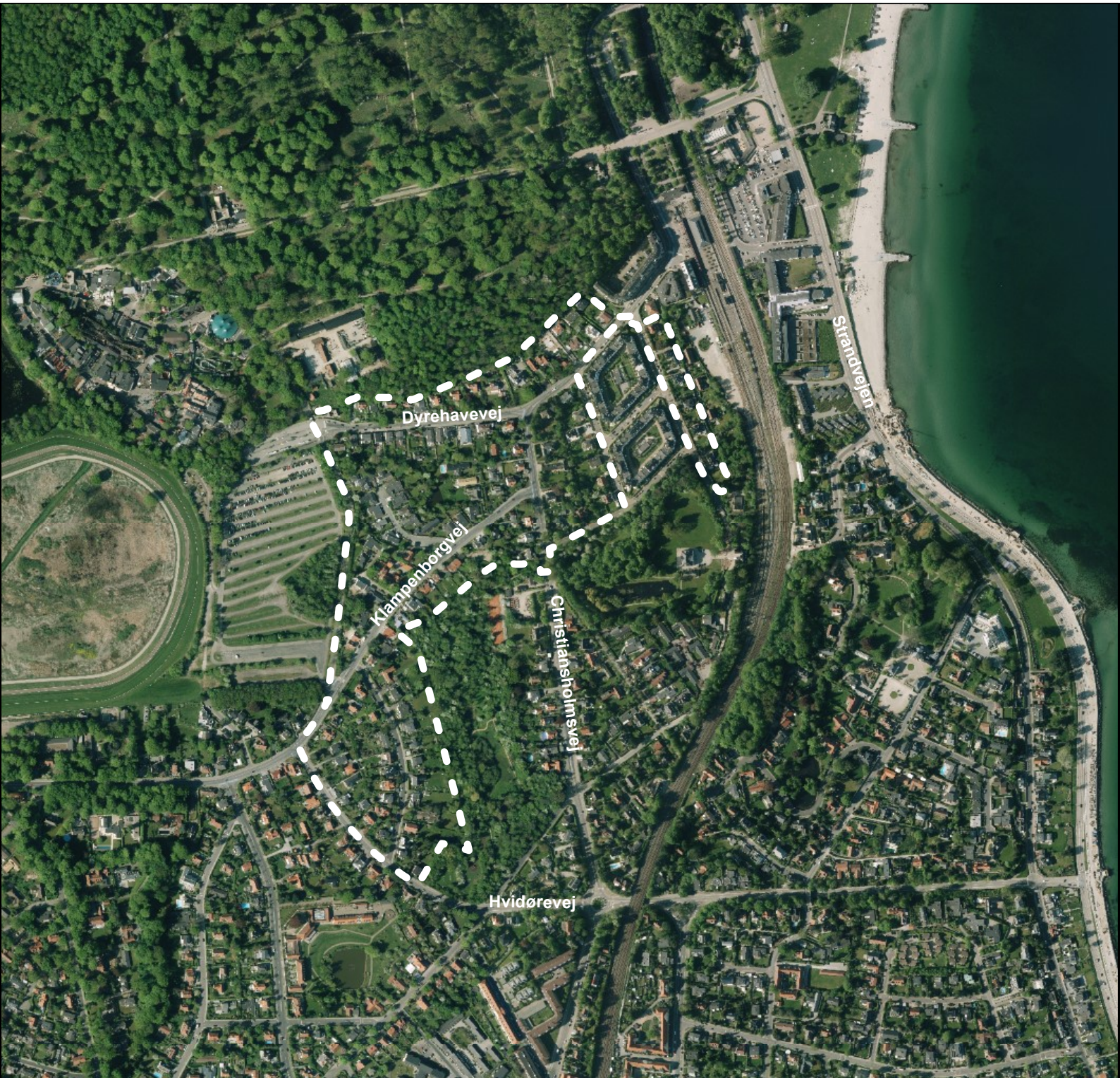
Dette dokument blev genereret af getorganized for SharePoint

GENTOFTE KOMMUNE

Lokalplan 414 - forslag



For et område ved Dyrehavevej og Klampenborgvej



Indholdsfortegnelse

Lokalplanens baggrund ... 1
Eksisterende forhold ... 2
Lokalplanens formål og indhold ... 4
Lokalplanbestemmelser ... 6
§ 1 Formål ... 7
§ 2 Område og zonestatus ... 8
§ 3 Anvendelse ... 9
§ 4 Udstykning ... 11
§ 5 Veje, stier og parkering ... 12
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering ... 13
§ 7 Bebyggelsens udseende ... 15
§ 8 Ubebyggede arealer ... 16
§ 9 Bevaringsbestemmelser ... 17
§ 10 Forudsætninger for ibrugtagning ... 18
§ 11 Servitutter og lokalplaner ... 19
§ 12 Retsvirkninger ... 20
Kort ... 21
Kort 1 ... 22
Kort 2 ... 23
Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning ... 24
Miljøvurdering ... 30
Lokalplanens midlertidige retsvirkninger ... 31
Status ... 32

Lokalplanens baggrund

Kommunalbestyrelsen ønsker, at alle kommunens villaområder omfattes af lokalplaner, der er tidssvarende med hensyn til anvendelses- og byggemuligheder.

Denne Lokalplan 414 erstatter Lokalplan 289 og omfatter det samme område.

Den nye lokalplan er dels udarbejdet for at præcisere og opdatere bebyggelsesregulerende bestemmelser for garager, skure og andre sekundære bygninger, hvor efter de, som i kommunens øvrige villaområder, blot kan være i 1 etage. Der indsættes endvidere bestemmelse vedrørende den maksimale højde for sekundære bygninger i de tilfælde, hvor de udføres med symmetrisk sadeltag. Dette fremgår af § 6.9.

Endvidere fastlægges det som noget nyt, at bebyggelse på ejendommene Klampenborgvej 6 A, 6 B, 6 C, 8 A og 8 B kan opføres i maksimalt 1 etage. Derved udvides det område omkring en sø, hvor det af landskabsarkitektoniske hensyn er hensigtsmæssigt med lavere bebyggelse. Dette fremgår af § 6.3.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet ligger i den nordvestlige del af Klampenborg-Skovshoved bydel og afgrænses mod nord af Dyrehaven, mod øst af baneterrænet, mod syd af Christiansholms Mose og mod vest af Ordrup Krat.

Lokalplanområdet omfatter 145 ejendomme og har et samlet areal på ca. 158.000 m^2 eksl. vejareler.

Bebyggelsen består overvejende af ældre villaer opført i 1, 1½ eller 2 etager med en gennemsnitlig bebyggelsesprocent på 19. Der er 146 boliger i lokalplanområdet med en gennemsnitlig boligstørrelse på ca. 200 m^2. Den gennemsnitlige grundstørrelse pr. bolig er ca. 1.081 m^2. Den gennemsnitlige grundstørrelse pr. ejendom er 1.088 m^2.

Indenfor lokalplanområdet er der 71 ejendomme med et grundareal på 1.000 m^2 eller mere. Af disse er 42 ejendomme på 1.200 m^2 eller mere, og 23 er på 1.400 m^2 og derover. Af de 71 ejendomme på mere end 1.000 m^2 er 21 af dem etableret som flerfamilieboliger eller anden anvendelse.

Der er registreret liberalt erhverv i 13 boliger. Erhvervsarealet i lokalplanområdet udgør i alt 893 m^2, svarende til ca. 3 % af det samlede etageareal.

Lokalplanområdet ligger i Skovshoved Skoles skoledistrikt og er stationsnært i forhold til Klampenborg station. Området er busbetjent fra Klampenborgvej og Christiansholmsvej.

De rekreative områder Christiansholms Mose, Dyrehaven, Bellevue Strand og forlystelsesparken Bakken ligger i umiddelbar nærhed til området.

Lokalplanområdet er karakteriseret ved mange store og velholdte villaer, hvoraf 59 er udpeget som bevaringsværdige. Ligeledes er området karakteriseret ved at have en gennemgående grøn karakter, og der er 35 bevaringsværdige træer inden for lokalplanområdet.

Borgmester Jørgensens Vej og ejendommene omkring en sø i lokalplanområdets nordvestlige hjørne er karakteriseret ved sine 1-etages ejendomme og sit skovlignende præg. Der er i dette område en del bevaringsværdige træer, heriblandt en gruppe på 4 bøgetræer, der alle i følge lokalplanen skal bevares.

Bevaringsværdigt hus på hjørnet af Christiansholmsvej og Christiansholms Parkvej

Lokalplanens formål og indhold

Formålet med lokalplanen er at fastholde området som et attraktivt villaområde for helårsbeboelse, herunder sikre bevaringsværdige bygninger og træer i området.

Lokalplanen giver desuden mulighed for opførelse eller indretning af bebyggelse til institutioner og boliger til offentlige formål.

Ud over bestemmelser, der fastsætter den fortsatte anvendelse til helårsbeboelse i form af villabebyggelse, giver planen mulighed for, at der under nærmere angivne vilkår vil kunne drives liberale erhverv fra den enkelte ejendom, såfremt ejendommen ikke omfatter et dobbelthus eller et 2-familiehus.

Lokalplanen indeholder også bestemmelser om, hvorvidt en ejendom kan udstykkes, og hvorvidt der kan indrettes flere boliger på samme ejendom.

I overensstemmelse med de eksisterende grundstørrelser i lokalplanområdet er det fastsat, at nye grunde ikke må være mindre end 1.000 m^2. På grunde med et areal på 1.200 m^2 og mere kan der indrettes eller opføres et 2-familiehus. På grunde med et areal på 1.400 m^2 og mere kan der indrettes eller opføres et dobbelthus.

For at sikre at begge parceller på grunde til dobbelthuse får en rimelig størrelse, er det præciseret, at ingen af parcellerne må blive under 700 m^2.

For at fastholde de grønne vejbilleder indeholder lokalplanen bestemmelser om, at boligbebyggelse ikke må opføres nærmere vejskel end 5 m.

Der er tinglyst vejbyggelinjer langs Klampenborgvej, Christiansholmsvej og Dyrehavevej. På arealet foran en vejbyggelinje må der ikke opføres ny bebyggelse eller foretages andre ændringer af blivende art uden tilladelse fra vejbestyrelsen.

Hvidørevej 62 er i denne lokalplan ikke udpeget som bevaringsværdig, da huset siden udpegningen er brændt ned, og et nyt er bygget på ejendommen. Det nye hus er ikke udpeget som bevaringsværdigt.

Lokalplanområdet er opdelt i 2 delområder, A og B, med forskellige bestemmelser for bebyggelsens omfang.

I delområde A må bebyggelse maksimalt opføres i 2 etager og i 9 m's højde.

I delområde B, på Borgmester Jørgensens Vej og ejendommene Klampenborgvej 6 A, 6 B, 6 C, 8 A, 8 B og 8 C, er alle huse opført i ét plan, hvilket giver en åben karakter, der tilpasser sig områdets kuperede landskab og grønne karakter. For at fastholde denne grønne karakter, opretholde de

landskabelige kvaliteter samt sikre et vist udsyn fra de omkringliggende matrikler er det fastlagt, at bebyggelse maksimalt må opføres i 1 etage og i 6 m's højde på følgende matrikler: 1fe, 1qs, 1qt, 1qy, 1qz, 1qæ og 1qø, 1ra, 1rb, 1rc, 1rd, 1re, 1rf, 1rg, 1ri, 1td, Kristiansholm.

Lokalplanbestemmelser

I henhold til lov om planlægning, lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 med senere ændring, Lov nr. 1833 af 8. december 2020, § 6, fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 beskrevne område:

§ 1 Formål

1.1

Det er lokalplanens formål:

- at området bevares som et attraktivt villaområde
- at ny bebyggelse tilpasses områdets karakter
- at sikre bevaringsværdige bygninger og bevaringsværdige træer for at fastholde områdets særlige miljøkvaliteter
- at fastholde områdets grønne vejbilleder
- at ophæve utidssvarende byplanvedtægter og lokalplaner

§ 2 Område og zonestatus

2.1

Lokalplanen afgrænses og inddeles i delområder som vist på *kort 1*.

2.2

Lokalplanen omfatter følgende matrikler samt alle nye matrikler, der udstykkes fra disse:

Delområde A:

6gr, 6hc, 6in, 6lh, 6iq, 6mk, 6ml, 6mm, 6mv, 6mq, 6mæ, 6mø, 6na, 6nb, 6nc, 6nd, 6nl, 6nk, 6nq, 6nø, 6pc, 6qz, 6qu, 6rf, 6rq, 6sc, 6tp, 6tr, 7lm, 7lo, 7lp, 7mc, 7me, 7mf, 7nf, Ordrup og 1ah, 1ah, 1al, 1ap, 1cy, 1cø, 1dc, 1do, 1dp, 1dq, 1dv, 1du, 1dz, 1dæ, 1ea, 1ed, 1ek, 1en, 1eo, 1et, 1es, 1ev, 1ez, 1eø, 1fa, 1fb, 1fd, 1fg, 1fi, 1fk, 1fl, 1fm, 1fq, 1fr, 1fæ, 1gc, 1ge, 1gm, 1hb, 1hd, 1hn, 1hs, 1hv, 1hy, 1is, 1iv, 1kc, 1kk, 1kt, 1ku, 1la, 1lb, 1ld, 1ln, 1lo, 1lp, 1lt, 1lu, 1lv, 1lx, 1ly, 1lz, 1læ, 1mm, 1mt, 1oi, 1px, 1py, 1pz, 1pæ, 1pø, 1qa, 1qc, 1ql, 1qp, 1rh, 1sk, 1sl, 1sm, 1sn, 1so, 1sp, 1sq, 1sv, 1tb og 1tf, Kristiansholm.

Delområde B:

1fe, 1qs, 1qt, 1qy, 1qz, 1qæ, 1qø, 1ra, 1rb, 1rc, 1rd, 1re, 1rf, 1rg, 1ri og 1td, Kristiansholm

2.3

Lokalplanens område ligger i byzone.

§ 3 Anvendelse

3.1

Lokalplanens område må kun anvendes til boligformål i form af villabebyggelse. Boligerne må kun benyttes til helårsbeboelse.

Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til institutioner og boliger til offentlige formål.

3.2

På grunde under 1.200 m^2 må der kun opføres eller indrettes ét enfamiliehus.

På grunde over 1.200 m^2 kan der opføres eller indrettes ét tofamiliehus. Et tofamiliehus er en bygning med et vandret lejlighedsskel mellem to boliger.

På grunde over 1.400 m^2 kan der opføres eller indrettes ét dobbelthus. Et dobbelthus er en bygning med et lodret lejlighedsskel mellem to boliger.

Kommentar til 3.2

Grunde til dobbelthuse skal overholde mindste grundstørrelse ved udstykning, jf. § 4.1 vedrørende grundstørrelser i forbindelse med dobbelthuse. Eventuelle koteletben medregnes ikke i grundarealet.

3.3

I området kan der etableres liberalt erhverv under forudsætning af:

- at erhvervet drives af beboerne af boligen
- at erhvervet etableres i et enfamiliehus
- at erhvervslokalerne etableres i direkte forbindelse med boligen, dog kun i rum, der i henhold til byggeloven kan godkendes til beboelsesrum
- at det areal, der indrettes og udnyttes til liberalt erhverv eller lignende, normalt ikke er større end 50 m^2 og normalt ikke er større end 25 % af den enkelte boligs etageareal,
- at udnyttelsen til liberalt erhverv eller lignende ikke ved skiltning, parkering eller på anden måde ændrer ejendommens karakter af boligområde.

Kommentar til 3.3

Udskillelse af særlige erhvervslokaler fra en bolig kræver tilladelse i henhold til boligreguleringslovens § 46.

3.4

Til liberale erhverv medregnes erhvervsgrupper som læger, tandlæger, fysioterapeuter, advokater, ingeniører, arkitekter og lignende samt kontorvirksomheder, hvis aktiviteter ikke vil være til gene for de omkringboende.

Det pågældende erhverv må på stedet ikke omfatte produktion, forarbejdning, handel eller oplagring.

3.5

Inden for lokalplanområdet kan der opføres transformerstationer og lignende installationer til sikring af den nødvendige energiforsyning.

3.6

Uanset ovenstående bestemmelser i § 3 vil eksisterende lovlig anvendelse kunne fortsætte i bygninger, der er genopført i overensstemmelse med § 6.11 efter brand, eksplosion eller lignende særlige tilfælde.

§ 4 Udstykning

4.1

Grunde må ikke ved udstykning og arealoverførsel blive mindre end 1.000 m^2

Kommentar til 4.1

Krav om mindste grundstørrelse på 800 m^2 kan jf. byggeloven fraviges ved udstykning af dobbelthuse. Boligerne i et dobbelthus skal kunne udstykkes selvstændigt, jf. byggeloven.

4.2

Adgangsarealer i form af koteletben m.v. medregnes ikke i ovennævnte grundstørrelser.

4.3

Der må ikke ske udstykning eller arealoverførsel, så der opstår grunde med en mindre bredde end 20 m.

4.4

Der må ikke ske udstykning eller arealoverførsel, hvorved der opstår en ny ejendom, på følgende matrikler: 1fa og 1fl, Kristiansholm.

4.5

Uanset § 4.1 kan der ske udstykning med et grundareal mindre end de 1.000 m^2 i forbindelse med indretning eller opførelse af dobbelthuse jf. § 3.2. Ingen af de udstykkede grunde må være mindre end 700 m^2.

4.6

Uanset § 4.1 kan der ske udstykning af grunde under 1.000 m^2 til brug for de i § 3.5 nævnte transformerstationer og lignende installationer.

§ 5 Veje, stier og parkering

5.1

Ved opførelse eller indretning af enfamiliehuse, tofamiliehuse og dobbelthuse skal der anlægges mindst 2 parkeringspladser pr. bolig.

Ved indretning eller opførelse af institutionsbebyggelse skal der anlægges parkeringspladser til dækning af eget behov.

Ved etablering af liberalt erhverv i enfamiliehuse skal der anlægges mindst 1 parkeringsplads til erhvervet.

5.2

Vejene i området bibeholdes med deres nuværende beliggenhed.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

6.1

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.

6.2

Der må højst opføres eller indrettes én beboelsesbygning pr. ejendom.

6.3

Bebyggelse må opføres i højst 2 etager, dog må bebyggelse på de på *kort 2* angivne matrikler: 1fe, 1qs, 1qt, 1qy, 1qz, 1qæ, 1qø, 1ra, 1rb, 1rc, 1rd, 1re, 1rf, 1rg, 1ri og 1td, Kristiansholm, maksimalt opføres i én etage.

6.4

Bebyggelsens højde for 2 etages bygninger må ikke overstige 9 m over terræn.

6.5

Bebyggelsens højde for 1 etages bygninger må ikke overstige 6 m over terræn.

6.6

Der må ikke etableres altaner og tagterrasser i tagetagen (3. etage) på en 2-etages bygning eller på tagetagen (2. etage) på en 1-etages bygning.

6.7

Bebyggelse, bortset fra garager, carporte, skure, udhuse, drivhuse og lignende småbygninger, må ikke opføres nærmere vejskel end 5 m.

Kommentar til 6.7

På arealer mellem vejbyggelinjen og Klampenborgvej, må der ikke opføres nogen form for bebyggelse eller anlæg eller foretages ændringer af blivende art, uden tilladelse fra vejmyndigheden i Gentofte Kommune.

6.8

På arealer foran vejbyggelinjerne på Klampenborgvej, Christiansholmsvej og Dyrehavevej må der ikke opføres nogen form for bebyggelse eller anlæg eller foretages andre ændringer af blivende art uden tilladelse fra vejmyndigheden.

6.9

Garager, carporte, skure, udhuse, drivhuse og lignende småbygninger må maksimalt opføres i 1 etage.

For småbygninger, herunder garager og carporte, der opføres i skelbræmmen, dvs. inden for en afstand af 2,5 m fra skel mod nabo, sti og vej, gælder:

- at bygningshøjden ikke må overstige 2,5 m
- at bebyggelse ikke må opføres nærmere vejskel end 1 m, og at bygningens korteste side skal vende mod vej
- at inden for en afstand på mellem 1 m og 5 m fra vejskel skal lukkede sider, der er orienteret mod vej, i overvejende grad dækkes af beplantning
- at de sider af bebyggelse, der vender mod nabo og sti, ikke må have en samlet længde på mere end 12 mi skelbræmmen.

På ejendomme med fritliggende enfamiliehuse samt dobbelt- og tofamiliehuse må der opføres småbygninger på op til 2,8 m under følgende vilkår:

- Langs skel mod sti og nabo må ingen del af bebyggelsens ydervægge eller tag være højere end 2,5 m over terræn. Fra skel og ind på grunden må højden stige jævnt fra 2,5 m til 2,8 m i skelbræmmen.
- Tage skal opføres som symmetriske sadeltage, valmtage eller pyramidetage, og kiphøjden må ikke overstige en højde på 2,8 m målt fra terræn eller det for bygningen fastsatte niveauplan.

Undtaget herfra er bebyggelse på hjørnegrunde, hvor der i skelbræmmen ikke må opføres bebyggelse i en højde, der overstiger 2,5 m.

6.10

Inden for området må fritstående antenner og parabolantenner med en diameter over 1 m kun opstilles på terræn. Højden må ikke overstige 1,8 m og de skal placeres i en afstand af mindst 2,5 m fra skel mod naboejendom og mindst 10 m fra skel mod vej.

Tagantenner må ikke gives en højde på mere end 2,5 m over den enkelte ejendoms højeste bygningsdel.

6.11

Uanset ovenstående bestemmelser i § 6 kan der ske genopførelse af eksisterende lovlige bygninger med samme omfang, placering og arkitektur i form af nyt byggeri til erstatning for bygninger, som på grund af skader efter brand, eksplosion, eller lignende særlige tilfælde ikke kan istandsættes.

§ 7 Bebyggelsens udseende

7.1

Ny bebyggelse skal tilpasses den eksisterende omkringliggende bebyggelse og udformes således, at der efter Kommunalbestyrelsens skøn opnås en god helhedsvirkning.

7.2

Bebyggelse med flere boliger (tofamiliehuse og dobbelthuse) jf. § 3.2 skal være udformet således, at bygningen fremtræder som en helhed, harmonisk tilpasset grunden og dens omgivelser.

7.3

Skiltning udover almindelig navneplade og husnummerskilt må ikke finde sted. I de tilfælde, hvor der er givet erhvervstilladelse i henhold til § 3.3, må der opsættes et orienteringsskiltning på bygningen. Størrelsen på skiltet må ikke overstige 10 x 30 cm.

§ 8 Ubebyggede arealer

8.1

Der må ikke ske terrænregulering på mere end +/- 0,5 m. Terrænet må ikke reguleres tættere på naboskel end 0,5 m.

Kommentar til 8.1

For at sikre, at der ikke foretages uhensigtsmæssige terrænreguleringer nær offentlige veje, er følgende fastsat i Lov om offentlige veje:

Det kræver vejmyndighedens tilladelse at foretage udgravning eller påfyldning nærmere vejens areal end 3 m samt nærmere vejens areal end svarende til to gange højdeforskellen mellem udgravning eller påfyldning og vejens areal.

8.2

Ubebyggede arealer, der ikke benyttes til parkering, gårdsplads eller lignende, skal udlægges som grønne områder/have.

Oplag, herunder parkering af ikke indregistrerede køretøjer, henstilling af containere mv., må ikke finde sted.

§ 9 Bevaringsbestemmelser

9.1

Bygninger, der på *kort 1* er markeret som værende bevaringsværdige, må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden Kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

9.2

De på *kort 1* angivne bevaringsværdige træer og beplantninger skal bevares, og beskæring eller fældning må ikke ske uden Kommunalbestyrelsens tilladelse.

Der må ikke foretages bygge- eller anlægsarbejder eller nogen form for oplag inden for drypzonen af de bevaringsværdige træer. Det enkelte træ skal i forbindelse med bygge- eller anlægsarbejder sikres ved hegning.

9.3

Den gruppe af bøgetræer, der er angivet på *kort 2* på Klampenborgvej 10F, skal bevares, og fældning må ikke ske uden Kommunalbestyrelsens tilladelse.

§ 10 Forudsætninger for ibrugtagning

10.1

Forinden ny bebyggelse tages i brug til støjfølsom anvendelse, skal det sikres, at områdets primære opholdsarealer ikke belastes med støjniveau over 58 dB (A) fra vejtrafik og 64 dB (A) fra jernbanetrafik.

Kan ovennævnte støjniveau ikke sikres ved afstandsdæmpning, skal kravene om forebyggelse af støjgener, såfremt det er muligt, fastsættes som beskrevet i Miljøstyrelsens gældende vejledning.

Det skal tillige sikres, at den øvre grænse på 75 dB (A) for vibrationer bliver overholdt.

§ 11 Servitutter og lokalplaner

11.1

Lokalplan 289 ophæves for de af lokalplanen omfattede ejendomme med følgende matrikelnumre:

6gr, 6hc, 6in, 6lh, 6iq, 6mk, 6ml, 6mm, 6mv, 6mq, 6mæ, 6mø, 6na, 6nb, 6nc, 6nd, 6nl, 6nk, 6nq, 6nø, 6pc, 6qz, 6qu, 6rf, 6rq, 6sc, 6tp, 6tr, 7lm, 7lo, 7lp, 7mc, 7me, 7mf, 7nf, Ordrup og 1ah, 1ah, 1al, 1ap, 1cy, 1cø, 1dc, 1do, 1dp, 1dq, 1dv, 1du, 1dz, 1dæ, 1ea, 1ed, 1ek, 1en, 1eo, 1et, 1es, 1ev, 1ez, 1eø, 1fa, 1fb, 1fd, 1fe, 1fg, 1fi, 1fk, 1fl, 1fm, 1fq, 1fr, 1fæ, 1gc, 1ge, 1gm, 1hb, 1hd, 1hn, 1hs, 1hv, 1hy, 1is, 1iv, 1kc, 1kk, 1kt, 1ku, 1la, 1lb, 1ld, 1ln, 1lo, 1lp, 1lt, 1lu, 1lv, 1lx, 1ly, 1lz, 1læ, 1mm, 1mt, 1oi, 1px, 1py, 1pz, 1pæ, 1pø, 1qa, 1qc, 1ql, 1qp, 1qs, 1qt, 1qy, 1qz, 1qæ, 1qø, 1ra, 1rb, 1rc, 1rd, 1re, 1rg, 1rf, 1rh, 1ri, 1sk, 1sl, 1sm, 1sn, 1so, 1sp, 1sq, 1sv, 1tb, 1td, 1tf, Kristiansholm.

§ 12 Retsvirkninger

12.1

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende, lovlige anvendelse af en ejendom må fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen.

Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen, eller tidsbegrænses til maksimalt 3 år, dog 10 år for studieboliger. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

Dispensation kan kun ske efter en skriftlig orientering af naboer mfl., medmindre Kommunalbestyrelsen skønner, at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende.

En lokalplan tilsidesætter ikke anden lovgivning, medmindre dette er særligt hjemlet i lovgivningen.

Private bygge- og tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanens bestemmelser, fortrænges af lokalplanen.

Kommunalbestyrelsen kan ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

Lokalplanen udlægger arealer til offentlige formål. Under visse forudsætninger kan ejeren af en ejendom, der er omfattet af denne bestemmelse, kræve ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.

Lokalplanen bestemmer, at nærmere angivne bebyggelser ikke må nedrives uden tilladelse fra Kommunalbestyrelsen. I de tilfælde, hvor tilladelse til nedrivning ikke opnås, kan ejeren under visse forudsætninger kræve ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.

Kort

KORT 1 **MÅL 1:4.000**

Lokalplan 414 for et område ved Dyrehavevej og Klampenborgvej

Lokalplanafgrænsning
Bevaringsværdigt træ
Bevaringsværdig bygning
Delområde grænse
Eksisterende bygning
Vejbyggelinje

KORT 2 **MÅL 1:1.500**

Lokalplan 414 for et område ved Dyrehavevej og Klampenborgvej

Bevaringsværdigt træ

Delområde B

Vejbyggelinje

Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning

Kommuneplan 2021

Lokalplanområdet indgår i enkeltområde 2.B41 i Kommuneplan 2021 for Gentofte Kommune. Lokalplanen er i overensstemmelse med rammebestemmelserne i kommuneplanen.

Byplanvedtægter og lokalplaner

Nærværende lokalplanområde er omfattet af Lokalplan 289 for et område ved Dyrehavevej og Klampenborgvej, der ophæves ved den endelige vedtagelse af Lokalplan 414.

Servitutter

Ifølge planlovens bestemmelser bortfalder private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der ikke indholdsmæssigt er forenelige med lokalplanen.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der ikke bortfalder som følge af disse bestemmelser, vil fortsat være gældende.

Servitutter kan indeholde bestemmelser om fredede træer, bygningshøjder, udsigt mv.

Fredning og bevaringsplanlægning

I Kommuneplan 2021 udpeges de bevaringsværdige bygninger. Alle bygninger opført før 1970 er vurderet og placeret i en af følgende kategorier:

Høj bevaringsværdi med karakteren 1-3

Middel bevaringsværdi med karakteren 4-6 og

Lav bevaringsværdig med karakteren 7-9

Kommunalbestyrelsen har besluttet, at også bygninger med middel bevaringsværdi tildelt karakteren 4 som udgangspunkt er bevaringsværdige. Det betyder, at i alt ca. 4.500 bygninger er udpeget som bevaringsværdige i kommuneplanen.

Inden for lokalplanområdet er 59 bygninger udpeget som bevaringsværdige med karakteren 1-4.

Disse huse må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden Kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde. Dette gælder også dør-, vindues- og altanudskiftninger, ændringer i materialevalg, farvesætning, vinduesformater og udformning i øvrigt.

Inden for lokalplanområdet er der udpeget 35 bevaringsværdige træer. Udpegningen af bevaringsværdige træer medfører, at en grundejer skal søge om tilladelse hos Gentofte Kommune til eventuel beskæring eller fældning af et træ.

Kulturarv og fortidsminder

Í området ved stien fra Klampenborgvej til Christiansholms Mose, hvor der nu ligger parcelhuse, er der tidligere påvist beliggenhed af en stenalderplads.

Ved eventuelle jordarbejder i området kan der være grund til øget opmærksomhed med henblik på mulige bevarende kulturlag fra stenalderen.

Gøres der fund af fortidsminder under et anlægsarbejde på stedet, gælder museumsloven § 27. Arbejdet skal standses i det omfang, det berører fortidsmindet, og Kroppedal, afd. f. arkæologi, skal straks kontaktes (lov nr. 473 af 7. juni 2001, kap. 8).

Ved konkrete planer om anlægsarbejder i området skal det anbefales at kontakte Kroppedal Museum i god tid inden anlægsarbejderne med henblik på en mere specifik vurdering af eventuelle arkæologiske interesser.

Klimatilpasning

Kraftige regnskyl vil blive hyppigere i fremtiden. Udvikling og implementering af systemløsninger, der ikke leder vandet til kloaknettet, men nyttiggør eller afleder regnvand lokalt, skal fremmes.

Anvendelse af Lokal Afledning af Regnvand (LAR) i forbindelse med klimatilpasning skal være i overensstemmelse med spildevandsplanen.

Hvis der er ønske eller behov for nedsivning af regnvand, kræver det en forudgående tilladelse fra Gentofte Kommune, Natur og Miljø.

Tilgængelighed og handicapforhold

Bebyggelse og ubebyggede arealer skal opfylde bestemmelserne om tilgængelighed i bygningsreglementet. Områdets bebyggelse og friarealer, herunder veje, stier og parkeringsarealer, skal indrettes og udføres således, at tilgængeligheden for mennesker med funktionsnedsættelse sikres.

Lokalplanen regulerer ikke udformning af ubebyggede arealer herunder veje, stier og parkeringspladser, hvorfor der ikke er indsat bestemmelser om tilgængelighed og handicapforhold.

Trafikforhold og vejbyggelinjer

Lokalplanen regulerer ikke etablering af fartdæmpende foranstaltninger, hastighedsnedsættelser eller andre trafikale forhold på vejarealerne.

Der er tinglyst en vejbyggelinje langs Klampenborgvej, Christiansholmsvej og Dyrehavevej. På arealet foran vejbyggelinjen må der ikke opføres ny bebyggelse eller foretages andre ændringer af blivende art uden tilladelse fra vejmyndigheden. Vejbyggelinjerne vises på *kort 1*.

Miljøforhold

Hele Gentofte Kommune er byzone og dermed omfattet af områdeklassificeringen. Det betyder, at jorden som udgangspunkt er lettere forurenet og jordflytninger skal derfor anmeldes til kommunen.

På matrikel 1lt samt en lille del af matrikel 1ai, begge Kristiansholm, jf. *kort 1*, er der ved lokalplanens vedtagelse kortlagt jordforurening på vidensniveau 2. Inden et grave- og anlægsarbejder eller ændring i arealanvendelsen igangsættes skal miljømyndigheden i Gentofte Kommune kontaktes, idet der som udgangspunkt skal søges om en tilladelse efter jordforureningslovens § 8 inden opstart.t.

Grundejer har pligt til at rette henvendelse til miljømyndigheden i Gentofte Kommune, såfremt grundejer ligger inde med oplysninger om eller får kendskab til anden jord- eller grundvandsforureningsforhold.

Spildevand

Det samlede afløb for den enkelte ejendom må ikke overstige den vandmængde, der svarer til spildevandsplanens fastsatte afløbskoefficient.

I tilfælde af at afløbskoefficienten ikke kan overholdes, skal regnvandet forsinkes eller på anden måde håndteres lokalt på egen grund.

Håndtering af regnvand på egen grund kræver forudgående tilladelse fra Gentofte Kommune, Natur og Miljø.

Varmeplanlægning

I henhold til lov om varmeplanlægning har Gentofte Kommunalbestyrelse vedtaget planer for varmeforsyningen i kommunen med delplan for fjernvarmeforsyning og delplan for naturgasforsyning.

Lokalplanområdet forsynes med naturgas i henhold til delplan for naturgasforsyning.

Kystnærhed

Lokalplanen er ikke omfattet af planlovens bestemmelser for de kystnære dele af byzoneområder.

Lokalplanen er en bevarende lokalplan, og nyt byggeri vil derfor ikke have nogen visuel effekt på kysten.

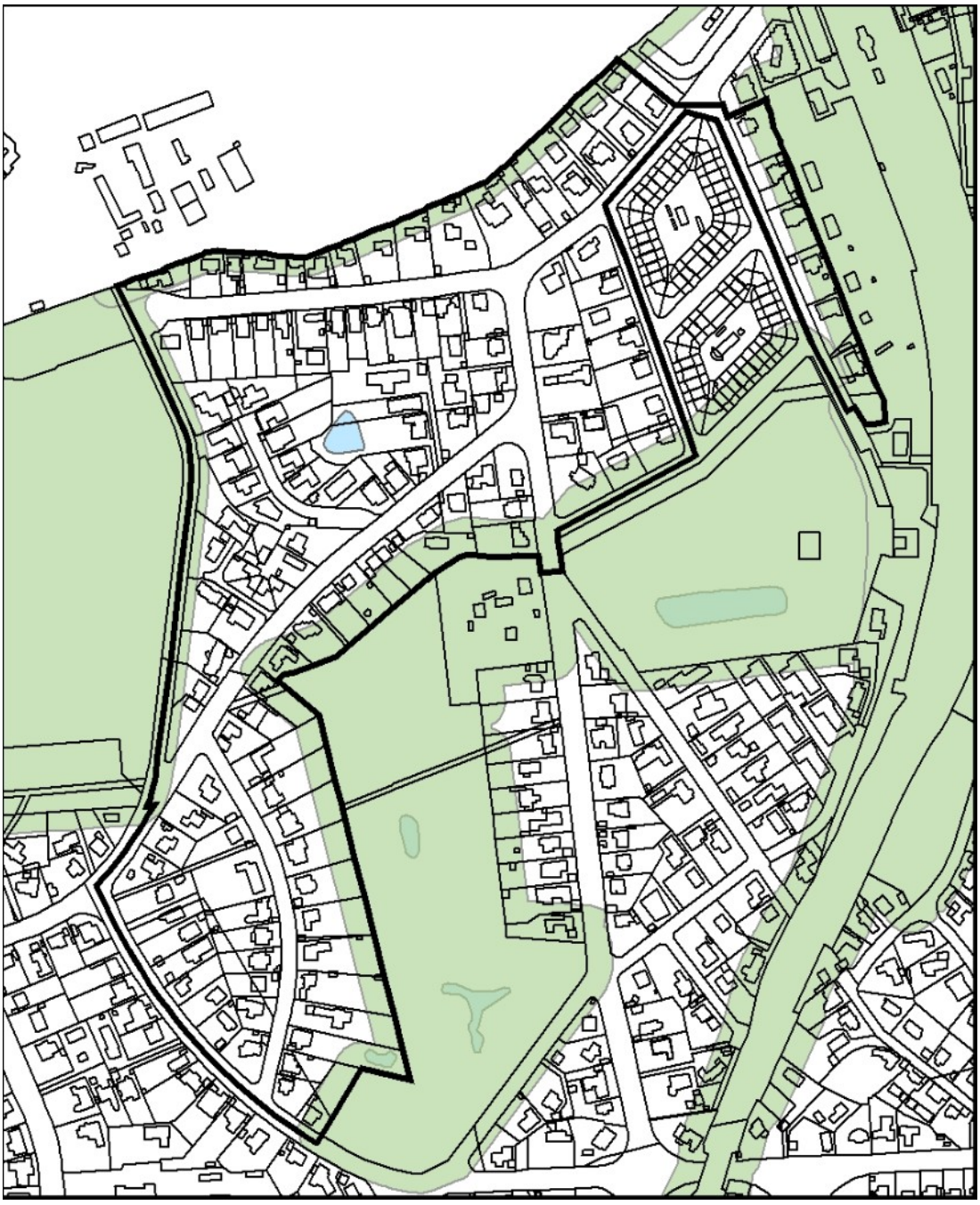
Naturbeskyttelse

Lokalplanområdet er i henhold til naturbeskyttelsesloven omfattet af en skovbyggelinje fra Ordrup Krat og Christianholms Mose. Formålet med skovbyggelinjen er at sikre udsynet til skoven. Det er ikke tilladt at opføre byggeri inden for skovbyggelinjerne.

Der er i området for forslag til Lokalplan 414 ikke registreret nogen bilag IV arter.

I lokalplanområdet er en mose og en sø beliggende på matrikel 1qs, 1rb og 1td, Kristiansholm. Det er i følge naturbeskyttelseslovens § 3 ikke tilladt at foretage ændringer i mosens tilstand, hvis arealet er over 2.500 m^2 samt i søens tilstand, hvis arealet er over 100 m^2.

Dispensationer i henhold til naturbeskyttelsesloven kan i særlige tilfælde gives af Kommunalbestyrelsen.



Tilladelser fra andre myndigheder

Lokalplanens virkeliggørelse er ikke afhængig af tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder end Kommunalbestyrelsen.

Ekspropriation

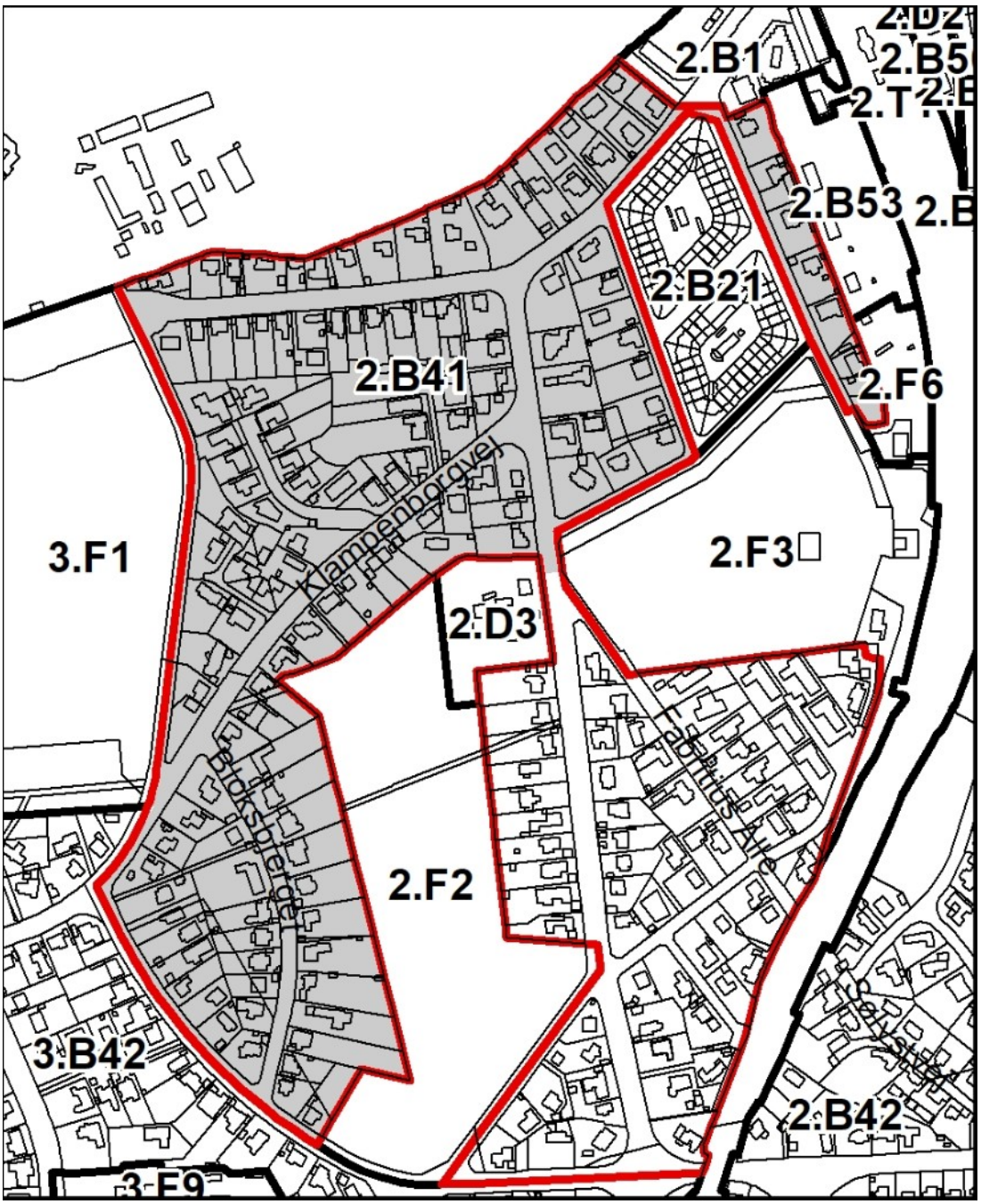
Ifølge planloven skal der i alle lokalplaner oplyses om betingelserne for ekspropriation i forbindelse med en lokalplan. Det følgende afsnit er udelukkende en oplysning om de gældende regler for ekspropriation og er ikke nødvendigvis et udtryk for, at der vil ske ekspropriation i forbindelse med lokalplanen.

Kommunalbestyrelsen kan i medfør af planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en endeligt vedtaget lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelsen af almene samfundsinteresser.

Ekspropriation er tvungen afståelse af ejendom og kan efter grundlovens § 73 kun ske ifølge lov hvor almenvellet kræver det og mod fuldstændig erstatning.

Efter praksis gælder desuden en række betingelser, som skal være opfyldt ved en ekspropriation. Ekspropriationen skal således være lovlig, nødvendig og tidsmæssigt aktuel for realiseringen af ekspropriationsformålet. Herunder skal ekspropriationen være rimelig i den konkrete situation.

En mere detaljeret gennemgang af betingelserne for ekspropriation og processen herfor kan bl.a. findes i Erhvervsstyrelsens "Vejledning om ekspropriation efter planloven" og Vejdirektoratets "Vejledning om ekspropriation efter vejloven".


2.B1
2.B5
2.T
2.B53
2.B21
2.B41
2.F6
3.F1
2.F3
2.D3
2.F2
3.B42
2.B42
3.F9

Miljøvurdering

Der er i henhold til § 8, stk. 2, i Lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter, LBK nr. 1976 af 27. oktober 2021, foretaget en vurdering af, om planen kan få væsentlig indvirkning på miljøet. Der er gennemført en screening, og på denne baggrund er det vurderet, at planen ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet, og der udarbejdes derfor ikke en miljøvurderingsrapport.

Lokalplanen har karakter af bevarende lokalplan. Området består af et eksisterende og udbygget villaområde med meget begrænsede muligheder for etablering af yderligere bebyggelse.

De miljømæssige konsekvenser ved en realisering af lokalplanens bestemmelser vurderes at være status quo for områdets miljø lokalt såvel som regionalt.

Klagevejledning

I henhold til miljøvurderingslovens § 48, stk. 1 kan en afgørelse efter miljøvurderingslovens § 10 om ikke at gennemføre en miljøvurdering – i form af en miljørapport - af et planforslag, der er udarbejdet i henhold til planloven, påklages til Planklagenævnet. Der kan kun klages over retlige spørgsmål.

Klagen skal indgives skriftligt til Planklagenævnet ved brug af klageportalen, der kan findes på *www.naevneneshus.dk*

Klagefristen udløber 4 uger fra datoen for den offentlige bekendtgørelse.

Der kan i særlige tilfælde indgives klage udenom klageportalen. Ønsker du at blive undtaget for brug af klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning sammen med din klage til *plan-byg@gentofte.dk* eller med brev til Gentofte Kommune, Plan og Byg, Bernstorffsvej 161, 2920 Charlottenlund.

Det er en betingelse for nævnets behandling af klagen, at klager indbetaler et gebyr. Gebyret for at klage udgør for privatpersoner 900 kr. og for virksomheder og organisationer 1.800 kr.

Nævnet påbegynder behandlingen af klagen, når gebyret er modtaget. Betales gebyret ikke på den anviste måde og inden for den fastsatte frist, kan klagen afvises fra behandling. Vejledning om gebyrbetalingen kan findes på *www.naevneneshus.dk*

Søgsmål til prøvelse af afgørelser efter miljøvurderingsloven skal være anlagt ved domstolene inden 6 måneder efter den offentlige bekendtgørelse i henhold til miljøvurderingslovens § 54.

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

Når lokalplanforslaget er offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af forslaget ikke bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet i den endelige plan.

Eksisterende lovlig bebyggelse og eksisterende lovlig anvendelse af en ejendom vil kunne fortsætte som hidtil, også efter lokalplanens endelige vedtagelse.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan Kommunalbestyrelsen give tilladelse til, at en ejendom bebygges eller anvendes i overensstemmelse med forslaget, såfremt det er i overensstemmelse med kommuneplanen og der ikke er tale om at påbegynde et større bygge- eller anlægsarbejde.

Tilladelse kan dog ikke meddeles så længe en indsigelse fra Miljøministeren eller en nabokommune opretholdes.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den 31. maj 2022 og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil den 31. maj 2023.

Status

Forslag til lokalplan 414 for et område ved Dyrehavevej og Klampenborgvej er:

- vedtaget af Gentofte Kommunalbestyrelse den xx.xx 2022,
- offentliggjort den xx.xx 20xx
- i høring frem til den xx.xx 20xx.

Dokument Navn:	**Vejledning vedrørende etablering af altaner på eksisterende etageejendomme.docx**
Dokument Titel:	**Vejledning vedrørende etablering af altaner på eksisterende etageejendomme**
Dokument ID:	**4685878**
Placering:	**Emnesager/Temadrøftelse om retningslinjer for etablering af altaner på etageejendomme/Dokumenter**
Dagsordens titel	**Vejledning vedrørende etablering af altaner på eksisterende etageejendomme**
Dagsordenspunkt nr	**2**
Appendix nr	**1**
Relaterede Dokumenter:	**1**

Dette dokument blev genereret af getorganized for SharePoint

Vejledning vedrørende etablering af altaner på eksisterende etageejendomme i Gentofte Kommune.

- Introduktion
- Lovgrundlaget
- Altaner og Arkitekturpolitik
- Bevaringsværdige bygninger
- Dagslys og indblik

Introduktion

Gentofte Kommune ønsker at fremme muligheden for etablering af altaner på eksisterende etageejendomme.

Denne vejledning er udarbejdet for at gøre det lettere og mere overskueligt at ansøge om etablering af altaner. Vejledningen indeholder også retningslinjer for, hvad altanprojekter skal iagttage, hvis der skal gives tilladelse til etableringen. Disse retningslinjer vil i mange tilfælde give større mulighed for etablering af altaner end bygningsreglementets regler lægger op til.

En ny altan er et stort tilskud til kvaliteten og værdien i en lejlighed.

Adgangen til frisk luft, lys og sol forbedres betragteligt for den enkelte beboer. Altaner tilfører lejligheden et lille privat uderum, der ofte kan anvendes som en kærkommen udvidelse af en lille boligs opholdsarealer. Altaner og tagterrasser kan bidrage til et bedre byliv ved at skabe kontakt mellem livet i husene, på gaden og i gården. Altaner kan også bidrage til et mere trygt og levende bymiljø. Frodige, grønne og blomstrende altaner bidrager til begrønning af byen til glæde for både naboer og forbipasserende.

Altaner påvirker dog også de omkringliggende lejligheder og bygninger, hvilket der bør tages højde for ved ansøgning om tilladelse til altanprojekter.

Der kan bl.a. opstå indbliksgener mellem naboer. Altaner har kan også have en ikke ubetydelig skyggevirkning for underliggende lejligheder. Endelig har nye altaner på eksisterende etageejendomme stor indvirkning på bygningernes arkitektur.

Mange altanprojekter på ældre etageejendomme kan ikke overholde det gældende bygningsreglements krav til dagslys i boliger (BR18). Altansager, der ikke lever op til BR18's dagslyskrav i underliggende lejligheder, skal behandles som dispensationssager, og i mange tilfælde vil der ikke kunne gives dispensation.

Gentofte Kommune ønsker at have en mere kvalitativ tilgang til altanprojekter, end krav om bestemte lux-tal for tilgængeligt dagslys giver.

Retningslinjerne fastlægger derfor ved angivelse af en række standardstørrelser for altaner, hvor meget, det kan tillades, at altaner skygger for underboens vinduer. Disse størrelser sikrer også adgangen til himmeludsyn.

En væsentlig del af etageejendommene i kommunen er udpeget som bevaringsværdige, og hensynet til denne arkitektoniske kulturarv vægtes højt. Men der er også mange etageejendomme, der ikke er udpeget som bevaringsværdige, men hvor det har stor arkitektonisk betydning, at nye altaner bidrager til et fint arkitektonisk helhedsudtryk.

Vejledningen indeholder således også retningslinjer for etablering af altaner på bevaringsværdige bygninger samt i øvrigt en beskrivelse af de arkitektoniske overvejelser, som generelt bør foretages ved altanprojekter.

Lovgrundlaget

Byggeloven og Bygningsreglementet (BR18)

Altaner er omfattet af Byggelovens § 2 og skal derfor overholde bygningsreglementets administrative og tekniske bestemmelser.

BR18 § 379 stiller krav om tilstrækkeligt dagslys.

I medfør af byggelovens §§ 16C og 22 kan kommunalbestyrelsen dispensere fra bygningsreglementet, når det skønnes foreneligt med byggelovens hensyn.

Nærværende retningslinjer indeholder rammer for, hvad der kan forventes meddelt dispensation til.

Etageejendomme er ikke omfattet af byggeretten, jf. BR18, §§ 168-186. Der skal derfor ved behandling af altaner foretages en helhedsvurdering, jf. BR18, § 187, med inddragelse af 6 generelle kriterier, heriblandt:

- *Bebyggelsens samlede omfang skal være hensigtsmæssig i forhold til dens anvendelse og svare til det sædvanlige i karreen, kvarteret eller til det, der tilstræbes i området.*
- *Der skal under hensyn til bebyggelsens anvendelse sikres tilfredsstillende lysforhold for bebyggelsen og nabobebyggelse samt sikres mod væsentlige indbliksgener i forhold til anden bebyggelse på samme grund og på nabogrunde.*

Retningslinjerne indeholder beskrivelser af, hvad der tilstræbes i området samt lys- og indbliksforhold, der kan lægges til grund for en positiv vurdering af det pågældende kriterie.

Planloven og lokalplaner

Bevaringsværdige ejendomme, der er udpeget i en lokalplan, er hver især omfattet af en bestemmelse, der fastlægger, at bygningsmyndigheden skal godkende enhver udvendig ændring, herunder også etablering af nye altaner. Denne eventuelle godkendelse skal være sagligt begrundet i den enkelte ejendoms bevaringsværdi.

Retningslinjerne heri kan være vejledende for, hvilke størrelser, placeringer og typer altaner, der kan forventes tilladelse til på forskellige typer af bevaringsværdige ejendomme.

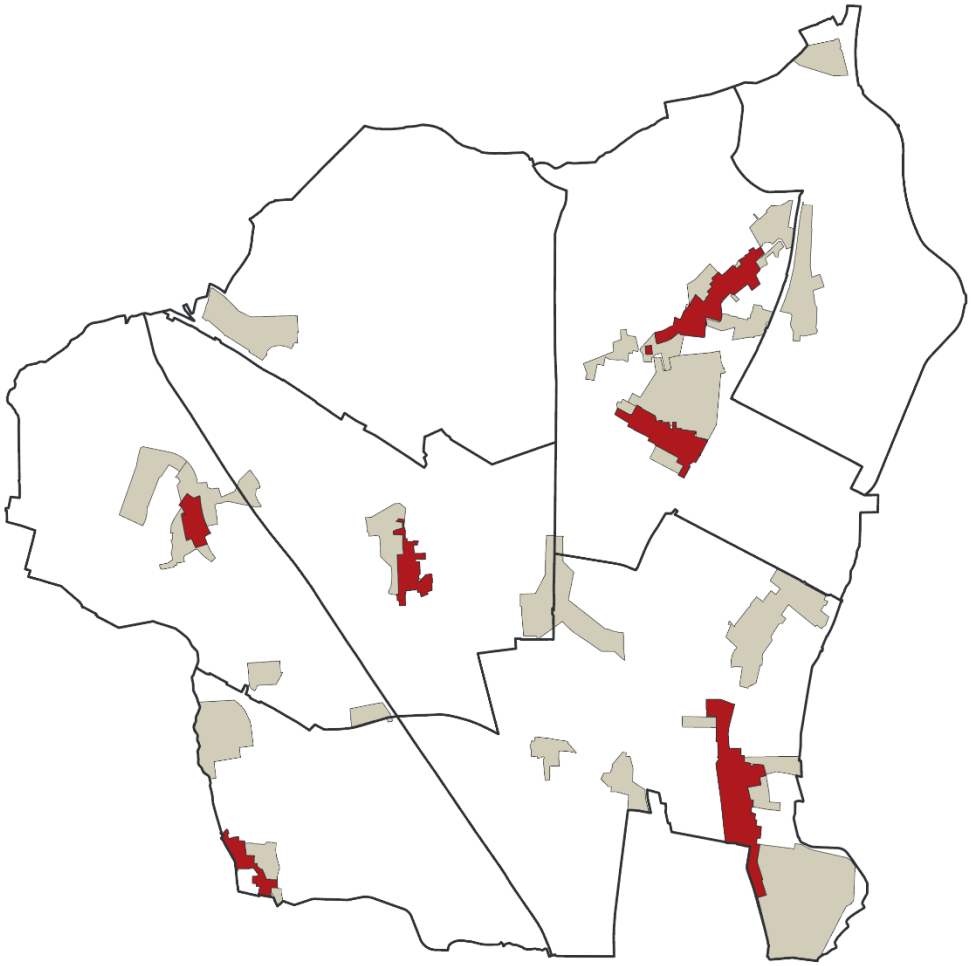
Retningslinjerne træder dog ikke i stedet for en konkret vurdering af den enkelte ejendom.

En del af kommunens etageejendomme er omfattet af bydelscenterlokalplanerne 209-214 for kommunens 6 bydelscentre, der alle har følgende bestemmelse:

"Skiltning, facadeudformning og -beklædning, opsætning af markiser og belysning mv. af blivende art må kun finde sted med Kommunalbestyrelsens tilladelse".

I disse områder skal enhver facadeudformning, herunder etablering af nye altaner, godkendes ud fra dels en vurdering af indvirkningen på karakteren af gaderummet i bydelscenteret, dels den enkelte bygnings arkitektur.

Oversigtskort over områder med etageboligbebyggelse. Røde markeringer er omfattet af bydelscenterlokalplaner.



Byggelovens § 6 D:

Kommunalbestyrelsen kan gøre en tilladelse efter byggeloven afhængig af, at bebyggelsen får en sådan ydre udformning, at der i forbindelse med dens omgivelser opnås en god helhedsvirkning.

Bestemmelsen kan i forbindelse med byggetilladelser anvendes til at regulere bygningens ydre udformning. Eksempelvis til at sikre ensartede facader i et område ved at stille krav om en gesimshøjde, materialevalg eller taghældning. Bestemmelsen kan således også bruges til at stille krav til udformningen af en altan. Det kan være til materialevalg, farve samt udformning af altanbund og altanværn.

Bestemmelsen er primært tiltænkt at skulle anvendes ved byggearbejder i områder, der er karakteriseret ved en særlig arkitektonisk, landskabsmæssig eller æstetisk helhedsvirkning, og navnlig hvor der er tale om bevaringsværdige ældre bymiljøer. Bestemmelsen har således ikke til hensigt at fremkalde en utilsigtet ensartethed.

Altaner og Arkitekturpolitik

Hvis, der er ønsker om at etablere altaner på en ejendom, kan der være hjælp at hente i Gentofte Kommunes arkitekturpolitik. Heri anbefales det at iagttage nedenstående 5 grundlæggende temaer. Her er disse beskrevet i kort form og tilpasset, så de er rettet mod de aspekter, der indgår i overvejelser vedrørende altaner.

Tidsperspektivet

Bygværker afspejler vores traditioner, byggetekniske formåen og de klimatiske forudsætninger.

Hver tid har sit arkitektoniske udtryk, hvor arkitektoniske elementer som proportioner, materialer, vinduesformater og detaljering i facader typisk fortolkes i en nordisk arkitekturtradition.

– Gentofte Kommunes Arkitekturpolitik, Vedtaget i Kommunalbestyrelsen oktober 2018

Der er behov for grundig analyse - heri tydelige illustrationer af altanernes indvirkning på ejendommens arkitektur. Analysen bør tage afsæt i de tilgængelige principper, men endelig beslutning om antal, placering og ikke mindst detaljering vil altid bero på den konkrete situation.

Et af målene er, at ændringer gennemføres, så stedets kulturarv fortsat er autentisk, kan aflæses og er "respekteret". Dette er i nogle tilfælde opnåeligt ved at tilføje en moderne, eksempelvis minimalistisk, udformning, så det er tydeligt, hvad der er oprindeligt (originalt) på bygningen. I andre tilfælde lykkes det bedst ved at tilføje altaner nøjagtigt af den type, som kunne være blevet udført ved bygningens opførelsestidspunkt.

Funktion

Uanset, om det er ny arkitektur eller projekter på eksisterende bebyggelse, er målet, at arkitekturen er velfungerende, giver muligheder for alle ("universelt design"), løser opgaven og måske endda tilbyder mere end det. Dette for individet såvel som for fællesskabet. Funktionen skal ses i perspektivet fra både nutidens og fremtidens brugere.

– Gentofte Kommunes Arkitekturpolitik, Vedtaget i Kommunalbestyrelsen oktober 2018

Ved eksisterende bebyggelse er det vigtigt at gøre sig klart, hvorvidt ejendommen egner sig til de nye ønsker.

Ved både eksisterende bebyggelse og ved nybyggeri skal det vurderes, om sted og omgivelser kan bære de nye funktionsønsker.

Bæredygtighed

Ved nye behov og ønsker er der stor gevinst ift. bæredygtighed, såfremt eksisterende bygninger kan være en ressource for det nye.

– Gentofte Kommunes Arkitekturpolitik, Vedtaget i Kommunalbestyrelsen oktober 2018

Det er en miljømæssig gevinst at designe med mål om lang levetid, bæredygtige materialer og lavt forbrug i tilblivelsen og i den efterfølgende drift.

I projekter på eksisterende bebyggelse kan ønsker om altaner med fordelagtighed kombineres med energioptimering alt udført således, at bygningen opretholder sine arkitektoniske kvaliteter og eventuelle kulturarvsværdi.

Kontekst

Vellykket arkitektur forholder sig til områdets karakter og kvaliteter, hvilket ikke udelukker, at den kan være nytænkende.

I alle bygningsarbejder må ambitionen for den arkitektoniske kvalitet være lige så høj, eller endda højere, end det stedlige niveau.

– Gentofte Kommunes Arkitekturpolitik, Vedtaget i Kommunalbestyrelsen oktober 2018.

Ved nybyggeri er det arkitektoniske hovedgreb og dets sammenhæng eller brud med omgivelserne et valg, der må afhænge af, om områdekarakteren er præget af homogenitet eller variation.

I projekter på eksisterende bebyggelse må hovedidéen (bevaringsstrategi) passe til stedets bærende værdier.

Samtidigt skal ændringer afbalanceres. Dvs. istandsættelser udføres i overensstemmelse med bygningens kulturarv og byggeskik. Tilføjelser bør enten være fortsat brug af oprindelige elementer, alternativt afbalancerede ”nutidsmarkører”.

Der er steder, der kræver forsigtighed, og der er steder, hvor netop et nyt indgreb kan løfte den samlede oplevelse.

Æstetik og bygningsfysik

Det er en arkitektonisk kvalitet, når former og materialer både har gode egenskaber og giver sansestimulerende oplevelser. Æstetik hænger sammen med f.eks. proportioner, farver, stoflighed (materialeoplevelse) og ergonomi. Egenskaberne er f.eks. holdbarhed, akustik og indeklima.

– Gentofte Kommunes Arkitekturpolitik, Vedtaget i Kommunalbestyrelsen oktober 2018

I projekter på eksisterende bebyggelse må de nye altaner ikke fratage ejendommen de bærende arkitektoniske motiver, fx linjer fra gesimsbånd mv. Der kan endda være ejendomme, som har en ubrudt facade, hvor altanpåbygning af æstetiske årsager ikke kan indgå. Omvendt kan der være stereotype facader, hvor altaner vil give et æstetisk løft.

Arkitektur og kulturarv er komplekst, men med faglighed og opmærksomhed på disse 5 temaer kan der opnås et fælles sprog og et professionelt arkitektonisk helhedssyn.

Bevaringsværdige bygninger

I Gentofte kommune passer vi på vores kulturarv, og bevaringen af den er en vigtig del af kommunens arkitekturpolitik. Især er der fokus på detaljens rolle i den større sammenhæng.

Alle bygninger (bortset fra småbygninger), opført før 1970, blev i årene 2003 og 2004 gennemgået og registreret i forhold til bevaringsværdi – SAVE-registreringen. SAVE indeholder en skala med karakterer fra 1 til 9, hvor bygninger med karakteren 1 har den højeste bevaringsværdi, og bygninger med karakteren 9 den laveste værdi. I Gentofte Kommune har man valgt at gøre bygninger med karaktererne 1 til 4 bevaringsværdige, og der er efterfølgende blevet fastlagt som sådan i lokalplaner.

Er en bygning udpeget som bevaringsværdig i en lokalplan, vil der ofte være krav og restriktioner, som knytter sig til bygningens bevaringsværdi. Det kan derfor få betydning for, hvor mange altaner, der kan tillades opsat. Det kan også få betydning for, hvor store altanerne kan være samt for placering, materialer, farve og udformning.

Gentofte Kommune ønsker, at så mange borgere som muligt får del i den glæde og livskvalitet, der forbindes med udendørs ophold, samtidigt med, at den kvalitet og attraktivitet, der kendetegner kommunens boliger, sikres.

Nedenstående retningslinjer har som formål, at flest muligt kan få altaner under størst mulig hensyntagen til den arkitektoniske kulturarv.

Det skal bemærkes, at disse retningslinjer ikke står alene. Tilladelse til opsætning af en altan på en bevaringsværdig bygning forudsætter også, at retningslinjerne i forhold til eksempelvis dagslysforhold og indblik iagttages, jf. afsnittene herom (link).

Retningslinjer

Ved sagsbehandling af altaner på bevaringsværdige bygninger skal det vurderes, om opsætning af altaner i det konkrete tilfælde kan tillades ift. lokalplanens bevarende bestemmelser og bygningens SAVE-værdi.

De værdifulde historiske bymiljøer i Gentofte Kommune er karakteriseret af gadebilleder domineret af klassiske etageejendomme. Disse gadebilleder og bymiljøer er en central del af kommunens byggede kulturarv og blandt de værdier, kommunens arkitekturpolitik søger at bevare.

Visse bygninger er ikke udpeget som bevaringsværdige i en lokalplan, men bidrager til en bebyggelse, der samlet set har en større værdi (ikke nødvendigvis registreret). For at sikre arkitekturpolitikkens intentioner om bevaring af kulturarv anbefales det, at nedenstående retningslinjer også følges for etageejendomme, der ikke er udpeget som bevaringsværdige i en lokalplan.

Der vil være lempeligere krav til altaner mod gården end mod gaden. Dog ikke nødvendigvis gældende for funktionalistiske og modernistiske bygninger eller andre hvor facadeorienteringen dikterer det.

Det skal være lempeligere at få tilladelse til fransk altan med værn inden for vinduesfalsen.

Der kan generelt ikke forventes tilladelse til opsætning af altaner på gadesiden på bygninger i SAVE-værdi 1-3.

De bevaringsværdige etageejendomme (bevaringsværdien 1-4) i Gentofte Kommune fordeler sig hovedsageligt i disse stilperioder:

- Klassicisme
- Historicisme
- Nationalromantik
- Nyklassicisme
- Funktionel tradition/Funkis
- Modernisme

Hver især har de deres billedsprog, særkender, muligheder og begrænsninger, men groft sagt kan de deles op i udsmykkede og ikke-udsmykkede, så der kan defineres fælles retningslinjer. Nyklassicistisk etagebyggeri fremstår ofte med meget sparsom udsmykning, men skal på baggrund af fællestræk med tidligere stilperioder i denne sammenhæng behandles på samme måde som udsmykkede bygninger.

Ikke-udsmykkede bygninger er udført i den funktionelle tradition, funkis, modernisme og lignende stilarter. Generelt opført i perioden fra 1930 og frem til 1970'erne. Disse har retningslinjer beskrevet særskilt.

Alle bygninger er forskellige. Der kan være situationer, hvor det ikke er nødvendigt at overholde alle retningslinjerne, ligesom der kan være andre tilfælde med yderligere restriktioner, end der beskrives her.

Fælles for alle er dog, at nyetablerede altaner skal tage hensyn til den eksisterende bygnings arkitektur og bærende værdier, og at de ikke må virke dominerende på bygningen i forhold til nogen af de følgende parametre:

- Antal
- Placering
- Størrelse
- Udformning, materiale og farve.

Eksempler på stilperioder i etageboligbyggeri fotos fra foreningen Historiske Huses stilguide

Klassicisme

Historicisme

Nationalromantik

Nyklassicisme

For bygninger udført i stilarterne Klassicisme, Historicisme, Nationalromantik, Nyklassicisme og tilsvarende udsmykkede stilarter gælder følgende retningslinjer:

Antal

- Højst halvdelen af det samlede antal vinduer på en facade må dækkes af altaner.

Placering

- Altid hele ranker eller rækker af ens højde eller længde og uden huller.
- Ingen altaner i stueetagen.
- Der skal tages hensyn til facadekompositionen. Ved stærk horisontal opdeling må der kun være rækker, ved stærk vertikal opdeling, kun ranker.
- Ranker placeres symmetrisk eller i fast rytme svarende til facadens opdeling.
- Altaner skal placeres symmetrisk foran hvert vindue. Hvor altanen dækker to vinduer, skal den sættes symmetrisk foran dem.
- På særligt fremhævede facadedele, eksempelvis en etage med særlig meget udsmykning, må der ikke sættes altaner.
- Gennemgående markante gesimsbånd på nederste eller øverste etage må som udgangspunkt ikke gennembrydes, medmindre altanbunden placeres i båndet og males samme farve.
- Ved fremspring i facade skal holdes en respektafstand svarende til mindst altanens dybde.
- Ved særlig prominent udsmykning skal holdes respektafstand på mindst 50 cm.
- Mindre væsentlig udsmykning kan fjernes i sin helhed, hvis der kan opnås et godt helhedsindtryk.

Størrelse

- Altaner må være højst 35 cm bredere end vinduesfalsen til hver side.
- Altaner må strække sig over højst to et- eller tofagsvinduer, hvis murpillen mellem dem er smallere end halvdelen af vinduets bredde. Ellers kun et vindue.
- Altaners dybde skal tilpasses facadens reliefdybder. Ved svagt relief må altandybden reduceres til 60 cm. Ellers op til 100 cm.
- Tagetagen må ikke have altaner, der krager ud, eller bryder tagfod/gesims.
- Hvis bygningen har karnapper eller andre fremspring, som er en del af de bærende bevaringsværdier, må altaner ikke være dybere end disse.
- Ved fremspring i facade skal altanbredden sikre en respektafstand svarende til mindst altanens dybde.

Udformning, materialer og farver

- Altanbundens materiale og konstruktion skal harmonere med facadens. På langt de fleste murede facader kan det være en altanbund støbt i beton.
- Altanernes statiske ophængningsprincip skal være uden synlige fastholdelsesmidler. Det vil sige, at de opsættes indmurede eller indspændte i murværk eller etagedæk.
- Altanbunden skal have profilkant svarende til graden af detaljering på bygningen.
- Værn skal være visuelt let og spinkelt og placeret oven på altanbunden.
- Uigennemsigtighed sikres ved dug eller plade bag ved værnets konstruktion. Kravet om uigennemsigtighed kan fraviges, hvis særlige bevaringshensyn taler for det.
- Hvor det harmonerer med bygningens arkitektur, kan altaner have let buet forkant. Dybden defineres da som en middelværdi.
- Der må ikke være indbliksskærme (lodretstående skærme med en højde på over 1 m). Væsentlige indbliksgener forebygges igennem altaners størrelse, placering og udformning.
- Materialer skal være autentiske for bygningens arkitektur og periode. Bemærk at eksempelvis håndlister i ubehandlet ædeltræ ofte er fremmed i historisk byggeri.
- Farver skal harmonere med bygningens farver.
- Nye altandøre skal ligne eksisterende vinduer i opdeling, profiler og farver.

Særlige retningslinjer

Bygninger i funktionelle og modernistiske stilperioder brød ofte med den traditionelle karréstruktur, og bebyggelserne har således ofte form af punkthuse, parkbebyggelser eller andet. Derved kan der ikke altid skelnes mellem gade- og gårdfacade på samme måde som ved tidligere perioders karréer.

Periodernes bygninger har generelt helt andre arkitektoniske værdier og afsæt end de tidligere stilarter, hvorfor der kan ses bort fra en stor del af retningslinjerne for altaner på de udsmykkede bygninger.

Det skal dog stadig sikres, at opsætning af nye altaner, erstatning eller udvidelse af eksisterende altaner ikke virker fremmede, dominerende eller på anden måde forringer bygningernes bevaringsværdier.

Der findes mange eksempler på etageejendomme fra disse perioder, der blev opført med altaner. Det anbefales derfor at søge inspiration til placering, udformning mv. i disse.

Eksempler på stilperioder i etageboligbyggeri fotos fra foreningen Historiske Huses stilguide:

Funkis

Funktionel tradition

For bygninger udført i den funktionelle tradition, funkis, modernisme og lignende stilarter gælder følgende særlige retningslinjer:

Antal

- Vurderes ud fra den enkelte bygning.

Placering

- I hele ranker eller rækker i gentagende mønster
- Placeringen kan være direkte op ad en karnap eller fremspring.
- Altaner må ikke placeres på selve karnappen eller fremspringet.
- Placeringen kan være asymmetrisk omkring vinduet.
- Alle altaner placeres ens i forhold til vinduet.

Størrelse

- Altaner må strække sig over højst to vinduer, hvis begge vinduer er smallere end de er høje, og murpillen mellem dem er smallere end halvdelen af vinduets bredde. Ellers kun et vindue.
- Hvis bygningen har karnapper eller andre fremspring, som er en del af de bærende bevaringsværdier, må altaner ikke være dybere end disse.
- Tagetagen må ikke have altaner, der krager ud, eller bryder tagfod/gesims.

Udformning, materiale og farve

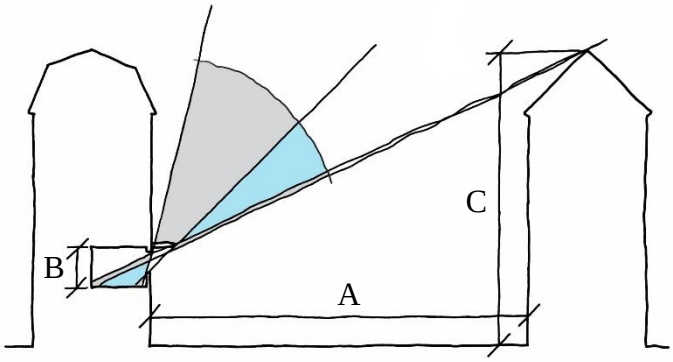
- Altanbundens materiale og konstruktion skal harmonere med facadens. På langt de fleste facader i murværk eller beton kan det være en altanbund støbt i beton.
- Altanernes statiske ophængningsprincip skal være uden synlige fastholdelsesmidler. Det vil sige, at de opsættes indmurede eller indspændte i murværk eller etagedæk.
- Altanbunden skal have profilkant svarende til graden af detaljering på bygningen.
- Værn skal være uigennemsigtigt. Kravet om uigennemsigtighed kan fraviges, hvis særlige bevaringshensyn taler for det.
- Der må ikke være indbliksskærme (lodretstående skærme med en højde på over 1 m). Væsentlige indbliksgener forebygges gennem altaners størrelse, placering og udformning.
- Materialer, herunder uigennemsigtigt værn, skal være autentiske for bygningens arkitektur og periode. Bemærk at eksempelvis håndlister i ubehandlet ædeltræ ofte er fremmed i historisk byggeri.
- Farver skal harmonere med bygningens farver.
- Nye altandøre skal ligne eksisterende vinduer i opdeling, profiler og farver.

Dagslys og indblik

Igennem tiderne har bygningsreglementets krav til dagslysindfald i boliger ændret sig betydeligt i takt med, at man har indset vigtigheden af dagslys for sundhed og trivsel.

Det betyder, at opsætning af altaner på ejendomme, der i forvejen ikke lever op til nugældende krav, i princippet ikke er muligt.

I Gentofte Kommune ønsker man imidlertid at øge mulighederne for opsætning af altaner ud over, hvad bygningsreglementet giver mulighed for. Samtidig skal retningslinjerne sikre, at der tages størst muligt hensyn til underliggende lejligheders dagslysforhold, så der samlet set fås den største kvalitet ved altanprojekter.



Forværring af lysindfald og himmelgrænseplan, og hvordan afstand til modstående bygning har betydning for forholdene. A: Afstand til modstående bygning. B: Loftshøjde. C: Højde af modstående bygning.

Figuren illustrerer forandringen i dagslysforholdene i den underliggende lejlighed ved etablering af altan på 150 cm. Det grå område er den del af hhv. himmeludsyn og himmelgrænseplan, der forsvinder, det blå er hvad, der bliver tilbage.

Dagslys og himmeludsyn

I byggesagsbehandlingen stilles krav om dagslysberegninger, der kan ligge til grund for sagsbehandlingen.

Der kan opsættes altaner, der ellers ikke ville kunne leve op til bygningsreglementets krav, hvis de følger nedenstående retningslinjer.

De maksimale størrelser er baseret på en vurdering af den indvirkning, de vil have på lysforholdene i underliggende lejligheder, som illustreret ovenfor og sammenholdt med erfaringer gennemførte altanprojekter.

Hvis det i forbindelse med ansøgning om byggetilladelse kan dokumenteres, i form af dagslysberegninger udført efter gældende standard, at underliggende lejligheder fortsat lever op til bygningsreglementets krav, kan der muligvis gives tilladelse til altaner, der er større end retningslinjerne foreskriver.

Antal og placering

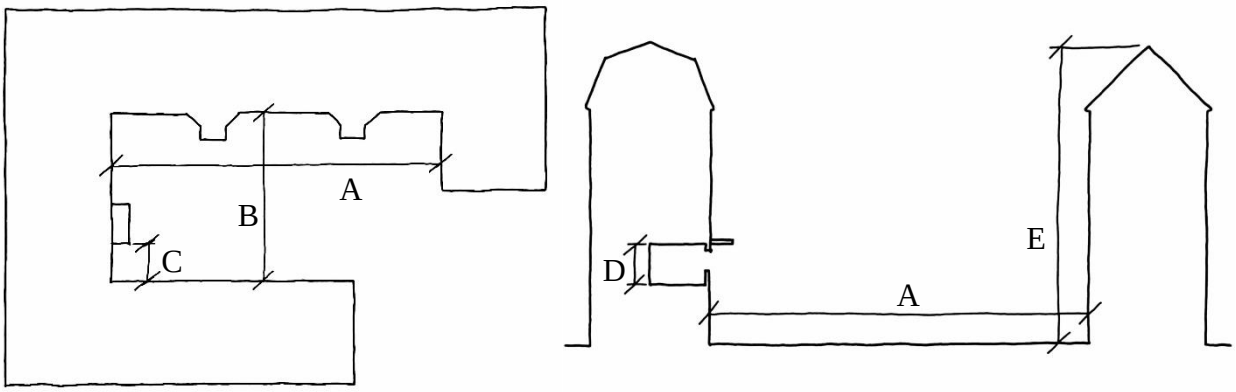
- Højst halvdelen af en lejligheds vinduer til beboelsesrum på en facade må skygges af altaner. Køkkener med plads til spisebord eller ophold anses som beboelsesrum.
- Flere end halvdelen af vinduer til beboelsesrum på en facade kan skygges af altaner, der maksimalt er 40 cm dybe. - 30 cm hvis afstand til modstående bygning er under 8 m.
- Hvis lejligheden har vinduer i tre facader (eksempelvis hjørnelejligheder) kan alle vinduer i den korteste facade skygges af altaner af størrelse efter skemaet nedenfor.
- Vinduer til toilet eller badeværelse må altid skygges af en altan.
- Hvis lejligheden kun har et enkelt vindue til beboelsesrum i den pågældende facade, og det berørte rum ikke belyses fra anden side, må dette skygges af en altan, der højst er 40 cm dyb. 30 cm hvis afstand til modstående bygning er under 8 m.
- Altaner må kun skygge for en lejligheds vinduer i en af facaderne.
- Altaner i stueetagen kan kun etableres hvis grundens udenomsarealer er af en størrelse og udformning, der tillader tilstrækkelige fælles opholdsarealer, adgangs-, indsats- og flugtveje mv.

Dybde

Afstand til modstående bygning	Loftshøjde i underliggende lejlighed under 2.75 m	Loftshøjde i underliggende lejlighed over 2.75 m
Under 8 m	30 cm	30 cm
8 m til 10 m	70 cm	70 cm
10 m til 14 m	90 cm	100 cm
14 m til 25 m	110 cm	130 cm
Over 25 m	130 cm	150 cm

Hvis gårdrummet er mindre end 14 m bredt, eller hvis altanen placeres tættere end 2.5 m på et indvendigt hjørne på op til 135°, er grænsen den nærmeste lavere værdi.

Hvis den modstående bygning er mere end 8 m væk og lavere end 14 m, er grænsen den nærmeste højere værdi i samme kolonne.



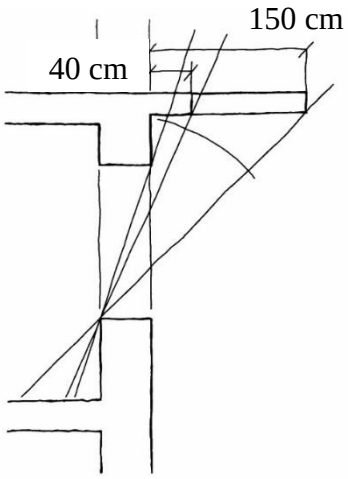
A: Afstand til modstående bygning. B: Bredde af gårdrum. C: Afstand til indvendigt hjørne. D: Loftshøjde. E: Højde af modstående bygning.

Bemærk at disse retningslinjer forholder sig til dagslysforhold alene. Der kan være situationer, hvor hensynet til eksempelvis indbliksgener eller bevaringsværdi dikterer mindre altaner end angivet ovenfor.

Undtagelser

Retningslinjerne gælder for opsætning af altaner på eksisterende ejendomme, der efter opsætningen ikke vil kunne overholde de gældende krav til dagslys i bygningsreglementet. Hvis der undtagelsesvis er helt særlige forhold, der taler for tilladelse til etablering af altaner, der ikke overholder dagslyskravene og heller ikke iagttager retningslinjerne, skal der indsendes fyldestgørende argumentation samt redegørelse for dagslysforhold.

Der kan i øvrigt tillades opsætning af altaner, der ikke overholder dagslyskravene og heller ikke iagttager retningslinjerne såfremt der er tale om huludfyldning, hvor en facade, der i overvejende grad er dækket af altaner, udfyldes fuldstændig med altaner af nøjagtig samme størrelse, udformning og materialer som de i forvejen tilladte.



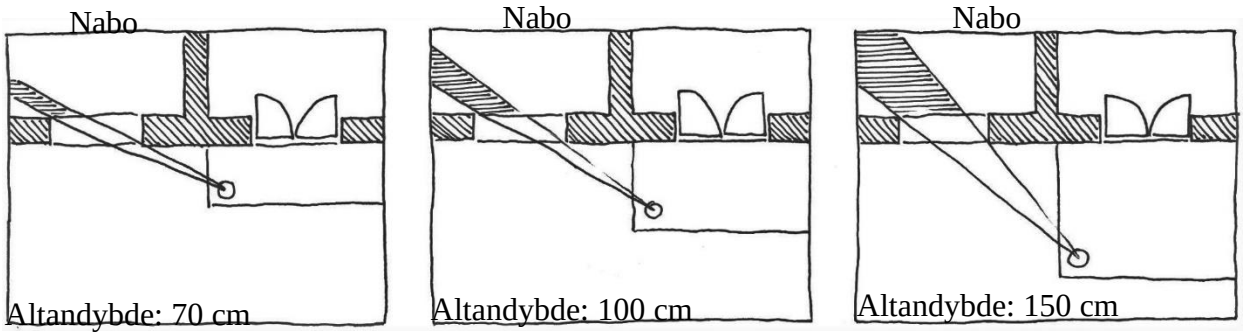
En såkaldt spansk altan på 40 cm skygger for lejlighedens potentielle lysindfald, men hvis lejligheden i forvejen har rimelige dagslysforhold vil oplevelsen af forskellen være lille.

Indblik

Indblik i andres lejligheder kan ikke undgås, når der er tale om byggeri i den tætte by, men i forhold til lovgivningen må man vurdere dels væsentligheden af generne samt hvilke naboer, der påvirkes.

Bygningsreglementet giver mulighed for at begrænse indbliksgener på friarealer og andre bygninger på samme grund samt på nabogrunde. Og kun hvis de vurderes at være væsentlige.

Indbliksgener hos naboer i samme bygning er således en problematik, der skal løses af andels-/ejerforeningen forud for ansøgning om byggetilladelse. Den slags indbliksgener kan ofte effektivt reduceres ved at tilpasse udformningen af altanen med eksempelvis skråt afskåret hjørne eller mindre dybde. Der må som udgangspunkt ikke anvendes indbliksskærme på bygninger omfattet af retningslinjer for bevaringsværdige bygninger.



Jo dybere altan - des mere indblik til nabo. Det skraverede viser det gulvareal hos naboen der gives indblik til.

I forbindelse med sagsbehandlingen af altaner, der ønskes placeret nær naboskel, vurderes væsentligheden af indbliksgenerne, og det ansøgte vil eventuelt blive sendt i partshøring for at sikre naboernes interesser. Samtidig får de mulighed for at fremkomme med deres bemærkninger til projektet og for eksempel give en nærmere beskrivelse af de særlige forhold, der er på det enkelte sted. Høringssvarene medtages i kommunens samlede vurdering af projektet, men svarene er alene vejledende herfor.

For at imødegå indbliksgener i forhold til naboejendomme har kommunen vedtaget en særlig temalokalplan om uigennemsigtigt værn.

Hvis der skal opsættes altaner på en facade, der vender direkte ud mod et område med en væsentlig anderledes bebyggelseskarakter, eksempelvis en etageejendom med facade mod et villaområde, skal der tages særligt hensyn til naboområdet. I disse tilfælde inddrages de højde- og afstandsbestemmelser, der er gældende i naboområdet.

Dokument Navn:	**Ansøgning.pdf**
Dokument Titel:	**Ansøgning**
Dokument ID:	**4686099**
Placering:	**Emnesager/Strandvejen 190. Vagtstue i anneks/Dokumenter**
Dagsordens titel	**Strandvejen 190. Dispensation til midlertidig opstilling af vagthus**
Dagsordenspunkt nr	**3**
Appendix nr	**1**
Relaterede Dokumenter:	**6**

Dette dokument blev genereret af getorganized for SharePoint

Ansøgning for Camping-, festival- og salgsområder samt transportable konstruktioner

Gentofte Kommune

Strandvejen 190, 2920 Charlottenlund

CVR / RID: f5db3a00-a4f5-4d26-8873-050544d4fa5c

Fase: Ansøgning
BOM-nummer: byg-2022-525437
Klassifikation: KLnr: 02.05.00 P19 B
Indsendelse nr.: 1 (20-05-2022 12:18)

Projekt: Vagtstue, Mobil container

Ansøgningstyper:	Transportable konstruktioner

Sted(er)

Ejendomme:	Ejendomsnr.: 188992, BFE numre: 2039598, 2040125
Matrikler:	Matrikel nr.: 13c, Ejerlav: Ordrup

Personer tilknyttet projektet

Navn	Projektrettighed	Kontaktoplysninger
Tommy Hansen (Indsendt af)	Projektejer	Dag Hammarskjölds Allé 24, 2100 København Ø hansentx@state.gov +45 20750607

Fuldmagt

Underskrift:
Dokumentationen er ikke underskrevet.

Redegørelse:

Bilag
P O A.pdf

Udfyld ansøgning

Den dokumentation der skal vedlægges ansøgningen når den indsendes.

Kontaktoplysninger på ejeren (Obligatorisk) UDFYLDT

Navn	Tommy Hansen
Adresse	Dag Hammarskjölds Allé 24, 2100 København Ø
Telefon	+45 20750607
Email	hansentx@state.gov
Evt. CVR-nr	36546107

Planlagt arbejde (Obligatorisk) UDFYLDT

Redegørelse:

Opstilling af Container/trailer der skal bruges som vagthus

Situationsplan (Obligatorisk) UDFYLDT

Redegørelse:

Bilag

CAC Strandvejen 190.pdf

Snit- eller facadetegninger IKKE UDFYLDT

Byggeret og helhedsvurdering (Obligatorisk) UDFYLDT

þ Byggeriet opføres i overensstemmelse med byggeretten

é Byggeriet opfylder ikke byggeretten/er ikke omfattet af byggeretten. Begrundelse skal vedlægges

Valgfrit felt til yderligere beskrivelse

Ubebyggede arealer (Obligatorisk) UDFYLDT

Markeret ikke relevant:

Se vedhæftede dokumentation fra leverandøren

Brand og konstruktionsklasse (Obligatorisk) UDFYLDT

Vælg Brandklasse	Brandklasse 1
Vælg Konstruktionsklasse	Konstruktionsklasse 1
Begrundelse for valgt brand- og konstruktionsklasse samt andre bemærkninger	Se vedhæftede dokumentation fra leverandøren

Dokumentation for valg af brandklasse (Obligatorisk) UDFYLDT

Redegørelse:
Se vedhæftet dokumentation fra leverandøren

Dokumentation for valg af konstruktionsklasse (Obligatorisk) UDFYLDT

Redegørelse:
Se vedhæftet dokumentation fra leverandøren

Erklæring om bygningen er indsatstaktisk traditionel UDFYLDT

Redegørelse:
Se vedhæftede dokumentation fra leverandøren

Erklæring om tekniske forhold (Obligatorisk) UDFYLDT

- Kap. 2. Adgangsforhold (§ 48 - § 62)
- Kap. 3. Affaldssystemer (§ 63 - § 68)
- Kap. 4. Afløb (§ 69 - § 81)
- Kap. 5. Brand (§ 82 - § 158)
- Kap. 6. Brugerbetjente anlæg (§ 159 - § 160)
- Kap. 7. Byggepladsen og udførelsen af Byggearbejder (§ 161 - § 165)
- Kap. 9. Bygningens indretning (§ 196 - § 241)
- Kap. 10. Elevatorer (§ 242 - § 249)
- Kap. 11. Energiforbrug (§ 250 - § 298)
- Kap. 12. Energiforsyningsanlæg i tilknytning til bygninger (§ 299 - § 328)

- ☐ Kap. 13. Forurening (§ 329 - § 333)
- ☐ Kap. 14. Fugt og vådrum (§ 334 - § 339)
- ☐ Kap. 15. Konstruktioner (§ 340 - § 357)
- ☐ Kap. 16. Legepladser mv. (§ 358 - § 367)
- ☐ Kap. 17. Lydforhold (§ 368 - § 376)
- ☐ Kap. 18. Lys og udsyn (§ 377 - § 384)
- ☐ Kap. 19. Termisk indeklima og installationer til varme- og køleanlæg (§ 385 - § 392)
- ☐ Kap. 21. Vand (§ 403 - § 419)
- ☐ Kap. 22. Ventilation (§ 420 - § 452)

Dispensation fra bygningsreglementet (Obligatorisk) UDFYLDT

- ☐ Det ansøgte kræver ikke dispensation fra bygningsreglementets tekniske bestemmelser
- ☒ Det ansøgte kræver dispensation fra bygningsreglementets tekniske bestemmelser

Valgfrit felt til yderligere beskrivelse: Se vedhæftede dokumentation fra leverandøren

Byggearbejde i forhold til lokalplan(er) og byplanvedtægt(er) (Obligatorisk) UDFYLDT

Markeret ikke relevant:

Se vedhæftede dokumentation fra leverandøren

Tinglyste servitutter UDFYLDT

Markeret ikke relevant:

Se vedhæftede dokumentation fra leverandøren

Tilladelse efter vejlovgivningen UDFYLDT

Markeret ikke relevant:

Se plan over bebyggelse

Beredskabsloven UDFYLDT

Markeret ikke relevant:

Se vedhæftede dokumentation fra leverandøren

Før arbejdet igangsættes

Dokumentation som skal udfyldes før arbejdet igangsættes eller når arbejdet igangsættes

Anmeldelse om påbegyndelse af byggeri

Efter endt arbejde

Dokumentation som skal indsendes for at dokumentere det udførte arbejde

Erklæring om det færdige byggeri (Obligatorisk)

Erklæring om dokumentation for det færdige byggeri (Obligatorisk)

Dokumentation for Kap. 2. Adgangsforhold (Obligatorisk)

Dokumentation for konstruktioner (Obligatorisk)

Dokumentation for brand (Obligatorisk)

Drift- og vedligeholdelsesmanual for installationer (Obligatorisk)

Samlet oversigt over bilag

Bilag for 1. indsendelse (20-05-2022)	Dokumentationskrav
P O A.pdf	Ansøgning: Fuldmagt
CAC Strandvejen 190.pdf	Ansøgning: Situationsplan

Tidligere indsendelser

Der er ingen tidligere versioner

Relateret document 2/6

Dokument Navn:	**Kortbilag - Strandvejen 190.pdf**
Dokument Titel:	**Kortbilag - Strandvejen 190**
Dokument ID:	**4686095**

Strandvejen 190. Ambassadørbolig		GENTOFTE KOMMUNE
Dato: 22-07-2022	Mål: 1:2000	Initialer:

Relateret document 3/6

Dokument Navn:	**Skråfoto - Strandvejen 190.docx**
Dokument Titel:	**Skråfoto - Strandvejen 190**
Dokument ID:	**4686098**

Skråfoto Strandvejen 190

Relateret document 4/6

Dokument Navn:	**CAC Strandvejen 190.pdf**
Dokument Titel:	**CAC Strandvejen 190**
Dokument ID:	**4686101**

KONGEAA
TRAILERCENTER

Varenr.: EAW-200000

Kongeaa kontor

109.750,00 kr.

~~Før 109.750,00 kr.~~

Produkt specifikationer

Mærke	KONGEAA
Indvendig længde (cm)	310 .
Indvendig bredde (cm)	218 .
Indvendig højde (cm)	213 .
Totallængde (cm)	322 .
Total bredde (cm)	230 .
Total højde (cm)	240 .
Sidemateriale	SANDWICH
Type	KONTORVOGN

Produkt beskrivelse

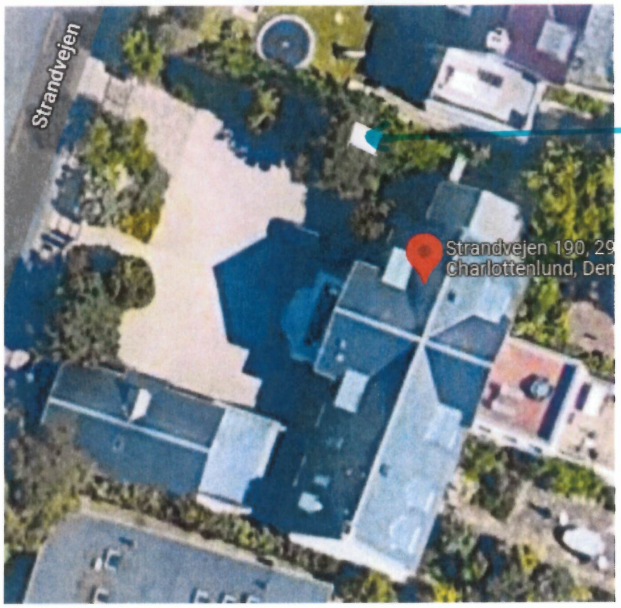
Kongeaa flytbar modulkontor.

Modulkontor, en let og enkelt løsning, når der er behov for et kontor på byggepladsen, salgspladsen eller andet. Modulkontoret er fremstillet af isoleret sandwichpaneler, det sikrer god varmeøkonomi, stabilitet samt anvendelse i stort set alt klima. Tag af Helstøbt glasfiber.
3 store vinduespartier samt et oplukkende vindue, giver masser af lys og komfort samt fornemmelsen af mere plads

Udstyret med:
- Aflåselig indgangsdør
- El-radiator
- Eltavle/sikringsboks
- LED loft belysning
- Vinylbelægning på gulv
- 2 stk. 230V stikkontakter
- 230V – 16A tilslutning

Relateret document 5/6

Dokument Navn:	**Situationsplan.jpg**
Dokument Titel:	**Situationsplan**
Dokument ID:	**4686097**


Strandvejen
Strandvejen 190, 29
Charlottenlund, Den

Relateret document 6/6

Dokument Navn:	**PET udtalelse.docx**
Dokument Titel:	**PET udtalelse**
Dokument ID:	**4686096**

POLITIETS EFTERRETNINGSTJENESTE
DANISH SECURITY AND INTELLIGENCE SERVICE

Politiets Efterretningstjeneste
Klausdalsbrovej 1
DK-2860 Søborg
Telefon: +45 33 14 88 88
E-mail: pet@pet.dk
Web: www.pet.dk

Dato: 20220704
Jour. Nr. 2021-111800100-27

Journalnummer bedes oplyst
ved henvendelse

Sikkerhedsmæssige tiltag ved den midlertidige amerikanske ambassadørresidens.

Den amerikanske ambassade i Danmark har til PET oplyst, at residensen "Rydhave" for den amerikanske ambassadør, beliggende på Skovhovedvej 259, 2920 Charlottenlund, skal renoveres over en længere periode.

Under renoveringen vil viceambassadørboligen, beliggende på Strandvejen 190, 2920 Charlottenlund, blive benyttet til midlertidig residens/ambassadørbolig.

De af den amerikanske ambassade besluttede sikkerhedsmæssige foranstaltninger omkring Rydhave overføres derfor så vidt muligt midlertidigt til residensen på Strandvejen.

I den forbindelse ønsker ambassaden at opføre et midlertidigt vagtskur til vagtpersonale på den midlertidige ambassadørresidens, og har derfor anmodet PET om at udtale sig om, hvorvidt der er behov for at opstille et vagtskur på den midlertidige residens.

Det er PET's vurdering, at de sikkerhedsmæssige foranstaltninger omkring den nuværende residens med fordel kan overføres til den midlertidige residens i de tilfælde det er muligt og så længe renoveringen pågår. Det vil betyde, at sikkerheden på og omkring residensen forsat kan moniteres, og at der i tilfælde af sikkerhedsbrud og hændelser kan reageres hurtigt og effektivt.

Med venlig hilsen

Christian Kjær Jensen
Security Coordinator
Danish Security and Intelligence Service

T: +45 4515 9212
M: +45 2275 2533
@: gamma@pet.dk
@: ckj002@pet.dk

PET | Klausdalsbrovej 1 | DK-2860 Søborg

Dokument Navn:	**Kortbilag. Strandvejen 323.pdf**
Dokument Titel:	**Kortbilag. Strandvejen 323**
Dokument ID:	**4686644**
Placering:	**Emnesager/Strandvejen 323. Ovenlysvinduer på ejendom i Skovshoved by (Byplan 21)/Dokumenter**
Dagsordens titel	**Strandvejen 323. Ovenlysvinduer på ejendom i Skovshoved by inden for Byplan 21's område**
Dagsordenspunkt nr	**4**
Appendix nr	**1**
Relaterede Dokumenter:	**10**

Dette dokument blev genereret af getorganized for SharePoint

1
272A
325
3
5A
303
5B
5C
5D
321
266A
319
262
317

Relateret document 2/10

Dokument Navn:	**Ansøgning ovenlysvinduer.pdf**
Dokument Titel:	**Ansøgning ovenlysvinduer**
Dokument ID:	**4686569**

Nicholas Brace Olsen,
Strandvejen 323, 1. tv
2920 Charlottenlund

12. juli 2022

Gentofte Kommune

Byg og Miljø

Emne: Ansøgning om isætning af ovenlysvinduer – Strandvejen 323

Indledning

På baggrund af tidligere ansøgninger, dialog med Gentofte Kommune samt møde med Borgmester Michael Fenger og Chef for Plan og Byg Michael Holst torsdag den 12. maj 2022, fremsendes hermed ansøgning om ovenlysvinduer i ejendommen Strandvejen 323.

Ansøgningen indledes med en beskrivelse af **løsningen**, der ønskes etableret på ejendommen.

Herefter følger **argumentation** for ansøgningen. Argumentationen har dels til formål at begrunde, hvorfor den ansøgte løsning ligger inden for rammerne af Byplan 21 og forvaltningspraksis, dels at give det bedst mulige baggrundsmateriale og grundlag for behandlingen af ansøgningen. Afsnittet tager afsæt i Byplan 21 og i Gentofte Kommunes argumentation i den hidtidige sagsbehandling.

Til ansøgningen er vedhæftet en række **bilag** med visualiseringer/billeder, der har til formål at understøtte ansøgningen.

Ansøgning

Ansøgningen indeholder som udgangspunkt ansøgning om ovenlysvinduer til Strandvejen 323, 1. tv, 2920 Charlottenlund og ikke som i tidligere ansøgning både Strandvejen 323, 1. tv og 1. th.

Ejeren af Strandvejen 323, 1. th har p.t. valgt at trække sig fra ansøgningen grundet den lange sagsbehandlingstid og det nuværende renteniveau. Såfremt det er en forudsætning for godkendelse, at både Strandvejen 323, 1tv og 323 1. th ansøger om ovenlysvinduer, ønsker ejeren af Strandvejen 323, 1. th at ansøge om isætning af ovenlysvinduer.

Ansøgningen indeholder som følge heraf en prioritet 1, som dækker strandvejen 323, 1. tv. og en prioritet 2, som dækker både Strandvejen 323 1. tv og Strandvejen 323, 1. th

- Visualisering af ansøgning om ovenlysvinduer i Strandvejen 323, 1. tv findes i Bilag 1.
- Visualisering af ansøgning om ovenlysvinduer i Strandvejen 323, 1. tv og Strandvejen 323, 1. th findes i Bilag 2.

Formålet med isætningen af ovenlysvinduer i boligen er:

- at skabe **lys**, rumfornemmelse og **udsigt mod vandet** i lejlighederne
- at forbedre vilkårene for udnyttelse af de eksisterende rum i lejlighederne
- at **forbedre opholds- og livsbetingelserne** i lejlighederne

Den foreslåede løsning er udarbejdet med fokus på respekt for miljøet i Skovshoved, herunder Byplan 21, livsførelsen i Skovshoved anno 2022, Gentofte Kommunes ambitiøse vision for bæredygtighed samt lignende godkendte sager inden for Byplan 21's område.

Der er valgt en diskret løsning, hvor tagets eksisterende farve og vinduernes farve falder godt sammen og hvor påvirkningen af gadebilledet er minimal grundet vinduernes højde i forhold til gadeplan/fortov samt tagets vinkling (se Bilag 3 - billeder af Strandvejen 323 set fra gadeplan og Bilag 4 – Eksempel på udtryk ved tagvindue på lignende skifertag).

Løsningen er i tråd med arkitekturen, som den kommer til udtryk i dagens gadebillede i Skovshoved med individuelle løsninger, der afspejler det enkelte hus og samtidig skaber en helhedsoplevelse af det oprindelige Skovshoved.

Løsningen afspejler endvidere livet, som det leves i husene i Skovshoved anno 2022, hvor den trange plads udnyttes af familier, enlige og sammenbragte familier. Plads, der den ene uge anvendes af få mennesker, og den næste uge skal benyttes af flere personer. Løsningen skaber lys, udsigt og plads til glæde for beboerne.

Endelig vil løsningen understøtte Gentofte Kommunes ambitiøse visioner inden for bæredygtighed, idet løsningen vil bidrage til bedre energiløsninger i ejendommen.

Vi er bekendt med en tidligere ansøgning fra 2006, der blev afvist. Der er gået 14 år siden seneste ansøgning. I den mellemliggende periode er livsførelsen for familier i Skovshoved ændret og det er ligeledes vores overbevisning, at projektet er i tråd med lignende projekter, der er udført i Skovshoved med godkendelse fra Gentofte Kommune (se Bilag 5 - Ovenlysvinduer på ejendomme under Byplan 21).

For god ordens skyld skal det understreges, at denne ansøgning og vedhæftede bilag er et udkast og at en endelig ansøgning fremsendes med behørige tegninger udarbejdet af arkitekt/teknisk rådgiver.

I forbindelse med ansøgningen har vi været i konstruktive dialoger med Skovshoved By's Grundejer- og Bevaringsforening og Skovshoved By's Ny Grundejerforening. Skovshoved By's Ny Grundejerforening har givet deres opbakning til projektet (se bilag 6 - Høring Skovshoved By's Ny Grundejerforening). Skovshoved By's Grundejer- og Bevaringsforening foretrækker at blive hørt i ansøgningsprocessen.

Vi har endvidere talt med ejeren samt lejere af Strandvejen 272, som er genbo. Såvel ejeren som lejere giver endvidere deres opbakning til projektet (se bilag 7 - Høring Strandvejen 272).

Endelig har vi indhentet fuldmagter fra Ejerforeningen 323's øvrige ejere. Alle bakker op om projektet (se bilag 8-10).

Argumentation

Til ansøgningen om ovenlysvinduer følger nedenstående uddybende argumentation, som er baseret på den hidtidige dialog med Gentofte Kommune.

1. Kvarterets karakter

1.1. Omkringlæggende område

1.1.1. Som udgangspunkt – og som drøftet på møde den 4. januar 2022 på Strandvejen 323 - er det svært at forstå, at kvarterets karakter skulle ændres som følge af isætning af ovenlysvinduer i ejendommen Strandvejen 323. Baggrunden herfor er, at kvarterets ejendomme – som vi kunne konstatere ved selvsyn på mødet - netop er kendetegnet ved ovenlysvinduer i så godt som alle ejendomme. Løsningerne er endvidere karakteriseret ved meget forskellige løsningsmodeller.

1.1.2. Byplan 21 §6 stk. 2 fastlægger reglerne for ovenlysvinduer, idet anbringelse af sådanne kun vil kunne finde sted efter kommunalbestyrelsens særlige tilladelse.

1.1.3. Byplan 21 §11 fastlægger endvidere reglerne for lempelser til Byplan 21, idet ”Mindre betydende lempelser af bestemmelserne i nærværende byplanvedtægt kan indrømmes af kommunalbestyrelsen såfremt karakteren af det kvarter, som byplanen søger at fastholde eller skabe, ikke derved ændres”.

1.1.4. Af Byplan 21 og kommunens sagsbehandling fremgår "ændring af kvarterets karakter" som afgørende for vurdering af muligheden for godkendelse af isætning af ovenlysvinduer i taget på strandvejen 323.

1.1.5. I forlængelse af ovenstående og ifølge Gentofte Kommunes sagsbehandling er en vurdering af ”ændring af kvarterets karakter” således afgørende for vurderingen af ansøgningen om isætning af ovenlysvinduer i taget på Strandvejen 323 og udgør dermed det objektive kriterie for vurdering af ansøgningen.

1.1.6. Når det vurderes, hvorvidt en ændring af en ejendom, ændrer kvarterets karakter, må det nødvendigvis følge, at man ser på det omkringliggende område underlagt Byplan 21 for at vurdere, om de konkrete ønsker på den konkrete ejendom, ændrer kvarterets karakter.

1.1.7. Ved gennemgang af ejendomme med tag mod Strandevejen inden for Byplan 21 område kan det konstateres at ca. 90% af ejendommene for nuværende har etableret ovenlysvinder. Løsninger er yderst forskelligartede ,som det kan ses på Bilag 5. Der er løsninger, der både er anlagt før og efter Byplan 21 ikrafttrædelse. Der er endvidere tagflader med samme udtryk som Strandvejen 323, hvor der findes lignende løsninger med ovenlys over kviste, som det kan ses på bilag 5.

1.1.8. Ved gennemgang af luftfotos fra 2012 kan det konstateres, at der findes eksempler på godkendelse af ovenlysvinduer på ejendomme, der kan ses fra Strandvejen under Byplan 21 område.

2. Synlighed

2.1. Ifølge Gentofte Kommune spiller det også en rolle i vurderingen af den enkelte sag, hvorvidt ændringer kan ses fra gadeniveauet på Strandvejen og dermed i hvor høj grad ændringerne bidrager til at borgere under Byplan 21 reelt oplever, at kvarterets karakter ændres.

2.2. Bilag 3 viser ejendommen Strandvejen 323 set fra gadeniveau. Som det kan ses, medfører kombinationen af hældningen på taget, de eksisterende kviste, øvrige boliger og vejens bredde at udsigten til ovenlysvinduerme vil være begrænset fra gadeniveau fra Strandvejen.

3. Arkitektonisk vurdering

3.1. Gentofte Kommune har i sin afgørelse på tidligere ansøgning lagt vægt på, at der er tale om en arkitektonisk vurdering af den enkelte ejendom. Jf. pkt. 1 må den arkitektoniske vurdering afhænge af om de ansøgte ændringer, bidrager til at ændre kvarterets karakter.

3.2. I dialogen med Gentofte Kommune har Gentofte Kommune oplyst. at det objektive grundlag for den arkitektoniske vurdering af, hvorledes den ansøgte løsning påvirker kvarterets karakter, er baseret på bygningens symmetri.

3.3. Bygningen Strandvejen 323 er ikke symmetrisk. Som det fremgår af Bilag 3, er der et pizzeria i bygningens nordlige ende ligesom hoveddøren til ejendommen er forskudt i forhold til bygningens længde.

3.4. Gentofte Kommune har endvidere meddelt, at taget har en unik flade grundet den store ubrudte tagflade. Som det ses på Bilag 5 findes der lignende tagflader under Byplan 21 område, hvor der er godkendt ovenlysvinduer over kviste i en ellers ubrudt tagflade.

Med udgangspunkt i ovenstående er det vores overbevisning, at den ansøgte løsning ikke ændrer kvarterets karakter og at den arkitektoniske løsning er i overensstemmelse med lignende løsninger i kvarteret

Såfremt der er behov for uddybning af projektet eller der generelt er spørgsmål til projektet, står vi naturligvis til rådighed. Ligeledes står vi naturligvis til rådighed for dialog om selve løsningen.

Med venlig hilsen

Nicholas Brace Olsen

Strandvejen 323, 1. tv

2920 Charlottenlund

Bilag 1: Visualisering af ansøgning om ovenlysvinduer - Strandvejen 323, 1. tv

Bilag 2: Visualisering af ansøgning om ovenlysvindue - Strandvejen 323, 1. tv og Strandvejen 323, 1. th

Bilag 3: Billeder af Strandvejen 323 set fra gadeplan

Bilag 4: Eksempel på udtryk ved tagvindue på lignende skifertag

Bilag 5: Ovenlysvinduer på ejendomme under Byplan 21

Bilag 6: Høring Skovshoved By's Ny Grundejerforening

Bilag 7: Høring Strandvejen 272

Bilag 8: Fuldmagt Strandvejen 323 st. mf.

Bilag 9: Fuldmagt Strandvejen 323 st. tv.

Bilag 10: Fuldmagt Strandvejen 323 st. th.

Relateret document 3/10

Dokument Navn:	**Bilag 1 - Skitse ovenlysvinduer Strandvejen 323, 1. tv.docx.pdf**
Dokument Titel:	**Bilag 1 - Skitse ovenlysvinduer Strandvejen 323, 1. tv.docx**
Dokument ID:	**4686570**

Bilag 1 - Skitse Ovenlysvinduer – Strandvejen 323, 1. tv

Vinduestype:

- GPL MK10 Tophængt 78x160 3-lags lavenergi

Relateret document 4/10

Dokument Navn:	**Bilag 2 - Skitse ovenlysvinduer St. 323 1 tv og 323 1 th.pdf**
Dokument Titel:	**Bilag 2 - Skitse ovenlysvinduer St. 323 1 tv og 323 1 th**
Dokument ID:	**4686571**

Bilag 2 - Skitse Ovenlysvinduer – Strandvejen 323, 1. tv og Strandvejen 323, 1. th

Vinduestype:

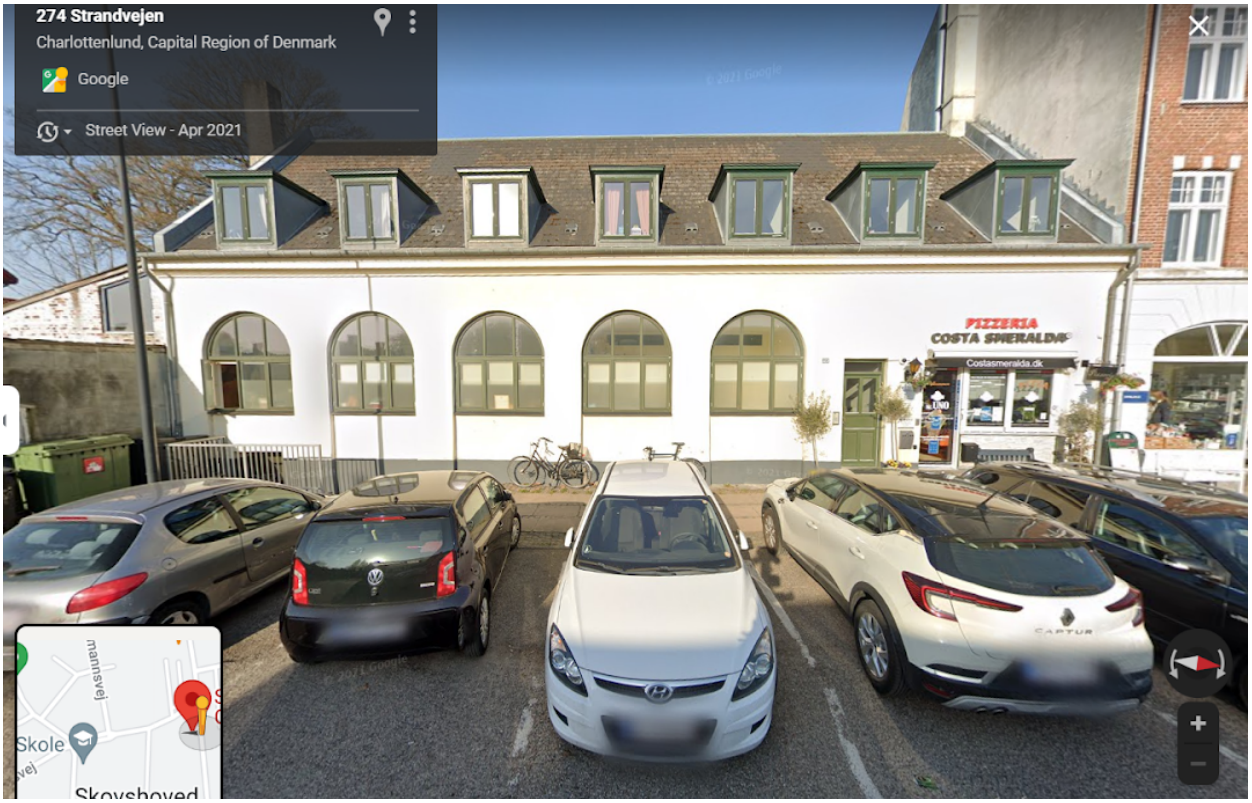
- GPL MK10 Tophængt 78x160 3-lags lavenergi

Relateret document 5/10

Dokument Navn:	**Bilag 3 - Billeder af Strandvejen 323 set fra gadeplan.docx.pdf**
Dokument Titel:	**Bilag 3 - Billeder af Strandvejen 323 set fra gadeplan.docx**
Dokument ID:	**4686572**

Bilag 3 - Billeder af Strandvejen 323 set fra gadeplan

Vinkler fra Strandvejen til Strandvejen 323, der kan give indtryk af ovenlysvinduernes udtryk.


274 Strandvejen
Charlottenlund, Capital Region of Denmark
Google
Street View - Apr 2021
PIZZERIA
COSTA SMERALDA
Costasmeralda.dk
Skole
Skovshoved

Relateret document 6/10

Dokument Navn:	**Bilag 4 - Eksempel på tagvindue på lignende skifertag.docx.pdf**
Dokument Titel:	**Bilag 4 - Eksempel på tagvindue på lignende skifertag.docx**
Dokument ID:	**4686573**

Bilag 4 - Eksempel på udtryk ved tagvindue på lignende skifertag (ikke samme vinduestype og -størrelse som ønsket til Strandvejen 323)

Relateret document 7/10

Dokument Navn:	**Bilag 5 - Ovenlysvinduer på lignende tagflader under Byplan 21.pdf**
Dokument Titel:	**Bilag 5 - Ovenlysvinduer på lignende tagflader under Byplan 21**
Dokument ID:	**4686566**

Bilag 5 – Ovenlysvinduer på ejendomme under Byplan 21

ZZ 51 408
AS 56 063

262
A

260
258
258

Relateret document 8/10

Dokument Navn:	**Bilag 6 - Høring Skovshoved By's Nye Grundejerforening.txt**
Dokument Titel:	**Bilag 6 - Høring Skovshoved By's Nye Grundejerforening**
Dokument ID:	**4686567**

From:skovser@gmail.com
Sent:30. september 2020 22:18
To:Nicholas Brace Olsen
Subject:Vinduer i tag

Hej Nicholas.

Vedr. Jeres forespørgelse forleden om foreningens holdning til vinduer/kviste på Strandvejen 323 i tagfladen mod øst:

Vi kan kun give vores fulde opbakning til at I kan få etableret vinduer/kviste så I kan få tosidet lys og mulighed for god udluftning i Jeres loftarealer. Kan I ydermere få lidt sundkig vil det være endnu et plus for Jer.

I forbindelse med ansøgningsprocessen, forventer vi at relevante naboer bliver hørt.

Vi håber at Gentofte Kommune vil se positivt på Jeres ansøgning og være behjælpelige med at finde den bedste

løsning for Jer.

Alt hvad der kan forbedre indeklima, dagslys og udsigt i boligerne hernede i Skovshoved - uden at forøge "bygningsvolumen" går vi stærkt ind for. - Naturligvis med respekt for naboer.

Med venlig hilsen på foreningens

vegne,

Elisabet Johnsen
Arkitekt M.A.A.

Skovshoved By´s Nye Grundejerforening

Relateret document 9/10

Dokument Navn:	**Bilag 7 - Høring Strandvejen 372.txt**
Dokument Titel:	**Bilag 7 - Høring Strandvejen 372**
Dokument ID:	**4686568**

From:Vibeke Mosebo <vm@thylandergruppen.dk>
Sent:13. november 2020 16:32
To:mette.volander@gmail.com
Cc:Nicholas Brace Olsen
Subject:SV: Høring - genbo tilsagn til vinduesprojekt Strandvejen 323 1., 2920 Charlottnlund

Hej Mette

Jeg beklager mit sene svar.

Vi har ingen indsigelser til jeres projekt om isættelse af ovenlysvinduer i jeres tag.

Med venlig hilsen | Best Regards

Vibeke Mosebo
Asset Manager

M (+45) 21 15 71 48

Thylander Gruppen A/S | Sundkrogsgade 7 | 2100 København Ø | thylander.dk

Fra: Mette Marie Volander <mette.volander@gmail.com>
Sendt: 5. november 2020 17:55
Til: Vibeke Mosebo <vm@thylandergruppen.dk>
Cc: Nicholas Brace Olsen <nibo2203@gmail.com>
Emne: Re: Høring - genbo tilsagn til vinduesprojekt Strandvejen 323 1., 2920 Charlottnlund

Hej Vibeke.

**Jeg vil blot spørge om I som administrator af vores genboejendom og på linje med jeres lejere bakker om om
vores ansøgning til Gentofte Kommune om isætning af veluxvinder i taget på vores ejendom, Strandvejen 323, 2920 Charlottenlund?**

Om muligt må du gerne emaile mig et vedhæftet dokument med et par linjer herom eller bare en bekræftende mail:-)

På forhånd mange tak for ulejligheden.

Mvh.

**Mette Volander
Strandvejen 323, 1 TH
2920 Charlottenlund**

ons. 30. sep. 2020 15.09 skrev Mette Marie Volander <mette.volander@gmail.com>:
Hej Vibeke.

Mange tak for hurtigt svar. Det er værdsat.

Jo det er velux ovenlys vinduer vi vil søge om. Tak.

**Bh
Mette**

ons. 30. sep. 2020 15.00 skrev Vibeke Mosebo <vm@thylandergruppen.dk>:
Hej Mette og Nicholas

Tak for jeres mail.

Jeg skal blot have bekræftet fra jer – inden vores accept – at det er ovenlysvinduer og ikke karnapper der

sættes i taget? Det er lidt svært, at se på jeres skitse.

Med venlig hilsen / best regards

Vibeke Mosebo
Asset Manager

THYLANDER GRUPPEN
Sundkrogsgade 7
2100 København Ø
Denmark

M +45 21 15 71 48
T +45 70 22 99 22

Fra: Mette Marie Volander <mette.volander@gmail.com>
Sendt: 30. september 2020 09:27
Til: Thomas Vilhelm Jensen <TVJ@newsec.dk>
Cc: Nicholas Brace Olsen <nibo2203@gmail.com>
Emne: Høring - genbo tilsagn til vinduesprojekt Strandvejen 323 1., 2920 Charlottnlund

Kære Thomas Vilhelm Jensen,

Jeg skriver til dig, da Torben Bloch har oplyst, at du er administrator af Strandvejen 272 A og B, 2920 Charlottenlund.

Min nabo Nicholas Brace Olsen og jeg

bor i de to 1. sals lejligheder på Strandvejen 323 - som genboer til Strandvejen 272 A, (lejlighed 1.11 og 1.12)
Vi ønsker at søge Gentofte Kommune om byggetilladelse til at etablere Velux ovenlysvinduer i vores tag.

Vi vil meget gerne have dit tilsagn til projektet, og har indhentet mundtlig og skriftlig accept af tagvinduerne fra lejerne i 272 1.11 (Bitten Sagild og Kirsten Kromann) og 272 A 1.12 (Ingeborg Skovgaard Lund).
De er positive og bakker fuldt op.

Jeg vedhæfter en vejledende visualisering af vinduerne (grovskitse) og håber på din positive

indstilling og accept som ejendomsadministrator af genboejendommen.

Jeg og Nicholas står selvfølgelig til disposition, hvis du har nogen spørgsmål:-)

De bedste hilsner og tak på forhånd mange tak.

Relateret document 10/10

Dokument Navn:	**Afslag på dispensation til ovenlys i spidsloftet.pdf**
Dokument Titel:	**Afslag på dispensation til ovenlys i spidsloftet**
Dokument ID:	**4694958**

GENTOFTE KOMMUNE
Plan og Byg

Nicholas Brace Olsen
Strandvejen 323, 1. tv

Mette Marie Volander
Strandvejen 323, 1. th

Dato: 09-06-2021
Sagsnr.: 2021 - 413

Afslag på ansøgning om dispensation fra Byplanvedtægt 21 til isætning af ovenlys i spidsloftet mod Strandvejen.

Vedr. ejendommen Strandvejen 323, matr. nr. 45d Ordrup

Plan og Byg har modtaget jeres fornyede ansøgning om dispensation til isætning af ovenlys i spidsloftet i tagfladen mod øst, der vender mod Strandvejen. På ejendommen er der i 2020 / 2021 behandlet en lignende ansøgning om dispensation til 4 eller alternativt 2 ovenlys i form af ateliervinduer i spidsloftet mod Strandvejen. Der blev meddelt afslag på dispensation den 8. februar 2021.
I den nuværende ansøgning af 12. marts 2021 er der ansøgt om ovenlys i form af 4 høje moderne ovenlys i spidsloftet mod Strandvejen.

Afgørelse:

Der meddeles afslag på ansøgning om isætning af ovenlys i tagets spidsloft mod Strandvejen.

Baggrund for sagen:

Gentofte kommune, Plan og Byg har modtaget fornyet ansøgning om dispensation fra Byplanvedtægt 21 til isætning af 4 moderne høje ovenlys i spidsloftet den 12. marts 2021.

Byplanvedtægt 21 udgår en bevarende byplanvedtægt for Skovshoved, og den har været gældende siden 15. juni 1976. Gentofte Kommune har fokus på de bevaringsværdige bygninger og bymiljøer, og der lægges stor vægt på, at bevaringsværdierne opretholdes og understøttes. I 2011-2012 gennemførtes efter anmodning fra Skovshoved By´s Grundejere og bevaringsforening en proces, hvor Gentofte Kommune og borgerne i Skovshoved drøftede bevaringsværdierne i Skovshoved. Kommunalbestyrelsen besluttede på baggrund af drøftelserne, at Byplan 21 fortsat udgjorde et tilstrækkeligt administrationsgrundlag, men at der skulle udarbejdes en pjece, som oplyste om områdets bevaringsværdier. Processen medførte endvidere, at Plan og Byg blev mere opmærksomme på at fastholde de bærende bevaringsværdier. I sagsbehandlingen foretages der en individuel vurdering af hver enkelt ansøgning om dispensation til ydre forandringer, i forhold til bymiljøet og den enkelte ejendom.

Ejendommen Strandvejen 323 opnåede i 2006 en byggetilladelse til en ombygning, hvor spidsloftet blev opdelt og integreret som depotrum for lejlighederne på 1 sal. I forbindelse med

ansøgningen blev der i 2005 på Bygningsudvalgets møde i december meddelt afslag til isætning af ovenlys i spidsloftet. Under ombygningssagen blev isætning af ovenlys godkendt mod havesiden, der er orienteret mod vest. Ejer ansøgte på daværende tidspunkt også om retliglovliggørelse for bevaring af etablerede ovenlys mod Strandvejen, der er orienteret mod øst. Bygningsudvalget behandlede i december 2006 ejers ansøgning om retliglovliggørelse. Udvalget besluttet, at der ikke kunne meddeles dispensation til ovenlys mod Strandvejen. Forholdet blev efterfølgende fysisk lovliggjort.
Den nuværende ansøgning er understøtte med fotos af ovenlys i tagflader for illustration af, hvorledes ovenlys kan se ud i skiffertage. Der er i ansøgningen også henvist til tidligere forhold, der har været godkendt under Byplanvedtægt 21, der ligger forud for processen i 2011 – 2012. Ansøger har fremført, at der for depotrummene ønskes mulighed for et større dagslysindfald og kik mod øst.

Isætning af moderne høje ovenlys vil i væsentlig grad påvirke tagets og bygningens udtryk.

I et kulturmiljø indgår hver enkelt bygning, med de kendetegn bygningerne og deres stilart har, i et samspil med ejendommes ubebyggede arealer og områdets grønne områder.

Pjecen for Skovshoved er tilgængelig på www.Gentofte.dk under emnet Byplanlægning.

Skovhoved er et gammelt fiskerleje, der har bevaret kendetegn fra fiskeritiden tilføjet den udvikling, som fulgte med Københavns udvikling op igennem 1800tallet og starten af 1900-tallet.

Strandvejen 323 blev opført i 1922 med forretning i stueplan og beboelse på 1. sal efter datidens byggestil for mindre forretningsejendomme i den tids bymiljøer i Gentofte. Ejendommens 1. sal er udført som en tagetage med høj trempel, og spidsloftet er udført med en sammenhængende ubrudt tagflade mod Strandvejen. Ejendommens tag og facade mod Strandvejen har bevaret udtrykket samlet set, og de karakteristiske kendetegn fra dens tids forretningsbygninger er bevaret. I den forbindelse er det ikke væsentlig, at et af forretningslejemålene tidligere er blevet moderniseret, da de arkitektoniske linjer fortsat kan genkendes i facaden.

Lovgrundlag

Ejendommen er omfattet af Byplanvedtægt 21, en bevarende byplanvedtægt for Skovhoved.

Byplanvedtægt 21, § 5, stk. 1 fastlægger, at den eksisterende bebyggelse ikke må nedrives, udvides, ombygges eller på anden måde ændres uden kommunalbestyrelsen har meddelt tilladelse hertil.

Byplanvedtægt 21, § 6, stk. 2 fastlægger at ovenlys og kviste kun må etableres i tage med kommunalbestyrelsens særlige tilladelse, og § 6, stk. 4 fastlægger at § 6, stk. 2 også skal overholdes ved istandsættelses- og ombygningsarbejder.

Byplanvedtægt 21, § 11 fastlægger at kun mindre betydende lempelser vil kunne tillades, såfremt karakteren af det kulturmiljø, som byplanen søger at fastholde.

Afgørelse

Med henvisning til Byplanvedtægt 21, § 5, stk. 1 og § 6, stk. 2 meddeles der hermed afslag på den ansøgte isætning af ovenlys i tagfladen mod Strandvejen.

Begrundelse

Det er i sagen vurderet, at isætning af ovenlys, som ansøgt i spidsloftet, i væsentlighed vil påvirke bygningens udtryk og slører den værdi, som bygningen repræsenterer og bidrager med kulturhistorisk til området, og derved ikke vil være i overensstemmelse med Byplanvedtægt 21 §11, der fastlægger, at kun mindre fravigelser fra dens bestemmelser, der ikke derved forringer den bevaring af kulturmiljøet, som byplanen søger at fastholde og skabe, kan godkendes.

Taget er bevaret svarende til udførte forhold i 1922, med to fags kviste i beboelseslaget og ubrudt tagflade i spidsloftet, der rummer depotplads. Benyttelse af nye ovenlys vil være et fremmet element, som ikke er forenelig med bygningens arkitektur og kendetegn for den tid den repræsenterer.

Det er i sagen vurderet, at isætning af ovenlys i spidsloftet i væsentlighed vil påvirke bygningen udtryk og slører den værdi som bygningen repræsenterer og tilføjer til Skovshoved miljø og kulturhistorie.

Samlet er det vores vurdering, at der ikke kan tillades ovenlys i spidsloftet mod Strandvejen.

Der er i ansøgningen henvist til enkelte øvrige bygninger i Skovshoved, hvor der er isat ovenlys.

Vi bemærker hertil, at der blev ændret praksis i 2012 med en skærpelse i forhold til hvilke forandringer der kunne godkendes, da Skovshoveds udvikling frem til 2012 havde medført, at der var givet godkendelser til forandringer og tilføjelser, som samlet set påvirkede området negativt, så kulturhistorien og områdets bymiljø var under udviskning.

Kommunalbestyrelsen kan vælge at skærpe praksis. Godkendelser der lå forud for praksisændring vil derfor ikke være retningsgivende for, hvilke dispensationer der vil kunne forventes godkendt ved ansøgning i dag.

I sagsbehandlingen har områdets øvrige bebyggelser omfattet af Byplanvedtægten været efterset, særligt med henblik på afklaring af, om der mod Strandvejen har været sammenlignelige sager, hvor der er opnået godkendelse til ovenlys eller lig. i tagflader.
Der foreligger for områdets årlige overflyvninger for årene tilbage til 2012. Det fremgår af luftfotos, at de ejendomme, hvor der har været godkendt forandringer, som i væsentlig grad fravig fra den enkelte bygnings byggeskik ved at tilføje nye arkitektoniske elementer, som bl.a. brug af moderne ovenlys, der påvirkede kulturmiljøet og bevaringsværdierne negativt, ligger forud for overflyvningen i foråret 2012. Der vedlægges luftfoto af overflyvning fra 2012 og 2020 til dokumentation herfor.

Vi kan vejledende oplyse, at der for depotrum ikke er krav til udkik eller dagslysindfald. I sagen er ansøger blevet vejledt om, at der ved en evt. ansøgning om justering af eksisterende ovenlysvinduers dimensioner mod havesiden vil indgå, at der er godkendt ovenlys i spidsloftet i denne tagflade, samt at bygningssiden ikke er synlig fra gadebilledet.

Der er ikke taget stilling til andre forhold i sagen, og sagen afsluttes herved fra kommunens side.

Klagevejledning:
Planloven:

Du kan klage over denne afgørelse efter reglerne i planlovens § 58, stk. 1, nr. 3.

Efter denne bestemmelse kan kun retlige spørgsmål påklages. Det vil sige, at du for eksempel kan klage over denne afgørelse, hvis du mener, at kommunen ikke har haft ret til at træffe afgørelsen. Du kan derimod ikke klage over, at kommunen efter din opfattelse burde have truffet en anden afgørelse.

Klagen skal være indgivet skriftligt inden 4 uger fra afgørelsens modtagelse. Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller en helligdag, forlænges fristen til den følgende hverdag, jf. § 2 i Bekendtgørelse nr. 130 af 28.01.2017 (om regler for klage til Planklagenævnet).

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet. Du klager via Klageportalen, som du finder på www.borger.dk og www.virk.dk, hvor du logger på, som du plejer, typisk med NemID. Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen, jf. bekendtgørelsens § 3.

Kommunen sender via Klageportalen kommunens bemærkninger til sagen og de anførte klagepunkter til Planklagenævnet vedhæftet den påklagede afgørelse og de dokumenter, der er indgået i sagens bedømmelse.

Samtidig med at kommunen sender klagesagen til Planklagenævnet sendes en kopi af udtalelsen til dig og eventuelle andre involverede i klagesagen med en frist for at afgive bemærkninger til Planklagenævnet på 3 uger fra modtagelsen.

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det, jf. bekendtgørelsens § 4. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til den myndighed, der har truffet afgørelse i sagen. Myndigheden videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Rettidig klage har ikke opsættende virkning, medmindre Planklagenævnet bestemmer andet, jf. bekendtgørelsens § 6.

Gebyret for at klage udgør for privatpersoner 900 kr. og for virksomheder og organisationer 1.800 kr. jf. § 8, stk. 1, i Lov nr. 1658 af 20.12.2016 om Planklagenævnet.

De nærmere regler om gebyrbetaling fremgår af Bekendtgørelse nr. 108 af 28.01.2017 om gebyr for indbringelse af klager for Planklagenævnet. Det fremgår bl.a. af denne bekendtgørelse, at betaling af gebyr skal ske ved elektronisk overførsel til Planklagenævnet inden en af Planklagenævnet fastsat frist. Betales gebyret ikke inden udløbet af fristen, afvises klagen.

Hvis du vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra afgørelsens modtagelse, jf. planlovens § 62.

Med venlig hilsen

Pernille Forsberg
Plan og Byg

Dokument Navn:	**Opfølgning på opgaveudvalget Arkitektur i Gentofte 2022-2.pdf**
Dokument Titel:	**Opfølgning på opgaveudvalget Arkitektur i Gentofte 2022-2**
Dokument ID:	**4686219**
Placering:	**Emnesager/Opfølgning på opgaveudvalget Arkitektur i Gentofte 2. kvartal 2022/Dokumenter**
Dagsordens titel	**Opfølgning på opgaveudvalget Arkitektur i Gentofte 2. kvartal 2022**
Dagsordenspunkt nr	**5**
Appendix nr	**1**
Relaterede Dokumenter:	**1**

Dette dokument blev genereret af getorganized for SharePoint

GENTOFTE KOMMUNE

Opfølgning på opgaveudvalget Arkitektur i Gentofte 2022-2

Vedtaget af Kommunalbestyrelsen:	29. oktober 2018
Reference til stående udvalg:	Byplanudvalget, Klima-, Miljø- og Teknikudvalget og Kultur-, Unge- og Fritidsudvalget
Opgaveudvalgets opgave:	Udarbejde forslag til en ny arkitekturpolitik

Opfølgning pr. juni 2022

Lokalplanforslag for et nyt boligområde ved Sauntesvej
Forslag til Lokalplan 427 for ejendommen Sauntesvej 13, som er i høring frem til den 25. august 2022, har til formål at muliggøre en privat bygherres ønske at omdanne og udvikle ejendommen fra erhvervsområde til boligområde. Projektet rummer 29 boliger i form af etageboliger og villaer. Ideoplægget tager udgangspunkt i at bevare bebyggelsesstrukturen og indpasse ny bebyggelse i området.

I Gentofte Kommune er alle bygningerne med bevaringsværdien 1 til og med 4 udpeget som bevaringsværdige i en lokalplan og i kommuneplanen. En af de eksisterende erhvervsbygninger har bevaringsværdien 5 og er dermed ikke udpeget som bevaringsværdig i retslig forstand. Til trods herfor vil bygningen blive bevaret og transformeret til boliger og bærer dermed noget af fortællingen og identiteten med videre.

Forslag til Lokalplan 427 muliggør en omdannelse af Sauntesvej 13 til boligområde.

Lokalplaner for værdifulde kulturmiljøer
Lokalplan 421 for stråtage i Skovshoved By og Lokalplan 426 for Tuborg Haveby er vedtaget af Kommunalbestyrelsen i juni 2022. Både Tuborg Haveby og Skovshoved er i Gentoftes Kommuneplan udpeget som værdifulde kulturmiljøer, hvor der i alt er udpeget 46 værdifulde kulturmiljøer.

Formålet med Lokalplan 421 er at sikre og bevare de eksisterende stråtage i Skovshoved. Stråtage er en gammel tagtype, der udover at være udført i miljøvenlige materialer, er meget karaktergivende. Dette er med til at sikre en særlig æstetik og atmosfære og understøtte fortællingen om bymiljøet i Skovshoved.

Formålet med Lokalplan 426 er at fastholde Tuborg Haveby som kolonihaveområde og sikre havebyen som et bevaringsværdigt kulturmiljø. Lokalplanen fastlægger blandt andet bestemmelser for omfang og placering af nye kolonihavehuse og sikrer, at områdets grønne karakter og struktur fastholdes.

Arkitektur i byggesagsbehandlingen
Tuborg Strandeng (Tuborg Syd) er et stort og omfattende projekt med over 300 nye boliger, som er under opførelse. De første beboerne er ved at flytte ind.

Undervejs har der i byggesagsbehandlingen været mange drøftelser og overvejelser om arkitektur, materialer og landskab med mere. Det er et projekt, hvor der er stor fokus på arkitektonisk og håndværksmæssig kvalitet. Hele byggeriet er muret op med håndstrøgne mursten. Bebyggelsen står som et skulpturelt vartegn på kanten til Øresund mellem by og vand.

Visualisering af byggeri og landskab ved Tuborg Strandeng.

Byrummene i Gentofte

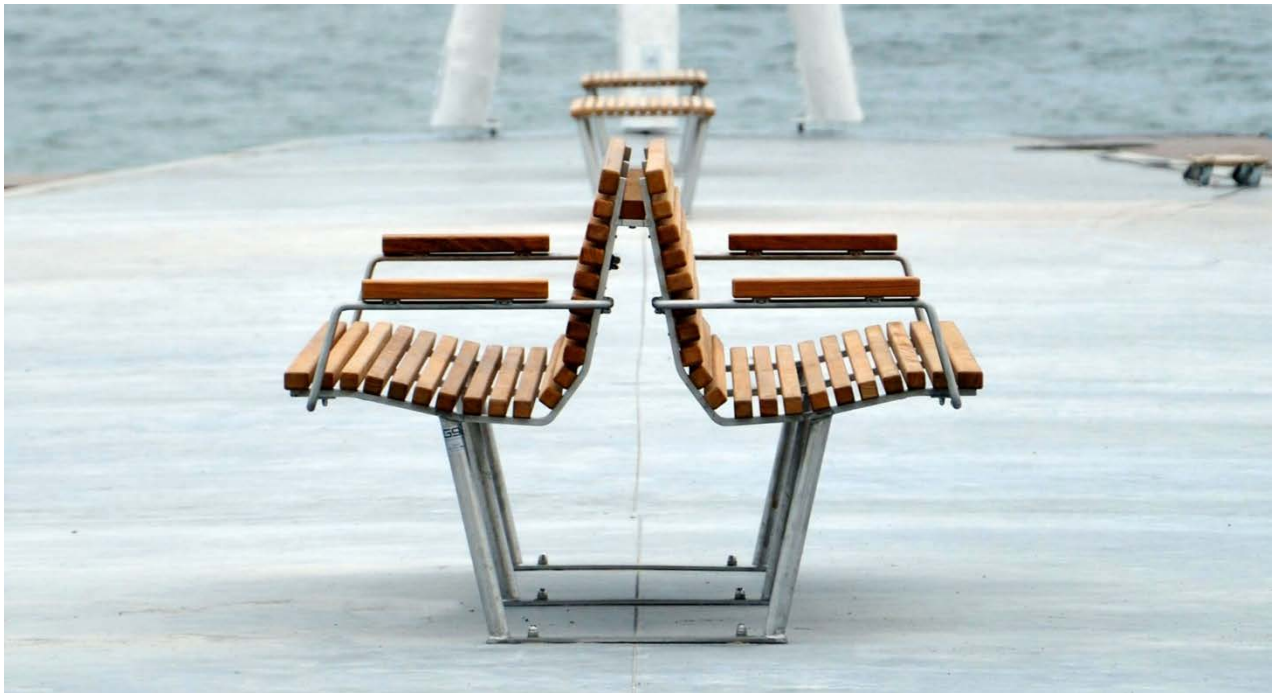
Både i Gentoftes første og også i den nuværende arkitekturpolitik er der lagt vægt på byrumsinventar med henblik på sammenhæng og høj kvalitet. Langt det meste udstyr er kendetegnet af Gentofte Kommunes inventarfarve (sort-grå RAL 7021), der stammer fra farven på vejnavneskiltene, som blev designet af Knud V. Engelhardt i 1923. Farven blev valgt fordi den "skjuler" snavset, men derudover har den også en høj æstetisk værdi, da den falder i et med løvets skygger, eller om vinteren med de bare stammer. Farven fungerer godt året rundt og i de fleste sammenhænge og ses nu udbredt fra lysmaster til husnummerskilte. Der er med dette gennemgående træk opnået en stor visuel ro i Gentofte Kommunes byrum og vejbillede.

Udtjente vejnavneskilte, som i dag er udstyret med skruer, der ikke er tilpasset skiltenes design, vil fremover blive erstattet med et nyproduceret med "pinolskruer". Pinolskruer har et elegant udtryk, der harmonerer med vejskiltene og dermed forbedrer helhedsudtrykket.

Det nyproducerede vejnavneskilte med pinolskruer.

Gentofte Kommunes vejledningen "Udstyr til Byrum og Bygninger" følges for at sikre kvalitet og sammenhæng i designet. Vejledningen opdateres og udbygges løbende, så det afspejler nye tekniske muligheder. Det er målet, at udstyret ligger inden for Gentofte Kommunes designlinje, med høje krav til æstetik, funktionalitet og tilgængelighed. Udover de gennemgående elementer er der også særlige områder, hvor der arbejdes på at sikre netop den lokale identitet.

"Bellevuebænken" er et eksempel herpå. Bænken er særligt udviklet til Bellevue Strandpark. Udtrykket er inspireret af Arne Jacobsens design til Bellevue Kajakklub og tilpasset Gentofte Kommunes kystlinje. Designet er tilpasset, så det er holdbart i forbindelse med saltvand. Ligeledes er der bydelscentrerne, der hver har nogle særlige karaktertræk, som understøttes i den løbende drift og udvikling.



Bellevuebænken er udviklet til Bellevue Strandpark

Svanebænken (Baunegårdsvej/Edelgave Allé) er privatejet. Ejeren har fået vejledning til den nylige rekonstruktion, som var nødvendig efter en påkørsel. Dette ud fra at bænken er offentlig tilgængelig, yndet og har lokalhistorie og dermed ligesom husnummerskilte, klokkebænk, plakatsøjler og meget andet er en del af det byrumsinventar, som omgiver os, og som arkitekturpolitikken er med til at værne om.

Svanebænken på hjørnet af Edelgave Allé og Baunegårdsvej.