GENTOFTE KOMMUNE

Dagsorden til møde i Byplanudvalget

Mødetidspunkt 12-09-2022 17:00
Mødeafholdelse Mødelokale D

Indholdsfortegnelse

Byplanudvalget

12-09-2022 17:00

1 [Åben] Lokalplan 436 kultur og erhverv i Charlottenlund Slotshave og Tillæg 4 til Kommuneplan 2021. Endelig vedtagelse 3

2 [Åben] Krøyersvej 1. Tilbygning til Skovshoved Kirke 4

3 [Åben] Nordvestvej 5A. Dispensation til overskridelse af byggefelt 6

4 [Åben] Christiansholms Vænge 2-10 samt 3-35. Dispensation til facadehøjden af nyopførte rækkehuse 7

5 [Åben] Mosegårdsvej 86. Lovliggørelse af tilbygning der overskrider det skrå højdegrænseplan 10

6 [Åben] Sponnecksvej 27. Trappetårns overskridelse af minimumsafstand til skel 12

7 [Åben] Hellerupvej 15. Nedlæggelse af boliger 13

8 [Åben] Etablering af varmepumper 15

9 [Åben] Orientering om delegeret kompetence på Byplanudvalgets område 15

10 [Åben] Meddelelser fra formanden/forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne 16

11 [Lukket] Meddelelser fra formanden/forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne 16

12 [Åben] Underskrift 16

1 [**Åben**] **Lokalplan 436 kultur og erhverv i Charlottenlund Slotshave og Tillæg 4 til Kommuneplan 2021. Endelig vedtagelse**

Sags ID: EMN-2022-06803

Resumé
Forslag til Lokalplan 436 og Tillæg 4 til Kommuneplan 2021 har været i offentlig høring.
Der skal tages stilling til, om planerne skal vedtages endeligt.

Baggrund
Kommunalbestyrelsen vedtog på møde den 30. maj 2022, pkt. 4, enstemmigt at sende forslag til Lokalplan 436 for kultur og erhverv i Charlottenlund Slotshave og Tillæg 4 til Kommuneplan 2021 i offentlig høring.

Planforslagene har været i offentlig høring i perioden 2. juni til den 25. august 2022, og der blev afholdt borgermøde den 11. august.

Der er indkommet 3 høringssvar til planforslagene. To næsten enslydende høringssvar, afsendt fra en gruppe med fem borgere som underskrivere, omhandler bekymringer i forhold til afholdelse af publikumsorienterede arrangementer samt et høringssvar fra Slots- og Kulturstyrelsen, som ønsker en ændring i kommuneplantillæggets rammebestemmelser i forhold til etageantal og parkering.

Høringssvar og høringsnotat med Plan og Bygs bemærkninger er vedlagt som bilag. Plan og Byg foreslår, at der ikke foretages ændringer i det udsendte lokalplanforslag og forslag til kommuneplantillæg.

Forligsaftale med staten
Kommunalbestyrelsen godkendte den 13. december 2021, pkt. 26, forligsaftale vedrørende retssager om anvendelse af nærmere bestemte bygninger i Charlottenlund Slotshave. Jeanne Toxværd (Ø) stemte imod, idet ”behovet for ungdomsboliger i Gentofte Kommune er stort og Enhedslisten mener at vi fremadrettet skal indtænke etablering af almene boliger i lokalplaner frem for villaer og rækkehuse. Etablering af ungdomsboliger i Slotsparken finder vi er respektløst i forhold til bevarelse af kulturarven og muligheden for at udvikle området til et levende kulturelt samlingssted, til gavn for borgerne i Gentofte Kommune”.

Forliget indebærer, at kommunens planlægningsmæssige behov for ungdomsboliger bliver (delvist) realiseret ved, at staten forpligter sig til at overdrage Bilharziosebygningen til en almen boligorganisation med henblik på opførelse af almene ungdomsboliger.

Som en del af forliget er Gentofte Kommune forpligtet til at udarbejde et lokalplanforslag, der muliggør anvendelse af bygningerne Kavalergården, Maskinhuset, Vognporten og Mandskabsbygningen til liberalt erhverv. Forslaget skal offentliggøres og sendes i høring senest den 30. juni 2022.

Yderligere mulige anvendelser af de omhandlede bygninger
Udover liberalt erhverv kan ovennævnte bygninger også anvendes til kulturelle formål.

Charlottenlund Slot, Vaskehuset og Ishuset kan udover liberalt erhverv og kultur også anvendes til publikumsorienteret serviceerhverv i form arrangementer. Der vil hermed kunne afholdes fx konfirmationer, bryllupper og lignende fester, men bestemmelsen vil ikke give adgang til at drive restaurant.

Lokalplanforslaget kan læses via dette link:
https://gentofte.viewer.dkplan.niras.dk/dkplan/dkplan.aspx?lokalplanId=569

Forslag til Tillæg 4 til Kommuneplan 2021 er vedlagt som bilag.

Indstilling
Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

1. At forslag til Tillæg 4 til Kommuneplan 2021 vedtages endeligt.

2. At forslag til Lokalplan 436 vedtages endeligt.

Tidligere beslutninger:
.

Bilag
1. Indkomne høringssvar til forslag til Lokalplan 436 og Tillæg 4 til Kommuneplan 2021 (4734862 - EMN-2022-06803)
2. Høringsnotat - Lokalplan 436 og Tillæg 4 til Kommuneplan 2021 (4740761 - EMN-2022-06803)
3. Tillæg 4 til kommuneplan 2021. Offentlig høring (4734866 - EMN-2022-06803)
4. Lokalplan 436 for kultur og erhverv i Charlttenlund Slotshave. Offentlig høring (4734865 - EMN-2022-06803)

2 [**Åben**] **Krøyersvej 1. Tilbygning til Skovshoved Kirke**

Sags ID: EMN-2022-07163

Resumé
Der skal tages stilling til, om der skal gives tilladelse til en udvidelse af tilbygningen til Skovshoved Kirke.

Baggrund
Gentofte Kommune har modtaget ansøgning om byggetilladelse til en udvidelse af en eksisterende tilbygning til Skovshoved Kirke. Skovshoved Kirke er registreret som bevaringsværdig i kategori 1 i SAVE-atlasset, samt udpeget som bevaringsværdig i Lokalplan 52, tinglyst den 17. januar 1986.

Skovshoved Kirke er opført i 1914, tegnet af arkitekt Alfred Brandt i historicistisk stil med senromanske referencer. Det karakteristiske bikubeformede spir blev erstattet af et mere traditionelt pyramideformet spir i 1935.

Tilbygningen fra 1982, på ca. 177 m2, er tegnet af Vilhelm Wohlerts tegnestue i modernistisk stil og karakteriseret ved to skulpturelle cylinderformede kapeller samt tilbygningens vinkelform, der lukker sig om en lille gårdhave.

Tilbygningen er ikke en del af registreringen i SAVE-atlasset, men indgår i markeringen som bevaringsværdig i lokalplanen.

Den ansøgte udvidelse udvider tilbygningen fra 1982 med 55 m² og anvender samme modernistiske formsprog, materialesammensætning og detaljering som denne. Udvidelsen etableres som en knopskydning, der placeres mellem de runde kapeller og den oprindelige kirkes apsis.

Stiftsøvrigheden i Helsingør stift har godkendt projektet på baggrund af udtalelser fra kgl. bygningsinspektør Fogh & Følner Arkitektfirma A/S samt Nationalmuseet. Af udtalelsen fra den kgl. bygningsinspektør fremgår blandt andet, at man hellere ser en anden løsning inden for det samlede kirkeanlægs eksisterende bygningsmæssige rammer, men ikke vil modsætte sig det nuværende projekt, der vurderes at være afgørende forbedret i forhold til et tidligere fremlagt forslag.

Den ansøgte tilbygning opføres i rødbrune munkesten opmuret i kalkmørtel - som både kirken og den eksisterende tilbygning. Munkesten til byggeriet bliver produceret direkte til projektet i samme mål, farve og overflade som de eksisterende munkesten på den eksisterende tilbygning.

Vinduer udføres som 2-lags præfabrikerede elementer i hvidmalet træ, i samme farvekode som den eksisterende tilbygning. Vindueselementer udføres med skarpkantet udtryk og profilering så tæt på de eksisterende som muligt.

Tagbeklædning samt dele af facadepartier udføres i kobber med stående false som på den eksisterende tilbygning og bygges sammen med det eksisterende tag i overgangen mellem nyt og eksisterende.

De eksisterende tagrender (Utzon arkitekt-tagrender) i kobber føres med rundt om tilbygningen og tilsluttes nedløbsrør, der også udføres i kobber som i den eksisterende tilbygning.

Facadebeklædningen på tilbygningen i øvrigt udføres i cedertræsbeklædning med smalle spor og adskilte cedertræslister i udtryk som på den eksisterende tilbygning.

Kgl. bygningsinspektør Fogh & Følner Arkitektfirma A/S skriver i deres udtalelse at: ”Inspektoratet mener stadigvæk, at det er synd for det fine samspil mellem kirkens korrunding, de eksisterende cirkulære kapeller og det grønne område imellem Frølichsvej, Krøyersvej og Teglgårdsvej at bygge på dette sted.

Ansøgningen er vedlagt en skriftlig arealanalyse, der dog mere har karakter af en forklaring af rummenes nuværende anvendelse end en egentlig analyse af hvilke funktioner, der evt. vil kunne samlokaliseres. Inspektoratet finder det bemærkelsesværdigt, at det ene af de fine runde kapeller anvendes som opbevaringsrum for kirkens katafalk, og at der tilsyneladende ikke kan anvises andre lokaliseringsmuligheder.

Opmærksomheden henledes på, at Skovshoved Kirke har forholdsvis meget plads uden for selve kirkerummet, og at der derfor utvivlsomt ville kunne findes en mere optimal anvendelse af disse kvadratmeter.”

Den fulde udtalelse samt den nævnte arealanalyse er vedlagt som bilag.

Med den ansøgte tilbygning vil den oprindelige korrunding (apsis) samt kapelrundingen på tilbygningen ikke mere fremstå frit og i et samspil, og det er Plan og Bygs vurdering, at tilbygningen

vil forringe den arkitektoniske værdi af det samlede anlæg og dermed kirkens samlede bevaringsværdi.

Det står ikke klart, om det fremtidige arealbehov er tilstrækkeligt stort – og om muligheden for bedre anvendelse af de eksisterende arealer er tilstrækkeligt små – til at retfærdiggøre den arkitektoniske forringelse.

En afgørelse om tilladelse eller afslag skal begrundes i tilbygningens indvirkning på kirkens samlede bevaringsværdi.

Indstilling
Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At der meddeles afslag til den ansøgte udvidelse.

Tidligere beslutninger:
.

Bilag
1. Kortbilag - Krøyersvej 1 (4729016 - EMN-2022-07163)
2. Skråfoto - Krøyersvej 1 (4740762 - EMN-2022-07163)
3. Uddrag af tegningsmateriale (4729018 - EMN-2022-07163)
4. 2021.11.07 KS B Skovshoved tilbygning (4729019 - EMN-2022-07163)
5. Arealanalyse Skovshoved Kirke (4729020 - EMN-2022-07163)

3 [**Åben**] **Nordvestvej 5A. Dispensation til overskridelse af byggefelt**

Sags ID: EMN-2022-07165

Resumé
Der skal tages stilling til, om der skal meddeles dispensation fra Lokalplan 102 til overskridelse af byggefeltet i forbindelse med opførelse af en tilbygning.

Baggrund
Der er den 4. maj 2022 ansøgt om byggetilladelse til opførelse af en tilbygning på 21 m².

Tilbygningen ønskes placeret i forlængelse af det eksisterende enfamiliehus mod syd. Det eksisterende hus udfylder hele byggefeltet, jf. Lokalplan 102, kortbilag B, og den ansøgte tilbygning kræver derfor dispensation fra lokalplanens § 7, stk. 2: *" Ny bebyggelse må kun opføres indenfor de på kortbilaget viste byggefelter og skal i princippet opføres i byggefeltets facadelinje som vist på kortbilag B. Mindre fremspring og tilbagerykninger kan udføres efter kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde"*.

Den for området gældende maksimale bebyggelsesprocent på 40 overholdes.

Lokalplan 102 blev vedtaget i 1993 for at skabe mulighed for en udbygning med enfamiliehuse på mindre grunde på det delvist ubebyggede område (den nordlige halvdel).

Formålet med lokalplanen er blandt andet at sikre, at området blev udbygget til et attraktivt boligområde.

Byggeretten, jf. BR18, kap. 8, er iagttaget ved det ansøgte. Det vurderes, at den ansøgte tilbygning ikke medfører gener for de omkringboende, idet den er i ét plan.

Indenfor lokalplanområdet er der meddelt tilladelse til overskridelse af byggefeltet i forbindelse med en udestue på 12 m² på Nordvestvej 9, som er et typehus, som det nu omhandlede. Dispensationen blev besluttet på Bygningsudvalgets møde i september 2003. I 2017 blev der uden forelæggelse for udvalget dispenseret til en tilbygning på 18 m² på Nordvestvej 1A, som er en villa, der i stor udstrækning ligger uden for lokalplanens byggefelt. Det bemærkes, at disse tilbygninger er placeret "væk" fra vejen.

Plan og Byg vurderer, at der kan dispenseres fra lokalplanens bestemmelse om byggefelterne, idet formålet med lokalplanen fortsat er iagttaget, samt at den ansøgte tilbygning ikke vil ændre på vejbilledet. Der er derfor foretaget naboorientering med frist for besvarelse til den 26. august 2022. Der er ikke modtaget høringssvar.

En dispensation til den ansøgte tilbygning vil betyde, at der skal meddeles dispensation til sammenlignelige ansøgninger. I det aktuelle område vurderes det, at 5 andre ejendomme i området vil kunne opnå dispensation (markeret med en "rød" B% på oversigtskortet), såfremt der meddeles dispensation i den aktuelle sag. Af disse sager, vil 3 potentielle tilbygninger kunne placeres mod Nordvestvej.

Indstilling
Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At det drøftes og besluttes, om der skal meddeles dispensation fra Lokalplan 102 til opførelse af en tilbygning udenfor byggefeltet, ud mod Nordvestvej.

Tidligere beslutninger:
.

Bilag
1. Kortbilag1 (4737206 - EMN-2022-07165)
2. Skråfoto (4729036 - EMN-2022-07165)
3. Situationsplan før og efter (4729037 - EMN-2022-07165)
4. Plantegninger (4729034 - EMN-2022-07165)
5. Facader og snit (4729033 - EMN-2022-07165)
6. Skitsetegning mv (4729038 - EMN-2022-07165)

4 [**Åben**] **Christiansholms Vænge 2-10 samt 3-35. Dispensation til facadehøjden af nyopførte rækkehuse**

Sags ID: EMN-2022-07166

Resumé
Der skal besluttes, om der skal meddeles dispensation fra Lokalplan 378 til retlig lovliggørelse af facadehøjden for de nyopførte rækkehuse vest for Klampenborg Station.

Baggrund
Der blev den 3. december 2019 meddelt byggetilladelse til et større byggeprojekt med 22 rækkehuse på området vest for Klampenborg Station.

Status er, at byggeriet er opført i overensstemmelse med byggetilladelsen, byggeriet er færdigmeldt, og der er udstedt midlertidig ibrugtagningstilladelse.

Plan og Byg har den 4. marts 2019 udarbejdet en såkaldt planmæssig udtalelse i forbindelse med det planlagte rækkehusprojekt. Af udtalelsen fremgik flg.: *"Med henvisning til lokalplan 378, § 6.3 bestemmelser for bygningshøjder, § 6.8 bestemmelse om at indarbejde forskydninger i husrækkerne, § 7.2 bestemmelser for materiale til facader, § 7.3 og 7.4 for taghældning og materialer for tagflader vurderes det fremsendte disponeringsforslag at være i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser i de anførte §§."*

Plan og Byg anså således projektmaterialet for at være i overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplanen i forhold til bl.a. bygningernes højde og taghældning mv., herunder planens bestemmelse i § 6.3, som lyder: *"Inden for de fastlagte byggefelter A og B må der bygges i højst 2 etager. Bebyggelsens facadehøjde må ikke overstige 6,5 meter over eksisterende terræn. Enkelte bygningsdele i byggefelterne A og B, fx trappehuse, ovenlys m.m., kan dog gives en maksimal bygningshøjde på 8 meter over eksisterende terræn."*

Forud for vedtagelse af Lokalplan 378 blev der afholdt 3 indledende borgermøder om projektideen med henblik på at tilpasse projektet i dialog med borgere og andre interesserede. Lokalplanforslaget og den endelig vedtagne lokalplan er udarbejdet på baggrund af det projekt, der blev vist på det 3. indledende borgermøde. I dette projekt, som dannede grundlag for lokalplanen, var der på ca. hvert 3. rækkehus illustreret en ensidig taghældning syd-nord med en kiphøjde på ca. 8 meter, som flugtede med facaden. Det reviderede projekt, som dannede grundlag for planudtalelsen, er på ca. hvert 2. rækkehus udført med ensidig taghældning syd-nord med en kiphøjde på 8 meter.

Den planmæssige udtalelse blev indklaget for Planklagenævnet. Den 31. maj 2022 hjemviste Planklagenævnet sagen til fornyet behandling for så vidt angår spørgsmålet om facadehøjden, hvilket betyder, at forholdet skal sagsbehandles på ny.

Planklagenævnet har afgjort, at facadehøjden skal opgøres ved, at de skrå tagflader skal medregnes til facadehøjden, se bilag 1. Facadehøjden er derfor 8,0 m og ikke 6,5 m og kræver derfor dispensation fra Lokalplan 378, § 6.3 (se også bilag 2 med tegninger tilhørende byggetilladelsen af 3. december 2019).

Den opførte bebyggelses facadehøjde er efter Planklagenævnets afgørelse i strid med lokalplanens bestemmelse om samme, og er derfor ulovlig. Lovliggørelse kan ske ved enten retlig eller fysisk lovliggørelse.

Plan og Byg har ikke truffet en forkert afgørelse, men Planklagenævnet fortolker lokalplanbestemmelsen om facadehøjde anderledes end kommunen, hvilket betyder, at det opførte byggeri ifølge nævnet forudsætter en dispensation fra lokalplanbestemmelsen om facadehøjde.

Kommunalbestyrelsen kan i henhold til planlovens § 19, stk. 1, dispensere fra en lokalplan m.v., medmindre dispensationen vil stride mod planens principper.

Der er den 12. juli 2022 udsendt naboorientering til ejere og beboere i lokalplanområdet samt til ejere og beboere på Vitus Berings Alle og Dyrehavevej for så vidt angår de ejendomme, der er direkte naboer til rækkehusene/lokalplanområdet.

Der er modtaget 5 indsigelser. Af indsigelserne fremgår bl.a., og som det væsentligste, at man finder, at bygningshøjden (facadehøjden) udgør en del af lokalplanens principper, hvorfor dispensation ikke er mulig jf. planlovens § 19, hvorefter kommunen bør afvise retlig lovliggørelse, herunder at "tagtrekanten" på det sydligst beliggende rækkehus, nord for byggelinjen i byggefelt B, fjernes (se bilag 3_1). Høringssvar er vedlagt som bilag 3.

Det følger af praksis, at en lokalplans principper er planens formålsbestemmelser og de anvendelsesbestemmelser, som er fastsat ud fra formålet med planen. Principperne omfatter derimod som hovedregel ikke de bestemmelser, der mere detaljeret regulerer bebyggelsens omfang, udformning og placering, medmindre disse bestemmelser netop er fastlagt for at fastholde en særlig udformning af bebyggelsen.

Formålet med lokalplanen er - udover fastlæggelsen af anvendelsen til tæt/lav bebyggelse som rækkehuse (til boligformål) - bl.a. at sikre, at bebyggelsen tilpasses områdets karakter.

Nærområdet er præget af de engelske rækkehuse og villaerne langs Vitus Berings Allé samt 3 dobbelthuse (de tidligere DSB-funktionærboliger); bygninger i 1 ½ til 2 ½ etager. Dertil kommer en etageboligbebyggelse på Dyrehavevej samt den gamle stationsbygning (i hhv. 3 og 2 ½ etager). De 3 dobbelthuse er nærmeste nabo til rækkehusene, villaerne langs Vitus Berings Allé kommer (primært) i 2. række, og de engelske rækkehuse først i 3. række.

Rækkehusbebyggelsen vurderes at være tilpasset karakteren heraf, idet området i forvejen er præget af mange bygningstyper, opført i forskellige stilarter og i forskellige perioder.

Derudover opfylder byggeriet kriterierne for at være tæt-lav/rækkehusbebyggelse, hvorfor formåls- og anvendelsesbestemmelserne er opfyldt.

De specifikke bestemmelser i lokalplan 378, § 6.3, om facadehøjde er ikke en del af formålsbestemmelsen og anvendelsesbestemmelserne (er ikke nævnt i bestemmelserne), og er derfor ikke en del planens principper.

Plan og Byg vurderer således, at det er muligt at dispensere fra bestemmelsen om facadehøjden fastlagt i § 6.3 i Lokalplan 378, jf. planlovens § 19.

Det vurderes også, at intentionerne i lokalplanens § 6.3, bestemmelsen om en facadehøjde på maksimalt 6,5 m, er iagttaget med det udførte projekt. Tagpartierne, som overskrider lokalplanens højdebestemmelse, er af et så beskedent omfang, og med en så stor afstand til omkringliggende ejendomme, at de ikke påvirker omgivelserne negativt. Afstanden betyder, at der ikke er forøget skyggevirkning på naboejendommene, og udsigten for naboejendommene ændres heller ikke i forhold til en løsning, hvor tagpartierne ville være trukket væk fra facadelinjen.

En fysisk lovliggørelse af byggeriet vurderes at kunne ske ved at trække de spidse tagpartier væk fra facaderne, således at de ikke flugter med facadelinjen.

Kommunen kan i forbindelse med en retlig lovliggørelse af forholdene lade proportionalitet, værdispild og økonomiske tab indgå i vurderingen.

Fysisk lovliggørelse vurderes at være uproportionel i forhold til det, der kan opnås, idet der ikke ses at være gener for omgivelserne i forbindelse med det udførte byggeri, samt at karakteren af det opførte byggeri, ikke vil ændres ved en fysisk lovliggørelse.

Plan og Byg vurderer, at der ikke sker et væsentligt samfundsmæssigt værdispild, ved en fysisk lovliggørelse. Det private økonomiske tab vil efter Plan og Bygs vurdering være stort i forhold til de virkninger, en fysisk lovliggørelse vil medføre.

Indstilling
Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At der meddeles dispensation fra Lokalplan 378 til at bibeholde overskridelsen af den for rækkehusene maksimalt tilladte facadehøjde på 6,5 m til 8 m.

Tidligere beslutninger:
.

Bilag
1. Kortbilag (4729047 - EMN-2022-07166)
2. Skråfoto_christiansholm (4740809 - EMN-2022-07166)
3. BILAG 1 om facadehøjde (4740810 - EMN-2022-07166)
4. Bilag 2_A_Østfacade - indgangsside og gavle mod syd.pdf (4729044 - EMN-2022-07166)
5. Bilag 2_B_Vestfacade - haveside og gavle mod nord.pdf (4729043 - EMN-2022-07166)
6. Bilag 3_1_Høringssvar I (4729042 - EMN-2022-07166)
7. Bilag 3_2_Høringssvar III Sags nr. 2019-474-2 (4729041 - EMN-2022-07166)
8. Bilag 3_3_Høringssvar IV (4729040 - EMN-2022-07166)
9. Bilag 3_4_Høringssvar V - fra grundejerforeningen (4740811 - EMN-2022-07166)
10. Høringssvar 3_5_Høringssvar VI. Henrik Andersen. Christiansholms Vænge 2-10 (4739215 - EMN-2022-07166)

5 [**Åben**] **Mosegårdsvej 86. Lovliggørelse af tilbygning der overskrider det skrå højdegrænseplan**

Sags ID: EMN-2022-07164

Resumé
Der skal tages stilling til, om der skal ske retlig eller fysisk lovliggørelse af den udførte tilbygning mod sydøst.

Baggrund
Plan og Byg har den 12. juni 2017 meddelt byggetilladelse til flere tilbygninger på ejendommen, blandt andet i form af to karnapper ved indgangspartiet.

Ifølge ansøgningsmaterialet overholder byggeriet relevante bestemmelser i lokalplaner for ejendommen samt højde- og afstandskrav beskrevet i bygningsreglementets bestemmelser vedrørende byggeret.

I forbindelse med færdigmelding af byggeriet oplyses det, at det færdige byggeri overskrider byggerettens bestemmelse om det skrå højdegrænseplan mod nabo mod øst med 56 cm, svarende til at karnappen skulle rykkes 40 cm længere ind på egen grund.

Den opførte karnap mod sydøst er således ikke i overensstemmelse med den meddelte byggetilladelse, er derfor ulovlig og skal lovliggøres.

Af det fremsendte materiale, indsendt efter færdigmelding, fremgår, at det skrå højdegrænseplan er overskredet langs den sydøstlige karnaps udhæng mod nabo.

Karnappen er placeret 3,54 m fra skel.

Plan og Byg vurderer, at overskridelsen vil resultere i væsentlige skyggegener for naboen mod øst. Der er indsendt skyggediagrammer, som viser den udførte tilbygnings indflydelse på lysforholdene ved naboerne.

Indbliksgenerne vurderes ikke at være væsentlige, da vinduerne i karnappen er placeret mod vej og under det skrå højdegrænseplan, og indbliksgenerne dermed ikke overstiger, hvad der kan forventes i et fuldt udbygget boligområde med fritliggende enfamiliehuse.

Det er usædvanligt for området, at der er opført en tilbygning, som ikke overholder det skrå højdegrænseplan.

I forbindelse med en lovliggørelse af forholdene skal kommunen bl.a. lade proportionalitet, værdispild og økonomiske tab indgå i vurderingen af sagen.

Det vurderes, at en fysisk lovliggørelse af overskridelsen af det skrå højdegrænseplan vil være proportionel med det, der kan opnås. I denne vurdering indgår, at der ses væsentlige skyggegener for naboejendommen, idet overskridelsen af det skrå højdegrænseplan ligger vest for naboejendommen, og at der derfor kastes væsentlige skygger på denne.

Plan og Byg vurderer, at der ikke sker et samfundsmæssigt værdispil ved en fysisk lovliggørelse, og det private økonomiske tab er begrænset. Dette kan således ikke begrunde den uønskede skyggegene i villaområdet, som en retlig lovliggørelse vil kunne medføre.

Det er Plan og Bygs vurdering, at der er et rimeligt forhold mellem forseelsen og kravet om fysisk lovliggørelse.

Indstilling
Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At der meddeles afslag på retlig lovliggørelse af overskridelsen af det skrå højdegrænseplan.

Tidligere beslutninger:
.

Bilag
1. Oversigtskort Mosegårdsvej 86 (4729023 - EMN-2022-07164)
2. Skråfoto Mosegårdsvej 86 (4740830 - EMN-2022-07164)
3. Tegninger fra byggetilladelse (4729025 - EMN-2022-07164)
4. Skrå højdegrænseplan tegnet og udført (4729026 - EMN-2022-07164)
5. Overskridelse af højdegrænseplanet. Østfacade (4738910 - EMN-2022-07164)
6. Situationsplan tegnet og udført (4729027 - EMN-2022-07164)
7. Skyggetegninger (4729028 - EMN-2022-07164)
8. Lignende sager afgjort i udvalget (4740832 - EMN-2022-07164)

6 [**Åben**] **Sponnecksvej 27. Trappetårns overskridelse af minimumsafstand til skel**

Sags ID: EMN-2022-07256

Resumé
Der skal tages stilling til, om trappetårnets eksisterende overskridelse på 6 cm i forhold til afstand til skel kan godkendes.

Baggrund
Bygnings- og Arkitekturudvalget har på møder den 29. november 2018 (pkt. 7) og den 4. marts 2021 (pkt. 3) enstemmigt vedtaget, at højden på trappetårnet skal lovliggøres ved at tilbageføre **højderne** til sidst godkendte forhold i 1959. Af sagen fremgik også, at man samtidig ville rykke trappetårnet væk fra skel således, at nugældende afstandskrav ville være overholdt (2,5 m).

I forbindelse med den fysiske lovliggørelse af trappetårnsbygningen ses der i det senest fremsendte materiale fra landinspektøren, at højden på trappetårnet er fysisk lovliggjort til sidst godkendte forhold fra 1959, men at nugældende krav til en minimumsafstand til skel på 2,5 m, ikke er overholdt. Afstanden opgøres til 2,44 m svarende til en overskridelse på 6 cm.

Trappetårnet er ført tilbage til det oprindelige fundament, således at afstanden mellem bygningen og skel stemmer overens med den afstand, som blev godkendt i 1959.

Der er fremsendt redegørelse samt skyggediagrammer vedrørende overskridelsen til skel. Det anføres i ansøgningen bl.a. følgende; ”Der kan i ansøgte forhold – på intet tidspunkt af året - konstateres mere skyggekastning fra taget på Sponnecksvej 27, end der var i 1959”.

Plan og Byg er enig i denne konklusion. Plan og Byg vurderer således, at trappetårnets overskridelse af afstand til skel hverken vil medføre forøgede lysgener for nabobebyggelsen i forhold til det, som udvalget godkendte i marts 2021 eller i forhold til det, der var i 1959, og at overskridelsen ikke medfører øgede indbliksgener.

Kommunen kan i forbindelse med en retlig lovliggørelse af forholdene lade værdispild, økonomiske tab og forsæt indgå i vurderingen.

Plan og Byg vurderer, at det ulovlige forhold ikke er af væsentlig karakter, da den eksisterende overskridelse på 6 cm af minimumsafstanden til skel på 2,5 m ikke medfører væsentlige skyggegener på nabogrundene.

Det er uvist, om ejer har været i god tro, da de valgte at øge bygningshøjden udover den sidst godkendte bygningshøjde. Ejer eller ansøger har ikke haft en forudgående dialog med kommunen om at opføre byggeriet højere end det sidst godkendte forhold.

Plan og Byg vurderer, at der ikke sker et væsentligt samfundsmæssigt værdispild, ved en fysisk lovliggørelse. Det private økonomiske tab vil efter Plan og Bygs vurdering være stort i forhold til de virkninger, en fysisk lovliggørelse vil medføre.

Indstilling
Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At der meddeles tilladelse til overskridelsen på 6 cm til skel.

Tidligere beslutninger:
.

Bilag
1. Kortbilag. Sponnecksvej 27 (4737364 - EMN-2022-07256)
2. Skråfoto Sponnecksvej 27 (4737365 - EMN-2022-07256)
3. 201726197_AFS_300621 (4737366 - EMN-2022-07256)
4. 201726197-plot-snit-samlet (4737367 - EMN-2022-07256)
5. Situationsplan (4737368 - EMN-2022-07256)
6. IBS-attest-okt2021 (4737369 - EMN-2022-07256)
7. KBADM-Supplerende redegørelse_22.02.22 (4737372 - EMN-2022-07256)
8. Supplerende redegørelse for sol_skyggeforhold (4737371 - EMN-2022-07256)
9. Sponnecksvej 27-fotodokumetation-sep-okt.2021 (4737370 - EMN-2022-07256)

7 [**Åben**] **Hellerupvej 15. Nedlæggelse af boliger**

Sags ID: EMN-2022-07266

Resumé
Det skal drøftes om Gentofte Kommune vil give tilladelse til nedlæggelse af boliger på ejendommen Hellerup 15.

Baggrund
Det er i Gentofte Kommune og i en lang række andre kommuner ikke tilladt at nedlægge en bolig helt eller delvis uden kommunalbestyrelsens samtykke, jf. efter lov om boligforhold. Dette gælder, hvad enten nedlæggelsen sker ved nedrivning, ved hel eller delvis sammenlægning af to eller flere boliger, eller ved at boligen helt eller delvis tages i brug til andet end beboelse.

Kommunen kan dog ikke nægte nedlæggelse af boliger, når følgende betingelser er iagttaget; boligernes skal være ledige og ingen af de boliger, der tilvejebringes, må have et bruttoetageareal på mere end 130 m².

Gentofte Kommune har praksis for, at der ikke gives tilladelse til nedlæggelse af boliger. Baggrunden her for er, at Gentofte Kommune har vurderet, at der i kommunen er behov for at

opretholde boligbestanden, således at der er et tilfredsstillende udbud af boliger til kommunens borgere.

Dog tillades sammenlægning af boliger, hvis den mindste bolig er under 100 m², og den sammenlagte bolig maksimalt udgør 250 m².

Gentofte Kommune har modtaget en henvendelse fra en erhvervsdrivende på Hellerupvej 15, som har forespurgt om muligheden for nedlæggelse af 4 boliger på ejendommen med henblik på anvendelse til erhverv. Ejendommen er omfattet af Lokalplan 54 og ligger heri i Delområde C med følgende anvendelsesbestemmelse:

"Delområdet må kun anvendes til offentlige formål herunder skole, boldbane og erhverv såsom værksteder for småhåndværk og privat service.

Kommunalbestyrelsen skal godkende den påtænkte anvendelse at området eller dele heraf."

Den ønskede anvendelse er i overensstemmelse med lokalplanen. Indretning af erhverv i de omhandlede boliger vil således bringe ejendommens fremtidige anvendelse nærmere det, som Kommunalbestyrelsen har forudsat i planlægningen.

Imødekommes anmodningen vil der aktuelt blive nedlagt 4 boliger. Plan og Byg har undersøgt, om der er sammenlignelige situationer i kommunen, hvor der ligger boliger i områder, hvor anvendelsen er fastlagt til erhvervsformål. Følgende gør sig gældende:

- I samme delområde i Lokalplan 54 ligger yderligere 4 boliger, heraf 2 i almindelige villaer.
- Ved Jægersborg Alle/Ermelundsvej i det tidligere Jægersborg Hotel, som er omfattet af Lokalplan 158, ligger 2 boliger.
- I erhvervsområdet ved Nybrovej, Sandtoften og Grusbakken omfattet af Lokalplan 238 ligger 4 boliger.

Det skal bemærkes, at boliger i bydelscentrenes stueetage, som i lokalplaner er fastlagt til detailhandel og publikumsorienteret service, ikke er taget med i optællingen, idet de har en anden karakter end boliger i de øvrige erhvervsområder.

Indstilling
Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At sagen drøftes.

Tidligere beslutninger:
.

Bilag
1. Henvendelse vedrørende Hellerupvej 15 (4739187 - EMN-2022-07266)

8 [**Åben**] **Etablering af varmepumper**

Sags ID: EMN-2022-07151

Resumé
Der gives en orientering om reglerne for etablering af varmepumper.

Baggrund
Gentofte Kommune modtager løbende ansøgninger om etablering af forskellige typer af varmepumper til at forsyne boliger med varme.

På mødet gives en orientering om reglerne for etablering af varmepumper.

Indstilling
Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At orienteringen tages til efterretning.

Tidligere beslutninger:
.

Bilag

9 [**Åben**] **Orientering om delegeret kompetence på Byplanudvalgets område**

Sags ID: EMN-2022-07148

Resumé
Byplanudvalget har givet forvaltningen kompetence til at træffe afgørelser i en række sager.

Delegationskompetencen forelægges til orientering.

Baggrund
Byplanudvalget har givet forvaltningen kompetence til at træffe afgørelser i en række sager.

Kompetencen er delegeret over tid og ofte i forbindelse med behandling af konkrete sager, hvor Byplanudvalgets beslutning har lagt en linje for fremtidige afgørelser.

Delegationskompetencen er beskrevet i vedhæftede notat og forelægges til orientering.

Indstilling
Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At tage orienteringen til efterretning.

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

1. Notat om gældende delegationskompetence til Plan og Byg (4740766 - EMN-2022-07148)

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

Sags ID: EMN-2021-07671

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

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

12 [**Åben**] **Underskrift**

Sags ID: EMN-2021-07632

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

Dokument Navn:	**Indkomne høringssvar til forslag til Lokalplan 436 og Tillæg 4 til Kommuneplan 2021.pdf**
Dokument Titel:	**Indkomne høringssvar til forslag til Lokalplan 436 og Tillæg 4 til Kommuneplan 2021**
Dokument ID:	**4734862**
Placering:	**Emnesager/Lokalplan 436 for kultur og erhverv i Charlottenlund Slotshave. Endelig/Dokumenter**
Dagsordens titel	**Lokalplan 436 kultur og erhverv i Charlottenlund Slotshave og Tillæg 4 til Kommuneplan 2021. Endelig vedtagelse**
Dagsordenspunkt nr	**1**
Appendix nr	**1**
Relaterede Dokumenter:	**4**

Dette dokument blev genereret af getorganized for SharePoint

Høringssvar

Dato. 26. august 2022
Sagsnr.: EMN-2022-05445

Forslag til Lokalplan 436 og forslag til Tillæg 4 til Kommuneplan 2017

Høringssvar indkommet i høringsperioden fremsendt mod forslag til Lokalplan 436 og forslag til Tillæg 4 til Kommuneplan 2021.

1. Esperance Allé 10B (med fem underskrivere)
2. Esperance Allé 10B (med fem underskrivere) fremsendt til Borgmesteren
3. Slots- og Kulturstyrelsen

1. Esperance Alle 10B (med fem underskrivere)

   Som mangeårige naboer til Charlottenlund Skov ser vi med bekymring, at man har vedtaget at foreslå en tilføjelse til Lokalplan 436 for kultur og erhverv i Charlottenlund Slotshave som muliggør publikumsorienterede arrangementer som konfirmationer, bryllupper og lignende arrangementer som for eksempel koncerter og teaterforestillinger i og omkring Slottet, Ishuset og Vaskehuset.

   Vi er bekymrede ved udsigten til den larm og uro, som sådanne arrangementer vil medføre i vores umiddelbare nærhed som direkte naboer til skoven, men også ved udsigten til alt det affald, glasskår samt parkerings- og trafikkaos, som automatisk følger den øgede aktivitet i området. Ligesom de mange andre, der dagligt bruger Charlottenlund Skov og Slotshave værdsætter vi, at benytte skoven og Slotshaven som en rolig oase til gåture, hundeluftning og anden form for motion.

   Vi ser desuden med stor bekymring, at direktør for Charlottenlund Slot, Mads Hedegaard i Villabyerne den 20.7. beder om 5 millioner kroner i årlig støtte til udvikling og vedligehold af Charlottenlund Slot ApS - i samarbejde med Bellevue Teater - til:

   - Produktion af 1 større teaterforestilling (udendørs – hvor længe skal den køre? Larm, trafik, parkering, affald)

   - Produktion af 1 større koncert (udendørs – larm, trafik, parkering, affald)

   - Afholdelse af årlig sommerfolkefest med telte, sang og musik inspireret af traditionerne fra starten af 1800 tallet (dengang var der ikke opfundet højtalere, biler og der boede ikke så mange mennesker herude)

   - 10-15 mindre kulturarrangementer (hvorfor – vi har masser af kultur andre steder i kommunen og tæt på i København)

- Skuespiller for en dag-workshops målrettet skoleklasser (det kan vel afholdes på Bellevue Teater)

- Historiske omvisninger inde og ude via online-booking (meget fint – foregår i forvejen)

- Udstilling af malerier fra Statens Museum for Kunst eller tilsvarende museers ikke-fremviste samlinger (kan vel foregå på de dejlige museer herude og i tæt afstand i København, Holte, Nivå, Humlebæk etc – og det kræver en del at få lov til at låne værker af museerne som f.eks. høj sikkerhed, specielt indeklima og store forsikringspræmier)

Vi er som sagt meget bekymrede over, at vi pludselig skal være naboer til en masse larm og uro i sommerhalvåret. Vi bor i Gentofte kommune så tæt på København med masser af kulturtilbud. Og vi har i forvejen en bred vifte af spændende kulturtilbud i Gentofte kommune, så som Cirkus Nemo på Charlottenlund Fort, loppemarked ved Charlottenlund Station, Bakken, Det Kongelige Teaters forestillinger i Dyrehaven, Bellevue teater, høstmarked, sommerballet og andet i Øregårdsparken, diverse aktiviteter i Bernstorffsparken så som Hesteshows, mange aktiviteter på bibliotekerne, museerne og så videre.

Vi kan ikke se, at det er nødvendigt med mere aktivitet herude – og slet ikke om sommeren, hvor menneskemængden i forvejen når bristepunktet. Desuden kan vi jo se, at de mennesker, der for eksempel bor ved siden af Bakken og Tivoli år for år får mere larm, udvidede åbningstider og ingen forståelse fra kommuner og aktører – naboerne kan jo bare flytte, hvis de ikke bryder sig om larmen og manglende nattesøvn. Vi elsker at bo, hvor vi gør, og er derfor meget bekymrede for den forestående udvikling.

Med venlig hilsen
Claus Trolle, Marianne Trolle, Jan Edward, Madeleine Jacobsen og Annette Herrig
Esperance Alle 10B

Naboer til Charlottenlund Skov og Slotshave

August 2022

2. Esperance Alle 10B (med fem underskrivere)

Kære Michael Fenger,
Som mangeårige naboer til Charlottenlund Skov ser vi med bekymring, at man har vedtaget at foreslå en tilføjelse til Lokalplan 436 for kultur og erhverv i Charlottenlund Slotshave som muliggør publikumsorienterede arrangementer som for eksempel udendørs koncerter og teaterforestillinger omkring Slottet, Ishuset og Vaskehuset.

Vi vil gerne gøre dig opmærksom på, at vi er oprigtigt kede af udsigten til den larm og uro, som sådanne arrangementer vil medføre for os som direkte naboer til skoven, men også ved udsigten til alt det affald, glasskår samt parkerings- og trafikkaos, som automatisk følger den øgede aktivitet i området. Ligesom de mange andre, der dagligt bruger Charlottenlund Skov og Slotshave værdsætter vi, at benytte skoven og Slotshaven som en rolig oase til gåture, hundeluftning og anden form for motion.

Vi ser, at direktør for Charlottenlund Slot, Mads Hedegaard i Villabyerne den 20.7. beder om økonomisk støtte til udvikling af Charlottenlund Slot ApS - i samarbejde med Bellevue Teater - til:

-Produktion af 1 større teaterforestilling (udendørs – hvor længe skal den køre? Larm, trafik, parkering, affald)
-Produktion af 1 større koncert (udendørs – larm, trafik, parkering, affald)
-Afholdelse af årlig sommerfolkefest med telte, sang og musik inspireret af traditionerne fra starten af 1800 tallet (dengang var der ikke opfundet højtalere, biler og der boede ikke så mange mennesker herude)
-10-15 mindre kulturarrangementer (hvorfor – vi har masser af kultur andre steder i kommunen og tæt på i København)
-Skuespiller for en dag-workshops målrettet skoleklasser (det kan vel afholdes på Bellevue Teater)
-Historiske omvisninger inde og ude via online-booking (meget fint – foregår i forvejen)
-Udstilling af malerier fra Statens Museum for Kunst eller tilsvarende museers ikke-fremviste samlinger (kan vel foregå på de dejlige museer herude og i tæt afstand i København, Holte, Nivå, Humlebæk etc – og det kræver en del at få lov til at låne værker af museerne som f.eks. høj sikkerhed, specielt indeklima og store forsikringspræmier)

Vi er bekymrede over, at vi pludselig skal være naboer til en masse larm og uro i sommerhalvåret. Vi bor i Gentofte kommune så tæt på København med masser af kulturtilbud. Og vi har i forvejen en bred vifte af spændende kulturtilbud i Gentofte kommune, så som Cirkus Nemo på Charlottenlund Fort, loppemarked ved Charlottenlund Station, Bakken, Det Kongelige Teaters forestillinger i Dyrehaven, Bellevue teater, høstmarked, sommerballet og andet i Øregårdsparken, diverse aktiviteter i Bernstorffsparken så som Hesteshows, mange aktiviteter på bibliotekerne, museerne og så videre.

Vi kan ikke se, at det er nødvendigt med mere aktivitet herude – og slet ikke om sommeren, hvor menneskemængden i forvejen når bristepunktet. Desuden kan vi jo se, at de mennesker, der for eksempel bor ved siden af Bakken og Tivoli år for år får mere larm, udvidede åbningstider og ingen forståelse fra kommuner og aktører – naboerne kan jo bare flytte, hvis de ikke bryder sig om larmen og manglende nattesøvn.

Vi elsker at bo, hvor vi gør, og er derfor meget kede af den forestående udvikling.

Med venlig hilsen
Claus Trolle, Marianne Trolle, Jan Edward, Madeleine Jacobsen og Annette Herrig
Esperance Alle 10B
Naboer til Charlottenlund Skov og Slotshave

KULTUR MINISTERIET
SLOTS- OG KULTURSTYRELSEN

NOTAT

25. august 2022

Center for Slotte og Haver

Liv Oustrup
livou@slks.dk
+45 33 95 49 15

Jour. nr. 22/12180-1

Slots- og Kulturstyrelsen har med interesse læst forslag til kommuneplantillæg 4. Styrelsen har to bemærkninger til forslaget:

Parkering:
I tillæg 4 til kommuneplan 2021 s 5 af 7 fremgår det, at:
"Uanset kommuneplanens generelle rammer for parkering, er der i nærværende rammeområde mulighed for en reduktion i gældende p-normer.".

I baggrundsteksten forud for bestemmelserne står der at:
"(…) uanset kommuneplanens generelle rammer for parkering i nærværende rammeområde er mulighed for en reduktion i gældende p-normer efter en konkret vurdering. Dette med henblik på, at forskellige funktioner kan have forskellige behov i løbet af døgnet og i løbet af hverdage set i forhold til weekend. Dermed er der mulighed for en dobbeltudnyttelse af parkeringspladserne.

Rammeområdet er omfattet af en række beskyttelsesforhold så som fredskov, arealfredning, strandbeskyttelse, fortidsminder, beskyttelseslinjer mm., der vanskeliggør etablering af yderligere parkering uden at svække væsentlige værdier."

Charlottenlund slotshave anvendes af publikum hele døgnet, da skov og have er fritløbsområde for hunde. Tilsvarende anvendes parkeringspladserne ved kavalerbygningerne af gæster til skov og strand. Slots- og Kulturstyrelsen oplever, at der parkeres på fortove, under træer og andre steder, der ikke er egnet til parkering. Nuværende lejere i hhv Slot og øvrige bygninger har udtrykt behov for flere parkeringspladser allerede under nuværende forhold. De eksisterende parkeringsfaciliteter svarer således langt fra behovet uanset, at dem, der arbejder i bygningerne går hjem kl 16 – og parkeringspladsen således kan 'dobbeltudnyttes'.

Da lokalplan nr 436 hviler på dette tillæg til kommuneplan, vil der forventeligt komme endnu flere besøgende til Charlottenlund Slot og slotshave. Derfor finder SLKS, at ovenstående bemærkninger bør fjernes, så der fremadrettet kan findes løsninger for at skabe parkeringsmuligheder til de besøgende, der kommer til ejendommen, naturligvis under hensyn til de kvaliteter, som ejendommen besidder, og med behørig dispensation fra de regler, som ejendommen er underlagt jf gældende lovgivning.

Bygningshøjde:
I tillæg 4 til kommuneplan fremgår det af "forslag til ny ramme" på side 4, at der maksimalt kan opføres 2,5 etager. Efter aftale med Gentofte Kommune er

Bilhaziosebygningen udbudt til almennyttige ungdomsboliger. I udbudsmaterialet til Bilharziosebygningen, som er offentliggjort 27. juli 2022, fremgår det at en ny ejer kan opføre en bygning med maksimalt 3 etager. Med denne begrundelse ønsker Slots- og Kulturstyrelsen, at begrænsningen på etager ændres fra 2,5 til 3. Slots- og Kulturstyrelsen ønsker ikke at anfægte den angivne maksimalhøjde på 12 m.

Relateret document 2/4

Dokument Navn:	**Høringsnotat - Lokalplan 436 og Tillæg 4 til Kommuneplan 2021.pdf**
Dokument Titel:	**Høringsnotat - Lokalplan 436 og Tillæg 4 til Kommuneplan 2021**
Dokument ID:	**4740761**

Høringsnotat

Dato: 1. september 2022
Sagsnr.: EMN-2022-05445

Høringsnotat - Lokalplan 436 og Tillæg 4 til Kommuneplan 2021

Resume af indkomne henvendelser i høringsperioden med bemærkninger og sammenfatning.

Ved indsigelsesfristens udløb den 25. august havde Plan og Byg modtaget 3 høringssvar.

Bemærkningerne omhandler følgende:

- Bekymringer i forhold til afholdelse af publikumsorienterede arrangementer.
- Ønske om ændringer i kommuneplantillæggets rammebestemmelser i forhold til etageantal og parkering.

Bekymringer i forhold til afholdelse af publikumsorienterede arrangementer.
Esperance Allé 10B (med fem underskrivere og med samme bemærkninger sendt i mail til borgmester Michael Fenger)

Der ses med bekymring på den øgede aktivitet, som muligheden for publikumsorienterede arrangementer som konfirmationer, bryllupper og lignende arrangementer som for eksempel koncerter og teaterforestillinger i og omkring Slottet, Ishuset og Vaskehuset kan medføre.

Ligeledes gør indsigerne opmærksom på deres bekymring vedrørende en udtalelse fra direktøren for Charlottenlund Slot til Villabyerne om udviklingen af slottet i samarbejde med Bellevue Teater, herunder afholdelse af udendørsarrangementer mm.

Indsigerne værdsætter at benytte skoven og Slotshaven som en rolig oase til gåture, hundeluftning og anden form for motion.

Bemærkninger:
Der nævnes en række afledte effekter i forhold til den anvendelse, der muliggøres. Det skal bemærkes, at lokalplanen fastlægger anvendelsen af bygningerne og ikke omhandler anvendelsen af udearealerne. Muligheden for i bygningerne at afholde arrangementer vurderes ikke at påvirke området i væsentlig grad.

I den forbindelse kan det oplyses, at det er Slots- og Kulturstyrelsen, der fastlægger reglementet for benyttelsen af styrelsens parker og haver herunder også Charlottenlund Slotshave. De fleste større arrangementer vil forudsætte selvstændig tilladelse.

Adgangsvejene til slotshaveområdet vil fortsat være de samme. Uanset en eventuel øget trafikmængde vurderes trafikken fortsat at kunne afvikles sikkert. Lokalplanen omhandler blot anvendelsen af bygninger og ændrer ikke på muligheden for parkering i Charlottenlund Slotshave.

Det nævnes i høringssvaret, at der i Gentofte Kommune er adgang til tilstrækkeligt med kulturtilbud. Til dette bemærkes, at der, siden en række aktiviteter fraflyttede bebyggelsen i området, har været drøftet og fremlagt mange ideer og ønsker for bygningernes anvendelse, herunder også til kultur. Med plangrundlaget er det forsøgt at imødekomme et generelt ønske om, at bebyggelsen skal komme flest muligt til glæde og gavn.

Ændringsforslag:
Ingen ændringer

Ønske om ændringer i kommuneplantillæggets rammebestemmelser i forhold til etageantal og parkering
Slots- og Kulturstyrelsen

Bemærkningen i kommuneplantillægget om, at der inden for nærværende rammeområde kan ske en reduktion i antallet af parkeringspladser efter en konkret vurdering, ønskes fjernet, så der fremadrettet kan findes løsninger for at skabe parkeringsmuligheder for de besøgende.

I udbudsmaterialet for Bilhaziosebygningen, som er udbudt den 27. juli 2022, fremgår det, at en ny ejer kan opføre en bygning med maksimalt 3 etager. Rammebestemmelsen om at der maksimalt kan opføres 2,5 etager ønskes derfor ændret til 3 etager. Slots- og Kulturstyrelsen ønsker ikke at anfægte rammebestemmelsens maksimale højde for bebyggelse i området, som er fastlagt til 12 m.

Bemærkninger:
Lokalplanforslaget indeholder en bestemmelse om, at Charlottenlund Slot, Ishuset og Vaskehuset også kan anvendes til publikumsorienteret serviceerhverv i form af arrangementer. Dette er ikke i overensstemmelse med det anførte i kommuneplanens ramme for lokalplanlægning i området. Der er derfor udarbejdet Tillæg 4 til Kommuneplan 2021, der kun omhandler denne tilføjelse til anvendelsen.

Bemærkningen i rammen om, at der kan ske en reduktion i antallet af parkeringspladser efter en konkret vurdering, hindrer ikke, at der fremadrettet kan findes løsninger for at skabe flere parkeringsmuligheder, og derfor foreslås bemærkningen i kommuneplantillægget fastholdt.

Gentofte Kommune imødeser styrelsens forslag til en parkeringsløsning, der kan indpasses med respekt for områdets kvaliteter og de beskyttelsesforhold området er omfattet af.

Bilhaziosebygningen er omfattet af Lokalplan 401 Kultur, erhverv og ungdoms- og kollegieboliger i de eksisterende bygninger i Charlottenlund Slotshave, vedtaget i 2018. Den lokalplan fastlægger, at Bilhaziosebygningen skal anvendes til ungdoms- og kollegieboliger, og at der ikke må foretages ny- og tilbygning og ikke må foretages ændringer i den eksisterende bebyggelses udformning og ydre fremtræden.

Eventuelle ønsker om ny- og tilbygning vil blive vurderet i forbindelse med en konkret ansøgning. Det vil i den sammenhæng blive vurderet, om et projekt forudsætter ændringer i kommuneplanen.

Etageantallet på 2,5 etage foreslås fastholdt i kommuneplantillægget.

Ændringsforslag:
Ingen ændringer

Sammenfatning
Høringen giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen eller i kommuneplantillægget.

Relateret document 3/4

Dokument Navn:	**Tillæg 4 til kommuneplan 2021. Offentlig høring.pdf**
Dokument Titel:	**Tillæg 4 til kommuneplan 2021. Offentlig høring**
Dokument ID:	**4734866**

Gentofte Kommune

TILLÆG 4 TIL KOMMUNEPLAN 2021

Forslag til Tillæg 4 til Kommuneplan 2021

BAGGRUND

Under rammens bemærkninger er bygningernes anvendelse fastlagt til museum, og privat service i form af restaurant. Bygningerne beliggende på matrikel 1a, Charlottenlund, kan anvendes til ungdoms- og kollegieboliger, kulturelle formål, liberalt erhverv og publikumsorienteret service i form af fitness, wellness, restauranter og cafeer.

Der er et ønske om også at anvende Charlottenlund Slot til publikumsorienteret serviceerhverv i form af arrangementer. På denne baggrund er nærværende tillæg udarbejdet.

FORSLAG TIL NY RAMME

I forhold til den nuværende gældende ramme er der foretaget ændringer under bemærkninger vedrørende anvendelsen af bygningerne, idet arrangementer er tilføjet.

Der ændres ikke ved områdets anvendelse som rekreativt område samt den specifikke anvendelse som større rekreativt område.

Derudover er der tilføjet en bemærkning om, at der uanset kommuneplanens generelle rammer for parkering i nærværende rammeområde er mulighed for en reduktion i gældende p-normer efter en konkret vurdering. Dette med henblik på, at forskellige funktioner kan have forskellige behov i løbet af døgnet og i løbet af hverdage set i forhold til weekend. Dermed er der mulighed for en dobbeltudnyttelse af parkeringspladserne.

Rammeområdet er omfattet af en række beskyttelsesforhold så som fredskov, arealfredning, strandbeskyttelse, fortidsminder, beskyttelseslinjer mm., der vanskeliggør etablering af yderligere parkering uden at svække væsentlige værdier.

FORUDGÅENDE HØRING

Da kommuneplantillægget kun indeholder mindre ændringer, der ikke er i strid med planens hovedprincipper, har det ikke været nødvendigt at afholde en forudgående høring jævnfør planlovens § 23 c.

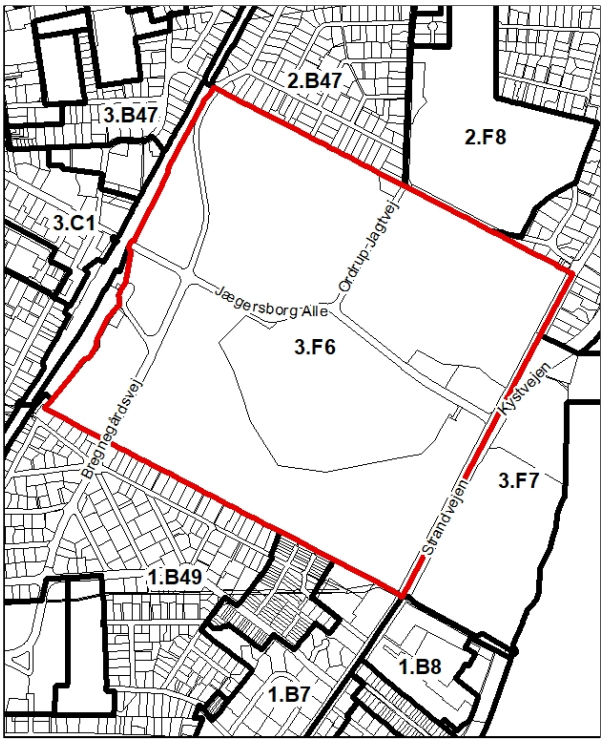
MILJØVURDERING

Der er foretaget en samlet screening af rammeændringens og lokalplanens indvirkning på miljøet, herunder om planforslagene kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter eller udpegningsgrundlaget for Natura 2000-områder.

Det er vurderet, at planændringen ikke vil medføre en væsentlig påvirkning af miljøet, hverken lokalt eller regionalt, herunder at ændringen ikke vil påvirke bilag IV-arters yngle- eller rasteområder eller et internationalt naturbeskyttelsesområde (Natura 2000).

Det er derfor besluttet i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), at der ikke udarbejdes miljørapport.

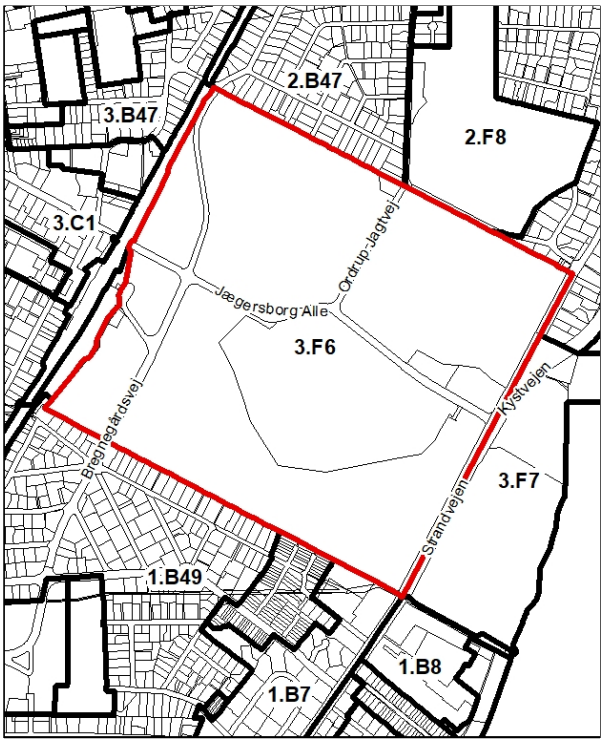
EKSISTERENDE RAMME



Rammenummer	3.F6
Rammenavn	Charlottenlund Skov og Forstbotanisk Have ved Bregnegårdsvej.
Bydel	Ordrup-Charlottenlund
Generel anvendelse	Rekreativt område
Specifikke anvendelser	Større rekreativt område
Bebyggelsesprocent	10
Bebyggelsesprocent af	Den enkelte ejendom
Maksimalt etager	2,5
Maksimal bebyggelseshøjde	12 m
Bemærkning	Maksimal bygningshøjde gælder ikke for slotsbygning og det tidligere Danmarks Akvarium. Museum og privat service i form af restaurant. Bygningerne beliggende på matrikel 1a, Charlottenlund, kan anvendes til ungdoms- og

	kollegieboliger, kulturelle formål, liberalt erhverv og publikumsorienteret service i form af fitness, wellness, restauranter og cafeer. Bevaringshensyn. Del af risikoområde. Klimahensyn.

FORSLAG TIL NY RAMME



Rammenummer	3.F6
Rammenavn	Charlottenlund Skov og Forstbotanisk Have ved Bregnegårdsvej.
Bydel	Ordrup-Charlottenlund
Generel anvendelse	Rekreativt område
Specifikke anvendelser	Større rekreativt område
Bebyggelsesprocent	10
Bebyggelsesprocent af	Den enkelte ejendom
Maksimalt etager	2,5
Maksimal bebyggelseshøjde	12 m

Bemærkning	Den maksimale bygningshøjde gælder ikke for slotsbygningen og det tidligere Danmarks Akvarium. Bygningerne beliggende matrikel 1a, Charlottenlund, kan anvendes til ungdoms- og kollegieboliger, kulturelle formål, liberalt erhverv og publikumsorienteret service i form af fitness, wellness, restauranter, cafeer og arrangementer. Uanset kommuneplanens generelle rammer for parkering, er der i nærværende rammeområde mulighed for en reduktion i gældende p-normer. Bevaringshensyn. Del af risikoområde. Klimahensyn.

KOMMUNEPLAN 2021

Kommuneplan 2021 indgår som en del af Gentofte-Plan, der er kommunens strategiske styringsværktøj. Gentofte-Plan samler kommuneplan, budget og mål. Kommuneplan 2021 blev vedtaget af Kommunalbestyrelsen 30. august 2021. En digital udgave af Kommuneplan 2021 findes på gentofte.dk/kommuneplan2021

Kommuneplanen indeholder hovedstrukturen for de overordnede mål for kommunens udvikling, retningslinjer for arealanvendelsen, rammer for lokalplaners indhold og en redegørelse for planens forudsætninger.

Rammerne er ikke mere detaljerede, end at der fortsat er rimelig fleksibilitet i grundlaget for lokalplanlægningen. Der er således sikret mulighed for justering og detaljering i forbindelse med fastlæggelse af lokalplanernes bestemmelser, som i mange tilfælde vil være skærpede i forhold til rammernes.

Kommunalbestyrelsen kan ændre kommuneplanens rammer ved at udarbejde et tillæg til kommuneplanen. Tillægget kan først vedtages endeligt efter en offentlig høring på mindst 8 uger. Såfremt der kun er tale om mindre rammeændringer, der ikke strider mod planens hovedprincipper, eller uvæsentlige ændringer i hovedstrukturen, kan høringsperioden reduceres til mindst 4 uger.

Rammeændringer vil som regel blive fulgt op af en lokalplan.

RETSVIRKNINGER

Kommuneplanen har ikke en direkte bindende virkning for grundejerne, men ifølge planloven skal Kommunalbestyrelsen virke for kommuneplanens gennemførelse. Kommunen kan desuden modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ny anvendelse af bebyggelse eller arealer i strid med kommuneplanens rammebestemmelser i områder, der ikke er omfattet af en lokalplan.

STATUS

Forslag til Tillæg Klik eller tryk her for at skrive tekst. til Kommuneplan 2021 er:

- Vedtaget af Gentofte Kommunalbestyrelse den 30. maj 2022
- offentliggjort den 2. juni 2022
- i høring frem til den 25. august 2022

OFFENTLIG HØRING

Bemærkninger til forslag til Tillæg 4 til Kommuneplan 2021 kan sendes på mail til plan-byg@gentofte.dk eller til Gentofte Kommune, Plan og Byg, Bernstorffsvej 161, 2920 Charlottenlund.

KLAGEVEJLEDNING

I henhold til miljøvurderingslovens § 48, stk. 1 (LBK nr. 1976 af 27. oktober 2021) 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 uden om 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.

Relateret document 4/4

Dokument Navn:	**Lokalplan 436 for kultur og erhverv i Charlttenlund Slotshave. Offentlig høring.pdf**
Dokument Titel:	**Lokalplan 436 for kultur og erhverv i Charlttenlund Slotshave. Offentlig høring**
Dokument ID:	**4734865**

GENTOFTE KOMMUNE

Lokalplan 436 - forslag

for kultur og erhverv i Charlottenlund Slotshave

Indholdsfortegnelse

Lokalplanens baggrund ... 1
Eksisterende forhold ... 2
Lokalplanens formål og indhold ... 3
Lokalplanbestemmelser ... 4
§ 1 Formål ... 5
§ 2 Område og zonestatus ... 6
§ 3 Anvendelse ... 7
§ 4 Udstykning ... 8
§ 5 Bebyggelsens omfang og placering ... 9
§ 6 Bebyggelsens udseende ... 10
§ 7 Bevaringsbestemmelser ... 11
§ 8 Ophævelse af lokalplaner ... 12
§ 9 Retsvirkninger ... 13
Kort ... 14
Kort 1 - Afgrænsning ... 15
Kort 2 - Anvendelse ... 16
Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning ... 17
Miljøvurdering ... 26
Lokalplanens midlertidige retsvirkninger ... 27
Status ... 28

Lokalplanens baggrund

Kommunalbestyrelsen godkendte den 13. december 2021, punkt 26, forligsaftale vedrørende retssager om anvendelse af nærmere bestemte bygninger i Charlottenlund Slotshave.

Forliget indebærer, at kommunens planlægningsmæssige behov for ungdomsboliger bliver (delvist) realiseret ved, at staten forpligter sig til at overdrage Bilharziosebygningen til en almen boligorganisation med henblik på opførelse af almene ungdomsboliger.

Som en del af forliget er Gentofte Kommune forpligtet til at udarbejde et lokalplanforslag, der muliggør anvendelse af bygningerne Kavalergården, Maskinhuset, Vognporten og Mandskabsbygningen til liberalt erhverv. Forslaget skal offentliggøres og sendes i høring senest den 30. juni 2022.

Derudover er der et ønske om, at ovennævnte bygninger også kan anvendes til kulturelle aktiviteter. Staten og lejeren af Charlottenlund Slot, Vaskehuset og Ishuset har anmodet om at slottet udover liberalt erhverv og kultur kan anvendes til publikumsorienteret serviceerhverv i form arrangementer. Der vil hermed kunne afholdes fx konfirmationer, bryllupper og lignende fester, men bestemmelsen vil ikke give adgang til at drive restaurant.

På baggrund heraf er nærværende lokalplan udarbejdet.

På kortet ses beliggenheden af bygningerne omfattet af nærværende lokalplan (Charlottenlund Slot, Ishuset, Vaskehuset, Kavalergården, Maskinhuset, Vognporten samt Mandskabsbygningen).

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet ligger i Ordrup-Charlottenlund bydel og omfatter Charlottenlund Slot, Vaskehuset, Ishuset, Kavalergården, Vognporten, Maskinhuset og Mandskabsbygningen alle beliggende matr. nr.1a, Charlottenlund. Bebyggelsens samlede etageareal udgør ca. 5.000 m^2 inklusive kælderarealer.

Bygningerne anvendes i dag til flere forskellige formål herunder liberalt erhverv og kulturaktiviteter, men er i det eksisterende plangrundlag, Lokalplan 401 Kultur, erhverv og ungdoms- og kollegieboliger i de eksisterende bygninger i Charlottenlund Slotshave, fastlagt til ungdoms- og kollegieboliger. Anvendelsen af Charlottenlund Slot, Vaskehuset og Ishuset er dog fastlagt til kulturelle formål og liberalt erhverv.

Charlottenlund Slot er fredet og oprindeligt opført i 1733. Kuppel og sidefløje er opført i 1880. Slottet skiftede ved ombygningen karakter fra barok slot til et slot i fransk renæssancestil. Slottet ligger med længderetningen orienteret mod Øresund som et "point de vue". Middelgrunden står tydelig i sigtelinjen fra slottet mod Øresund og er flankeret af parkens velvoksne løvtræer. Vaskehuset, det gule hus i bindingsværk beliggende ved søen, er opført i 1844. Ishuset er opført i 1844 til opbevaring af is og kølig lagring af vildt.

Kavalergården, Vognporten og Maskinhuset er opført i perioden fra ca. midten af 1800-talllet og frem til århundredeskiftet. Bygningerne er beliggende ud mod Jægersborg Alle, hvor de danner en afgrænsning mellem vej og slotshaveområdet. Mandskabsbygningen er opført til driftspersonalet og er beliggende tilbagetrukket i Charlottenlund Slotshave. Mandskabsbygningen er den eneste af bygningerne, der ikke er udpeget som bevaringsværdig.

Charlottenlund Slot beliggende midt i den historiske akse.

Lokalplanens formål og indhold

Formålet med lokalplanen er at muliggøre en anvendelse af eksisterende bebyggelse, der er forenelig med de rekreative omgivelser. Det er ligeledes lokalplanens formål at sikre bevaringsværdige bygninger, og bygninger der udgør bærende bevaringsværdier for kulturmiljøet som et slotsmiljø.

De omkringliggende arealer, parkeringsforhold mm. reguleres ikke i nærværende plangrundlag. Plangrundlaget regulerer udelukkende bygningerne. Der gives ikke mulighed for opførelse af ny bebyggelse.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser vedrørende de bevaringsværdige bygninger. Derudover er der også fastsat bestemmelser om, at der fx ikke må etableres effektbelysning af hensyn til bygningernes beliggenhed i det særlige miljø i slotshave og skov.

Bygningernes anvendelse fastlægges til kulturelle formål og liberalt erhverv. Derudover kan Charlottenlund Slot, Ishuset og Vaskehuset også anvendes til publikumsorienteret serviceerhverv i form af arrangementer. Der vil hermed kunne afholdes fx konfirmationer, bryllupper og lignende arrangementer.

Anvendelsen muliggør funktioner, der kan drage nytte af og skabe et samspil med de rekreative omgivelser. Slotshavens bygninger, med den unikke beliggenhed ved skov og kyst, skal i det omfang, det lader sig gøre, komme flest muligt til glæde.

Vaskehuset beliggende ved søen.

Lokalplanbestemmelser

I henhold til lov om planlægning, LBK 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 sikre den bevaringsværdige bebyggelses arkitektoniske kvaliteter
- at sikre bygninger, der udgør bærende bevaringsværdier for kulturmiljøet som et slotsmiljø
- at muliggøre en anvendelse af eksisterende bygninger, der er forenelig med de rekreative omgivelser.

§ 2 Område og zonestatus

2.1

Lokalplanen omfatter kun bygningerne markeret på *Kort 1* beliggende matrikel 1a, Charlottenlund.

2.2

Lokalplanens område ligger i byzone.

§ 3 Anvendelse

3.1

Bygningerne omfattet af nærværende lokalplan må kun anvendes til liberalt erhverv og kulturelle formål, jf. *Kort 2*.

Der kan etableres en cafe som en integreret del af afholdelse af kulturelle arrangementer.

3.2

Charlottenlund Slot, Ishuset og Vaskehuset må ud over ovennævnte også anvendes til publikumsorienteret serviceerhverv i form af arrangementer, jf. *Kort 2.*

3.3

Der må ikke opstilles gevinstgivende spilleautomater.

3.4

Uanset øvrige bestemmelser i § 3 vil eksisterende lovlig anvendelse kunne fortsætte i bygninger, der er genopført i overensstemmelse med bestemmelserne i § 5.1, efter brand, eksplosion eller lignende særlige tilfælde.

§ 4 Udstykning

4.1

Der må ikke ske udstykning eller arealoverførsel, hvorved der opstår en ny ejendom.

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering

5.1

Der kan 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.

§ 6 Bebyggelsens udseende

6.1

For bygningen der ikke er udpeget som bevaringsværdig, jf. kort 1, gælder følgende:

- Der må ikke anvendes reflekterende materialer til udvendige bygningsflader, dog undtaget glaspartier i vinduer og døre.
- Til ydervægge må kun anvendes træ.

Kommentar til 6.1

Jf. § 7 vedrørende bevaringsværdige bygninger.

6.2

Udover navne-, virksomhedsnavne- og nummerskilte ved indgangsdøre må der ikke opsættes skilte på facader.

Kommentar til 6.2

Jf. § 7 vedrørende bevaringsværdige bygninger. Charlottenlund Slot er omfattet af en bygningsfredning, hvormed enhver ændring forudsætter Slots- og Kulturstyrelsens godkendelse.

6.3

Effektbelysning af bebyggelse og lysskilte er ikke tilladt.

Kommentar til 6.3

Ved effektbelysning forstås belysning med projektører.

§ 7 Bevaringsbestemmelser

7.1

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. Dette gælder også dør-, vindues- og altanudskiftninger, ændringer i materialevalg, farvesætning, vinduesformater og udformning i øvrigt.

Kommentar til 7.1

Charlottenlund Slot er omfattet af en bygningsfredning, hvormed enhver ændring forudsætter Slots- og Kulturstyrelsens godkendelse.

---

§ 8 Ophævelse af lokalplaner

8.1

Lokalplan 380 - en temaplan for bevaringsværdige bygninger og Lokalplan 401 - Kultur, erhverv og ungdoms- og kollegieboliger i de eksisterende bygninger i Charlottenlund Slotshave ophæves for de af nærværende lokalplan omfattede bygninger beliggende matrikel 1a, Charlottenlund.

§ 9 Retsvirkninger

9.1

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.

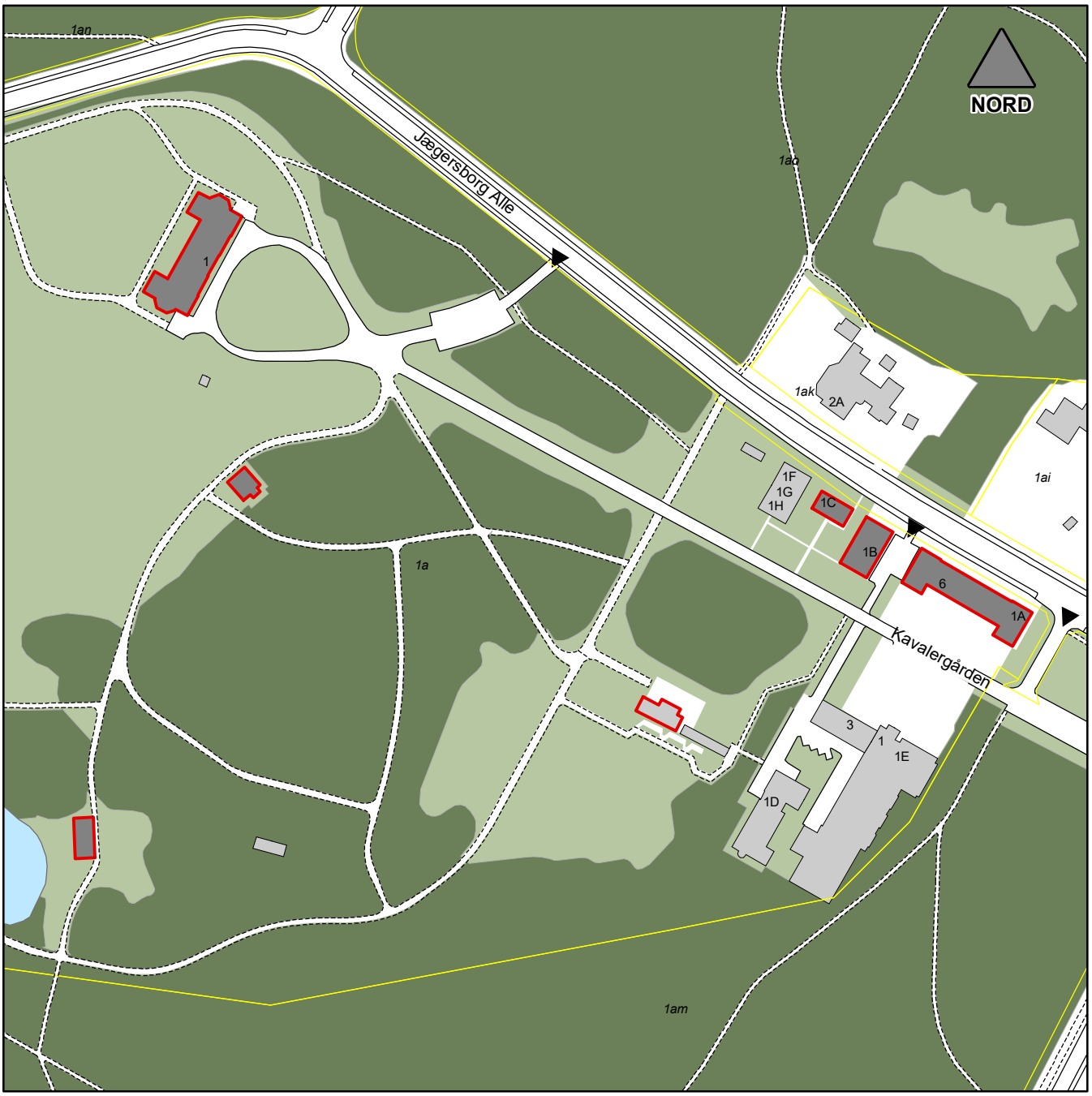
Lokalplanen udlægger arealer til offentlige formål. Under visse forudsætninger kan ejeren af en ejendom, der er omfattet af denne bestemmelse, kræve ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.

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

Kortene i nærværende lokalplan viser bygningerne omfattet af lokalplanen og bygningernes mulige anvendelse.

Kort har bindende virkning i den udstrækning, der henvises til dem i en bestemmelse i lokalplanens tekst. Hvis der er uoverensstemmelse mellem lokalplanens tekst og kort, er det teksten, der gælder.



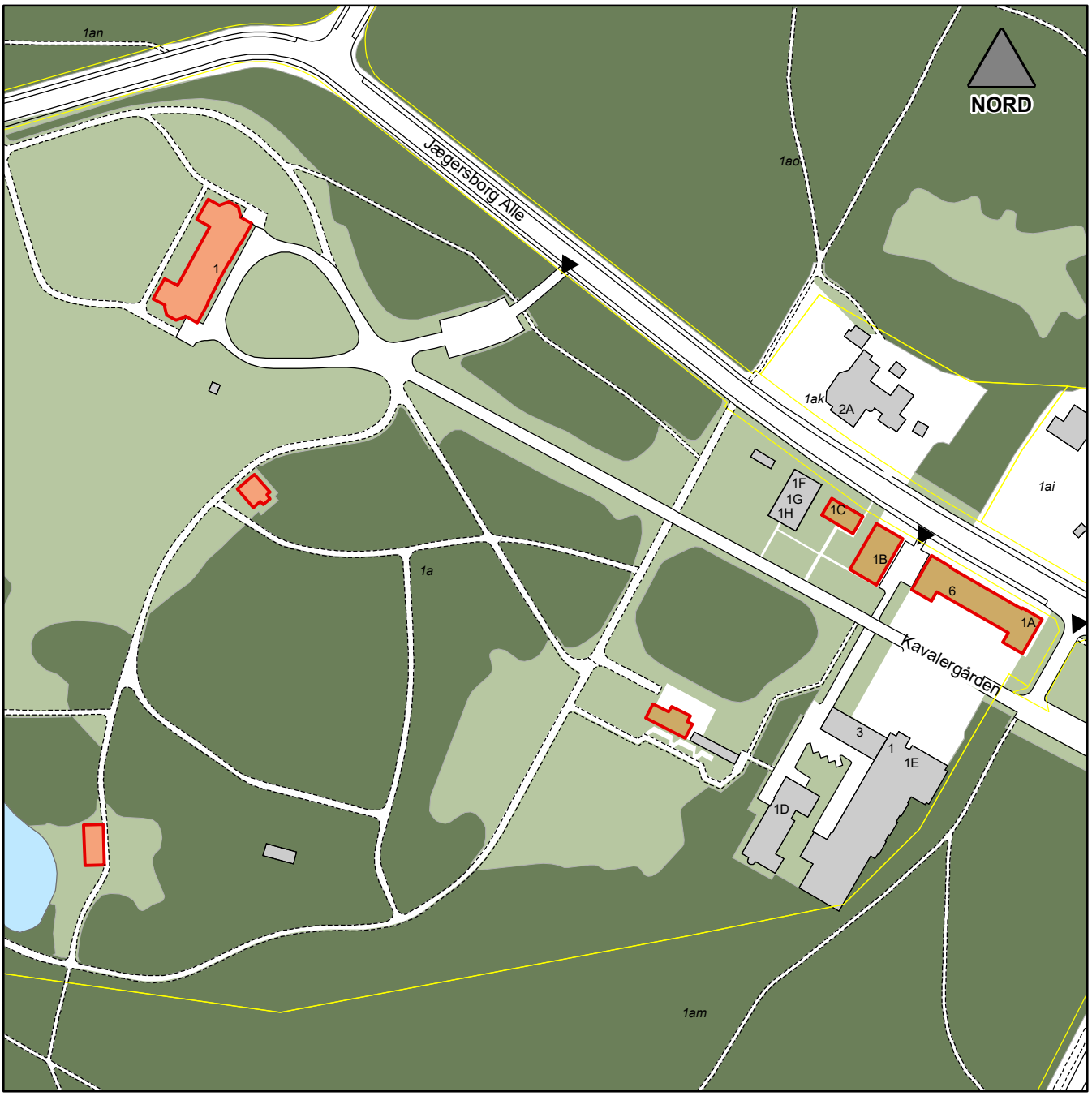
MÅL 1:2.500

KORT 1 - Afgrænsning
Lokalplan 436 for kultur og erhverv i Charlottenlund Slotshave

NB - Afgrænsning af fredskov, arealfredning og beskyttelseslinjer mm. fremgår af kortene under forhold til anden planlægning og lovgivning.

Signatur:

- Lokalplanafgrænsning - omfatter kun bygninger
- Jordstykke, matrikuleret
- Bevaringsværdig bygning
- Eksisterende bygning
- Skov
- Sø
- Sti
- Eksisterende vejadgang



MÅL 1:2.500

KORT 2 - Anvendelse
Lokalplan 436 for kultur og erhverv i Charlottenlund Slotshave

NB - Afgrænsning af fredskov, arealfredning og beskyttelseslinjer mm. fremgår af kortene under forhold til anden planlægning og lovgivning.

Signatur:

- Lokalplanafgrænsning - omfatter kun bygninger
- Jordstykke, matrikuleret
- Kulturelle formål, liberalt erhverv og publikumsorienteret serviceerhverv i form af arrangementer
- Kulturelle formål og liberalt erhverv
- Eksisterende bygning
- Skov
- Sø
- Sti
- Eksisterende vejadgang

Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning

Kommuneplan 2021

Lokalplanområdet indgår i Kommuneplan 2021 i enkeltområde 3.F6 Charlottenlund Skov og Forstbotanisk Have ved Bregnegårdsvej. Området omfatter i sin helhed rekreativt område som generel anvendelse og større rekreativt område som specifik anvendelse.

Rammen indeholder en bemærkning om, at bygningerne beliggende matrikel 1a, Charlottenlund, kan anvendes til museum, privat service i form af restaurant, ungdoms- og kollegieboliger, kulturelle formål, liberalt erhverv og publikumsorienteret serviceerhverv i form af fitness, wellness, restauranter og cafeer.

Nærværende lokalplan fastlægger at Charlottenlund Slot, Ishuset og Vaskehuset også kan anvendes til publikumsorienteret serviceerhverv i form af arrangementer. Dette er ikke i overensstemmelse med det anførte i rammen. Der er derfor udarbejdet Tillæg 4 til Kommuneplan 2021.

Der ændres ikke i rammens afgrænsning og områdets generelle anvendelse som rekreativt område og specifikke anvendelse som større rekreativt område.

Lokalplaner

Nærværende lokalplanområde er omfattet af Lokalplan 423 - Temalokalplan for hegning, Lokalplan 401 - Kultur, erhverv og ungdoms- og kollegieboliger i de eksisterende bygninger i Charlottenlund Slotshave og Lokalplan 380 - En temaplan for bevaringsværdige bygninger.

Lokalplan 401 og Lokalplan 380 ophæves for bygningerne omfattet af nærværende lokalplan, da anvendelsen i plangrundlaget ændres, og bevaringsbestemmelserne er indarbejdet i nærværende lokalplan.

Da lokalplanområdet er indsnævret til bebyggelsens sokkelafgrænsning, er Lokalplan 423 ikke relevant i forhold til nærværende lokalplanområde.

Servitutter

Ifølge planlovens bestemmelser bortfalder private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der indholdsmæssigt ikke 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.

Området er omfattet af en servitut vedrørende fredning af Charlottenlund Slotshave som grønt område med adgang for offentligheden, jf. også afsnittet arealfredning. Påtaleberettigede er fredningsnævnet.

Dato/løbenummer: 27.06. 1962-4889-03

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
- 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.

I nærværende lokalplan er 6 bygninger udpeget som bevaringsværdige. Kavalergården, Vognporten, Maskinhuset og Vaskehuset er udpeget med karakteren 3. Ishuset er udpeget med karakteren 2 og Charlottenlund Slot er udpeget med karakteren 1. Disse bygninger 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.

Enhver ændring af Charlottenlund Slot forudsætter Slots- og Kulturstyrelsens tilladelse, da slottet er fredet.

Arealfredning
Charlottenlund Slotshave er omfattet af en arealfredning. Arealfredningen er tinglyst på matrikel 1a, Charlottenlund. Fredningen pålægger, at området skal bevares som et rekreativt grønt område og være tilgængeligt for offentligheden i det omfang, som den givne parkmæssige udformning forudsætter.

Der kan i Charlottenlund Slotshave foretages alle sådanne ændringer, som tjener dens opretholdelse og udbygning som rekreativt grønt område. Der kan ikke i Charlottenlund Slotshave anbringes bygninger, boder eller skure, hvis tilstedeværelse ikke tjener dens formål som park. Ligeledes må der ikke anbringes master eller lignende, medmindre de tjener belysnings- eller trafikformål, og der må ikke anbringes reklameskilte eller andre for slotshaven skæmmende indretninger.

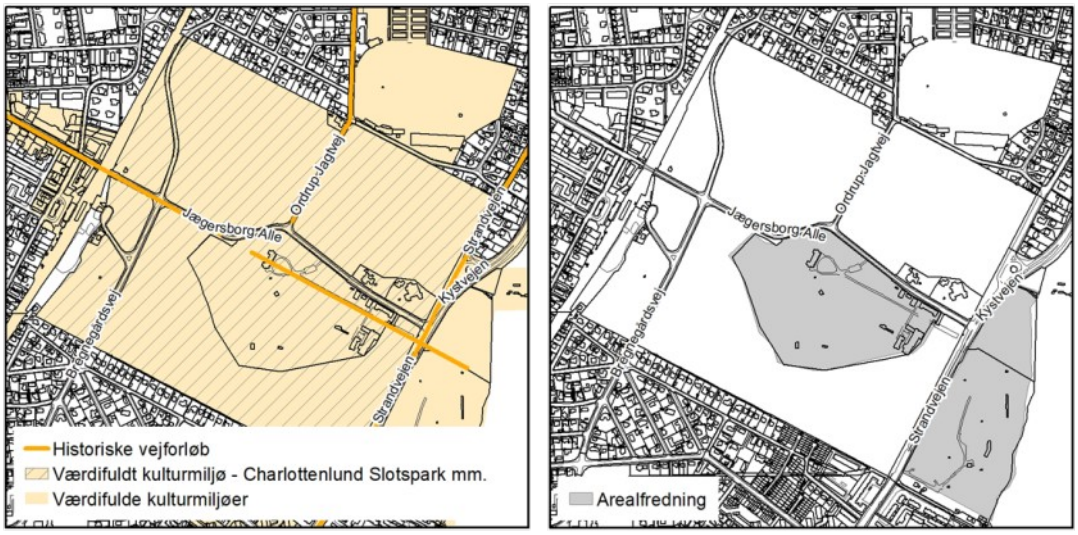
Dispensation fra arealfredningen skal søges ved fredningsnævnet.

Værdifuldt kulturmiljø og historiske vejforløb
Der er i Kommuneplan 2021 udpeget 46 værdifulde kulturmiljøer. Charlottenlund Slotshave, Skov og Forstbotanisk Have udgør et af disse under temaet "Magtens og Troens miljøer". De bærende bevaringsværdier for kulturmiljøet som et slotsmiljø udgør:

- Charlottenlund Slot og kavalerfløje.
- De visuelle sammenhænge - set fra øst står Charlottenlund Slot midt i slotsparkens akse, og mod vest står slottet som et "point de vue" for Jægersborg Alle. Middelgrunden står tydelig i sigtelinjen fra slottet ud over Øresund.
- Den tidligere dyrehave rundt om Charlottenlund Slot som værdifuld park- og naturområde.
- Forstbotanisk Have.

I værdifulde kulturmiljøer må tilstanden af de bærende bevaringsværdier og samspillet mellem kulturhistorien, arkitekturen og landskabet samt helheder, strukturer og elementer ikke ændres, hvis det forringer værdierne. Ændringer kan dog tillades, hvis de styrker eller genopretter værdierne.

Af øvrige værdifulde kulturmiljøer i området kan nævnes Kystbanen, Jægersborg Alle med jagtvejene, Strandvejen og Kystvejen, Charlottenlund Strandpark og Fort og Charlottenlund Travbane.



Historiske vejforløb, værdifulde kulturmiljøer og arealfredning af blandt andet Charlottenlund Slotshave.

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.

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 miljømyndigheden i Gentofte Kommune.

Der er ved lokalplanens vedtagelse ikke kendskab til kortlagt jordforurening. Dog skal Gentofte Kommune gøre opmærksom på, at 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.

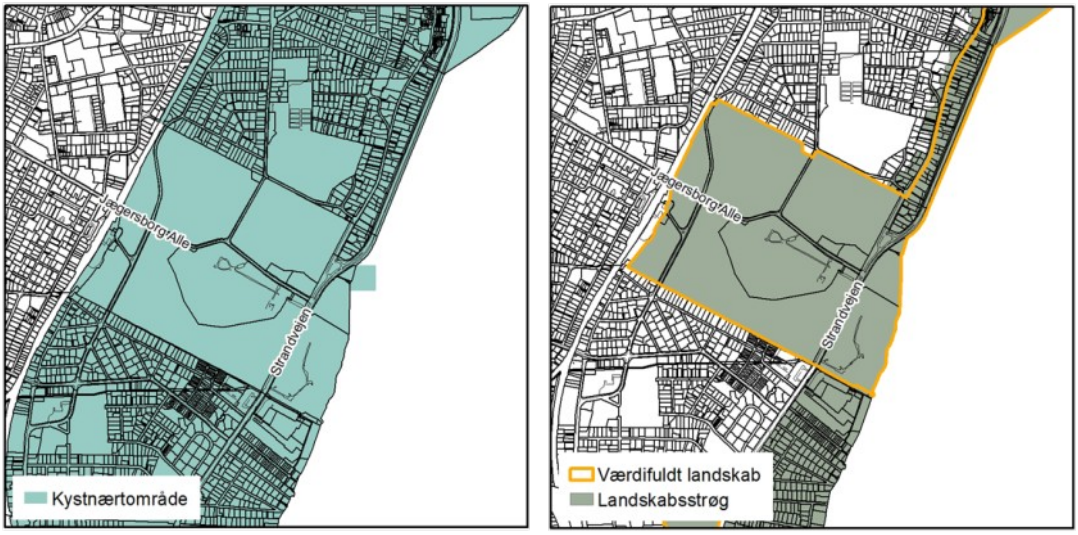
Lokalplanområdet forsynes med naturgas i henhold til delplan for naturgasforsyning.

Kystnærhed og landskab

Området er omfattet af planlovens bestemmelser for de kystnære dele af byzoneområderne. En realisering i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser har ingen visuel påvirkning på kysten. Planlovens bestemmelser for de kystnære dele af byzoneområderne bringes derfor ikke i anvendelse.

Landskab
Området er i Kommuneplan 2021 udpeget som et værdifuldt landskab og indgår i landskabsstrøget, der i kommuneplanen er benævnt kyststrøget. Inden for udpegningen skal markante udsigter og vigtige sigtelinjer til Øresund så vidt muligt sikres.

Inden for de udpegede værdifulde landskaber i form af sø-, skov-, mose- og parkområder gives der som udgangspunkt ikke tilladelse til opførelse af nyt byggeri, med mindre der er tale om genopførelse, eksempelvis som følge af brand. Mindre ændringer af eksisterende byggeri og anlæg vil dog kunne finde sted, hvis landskabsværdien derved enten forbedres eller ikke svækkes.



Kystnærtområde, landskabsstrøg og værdifuldt landskab.

Fingerplan 2019

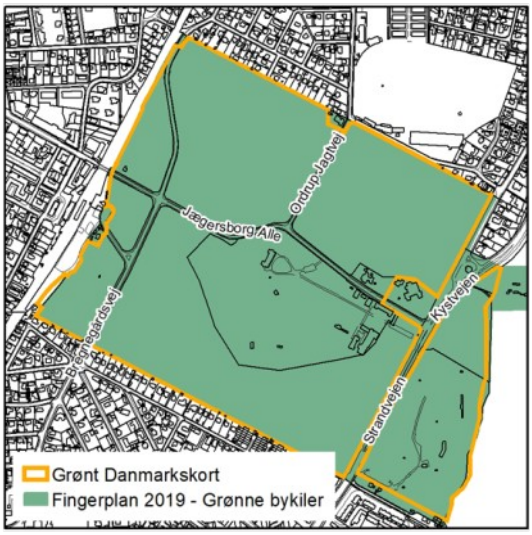
Charlottenlund Slotshave, Skov, Fortsbotanisk Have, Fort og Strandpark er i fingerplanen udpeget som grøn bykile af regional betydning. I Gentofte Kommune er Bellevue Strandpark, Bernstorffsparken, Gentofte Sø og Brobæk Mose ligeledes udpeget som grønne bykiler af regional betydning. Områderne skal overvejende forbeholdes alment tilgængelige frilufts- og fritidsformål. I grønne bykiler, der er omfattet af fredninger, kan der som udgangspunkt planlægges i overensstemmelse med fredningsbestemmelserne.

I grønne bykiler, der ikke er omfattet af fredninger, kan der opføres mindre bygninger og anlæg, der er nødvendige for områdernes anvendelse til frilufts- og fritidsformål. Endvidere kan eksisterende bygninger anvendes til særlige formål, som er forenelige med kilernes karakter af grønt område og almene tilgængelighed.

Gentofte Kommune har vurderet, at en anvendelse af bebyggelsen til kulturelle formål, liberalt erhverv og publikumsorienteret serviceerhverv i form af arrangementer er foreneligt med og ikke ændrer ved kilernes karakter af grønt område og den almene tilgængelighed.

Grønt Danmarkskort

Charlottenlund Slotshave indgår i udpegningen af Grønt Danmarkskort, som et værdifuldt naturområde. Grønt Danmarkskort er et landsdækkende kort, som skal understøtte fastholdelsen af de største og mest værdifulde naturværdier. Naturværdierne må ikke forringes. Byggeri og anlæg kan som udgangspunkt ikke tillades, med mindre det ud fra en konkret vurdering kan ske uden at forringe områdernes kvaliteter og beskyttelsesforhold.



Grønt Danmarkskort og Fingerplan 2019 - Grønne bykiler.

Naturbeskyttelse

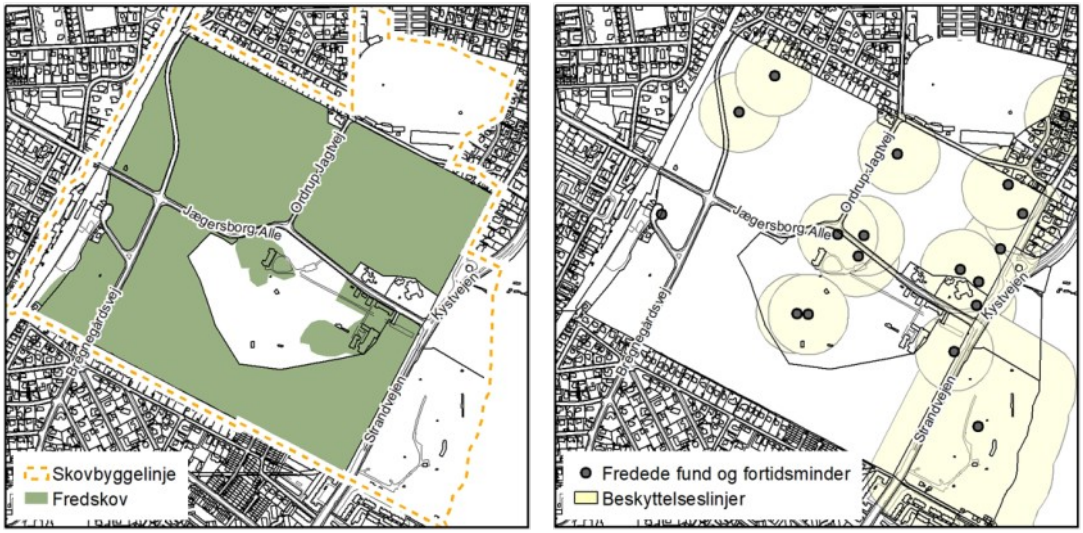
I henhold til skovlovens § 11 må der på fredskovspligtige arealer ikke opføres bygninger, etableres anlæg, gennemføres terrænændringer eller anbringes affald. Der kan, når særlige grunde taler for det, dispenseres fra skovloven. Skovloven administreres af Miljøstyrelsen.

Bygningerne er beliggende i fredskov dog ikke vaskehuset og en del af mandskabsbygningen. Disse er er omfattet af en skovbyggelinje i henhold til naturbeskyttelseslovens § 17. Formålet med skovbyggelinjen er at sikre udsynet til skoven. Det er ikke tilladt at opføre byggeri inden for skovbyggelinjerne. Dispensationer i forhold hertil kan gives af Kommunalbestyrelsen.

Fortidsminder

I området findes flere fortidsminder. Fortidsminderne er omgivet af en 100 m beskyttelseslinje, hvor der ikke må foretages ændringer i tilstanden af arealet, jf. naturbeskyttelseslovens § 18. Flere af bygningerne er beliggende inden for fortidsmindernes beskyttelseslinjer. Kommunalbestyrelsen kan i særlige tilfælde dispensere fra beskyttelseslinjen.

Fortidsmindet er beskyttet efter bestemmelserne i museumsloven. I henhold til museumslovens § 29 e og 29 f må der ikke foretages ændringer i tilstanden af fortidsminder. Der må heller ikke foretages udstykning, matrikulering eller arealoverførsel, der fastlægger skel gennem fortidsminder. På fortidsminder og inden for en afstand af 2 m må der ikke foretages jordbehandling, gødes eller plantes. Der må heller ikke anvendes metaldetektor. Slots- og Kulturstyrelsen er myndighed i forhold til fortidsminder og kan i særlige tilfælde give dispensation til ændring af beskyttede fortidsminder.



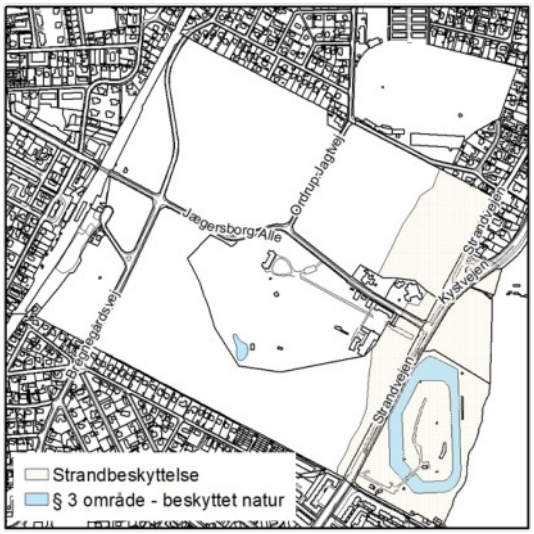
Skovbyggelinje, fredskov, fredede fund og fortidsminder samt beskyttelseslinjer.

Strandbeskyttelse

Indenfor strandbeskyttede arealer må der ikke foretages ændringer af den eksisterende tilstand. I henhold til naturbeskyttelseslovens § 15 må der ikke placeres bebyggelse, ske beplantning eller terrænændringer, etableres hegn eller placeres campingvogne og lignende, og der må ikke foretages udstykning, matrikulering eller arealoverførsel, hvorved der fastlægges skel. Kystdirektoratet er myndighed i forhold til strandbeskyttede arealer, hvor der kun undtagelsesvist gives dispensation.

§ 3 beskyttet natur

Søen vest for Vaskehuset er beskyttet af naturbeskyttelseslovens § 3. Der må ikke foretages ændringer af § 3 beskyttet natur uden tilladelse fra Gentofte Kommune, Natur og Miljø.



Strandbeskyttelse og § 3 beskyttet natur.

Tilladelser fra andre myndigheder

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

Ekspropriation

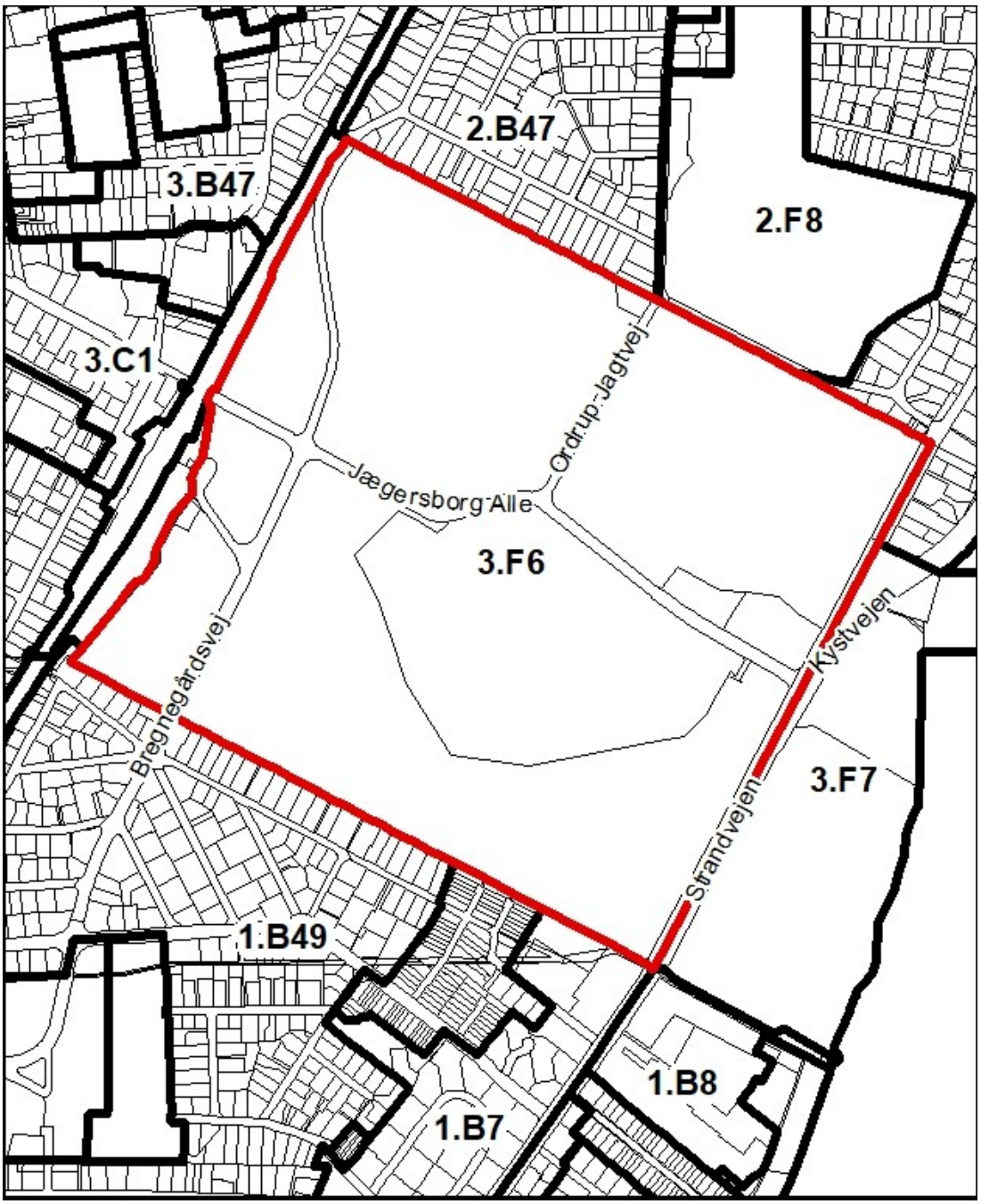
Ifølge planloven skal der i alle lokalplaner oplyses om betingelserne for ekspropriation i forbindelse med en lokalplan. Det følgende afsnit er udelukkende en oplysning om de gældende regler for ekspropriation og er ikke nødvendigvis et udtryk for, at der vil ske ekspropriation i forbindelse med lokalplanen.

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".



Rammeområde 3.F6 i Kommuneplan 2021.

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.

Lokalplanforslaget har karakter af en bevarende lokalplan og muliggør ikke ny bebyggelse. Det er vurderet, at planen ikke vil beskadige eller ødelægge bilag IV-arters raste og ynglepladser. 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 2. juni 2022 og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst til og med den 1. juni 2023.

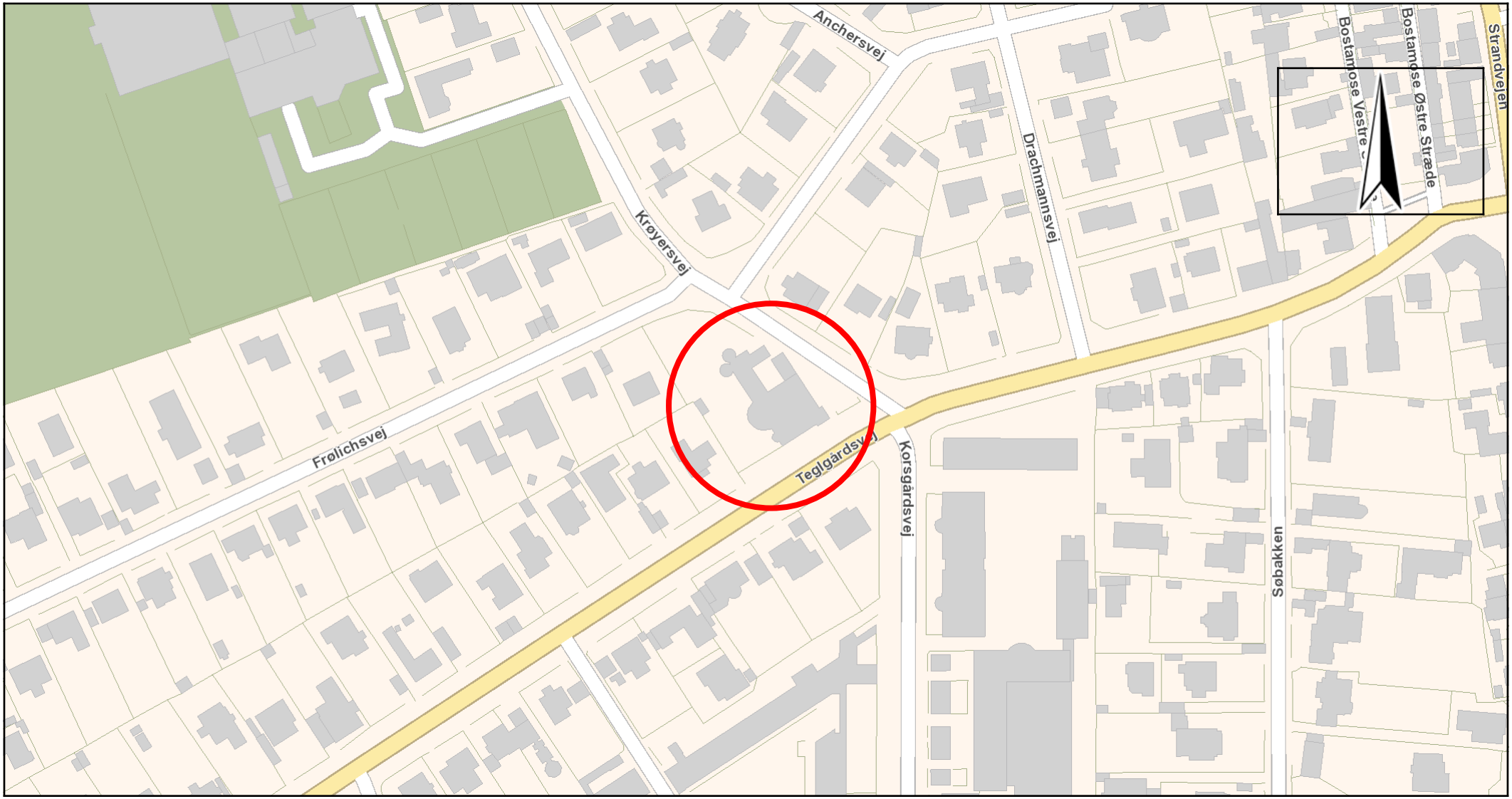
Status

Forslag til Lokalplan 436 er:

- vedtaget af Gentofte Kommunalbestyrelse den 30. maj 2022
- offentliggjort den 2. juni 2022
- i høring frem til den 25. august 2022

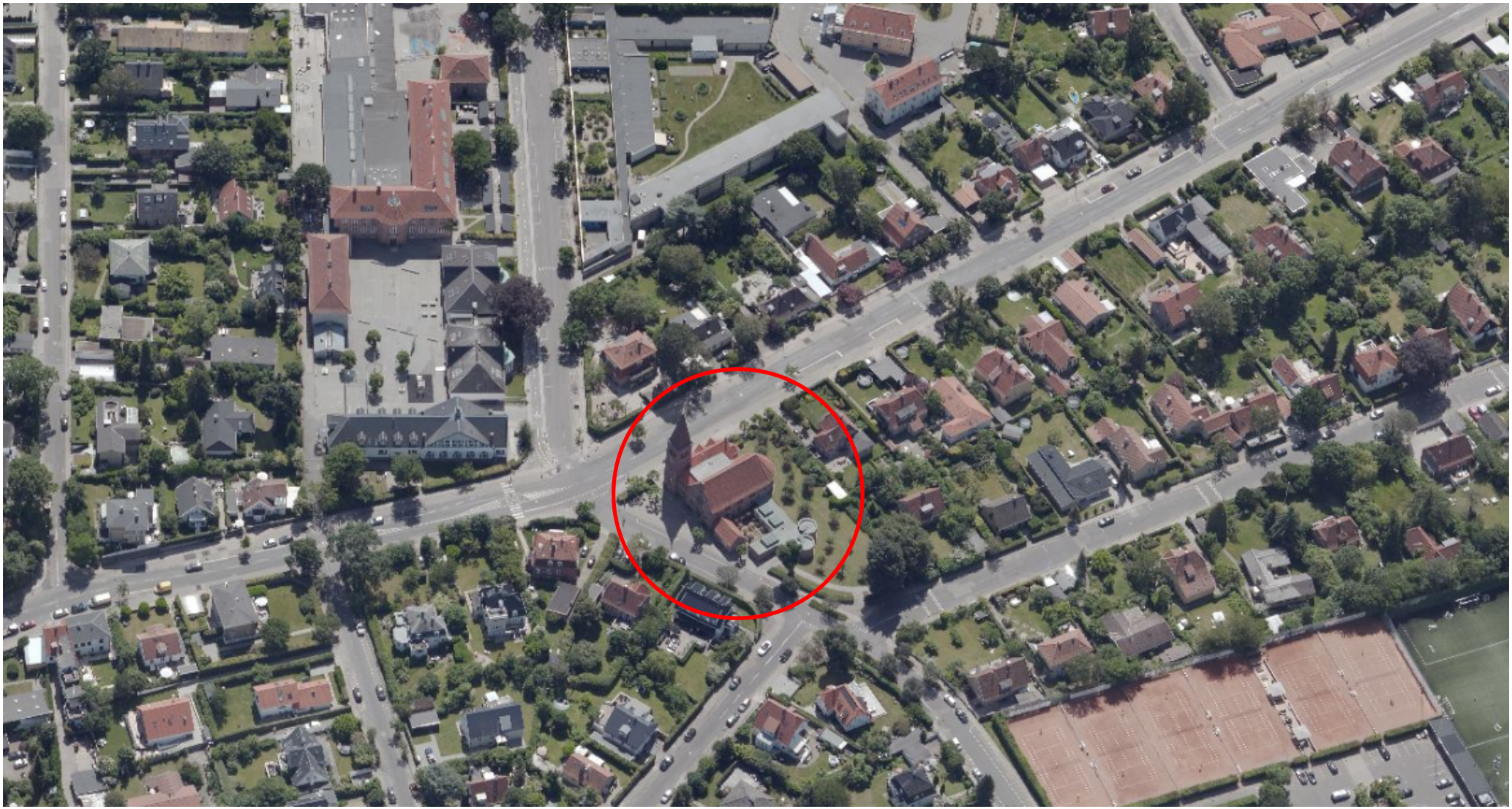
Dokument Navn:	**Kortbilag - Krøyersvej 1.pdf**
Dokument Titel:	**Kortbilag - Krøyersvej 1**
Dokument ID:	**4729016**
Placering:	**Emnesager/Krøyersvej 1. Tilbygning til Skovshoved Kirke/Dokumenter**
Dagsordens titel	**Krøyersvej 1. Tilbygning til Skovshoved Kirke**
Dagsordenspunkt nr	**2**
Appendix nr	**1**
Relaterede Dokumenter:	**5**

Dette dokument blev genereret af getorganized for SharePoint



Dato: 29-04-2022	Mål: 1:2000	Initialer:

GENTOFTE KOMMUNE



Relateret document 2/5

Dokument Navn:	**Skråfoto - Krøyersvej 1.pdf**
Dokument Titel:	**Skråfoto - Krøyersvej 1**
Dokument ID:	**4740762**

KRØYERSVEJ 1 – SKOVSHOVED KIRKE

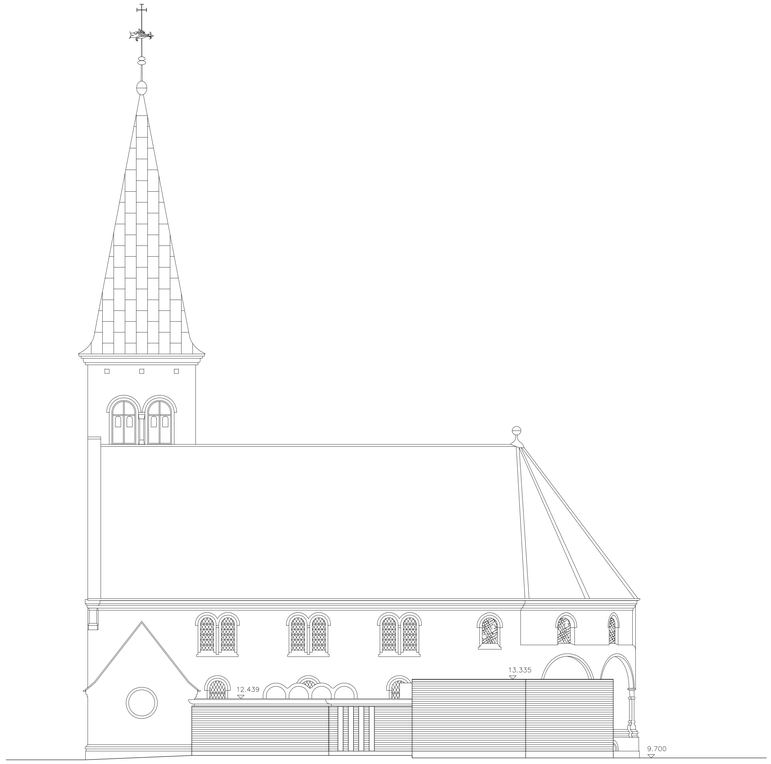
Relateret document 3/5

Dokument Navn:	**Uddrag af tegningsmateriale.pdf**
Dokument Titel:	**Uddrag af tegningsmateriale**
Dokument ID:	**4729018**

Målestok 1:100

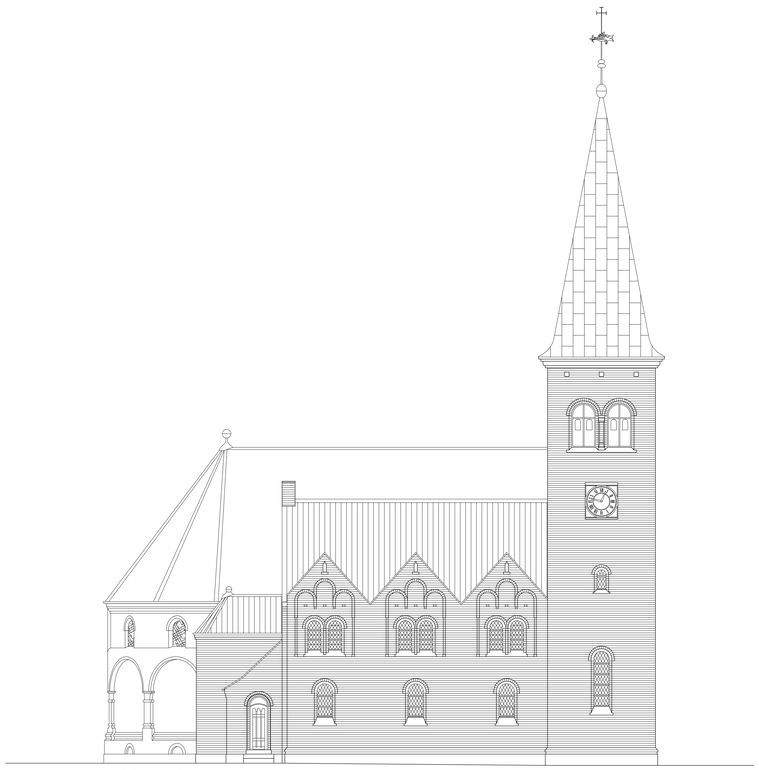
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10m

Opstalt mod nordøst
Eksisterende forhold
Mål 1:100



Opstalt mod nordvest
Eksisterende forhold
Mål 1:100

Opstalt mod sydvest
Eksisterende forhold
Mål 1:100



Opstalt mod sydøst
Eksisterende forhold
Mål 1:100

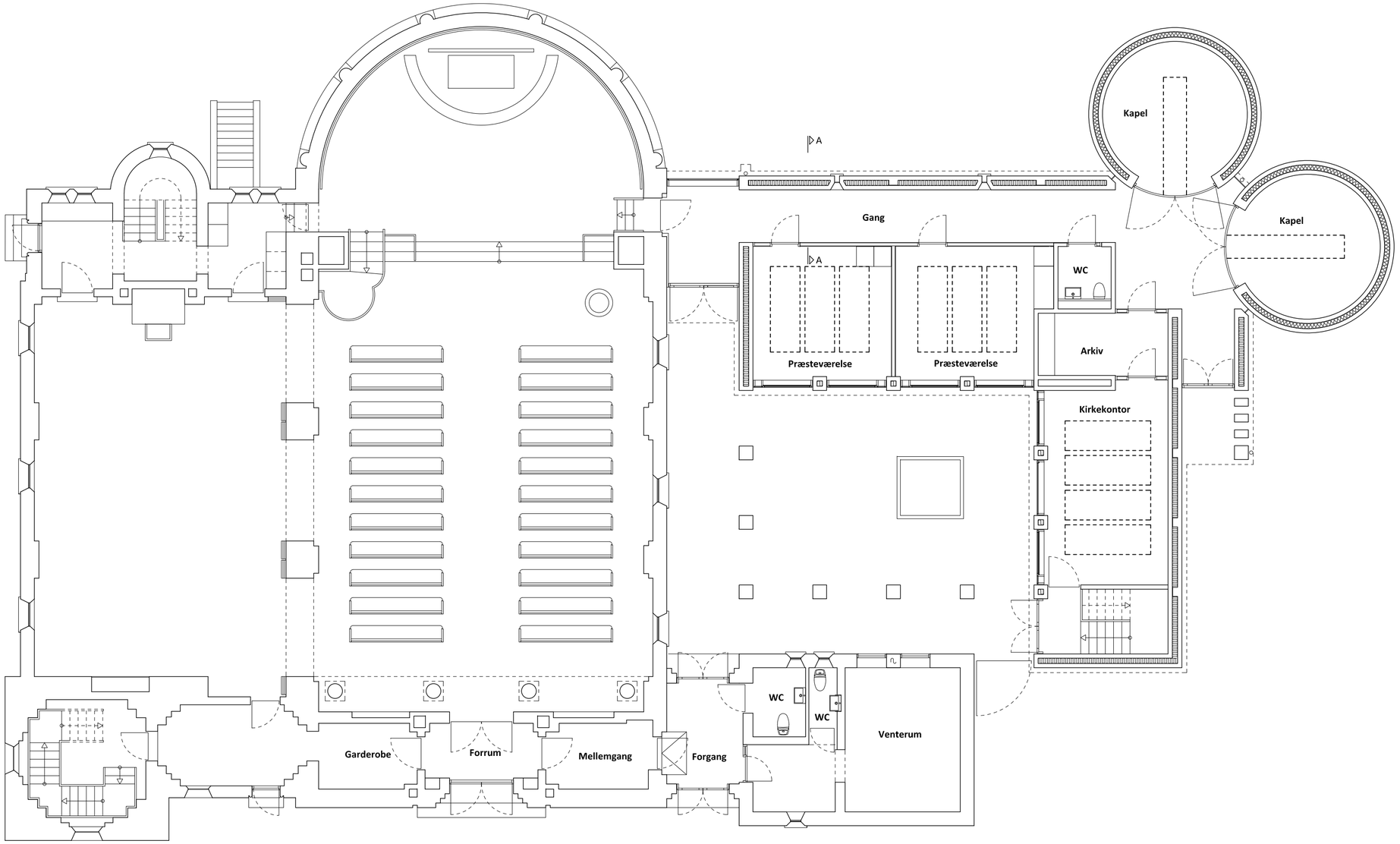
SKOVSHOVED KIRKE

MØGELHØJ ARKITEKTER

Bygherre	Skovshoved Sogn Menighedsråd		
Adresse	Krøyersvej 1, 2930 Klampenborg		
Matrikel nr.	5 Ink, Ordrup		
Sags nr.	2105	Fase	Myndighedsprojekt
Tegning	Opstalter Eksisterende forhold	Tegn. nr. B(99)2.01	Rev. -
Sign. JM	Kontrol HFM	Dato 11.02.2022	Målestok 1:100

MØGELHØJ ARKITEKTER • HERLEV HOVEDGADE 201C, 2.TV - 2730 HERLEV • WWW.M-ARKITEKTER.DK

AKT 6/3/2022 - BLAG 1 - [B(99)2.01 - Opstalter, eksisterende forhold]



Plan af stueetage
Eksisterende forhold
Mål 1:100

Målestok 1:100
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10m

SKOVSHOVED KIRKE

MØGELHØJ ARKITEKTER

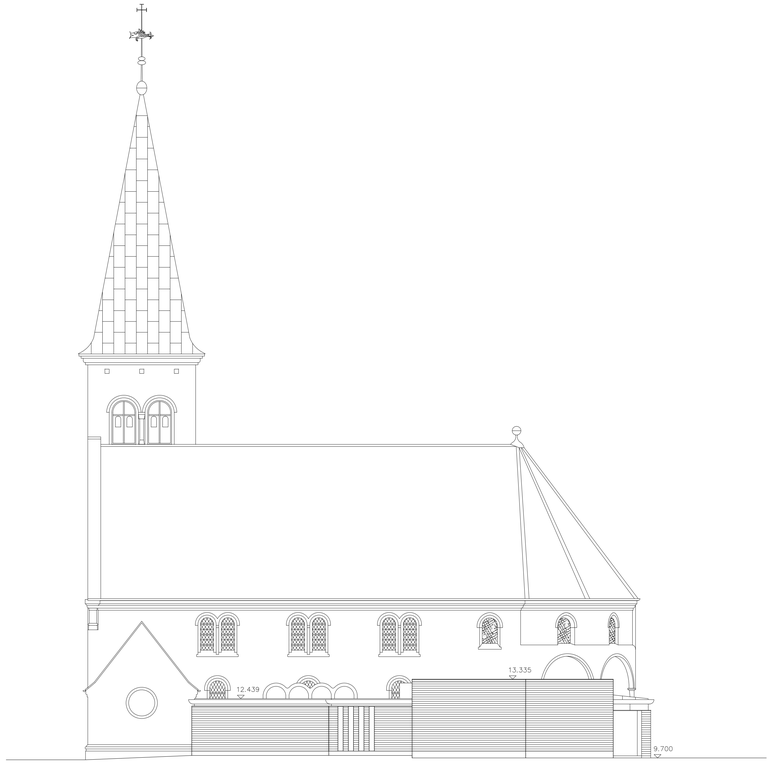
Bygherre	Skovshoved Sogn Menighedsråd
Adresse	Krøversvej 1, 2930 Klampenborg
Matrikel nr.	5 hk, Ordrup
Sags nr.	2105
Fase	Myndighedsprojekt
Tegning	Oversigtsplan stueetage Eksisterende forhold
Tegn. nr.	A(99)1.02
Rev.	-
Sign.	HFM
Kontrol	JM
Dato	11.02.2022
Målestok	1:100

-- AKT 563589 -- BILAG 9 -- [B(99)1.02 - Stueetageplan, eksisterende forhold] --

Målestok 1:100

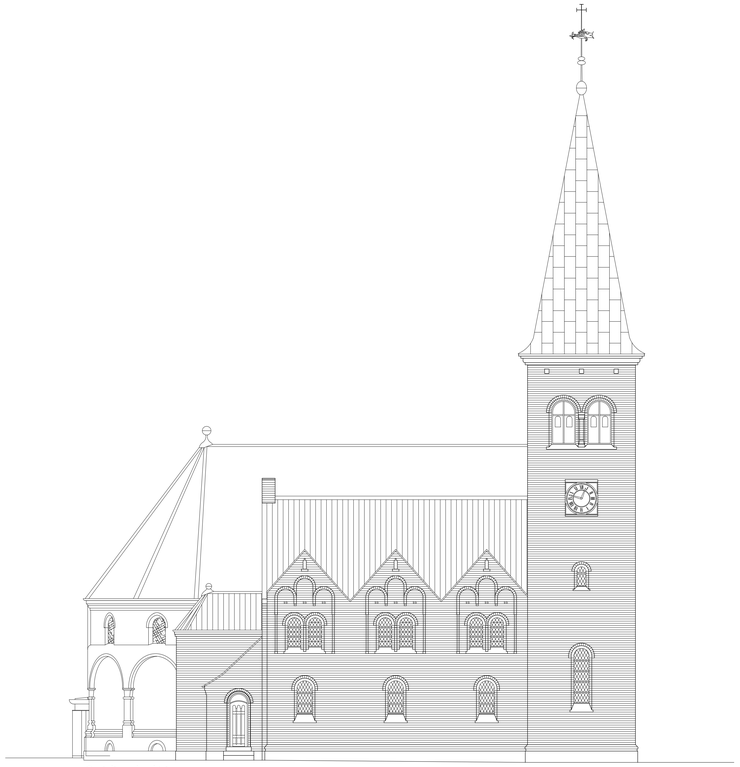
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10m

Opstalt mod nordøst
Fremtidige forhold
Mål 1:100



Opstalt mod nordvest
Fremtidige forhold
Mål 1:100

Opstalt mod sydvest
Fremtidige forhold
Mål 1:100



Opstalt mod sydøst
Fremtidige forhold
Mål 1:100

Rev. A Emne: Tilpasning af projekt ift. udtryk Rev. Dato 21.03.2022

SKOVSHOVED KIRKE

MØGELHØJ ARKITEKTER

Bygherre Skovshoved Sogn Menighedsråd
Adresse Krøyersvej 1, 2930 Klampenborg
Matrikel nr. 5 hk, Ordrup
Sags nr. 2105 Fase Myndighedsprojekt

Tegning Opstalter Fremtidige forhold Tegn. nr. A(99)2.01 Rev. A

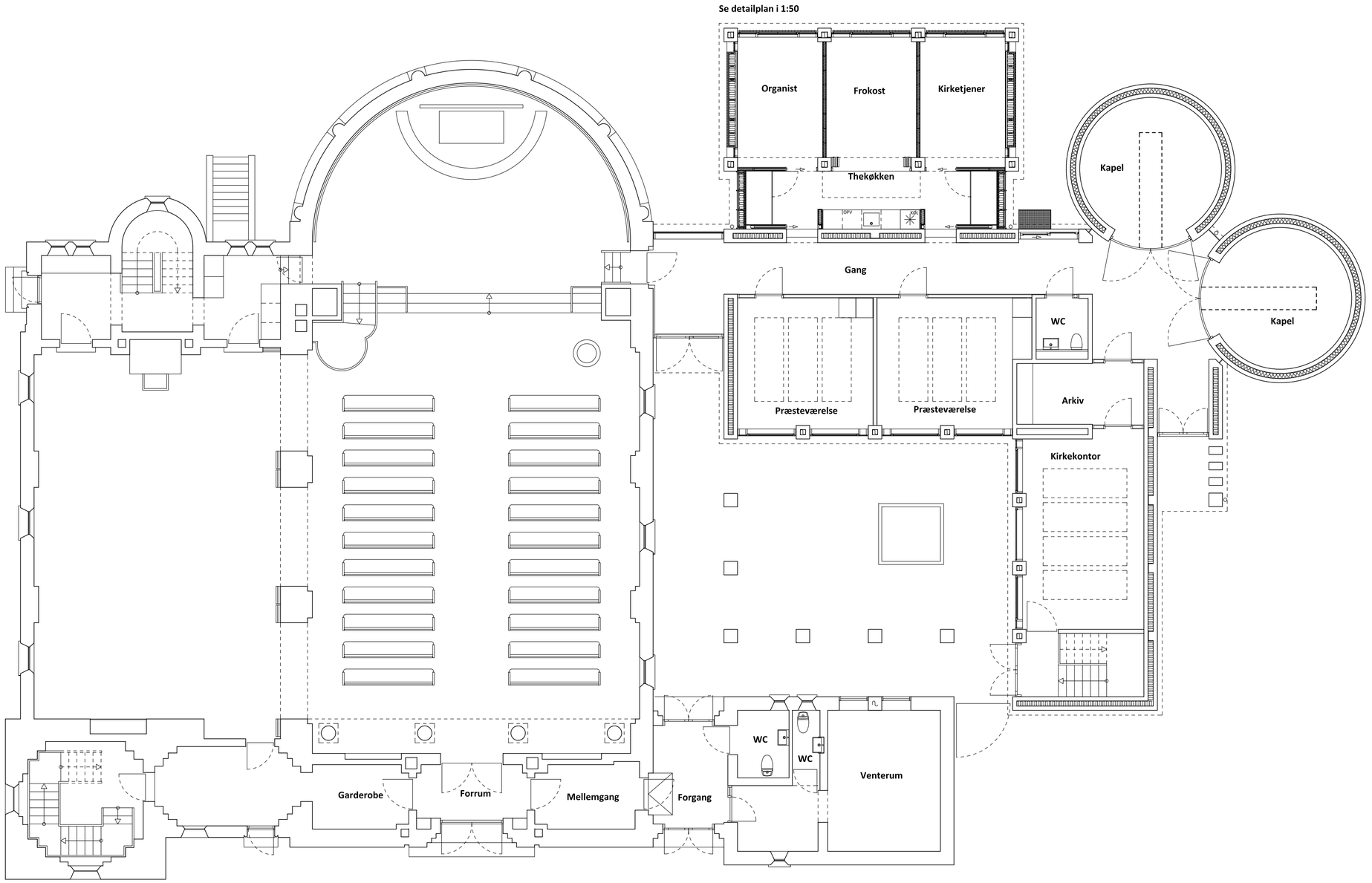
Sign. JM Kontrol HFM Dato 11.02.2022 Målestok 1:100

MØGELHØJ ARKITEKTER • HERLEV HOVEDGADE 201C, 2.TV - 2730 HERLEV • WWW.M-ARKITEKTER.DK

AKT 6/5/2022 – BLAG 18 – [A(99)2.01 rev. A - Opstalter, fremtidige forhold]

-- AKT 563589 -- BILAG 20 -- [A(99)1.02 rev. A - Stueetageplan, fremtidige forhold] --

Se detailplan i 1:50



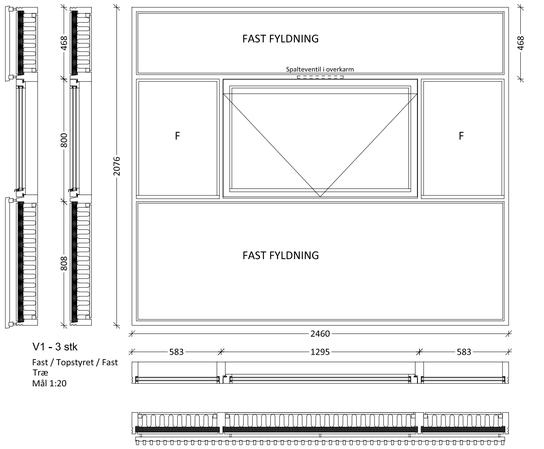
Plan af stueetage

Fremtidige forhold
Mål 1:100

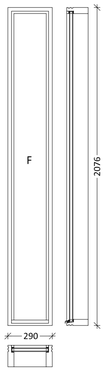
Målestok 1:100

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10m

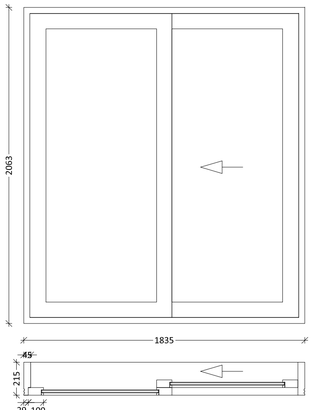
Rev. A	Emne: Tilpasning af projekt ift. udtryk	Rev. Dato 21.03.2022	
SKOVSHOVED KIRKE		MØGELHØJ ARKITEKTER	
Bygherre	Skovshoved Sogn Menighedsråd		
Adresse	Krøyersvej 1, 2930 Klampenborg		
Matrikel nr.	5 hk, Ordrup		
Sags nr.	2105	Fase Myndighedsprojekt	
Tegning	Oversigtsplan af stueetage Fremtidige forhold	Tegn. nr. A(99)1.02	Rev. A
Sign. JM	Kontrol HFM	Dato 11.02.2022	Målestok 1:100



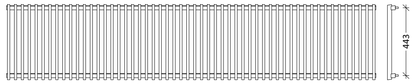
V1 - 3 stk
Fast / Topstyret / Fast
Træ
Mål 1:20



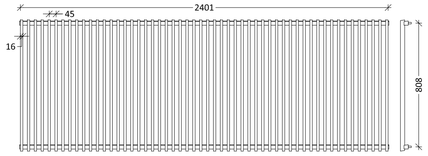
V3 - 4 stk
Fast
Træ
Mål 1:20



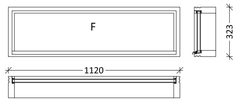
SK1 - 1 stk
Hævesænke skydedør
Træ
Mål 1:20



TOPTREMMER TIL V1 - 3 stk



BUNDTREMMER TIL V1 - 3 stk



V2 - 6 stk
Fast
Træ
Mål 1:20

Noter:
Alle mål er i mm

Produktionstegninger skal fremsendes til godkendelse inden ordring

Generelt
Elementer udføres som fabriksfremstillede træelementer med 2 lags glas.
Elementer leveres som A-mærkede elementer med 2 lags glas

Alle elementer skal have en karmdybde på **præcist 120mm i alt**

Alle karme, rammer og glaslister skal afsluttes med knækkede kanter med radius på max. 0,5mm

Alle ruder der går til gulv skal udføres med lamineret sikkerhedsglas.
Vinduesgreb skal være som de eksisterende som er et Forkrøppet paskvil greb i messing - OVM beslag 17361

Alle overflader udvendigt - RAL9016 (hvid)
Alle overflader indvendigt - NCS S 2002-G50Y (lys grå)

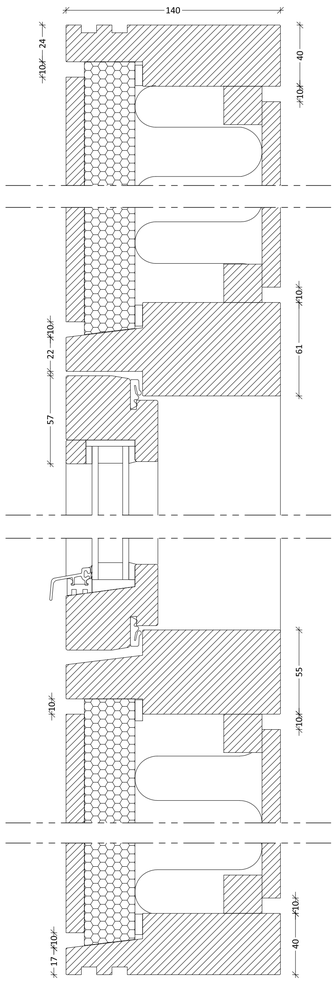
Skydedørsparti skal være en hæve sænke skydedør. Bundstykke udføres i lakeret egetræ. Mål tages på stedet.

De 3 V1 partier skal leveres med en indfarvet integreret spalteventil i overkarmen.
Spalteventilen skal udlufte i falsen mellem overkarm og ramme.

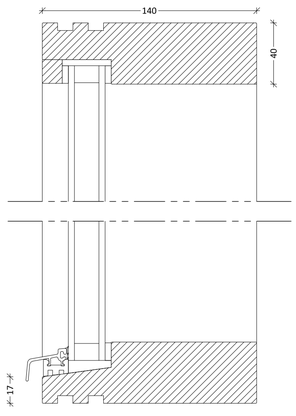
Tremmepartier:
Der leveres tremmepartier til V1 partierne. Både over- og undertremmer skal udføres i skarphøvlet cedertræ. Tremmer er i dimension 16x28mm. Bærelister skal udføres i dimensionen 28x28mm som skråhøvles på toppen. Lodrette tremmer fastgøres skjult fra bagside af bærelisten med A4 rustfri undersænkede skruer.
Tremmer fastgøres til vinduespartierne med A4 rustfri linsehovede skruer (lige kærv) gennem bærelisten (gennem et 20mm afstandsrør i messing) ind i karmstykkerne som angivet på tegningen. Der laves hhv. 5 fastgørelser i top og 5 i bund.
Alt leveres færdigmalet i hvid som vinduer.

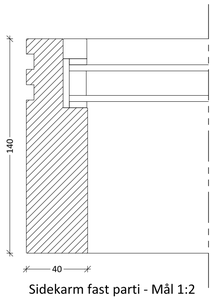
Målestok 1:20
0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100cm

Karmprofiler V1 - Mål 1:2

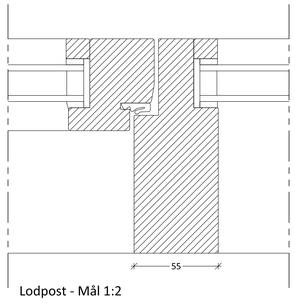


Karme fast parti - Mål 1:2

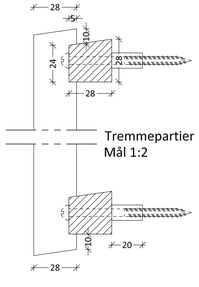




Sidekarm fast parti - Mål 1:2



Lodpost - Mål 1:2



Tremmepartier
Mål 1:2

Rev. A	Emne: Tilpasning af projekt ift. udtryk		Rev. Dato 21.03.2022
SKOVSHOVED KIRKE			MØGELHØJ ARKITEKTER
Bygherre	Skovshoved Sogn Menighedsråd		
Adresse	Krøyersvej 1, 2930 Klampenborg		
Matrikel nr.	5 hk, Ordrup		
Sags nr.	2105	Fase Hovedprojekt	
Tegning	Vinduestegninger Fremtidige forhold Bygningsdelstegning	Tegn. nr. A(99)8.01	Rev. A
Sign. JM	Kontrol PS	Dato 11.02.2022	Målestok 1:20 / 1:2

MØGELHØJ ARKITEKTER • HERLEV HOVEDGADE 201C, 2.TV - 2730 HERLEV • WWW.M-ARKITEKTER.DK

-- AKT 563589 -- BILAG 11 -- [A(99)8.01 rev. A - Vinduestegninger, fremtidige forhold] --

Relateret document 4/5

Dokument Navn:	**2021.11.07 KS B Skovshoved tilbygning.pdf**
Dokument Titel:	**2021.11.07 KS B Skovshoved tilbygning**
Dokument ID:	**4729019**

2021.11.07

Helsingør Stift

att.: Lene Jensen
Hestemøllestræde 3 A
3000 Helsingør

kmhel@km.dk

Vedr.: Skovshoved Kirke – Tilbygning til kirkens tidligere tilbygning fra 1986 Dok.nr. (STPR F2: 1607270)

Med stiftets påtegning af 26. oktober 2021 har inspektoratet modtaget anmodning om en udtalelse vedr. tilbygning til kirkens tidligere tilbygning fra 1986 i Skovshoved Kirke.

Ansøgningen er vedlagt flg. materiale:

- 2021.10.12 Mail fra Gentofte provsti til Helsingør Stift
- 2021.10.12 Indstilling fra Gentofte Provsti
- 2021.03.29 Opsummering af indberetning (2 sider)
- 2021.03.23 Ansøgning udarbejdet af Skovshoved Sogns menighedsråd (3 sider)
- 2021.03.23 Referat fra Menighedsrådsmøde (2 sider)
- 2021.03.23 Arealanalyse udarbejdet af Skovshoved Sogns menighedsråd (3 sider)
- 4 stk. tegninger
- Prisoverslag (2 sider)
- 2021.02.11 Oprindeligt prisoverslag (2 sider)
- 2021.07.09 Revideret prisoverslag (2 sider)
- 2021.08.18 Delreferat fra Provstiudvalgsmøde
- Oversigt over prioriterede anlægsbevillinger 2022

Sagen drejer sig om udførelse af en tilbygning til kirkens eksisterende sognegård. Tilbygningen skal rumme to kontorer og et møde/frokostrum. Der har tidligere været udarbejdet et forslag i 2018, hvor de 3 rum blev placeret i små kvadratiske volumener, der var sammenbygget. I det nye forslag samles de 3 rum i en enkelt form, der via en lille mellembygning lægger sig til sognegårdens sydvestvendte facade, mellem kirkens korrunding og det ene af sognegårdens to cirkulære kapeller.
Forslagets planløsning virker enkel og velfungerende, og der er materialemæssigt slægtskab med den eksisterende sognegård, hvilket giver et mere roligt udtryk end det tidligere forslag.

Inspektoratet mener stadigvæk, at det er synd for det fine samspil mellem kirkens korrunding, de eksisterende cirkulære kapeller og det grønne område imellem Frølichsvej, Krøyersvej og Teglgårdsvej, at bygge på dette sted.
Ansøgningen er vedlagt en skriftlig arealanalyse, der dog mere har karakter af en forklaring af rummenes nuværende anvendelse, end en egentlig analyse af hvilke funktioner der evt. vil kunne samlokaliseres. Inspektoratet finder det bemærkelsesværdigt, at det ene af de fine runde kapeller anvendes som opbevaringsrum for kirkens katafalk, og at der tilsyneladende ikke kan anvises andre lokaliseringsmuligheder. Opmærksomheden henledes på, at Skovshoved Kirke har forholdsvis meget plads uden for selve kirkerummet, og at der derfor utvivlsomt ville kunne findes en mere optimal anvendelse af disse kvadratmeter.

Det økonomiske overslag viser, at de 54 m^2 ny bygning, der tilføjes, er et temmeligt kostbart projekt. I sagens natur er det dog væsentligt dyrere at opføre en lille bygning end en stor, og inspektoratet vurderer det økonomiske overslag som realistisk.

Som nævnt ved de to konsulentrunder, hvor sagen har været drøftet, ser inspektoratet hellere en løsning inden for det samlede kirkeanlægs eksisterende bygningsmæssige rammer. Inspektoratet vil dog ikke

modsætte sig det nuværende projekt, der vurderes at være afgørende forbedret, i forhold til det tidligere fremlagte forslag.

Med venlig hilsen

Stig Andersen
Kgl. bygningsinspektør

Kopi: Nationalmuseet, kirkekonsulenterne – kirkekonsulenter@natmus.dk

Relateret document 5/5

Dokument Navn:	**Arealanalyse Skovshoved Kirke.pdf**
Dokument Titel:	**Arealanalyse Skovshoved Kirke**
Dokument ID:	**4729020**

Skovshoved Sogns
Menighedsråd

Klampenborg den 23. marts 2021

Gentofte provstiudvalg, att.: formand Jens Bache
Helsingør Stiftsøvrighed, att.: Stiftskontorchef Anette Nordenbæk

Vedr.: Tilbygning til Skovshoved Kirke. Sagsnr. 30684-6.

Arealanalyse vedrørende Skovshoved Kirkes benyttelse af nuværende arealer

Til Gentofte Provsti og Helsingør Stiftsøvrighed

I forbindelse med de fortsatte drøftelser mellem Gentofte Provsti, Helsingør Stift, Den kongelige Bygningsinspektør og Nationalmuseet jf. referater af møder den 7. januar 2020 og den 28. august 2020 har Den kongelige Bygningsinspektør anmodet menighedsrådet i Skovshoved Sogn om en uddybende arealanalyse af Skovshoved Kirkes nuværende arealer.

A. Baggrund for ansøgning om tilbygning til Skovshoved Kirke

Skovshoved Kirkes nuværende administrative arbejdspladser består af tre mindre kontorer. De to af kontorerne benyttes af vores to præster. Det tredje, kirkekontoret, benyttes til borgerbetjening og som kontor for kordegnen.
Alle tre kontorer benyttes af de nævnte medarbejdere til private og personfølsomme samtaler og er derfor uegnede som delekontorer.
Skovshoved Kirkes menighedsråd må indenfor de kommende år imødese udfordringer med et generationsskifte blandt kernemedarbejderne.
Det har været menighedsrådets ønske at ruste kirken til at imødekomme de administrative pladskrav, der stilles til en kirke, som aktivt skal virke for menigheden i nutiden, men også i fremtiden. Ingen ved, hvad fremtiden bringer, men vi må som menighedsråd forholde os til, at vores **kirketjener** og vores **organist** ingen arbejdsplads har i kirken.
Det vil også gælde en eventuel fremtidig kirke- og kulturmedarbejder. Der er også et ønske om et fællesrum til **møde- og frokoststue** til personalet.
Derfor har menighedsrådet ønsker om en mindre tilbygning.

B. Gennemgang af mulige arealer til anvendelse til formålet.

a. Udover de ovenfor nævnte kontorer råder kirken over **selve kirkerummet** (ca. 140 m2) og **to sidesale** (77 m2), nedre og øvre sidesal. Begge sidesale benyttes til konfirmandundervisning samt til kirkens mange arrangementer.
Menighedsrådet ser ingen mulighed for at inddrage areal fra disse rum til de ovenfor beskrevne formål.

b. I forbindelse med kirkens daværende ene **toilet, dåbsværelse og puslerum** er menighedsrådet blevet anmodet om at undersøge muligheden for anvendelse af dette område.
Området udgør i alt ca. 35 m2 og er yderligere begrænset af, at kørestolsadgangen til kirken ligger på gangarealet, der støder op til området.
Det har i mange år været et stort ønske at få ombygget området med et ekstra toilet. Midler til dette er bevilget af provstiudvalget i 2021. Projektet er nu færdiggjort.

Dåbsværelset i Skovshoved er en meget central del af Skovshoved Kirkes virke for menigheden.
Det er her dåbsfamilierne samles, inden de i procession går ind i kirken til højtideligheden (heraf navnet dåbsværelset). Vi har ofte op til tre dåb ad gangen.
Det er også i dette rum de små børn, sammen med en forælder, kan gå ud og opholde sig under prædiken ved Højmessen om søndagen. Her er højtaler, så de voksne kan følge med i prædiken, og her er bøger og legetøj til børnene. Det er ikke usædvanligt, at der er 5-6 børn med forælder under en højmesse, der vælger den mulighed for ikke at forstyrre præsten og resten af menigheden. Det værdsætter menigheden i Skovshoved særdeles højt.
Det er også her bruden samles med sine brudepiger, inden hun føres op ad kirkegulvet.
Det er også i dette rum, at en sørgende ægtefælle kan få en rolig stund med de nærmeste i forbindelse med en begravelse.
Dåbsværelset er altså et multifunktionsrum i forbindelse med de mange gudstjenester, vielser, dåb og begravelser, vi har i Skovshoved Kirke.
Det er menighedsrådets opfattelse, at de ca. 35 m2 området udgør er fuldt udnyttet med **to toiletter**, **dåbsværelse**, **pusleplads** og nødvendigt **gangareal**.
Menighedsrådet ser ingen anvendelige muligheder for i dette areal at tilføje kontorfaciliteter.

c. Skovshoved Kirke råder over **2 kapeller**. Det har været nævnt, at menighedsrådet burde overveje muligheden for at inddrage det ene eller begge kapeller i forbindelse med indretningen af de ønskede nye faciliteter.
I forbindelse med Skovshoved Kirkes mange begravelser er det nødvendigt at benytte en katafalk for at placere kisten i kirken. Katafalken skal efter begravelsen og mellem de øvrige kirkelige handlinger ud af kirkerummet og placeres et sted til opbevaring. Det eneste sted til en sådan opbevaring i Skovshoved kirke er i et af vores kapeller. Katafalken skal transporteres fire trappetrin ned fra kirkerummet for at komme i niveau med gangarealet ved kapellerne. Dette kræver en speciel vogn, der er konstrueret til formålet. Både vogn og

katafalk skal opbevares mellem tjenesterne, og det kan i Skovshoved Kirke kun ske i et af vores kapeller – vi har ingen andre muligheder til rådighed.

I Skovshoved Kirke har vi en hundrede år gammel tradition for, at familier kan følge deres kære på vej og sige et sidste farvel. Der er jævnligt ønske om, at kisten bliver bragt til kirken en dag før begravelsen, og at familien kan komme i kirken og tage afsked. Dette foregår selvsagt i det andet af de to kapeller.
Vi er i Skovshoved Kirke glade for, at pårørende til afdøde har mulighed for på værdig vis og i trygge rammer at kunne tage afsked. Menighedsrådet er vidende om, at mange kirker ikke har mulighed for at tilbyde de pårørende dette.
Vi er ikke afvisende overfor, om nødvendigt, at blive nødt til at ophøre med denne tradition for de sørgende familier hvis det i forbindelse med en om/tilbygning skulle blive nødvendigt, at inddrage det ene kapel til nye faciliteter.

Menighedsrådet er dog af den opfattelse, at inddragelse af et af kapellerne til personalebrug (evt. frokoststue) vil kræve en omfattende ombygning af kapellet, der formodentlig vil overstige udgifterne i forhold til at lade en lille frokoststue indgå i et nyt projekt med to mindre kontorer. Loftet i kapellet består af 20 cm. in-situ støbt beton med en loftshøjde på 2.20 m. Dertil kommer manglende varmeforsyning, akustikproblemer samt udskiftning af massive metaldøre til et krumt glasparti mm.

C. Menighedsrådets konklusioner.

Udover de i punkterne a., b. og c. under punkt B, nævnte arealer, råder Skovshoved Kirke over et mindre tekøkken i forbindelse med nedre sidesal, et mindre tekøkken i forbindelse med øvre sidesal samt diverse gang- og kælderarealer. Ingen af disse arealer vil efter menighedsrådet opfattelse være egnede til brug for de ønskede formål.

Som nævnt i indledningen står Skovshoved Kirke overfor et generationsskifte indenfor en overskuelig tid for to af vores fuldtidsansatte kernemedarbejdere. Vores kirketjener og organist, som menighedsrådet med de nuværende forhold i kirken desværre ikke kan tilbyde en arbejdsplads.

Menighedsrådet har derfor i lang tid været optaget af, hvordan dette problem kan løses på en måde, så vi som kirke står som en ansvarlig og fremsynet arbejdsgiver med mulighed for at tilbyde nye medarbejdere rimelige og attraktive forhold.

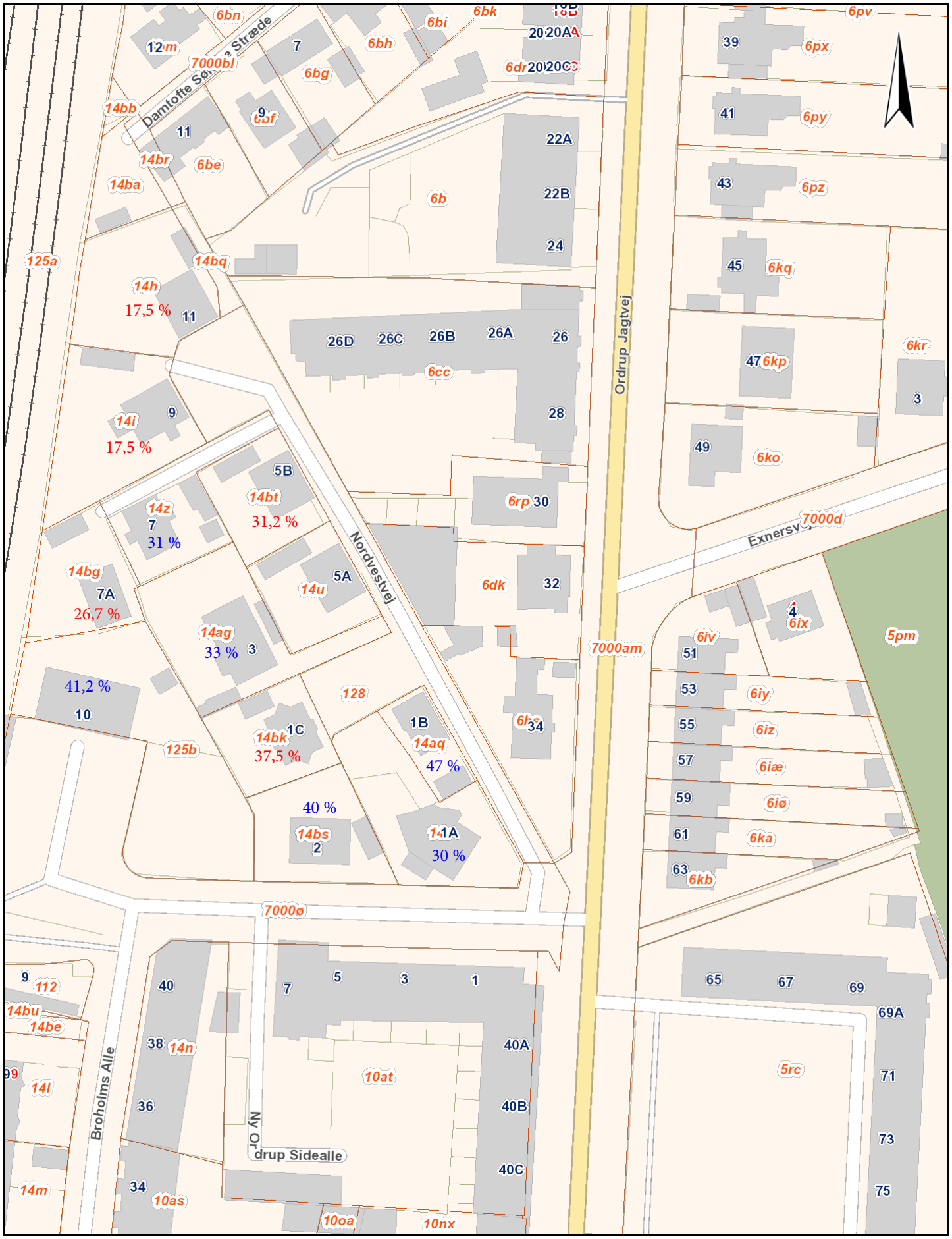
Som det er fremgået af ovenstående, ser menighedsrådet ingen umiddelbare muligheder indenfor den nuværende bygningsmasse. Det er menighedsrådets opfattelse, at en mindre tilbygning på 54 m2, som den, der er foreslået af vores kirkeværge, arkitekt Viggo Kanneworff, vil opfylde det nævnte behov.

Med venlig hilsen

Menighedsrådet ved Skovshoved Sogn
Emil Kestler, formand for menighedsrådet

Dokument Navn:	**Kortbilag1.pdf**
Dokument Titel:	**Kortbilag1**
Dokument ID:	**4737206**
Placering:	**Emnesager/Nordvestvej 5A. Dispensation til overskridelse af byggefelt/Dokumenter**
Dagsordens titel	**Nordvestvej 5A. Dispensation til overskridelse af byggefelt**
Dagsordenspunkt nr	**3**
Appendix nr	**1**
Relaterede Dokumenter:	**6**

Dette dokument blev genereret af getorganized for SharePoint



Nordvestvej 5A			GENTOFTE KOMMUNE
Dato: 19-08-2022	Mål: 1:1000	Initialer:	

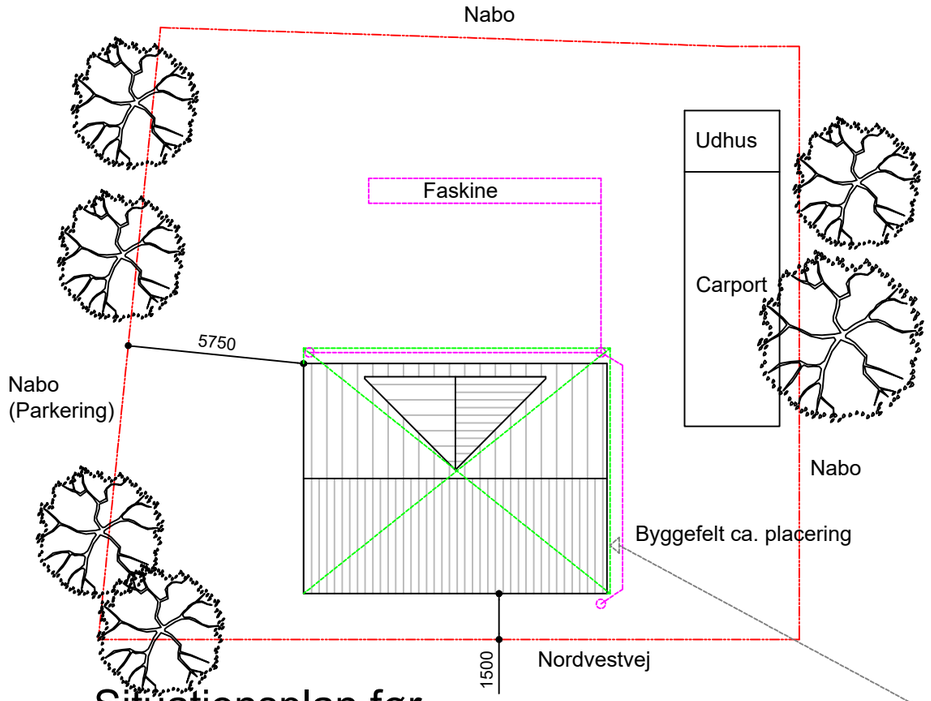
Relateret document 2/6

Dokument Navn:	**Skråfoto.docx**
Dokument Titel:	**Skråfoto**
Dokument ID:	**4729036**

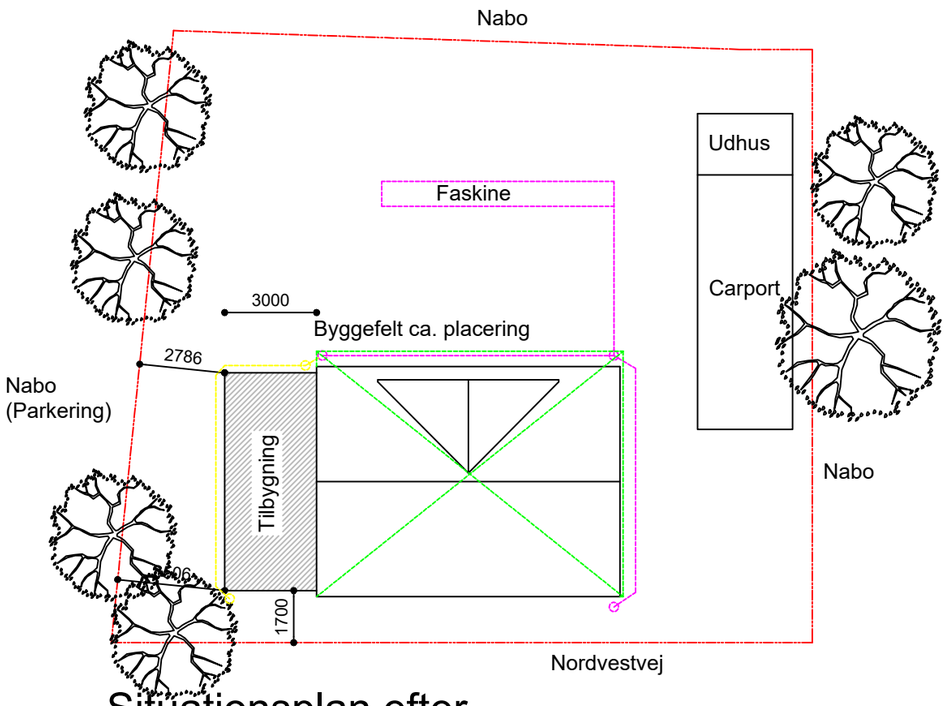
Skråfoto, Nordvestvej 5A

Relateret document 3/6

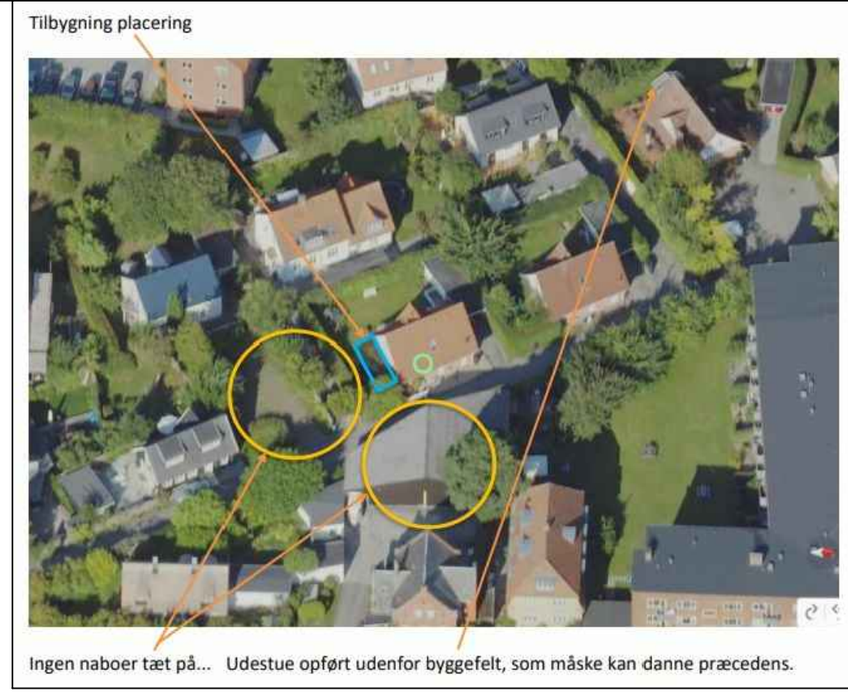
Dokument Navn:	**Situationsplan før og efter.pdf**
Dokument Titel:	**Situationsplan før og efter**
Dokument ID:	**4729037**



Situationsplan før



Situationsplan efter



Nordvestvej 5a til venstre bag det store træ.

Arealer

Der gælder en lokalplan fra 1993 så derfor anvendes beregningsregler gældende på det tidspunkt, dvs. fra BR-S85.
Lokalplan foreskriver max. bebyggelsesprocent på 40%.
Lokalplan foreskriver desuden et byggefelt på 8 x 10 m som det ansøgte projekt overskrider.

	Nu	Ændring	Fremover
Grundens areal	404 m2		404 m2
Carport med udhus	30 m2		30 m2
Småbygninger i alt	30 m2		30 m2
Rest over 35 m2	0 m2		0 m2
Stueetage	74		95 m2
Førstesal	52		52 m2
Tilbygning		21 m2	
Boligareal i alt	126 m2	+ 21 m2	147 m2
Etageareal i alt	126 m2	+ 21 m2	147 m2
Bebyggelsesprocent jf. BR-S85			36,4 % (147 x 100 / 404) (Overholder lokalplan krav til bebyggelsesprocent på max. 40 %, men overskrider byggefelt).

Sag:	Nordvestvej 5a, 2920 Charlottenlund	Myndighedstegning
	Tilbygning til enfamiliehus	Tegning: 01
Bygherre:	Karina og Olivier Rubin	Mål: 1:200
Sagsnr.:	22-557	Dato: 02.05.2022
Afstand til skel opmålt af bygherre - vil blive kontrolleret af land-inspektør inden opførelse.		Rev:
		Situationsplan før og efter

ARKINAUT Arkitekt- og byggerådgivning ApS
Engvej 67 A, 2791 Dragør, M: 24883153

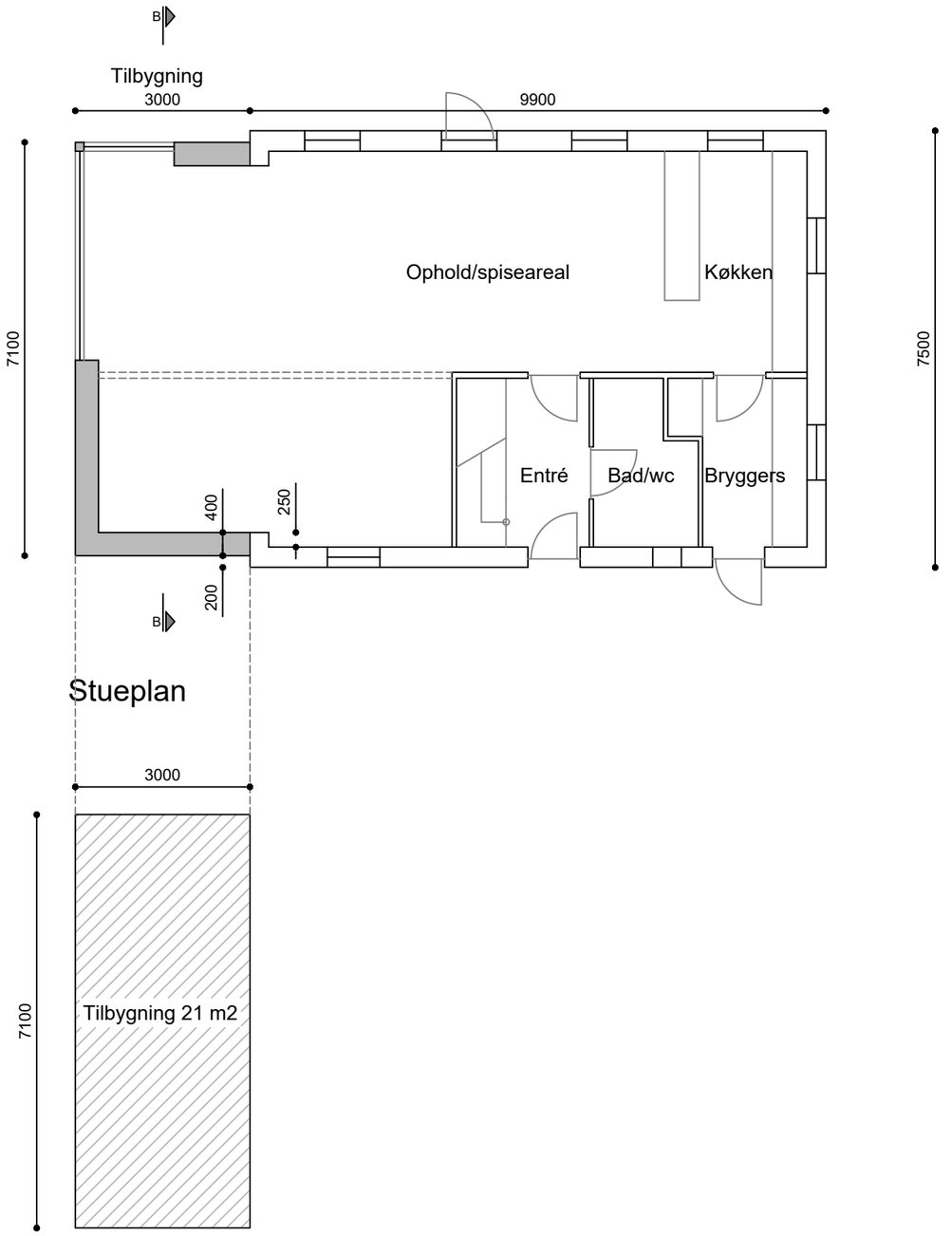
Relateret document 4/6

Dokument Navn: **Plantegninger.pdf**

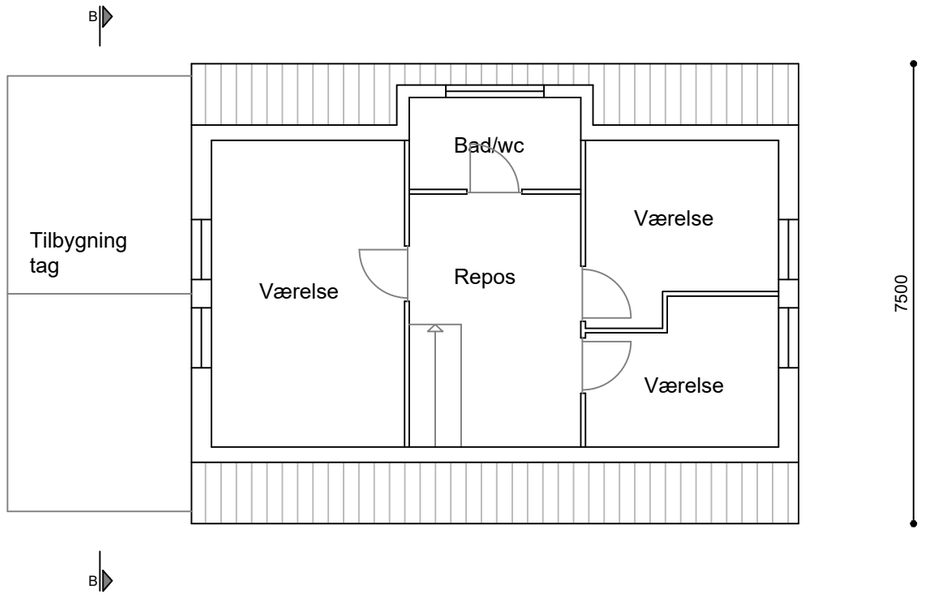
Dokument Titel: **Plantegninger**

Dokument ID: **4729034**

Fremtidige forhold



Stueplan



Første salsplan

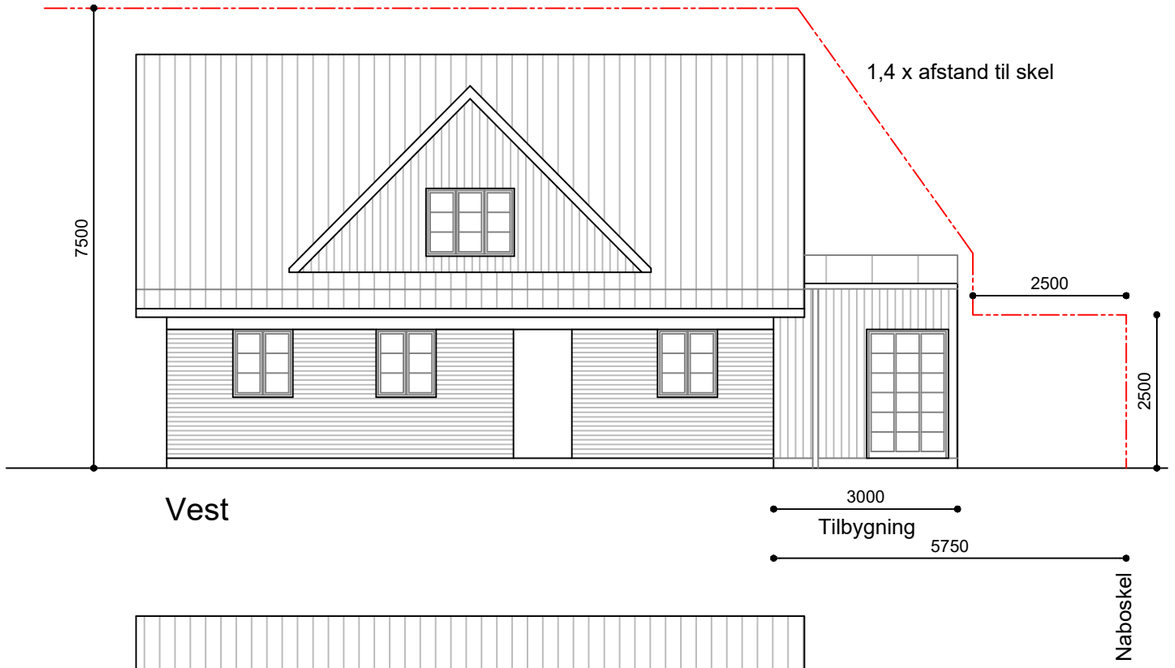
Sag:	Nordvestvej 5a, 2920 Charlottenlund	Myndighedstegning
	Tilbygning til enfamiliehus	Tegning: 04
Bygherre:	Karina og Olivier Rubin	Mål: 1:50
Sagsnr.:	22-557	Dato: 02.05.2022
		Rev:
		Etageplaner og isometri

ARKINAUT Arkitekt- og byggerådgivning ApS
Engvej 67 A, 2791 Dragør, M: 24883153

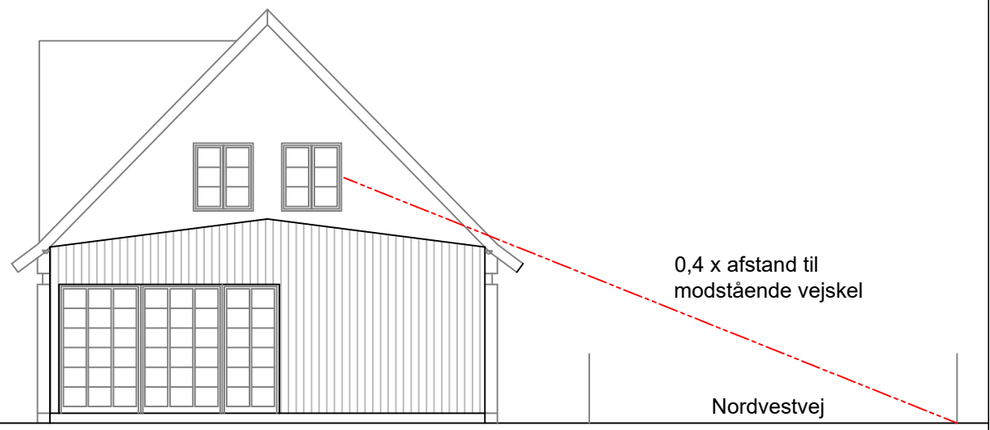
Relateret document 5/6

Dokument Navn:	**Facader og snit.pdf**
Dokument Titel:	**Facader og snit**
Dokument ID:	**4729033**

Fremtidige forhold



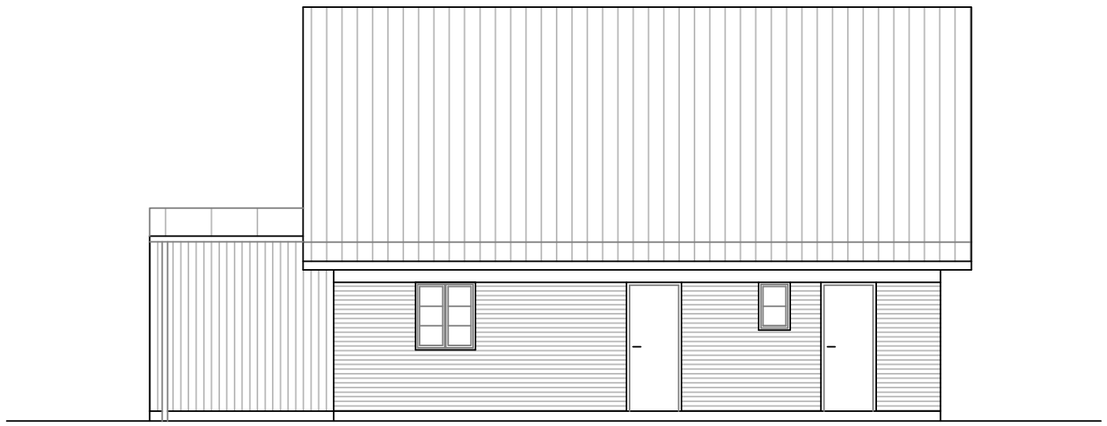
Vest



Syd

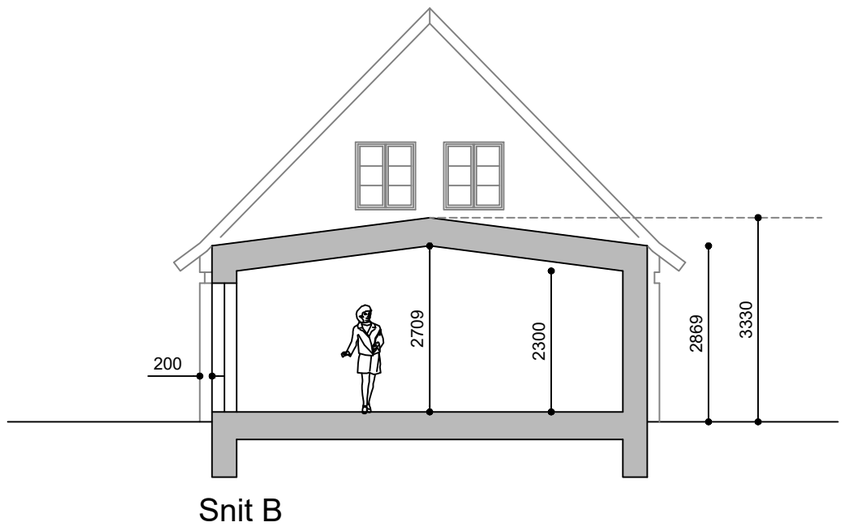
Facade tilbygning:
Lodret træbeklædning som eksist. gavle
Tag: Tagpap sort

Vejbredde 6,0 m
jf. gst.dk



Øst

Nord Tilbygning ikke synlig



Snit B

Sag:	Nordvestvej 5a, 2920 Charlottenlund	Myndighedstegning
	Tilbygning til enfamiliehus	
Bygherre:	Karina og Olivier Rubin	
Sagsnr.:	22-557	

Tegning: 05

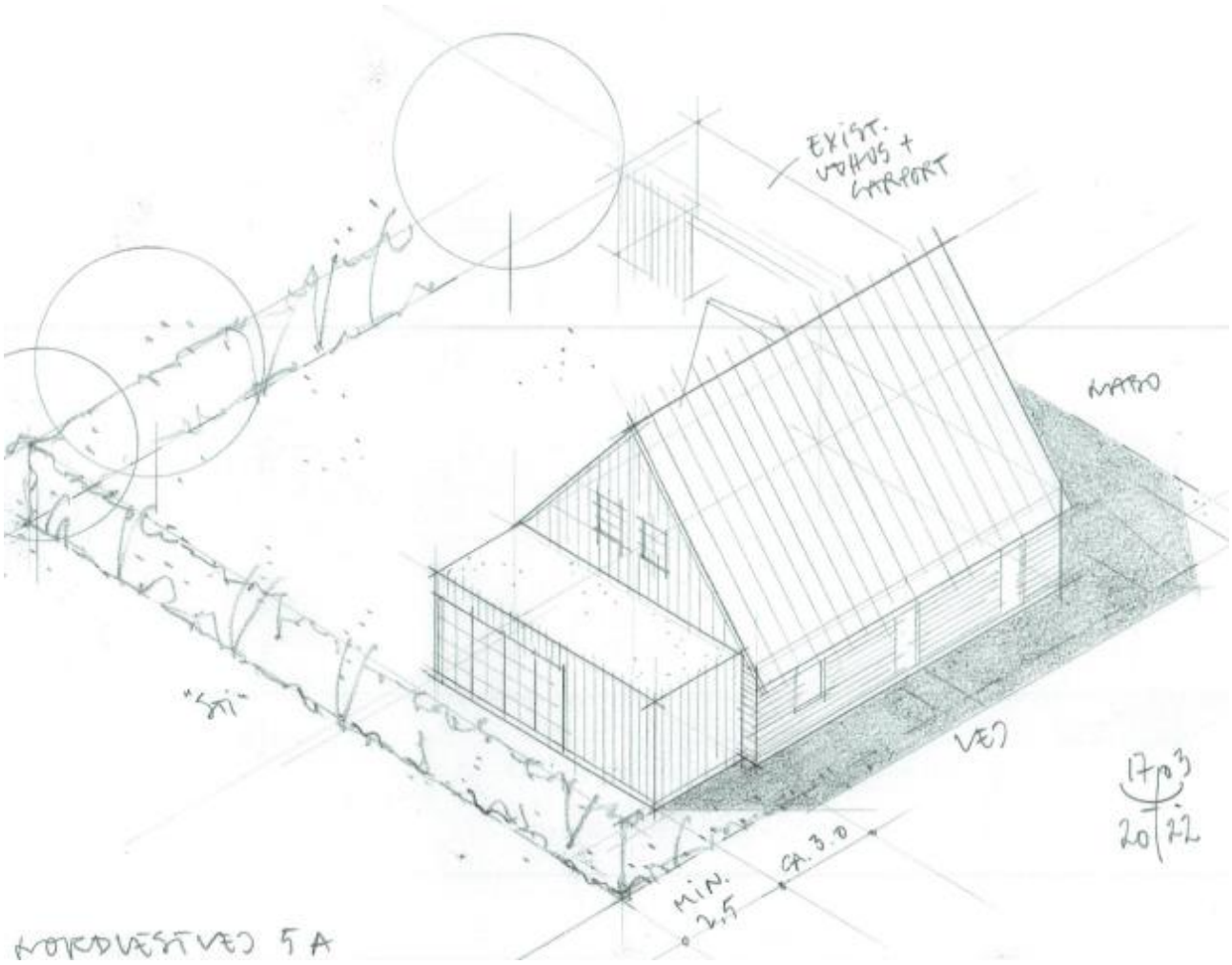
Mål: 1:100
Dato: 02.05.2022
Rev:

Facader og snit B

ARKINAUT Arkitekt- og byggerådgivning ApS
Engvej 67 A, 2791 Dragør, M: 24883153

Relateret document 6/6

Dokument Navn:	**Skitsetegning mv.pdf**
Dokument Titel:	**Skitsetegning mv**
Dokument ID:	**4729038**



Skitsetegning, ikke målfast

Udvidelse med ca. 3,0 m således at afstand til afstand til skel overholdes. Tilbygning udføres som en "let" bygning med svagt skrånende tag, facade beklædt med hvid, lodret træbeklædning magen til nuværende gavltrekanter og carport/udhus.
Aflukkede facader mod vej. Gavl mod vej og have trækkes ca. 30 cm. tilbage fra den murede facade. Hensigten med udformningen er, at udvidelsen underordner sig hovedhusets arkitektur, og udføres så diskret som muligt. Tilbygning 21 m2 brutto.

Tilbygningens placering

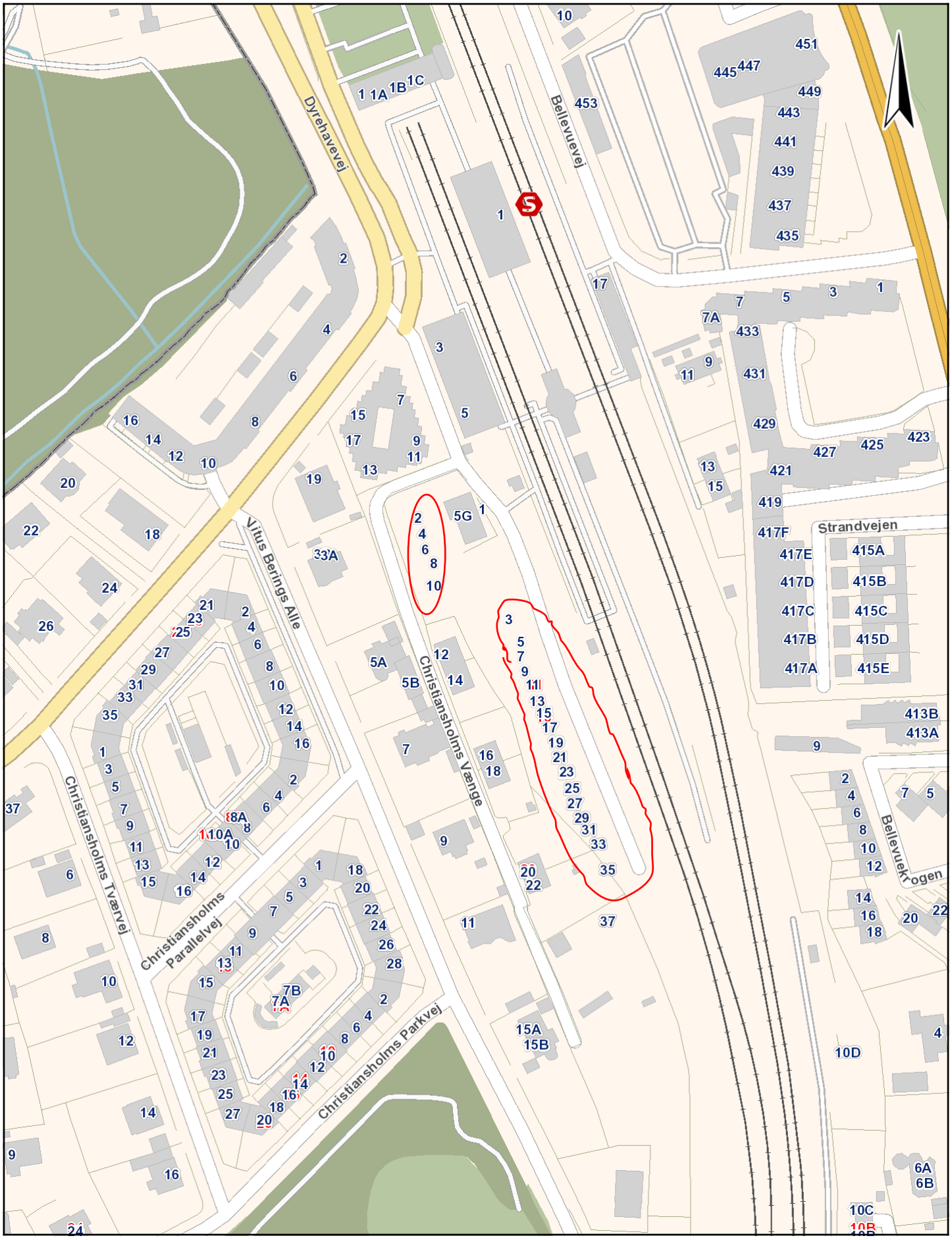
Ingen naboer tæt på... Udestue opført udenfor byggefelt

Argumenter der kunne tale for en dispensation:

- Andre ejendomme har fået godkendt tilbygning udenfor byggefelt (Nordvestvej 1 i 2017 og dispensation til udestue Nordvestvej 9 i 2003).
- Tilbygning udføres meget diskret både i størrelse og materialevalg.
- De høje hække og øvrig stedsegrøn beplantning dækker for tilbygningen imod vejen.
- Der er ingen umiddelbare naboer i de to relevante retninger (tilbygningen vender ud imod udkørsel og gæsteparkeringsplads).
- Bebyggelsesprocenten vil ikke overskride de tilladte 40%.
- Der kommer ingen indbliksgener.
- I praksis vil tilbygningen hverken være skæmmende eller på nogen måde belastende for nogen naboer eller andre, der måtte færdes i området.
- Tilbygningen vil bibeholde en tæt-lav bebyggelse, der harmonerer med områdets nuværende karakter.

Dokument Navn:	**Kortbilag.pdf**
Dokument Titel:	**Kortbilag**
Dokument ID:	**4729047**
Placering:	**Emnesager/Christiansholms Vænge 2-10 samt 3-35. Dispensation til facadehøjden af nyopførte rækkehuse/Dokumenter**
Dagsordens titel	**Christiansholms Vænge 2-10 samt 3-35. Dispensation til facadehøjden af nyopførte rækkehuse**
Dagsordenspunkt nr	**4**
Appendix nr	**1**
Relaterede Dokumenter:	**10**

Dette dokument blev genereret af getorganized for SharePoint



Christiansholms Vænge 2-10, 3-35

GENTOFTE KOMMUNE

Dato: 17-08-2022	Mål: 1:2000	Initialer:

Relateret document 2/10

Dokument Navn:	**Skråfoto_christiansholm.pdf**
Dokument Titel:	**Skråfoto_christiansholm**
Dokument ID:	**4740809**

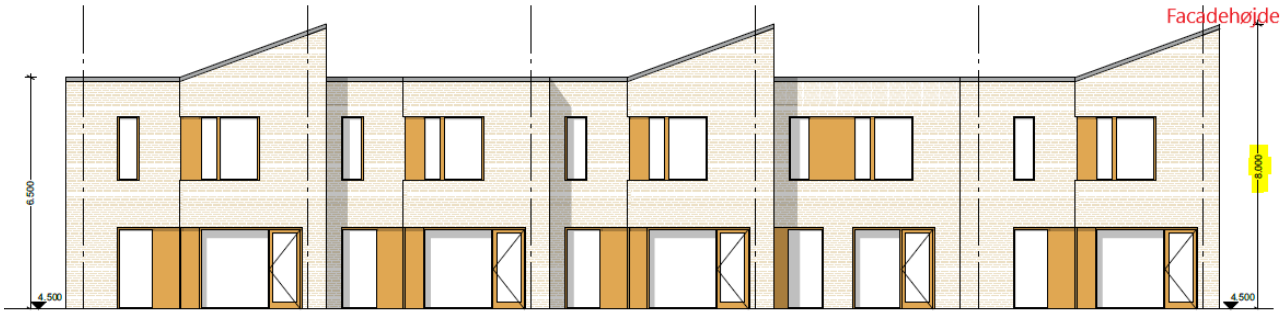
Skråfoto. Christiansholms Vænge 2-10, 3-35

Relateret document 3/10

Dokument Navn:	**BILAG 1 om facadehøjde.pdf**
Dokument Titel:	**BILAG 1 om facadehøjde**
Dokument ID:	**4740810**

BILAG 1 om facadehøjde (princippet heri)

Planklagenævnet har afgjort, at facadehøjden skal opgøres ved, at de skrå tagflader skal medregnes til facadehøjden:

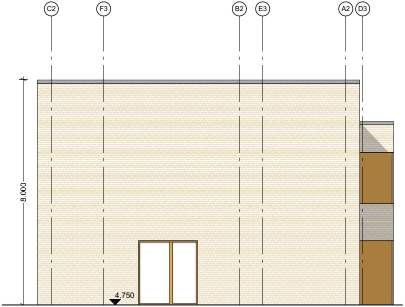


Facadehøjden skal derfor opgøres til 8,0 m (og ikke 6,5 m). Se også gerne vedhæftede tegninger tilhørende byggetilladelsen af 3. december 2019, bilag 2.

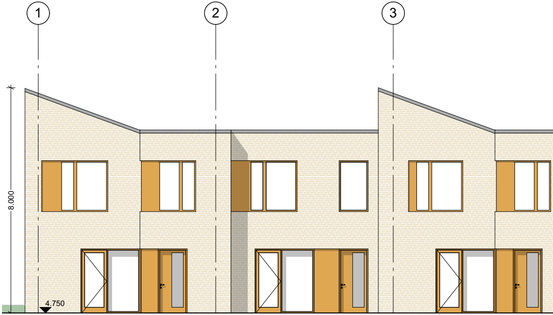
Facadehøjden kræver derfor dispensation fra lokalplan 378 § 6.3.

Relateret document 4/10

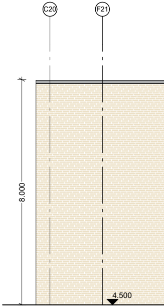
Dokument Navn:	**Bilag 2_A_Østfacade - indgangsside og gavle mod syd.pdf.pdf**
Dokument Titel:	**Bilag 2_A_Østfacade - indgangsside og gavle mod syd.pdf**
Dokument ID:	**4729044**


C2
F3
B2
E3
A2
D3
8.000
4.750

S1 Sydgavl 1 1:100

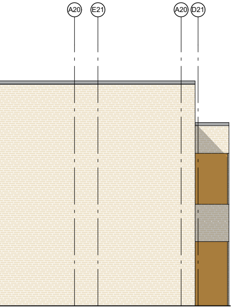

1
2
3
8.000
4.750

Ø1

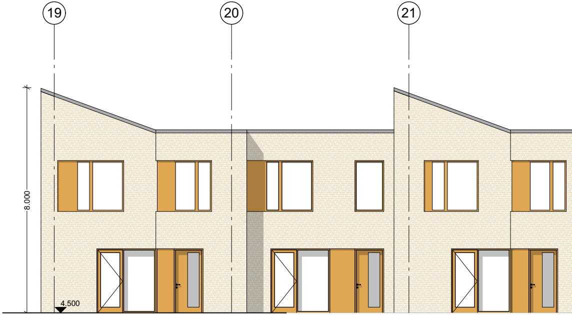

C20
F21
8.000
4.500

S2

Østfacade 1


A20
E21
A20
D21

Sydgavl 2 1:100

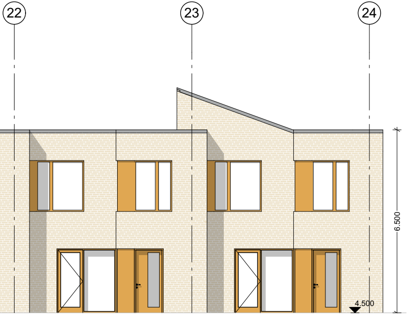

19
20
21
8.000
4.500

Ø2 Østfacade 2

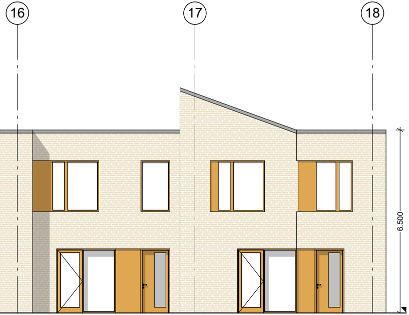
10
11
12
13
14
15

Tegn. nr: Revision:

DKR_K01_H2_N10


22
23
24
6.500
4.500

1:100


16
17
18
6.500

1:100

Rev nr.	Rettelse ID	Rettelse	Af	Dato

Note:
Alle mål er vejledende og skal kontrolleres på stedet af udførende entreprenør.

Dyrhavevej Klampenborg rækkehuse

Dyrhavevej 5 A-F, Matr. nr. 18 d, Kristiansholm

Bygherre:
KPC København - Projektselskabet af 01.07.2015
Borupvang 2B, 1. sal Ballerup 2750
+45 70 12 35 30, kbr@kpc.dk

○ Landskabsarkitekt:
danielsen urban landscape:
Wildersgade 7, 1408 København K
tel.: +45 33 32 32 37, mail: lax@danielsenland.com

● Arkitekt:
danielsen architecture
Wildersgade 7, 1408 København K
tel.: +45 33 32 32 37, mail: post@danielsenarch.com

○ Ingeniør
Oluf Jørgensen A/S
Knuds Vej 44 C
+45 26 89 18 03, lbc@ojas.dk

Emne: Myndighedsprojekt - Opstalter, hovedopstalter

Østfacade - indgangsside og gavle mod syd

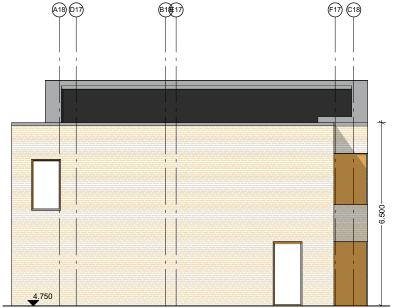
Sagsnr.: 778 Dato: 15.03.2019 Målestok: 1:100 Tegn. nr: Revision:

Tegn.: SVM Kontrol: KSK Godkendt: **DKR_K01_H2_N10**

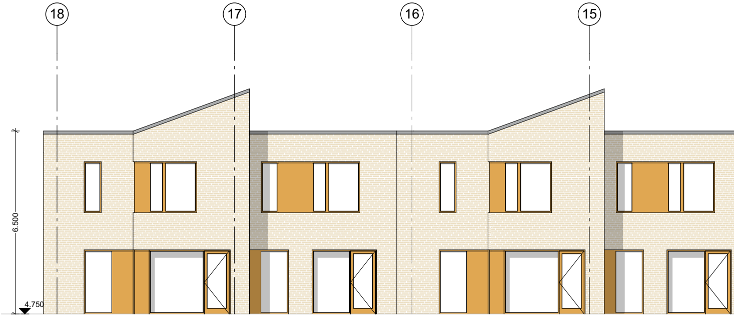
BIM Server: DAFSERVER - BIMcloud Basic for ARCHICAD 21/778 Dyrhavevej Klampenborg Rækkehuse/778 Dyrehavevej AC_21 HP - 15. marts 2019

Relateret document 5/10

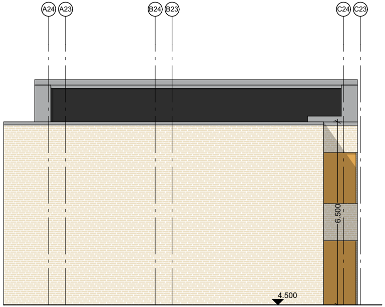
Dokument Navn:	**Bilag 2_B_Vestfacade - haveside og gavle mod nord.pdf.pdf**
Dokument Titel:	**Bilag 2_B_Vestfacade - haveside og gavle mod nord.pdf**
Dokument ID:	**4729043**


A18
D17
B18
E17
F17
C18
6.500
4.750

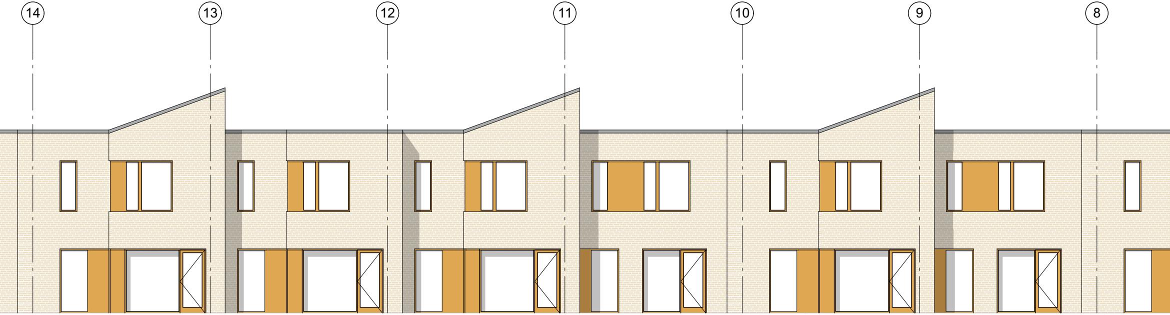
N1 Nordgavl 1 1:100


18
17
16
15
6.500
4.750

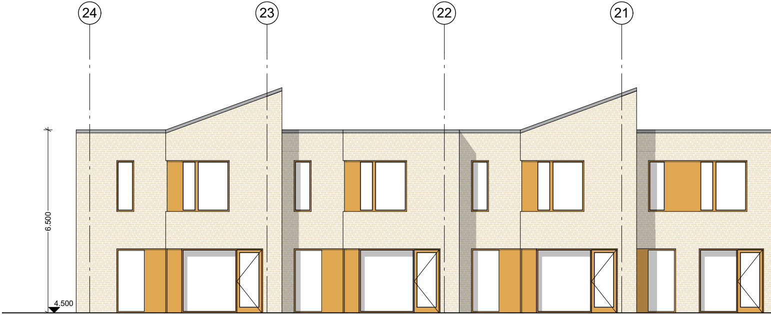
V1


A24
A23
B24
B23
C24
C23
6.500
4.500

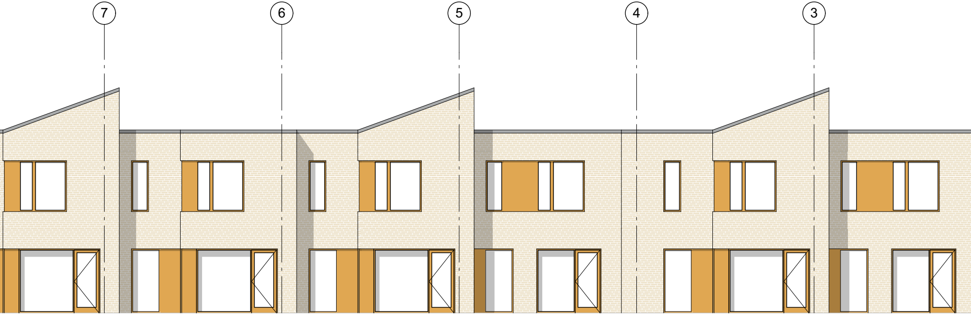
N2 Nordgavl 2 1:100


14
13
12
11
10
9
8

Vestfacade 1


24
23
22
21
6.500
4.500

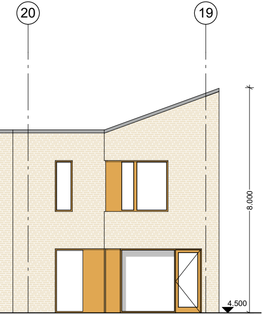
V2 Vestfacade 2



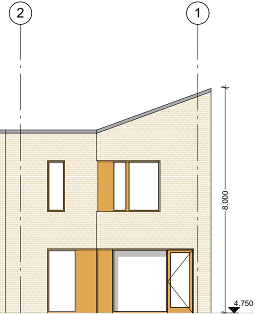
Tegn. nr:

Revision:

DKR_K01_H2_N11


20
19
8.000
4.500

1:100


2
1
8.000
4.750

1:100

Rev nr.	Rettelse ID	Rettelse	Af	Dato

Note:

Alle mål er vejledende og skal kontrolleres på stedet af udførende entreprenør.

Dyrhavevej Klampenborg rækkehuse

Dyrhavevej 5 A-F, Matr. nr. 18 d, Kristiansholm

Bygherre:
KPC København - Projektselskabet af 01.07.2015
Borupvang 2B, 1. sal Ballerup 2750
+45 70 12 35 30, kbr@kpc.dk

○ Landskabsarkitekt:
danielsen urban landscape:
Wildersgade 7, 1408 København K
tel.: +45 33 32 32 37, mail: lax@danielsenland.com

● Arkitekt:
danielsen architecture
Wildersgade 7, 1408 København K
tel.: +45 33 32 32 37, mail: post@danielsenarch.com

○ Ingeniør
Oluf Jørgensen A/S
Knuds Vej 44 C
+45 26 89 18 03, lbc@ojas.dk

Emne: Myndighedsprojekt - Opstalter, hovedopstalter

Vestfacade - haveside og gavle mod nord

Sagsnr.: 778 Dato: 15.03.2019 Målestok: 1:100

Tegn.: SVM Kontrol: KSK Godkendt:

Tegn. nr:

Revision:

DKR_K01_H2_N11

BIM Server: DAFSERVER - BIMcloud Basic for ARCHICAD 21/778 Dyrhavevej Klampenborg Rækkehuse/778 Dyrehavevej AC_21 HP - 15. marts 2019

Relateret document 6/10

Dokument Navn:	**Bilag 3_1_Høringssvar I.pdf**
Dokument Titel:	**Bilag 3_1_Høringssvar I**
Dokument ID:	**4729042**

Jeanette & Morten Kofmann
Vitus Berings Allé 11
2930 Klampenborg
24860040 / 30287080

PER E-MAIL
Gentofte Kommune
Plan og Byg
Bernstorffsvej 161
2920 Charlottenlund
Att.: Annette Hyldager

Klampenborg, den 6. august 2022

HØRINGSSVAR:

- VEDRØRENDE DISPENSATION FRA LOKALPLAN NR. 378 VEDRØRENDE RÆKKEHUSBEBYGGELSEN CHRISTIANSHOLMS VÆNGE 2-10 SAMT 3-35

1. SAMMENFATNING

Ved afgørelse af 31. maj 2022 fastslog Planklagenævnet, at rækkehusbebyggelsen Christiansholms Vænge 2-10 samt 3-35 er opført ulovligt, fordi byggeriets sydvendte facadehøjde overstiger de tilladte 6,5 meter med 1,5 meter eller mere end 23 %.

Det ulovlige byggeri er opført på baggrund af forvaltningens "planudtalelse", der er meddelt i forbindelse med bygherrens anmodning om, at nogle projekterede "tag-trekanter" - som alene kan ses udefra og således hverken indeholder ovenlysvinduer eller åbning til kip - ønskedes vendt 90 grader til placering på tværs af hele bebyggelsens længderetning. Den ændrede placering indebar, at den sydligste tagtrekant blev trukket helt ud til - og skulle gå i ét med - den sydvendte facade i byggefelt B, således at rækkehusbyggeriet set fra Christiansholms Parkvej, Vitus Berings Allé og De Engelske Rækkehuse nu fremstår som et 8,0 meter høj byggeri.

Dette er udtrykkeligt i strid med kommunalbestyrelsens politiske intentioner og beslutning truffet den 19. juni 2017 ved vedtagelsen af "Lokalplan 378 For et område ved Dyrehavevej 5A-F": Lokalplanen indeholder et generelt vilkår om en maksimal facedehøjde på 6,5 meter, men helt specifikt - og på baggrund af indsigelser fra 20 familier i og omkring De Engelske Rækkehuse - blev det sikret, at der netop ikke skulle skabes et så iøjnefaldende og voldsomt byggeri, som den ulovlige 23 %-forhøjelse af facaden har medført. Kommunalbestyrelsen traf således beslutning om, at det oprindeligt projekterede byggeri - netop af dette hensyn - skulle afkortes og begrænses i højden i den sydlige ende i byggefelt B. Hertil kommer, at hele byggeriet i byggefelt B blev rykke mod syd efter kommunalbestyrelsen behandling og vedtagelse af lokalplanen for at skabe plads til en række parkeringspladser i den nordlige ende. I forhold til det projekt, som blev forelagt kommunalbestyrelsen den 19. juni 2017, er det færdige byggeri altså dels rykket imod syd, hvor der ellers skulle afkortes efter det oprindelige projekt, dels opført med en sydvendt facade imod Christiansholms Parkvej og De Engelske Rækkehuse, som er 23 % højere end tilladt.

Som naboer til byggeriet fulgte vi med i opførelsen og rettede henvendelse til Kommunen straks man kunne se, at den tilladte facadehøjde ville blive overskredet. På det tidspunkt ville det ikke have været forbundet med nævneværdige omkostninger at foretage faktisk lovliggørelse ved simpelthen at undlade den afsluttende tagtrekant, som gik i ét med den

sydvendte gavl. Det understreges, at tag-trekanten intet formål tjener for boligens funktion eller indvendige udformning. Alligevel undlod forvaltningen på det tidspunkt at korrigere den meddelte planudtalelse, hvorfor der nu er opstået behov for en lovliggørelse, som enten kan foretages retligt ved, at kommunalbestyrelsen meddeler en dispensation, eller faktisk ved, at bygningens sydligste tagtrekant nedtages.

Det er vores opfattelse, at kommunalbestyrelsen ikke må vælge retlig lovliggørelse, da dette ville være i strid med den udtrykkelige politiske beslutning truffet af kommunalbestyrelsen den 19. juni 2017 om at afkorte og begrænse højden i den sydlige ende i byggefelt B, og da der ikke foreligger nogen undskyldelige omstændigheder for forvaltningens fejlagtige planudtalelse. Det bemærkes, at planudtalelsen blev udstedt uden at forvaltningen foretog naboorientering efter planlovens § 20, partshøring efter forvaltningslovens § 19, eller nogen form for offentliggørelse.

2. BAGGRUND

2.1 Høringsprocessen i forbindelse med lokalplanens vedtagelse

Gennem hele høringsprocessen forud for lokalplanens vedtagelse var der ualmindelig stort fokus på byggeriets højde, fordi netop højden har betydning for, hvor synlig den moderne rækkehusbebyggelse ville blive fra Christiansholmskvarteret omkring Christiansholms Parkvej og Vitus Berings Allé, der er domineret af karakteristiske bygninger som Christiansholm Slot, De Engelske Rækkehuse og de omkringliggende store villaer - sidstnævnte fra samme periode og alle i en ensartet stil.

Allerede under Gentofte Kommunes første borgermøde om rækkehusprojektet viste vi følgende "hjemmelavede" animation til "*skræk og advarsel*". Fotoet blev medbragt til borgermødet på en USB-nøgle og vist fra kommunens computer. Fotoet er taget fra vest mod øst:

Vi antog efterfølgende Geopartner Landinspektører A/S til at sætte tal på, at højdekoterne er væsentlig højere på grunden til rækkehusbebyggelsen (byggefelt B) end i Christiansholmskvarteret. Landmålerens materiale i form af plan og profil samt billeder med højder, som dokumenterede niveauforskellene, blev stillet til rådighed for forvaltningen. I vores høringssvar af 7. maj 2017 til Gentofte Kommune anførte vi blandt andet:

> "*Byggeriets højde har været genstand for omfattende drøftelser under borgermøderne. Vores indsigelser er tilbagevist som fejlagtige, og udviklingsselskabet har fremlagt tegninger, som svar på vores illustration af, hvor synligt byggeriet ville blive fra Christiansholms Parkvej. Vi har efterfølgende selv fået afsat højderne i terrænet af Geopartner Landinspektører A/S, og vi fastholder på den baggrund vores skitse som mest retvisende. Vi deler gerne vores opmålinger – som viser en betydelig niveauforskel - med Kommunen.*
>
> *I materialet til Forslaget til lokalplan 378 er imidlertid nu som nævnt indledningsvis indsat animationer, som dels bekræfter rigtigheden af vores materiale og vores værste bange anelser, og dels viser, at forholdene er blevet endnu værre ved, at der sine steder er placeret "tårne" med karnapvinduer" i taget, som øger den samlede højde betragteligt. Og dermed øges også den særdeles uheldige synlighed fra Christiansholms Parkvej.*"

En af de af bygherre udarbejdede animationer fra forslaget til lokalplan 378 er indsat her:

Bygherres animation førte imidlertid til, at kommunalbestyrelsen reducerede omfanget af byggeriet i den sydlige ende. Resultatet af vores og en lang række andre beboeres indsigelser blev således, at byggeriets højde blev begrænset. Politikkerne i Gentofte Kommune tillod altså ikke et så voldsomt byggeri, som vist på bygherres animation umiddelbart ovenfor: Efter behandling i Gentofte Kommunes Byplanudvalg og Kommunalbestyrelse besluttedes det ved lokalplan 378, at bebyggelsens facadehøjde må ikke overstige 6,5 meter over eksisterende terræn, at enkelte bygningsdele ikke måtte overstige en maksimal bygningshøjde på 8,0 meter, og - som det nye - at bebyggelsen syd for en ny byggelinje i byggefelt B (i en afstand fra byggefeltets sydlige afgrænsning svarende til et rækkehus) ikke måtte overstige en maksimal højde på 3,5 m.

Som følge af den ulovlige planudtalelse er resultatet imidlertid blevet præcis så slemt, som vist på animationen, idet der blev rejst en 8,0 meter høj facade i hele rækkehusbebyggelsens facadelængde imod syd. Billederne nedenfor er taget den 24. februar 2021 under opførelsen og efter at forholdet var påtalt over for forvaltningen:

2.2 Forvaltningen har været uberettiget til at undlade at foretage naboorientering efter planlovens § 20 og partshøring efter forvaltningslovens § 19 i forbindelse med den påankede planudtalelse

Gentofte Kommune har udstedt den ulovlige planudtalelse vedr. bygningsvolumen, facade- og tagmaterialer af 4. marts 2019 uden at der over for os er foretaget nabohøring elle naboorientering efter planlovens § 20 og uden partshøring efter forvaltningslovens § 19.

Den ulovlige planudtalelse ville formentlig aldrig være blevet udstedt, hvis forvaltningen havde foretaget naboorientering og høring efter plan- og forvaltningslovene.

2.3 Høringsprocessen i forbindelse med den foreliggende sag er utilstrækkelig

Det er vores indtryk, at forvaltningen alene har iværksat en relativt begrænset naboorientering i den foreliggende sag.

Genstanden for den påtænkte retlige lovliggørelse i form af en dispensation er sammenfaldende med genstanden for klagerne fra de "*20 husstande/familier i Christiansholms kvarteret*", som forvaltningen svarede samlet sin skrivelse af 5. juli 2017 til efter vedtagelsen af lokalplanen. På denne baggrund forekommer nærværende høringsproces som minimum at skulle omfatte disse hustande.

Endvidere henledes opmærksomheden på, at naboorienteringens bilag 2 og 3 ikke viser bygningen (og herunder den sydvendte facade), som den er opført, fordi bygningen er blevet suppleret med en tilbygning opført direkte på facaden. Dette fremgår altså ikke af tegningerne, og dermed fremgår tilbygningens dimensioner heller ikke noget sted.

Disse forhold bør efter vores opfattelse berigtiges, hvis lovkravene til naboorientering og høring skal være opfyldt.

*
* *

Sammenfattende anmoder vi venligst kommunalbestyrelsen for Gentofte Kommune om at afvise en retlig lovliggørelse ved udstedelse af en dispensation og i stedet foranledige, at bygningen udformes i overensstemmelse med den vedtagne lokalplan ved at fjerne den sydligste tagtrekant i byggefelt B.

Med venlig hilsen

Jeanette Kofmann & Morten Kofmann

Relateret document 7/10

Dokument Navn:	**Bilag 3_2_Høringssvar III Sags nr. 2019-474-2.pdf**
Dokument Titel:	**Bilag 3_2_Høringssvar III Sags nr. 2019-474-2**
Dokument ID:	**4729041**

Til: Plan og Byg (PlanogByg@gentofte.dk)
Fra: Kim Rafaelsen (kim.rafaelsen@outlook.com)
Titel: Sags nr. 2019-474
Sendt: 11-08-2022 13:49

Ved afgørelse af 31. maj 2022 fastslog Planklagenævnet, at rækkehusbebyggelsen Christiansholms Vænge 2-10 samt 3-35 er opført ulovligt, fordi byggeriets sydvendte facadehøjde overstiger de tilladte 6,5 meter med 1,5 meter eller mere end 23 %.

Vedrørende ovenstående vil jeg hermed tilknytte et par kommentar. Som borger i Gentofte kommune finder jeg det ikke acceptabelt, at Gentofte kommune tidligt i byggeprocessen er blevet gjort opmærksom på forhold der ikke var i overensstemmelse med den vedtagne lokalplan 378 og så "bare" har ladet processen fortsætte, så det ender op med et ulovligt byggeri!

Derudover har Gentofte kommune også kommet med et par planudtagelser, som ikke har fulgt retspraksis jf. naboorientering og partshøring, hvilket jeg heller ikke finder acceptabelt.

Der har i denne sag været beslutninger/ændringer/udtagelser/fodfejl, som ikke er blevet behandlet korrekt og som i sidste ende er endt op i et ulovligt byggeri, dette bør en dispensation ikke kunne retfærdiggøre. Derfor anmoder jeg venligst kommunalbestyrelsen for Gentofte Kommune om at afvise en retlig lovliggørelse ved udstedelse af en dispensation og i stedet foranledige, at bygningen udformes i overensstemmelse med den vedtagne lokalplan ved at fjerne den sydligste tagtrekant i byggefelt B.

Venlig hilsen
Kim Rafaelsen
Christiansholms vænge 22
2930 Klampenborg

Relateret document 8/10

Dokument Navn:	**Bilag 3_3_Høringssvar IV.pdf**
Dokument Titel:	**Bilag 3_3_Høringssvar IV**
Dokument ID:	**4729040**

Gentofte Kommune
Plan og Byg

Sendt til plan-byg@gentofte.dk

Høringssvar vedrørende Naboorientering i forbindelse med sag om dispensation fra lokalplan 378 vedrørende rækkehusbebyggelsen Christiansholms Vænge 2-10 samt 3-35

Det fremgår af naboorienteringen, at Planklagenævnet har afgjort, at facadehøjden på rækkehusene skal opgøres ved, at de skrå tagflader skal medregnes i facadehøjden, som derfor opgøres til 8,0 m og ikke til de 6,5 m, som i Lokalplan 378 er angivet som den maksimale bygningshøjde.

Det kan umiddelbart undre, at hverken bygherrens eller kommunens arkitekter synes fortrolige med bestemmelserne for fastsættelsen og måling af byggehøjden.

Jeg bor på Vitus Berings Allé 9, hvor grunden ligger 1,5-2 meter under grunden til rækkehusene. Byggeriet fremstår allerede med de 6,5 meter meget bastant, og de yderligere 1,5 meter i tagtrekanterne gør synsindtrykket fra mit hus meget overvældende.

At en overskridelse af den tilladte byggehøjde på næsten 25% ikke er i strid med lokalplanens principper, som kommunen fremfører, undrer mig. Tilladt byggehøjde må være centralt i en lokalplan, og hvis et så væsentligt brud herpå ikke er principielt, men noget kommunen kan dispensere fra, synes lokalplanen for mig som borger ret betydningsløs som beskyttelse mod gener fra en bygherres forgodtbefindende.

Jeg mener på denne baggrund ikke, at byggeriet skal lovliggøres gennem at give dispensation fra lokalplanen.

En lovliggørelse af byggeriet må ske ved at nedbringe byggeriet til den maksimalt tilladte højde.

I denne forbindelse bemærkes, at tagtrekanterne alene er arkitektonisk ”pynt” og ikke har nogen betydning for boligens indvendige udformning eller funktion.

Jeg vil gerne kunne følge udviklingen i sagen og skal derfor herved bede om aktindsigt i forvaltningens indstilling til den politiske beslutning – med dertil hørende underliggende dokumenter.

Afslutningsvis skal det nævnes, at naboorienteringen er udsendt den 12. juli med en høringsfrist til den 12. august, det vil sige i den almindelige sommerferieperiode. Jeg har derfor beklageligvis kun har haft meget kort tid til at orientere mig i materialet og svare på høringen.

Med venlig hilsen

Birgit Elvang
Vitus Berings Allé 9

Relateret document 9/10

Dokument Navn:	**Bilag 3_4_Høringssvar V - fra grundejerforeningen.pdf**
Dokument Titel:	**Bilag 3_4_Høringssvar V - fra grundejerforeningen**
Dokument ID:	**4740811**

12. august 2022

Gentofte Kommune
Plan og Byg
Sendt på mail plan-byg@gentofte.dk

Bemærkninger til naboorientering

Oplæg til dispensation fra lokalplan 378

Grundejerforeningen er af flere naboer til byggeriet på Dyrehavevej 5 A-F, Klampenborg, gjort opmærksom på en udsendt naboorientering om en påtænkt dispensation fra den tilladte byggehøjde i lokalplan 378. Formålet skulle være gennem en dispensation til lokalplanen at få lovliggjort et byggeri, der med 23% overskrider den i lokalplanen tilladte byggehøjde. Grundejerforeningen har ikke modtaget denne væsentlige naboorientering.

Vores bemærkninger skal ses på baggrund af, at tilkomsten af såvel lokalplanen som selve byggeriet på Dyrehavevej fra starten gav anledning til endog store betænkeligheder fra naboer på grund af frygtede genevirkninger. Baseret på et stort antal indsigelser og underskrifter på protester blev det oprindelige lokalplansforslag derfor tilpasset med det formål at tilgodese flere af de fremsatte betænkeligheder. Den tilladelige højde på byggeriet i lokalplansområdet var i denne proces et væsentligt element.

Baseret på indholdet i den udsendte naboorientering synes der at ske en forværring af genevirkningerne i forhold til den vedtagne lokalplan netop omkring byggehøjden, såfremt der dispenseres fra lokalplanens højdekrav.

I orienteringsbrevet er anført, at dispensationen tænkes gennemført, da den ikke vil stride mod lokalplanens formål. Dette udsagn er vi uforstående overfor og ikke enig i.

Grundejerforeningen er principielt imod, at der dispenseres fra lokalplaner, medmindre helt ekstraordinære forhold gør sig gældende. Hvorvidt dette er tilfældet i den aktuelle sag synes stærkt tvivlsomt. Det synes derimod klart, at en dispensation vil bryde med lokalplanens principper.

Netop højden er en essentiel faktor, der efter vores opfattelse er omfattet af lokalplanens principper. Byggeregulerende bestemmelser skal således efter praksis i Planklagenævnet betragtes som en del af lokalplanens principper i den udstrækning, disse bestemmelser er fastlagt for at

Formand: Flemming Lund, Emiliekildevej 13 D, 2930 Klampenborg.
Telefon 25 29 73 30 * 39 63 08 76
Mail info@skgf.dk
Hjemmeside www.skgf.dk

fastholde en særlig udformning af bebyggelsen[1]. Dette er tilfældet i den konkrete sag. Der kan ikke dispenseres fra lokalplanens principper, jævnfør Planlægningsloven § 19, stk. 1 modsætningsvis.

Der henvises i denne forbindelse til lokalplanens præambel, hvor lokalplanens formål og indhold læst i en sammenhæng tydeliggør, at bygningshøjden udgør en væsentlig bestanddel blandt de elementer, der skal medvirke til en opfyldelse af lokalplanens formål. Dette understreges af, at den tilladelige byggehøjde er fastsat til 6,5 meter mod den i kommunen sædvanlige tilladte byggehøjde på 9 meter. Bestemmelsen kan kun tolkes på den måde, at en byggehøjde på over 6,5 meter vil modvirke en opfyldelse af lokalplanens formål om etablering af tæt/lav bebyggelse.

På denne baggrund vil en dispensation efter vores opfattelse stride mod lokalplanens principper, hvilket umuliggør en dispensation, jævnfør som tidligere nævnt Planlægningsloven § 19, stk. 1 modsætningsvis.

Da der således ikke er hjemmel til at dispensere fra lokalplanens principper, herunder at dispensere fra kravet til den maksimale byggehøjde, kan en lovliggørelse af byggeriet kun ske ved enten en ophævelse af lokalplanen og udstedelsen af en ny lokalplan med ændrede højdekrav eller ved en fysisk lovliggørelse i form af en nedbringelse af højden til det maksimalt tilladelige.

Vælges den første mulighed, vil der være tale om et brud mod de principper, der blev resultatet af tilblivelsen af den gældende lokalplan. Der må i denne forbindelse forventes en kraftig reaktion.

Høringsprocessen og orienteringsprocessen i forbindelse med den foreslåede dispensation synes i øvrigt mangelfuld. Dette forhold holdes på nuværende tidspunkt udenfor vore bemærkninger, der alene går på hjemmelsgrundlaget for en lovliggørelse af byggeriet.

Indstilles der på trods af vores indsigelse til politisk beslutning om dispensation, begærer vi allerede nu aktindsigt i indstillingen fra byggemyndigheden til den politiske beslutning samt de hertil knyttede interne dokumenter, der underbygger indstillingen, jævnfør Lov om offentlighed i forvaltningen, § 4, stk. 1 sammenholdt med § 8, nummer 3.

I forbindelse med begæringen om aktindsigt forventer vi, at princippet om meroffentlighed lægges til grund i forbindelse med udtagningen af dokumenter til aktindsigt, jævnfør Lov om offentlighed i forvaltningen, § 4, stk. 1 sidste punktum.

Sagen er yderst principiel, da der er tale om principper for, hvornår og på hvilket grundlag, der udstedes dispensationer. Vi forventer derfor den nødvendige opmærksomhed hos forvaltningen og i det politisk besluttende organ, der rækker udover en almindelig sagsbehandling.

[1] Planklagenævnet sag 20/09402, dateret den 15. april 2021

Formand: Flemming Lund, Emiliekildevej 13 D, 2930 Klampenborg.
Telefon 25 29 73 30 * 39 63 08 76
Mail info@skgf.dk
Hjemmeside www.skgf.dk

SKOVSHOVED·KLAMPENBORG
GRUNDEJERFORENING

Med venlig hilsen

Flemming Lund
Skovshoved-Klampenborg Grundejerforening

Formand: Flemming Lund, Emiliekildevej 13 D, 2930 Klampenborg.
Telefon 25 29 73 30 * 39 63 08 76
Mail info@skgf.dk
Hjemmeside www.skgf.dk

Relateret document 10/10

Dokument Navn:	**Høringssvar 3_5_Høringssvar VI. Henrik Andersen. Christiansholms Vænge 2-10.pdf**
Dokument Titel:	**Høringssvar 3_5_Høringssvar VI. Henrik Andersen. Christiansholms Vænge 2-10**
Dokument ID:	**4739215**

Brevdato	04-09-2022
Afsender	Henrik Andersen (ha.henand@gmail.com)
Modtagere	Annette Hyldager (Sagsbehandler, PLANBYG)
Akttitel	Re: Høringssvar II_ RE: Høringssvar: Sagsnr.: 2019 - 474 - Naboorientering i forbindelse med sag om dispensation fra lokalplan nr. 378 vedrørende rækkehusbebyggelsen Christiansholms Vænge 2-10 samt 3-35
Identifikationsnummer	591858
Versionsnummer	1
Ansvarlig	Annette Hyldager
Vedlagte dokumenter	Re Høringssvar II_ RE Høringssvar Sagsnr. 2019 - 474 - Naboorientering i forbindelse med sag om dispensation fra lokalplan nr. 378 vedrørende rækkehusbebyggelsen Christiansholms Vænge 2-10 samt 3-35 (GK Id nr. 591041)
Dokumenter uden PDF-version (ikke vedlagt)	
Udskrevet	07. sep 2022

Til: Annette Hyldager (ahy@gentofte.dk)
Fra: Henrik Andersen (ha.henand@gmail.com)
Titel: Re: Høringssvar II_ RE: Høringssvar: Sagsnr.: 2019 - 474 - Naboorientering i forbindelse med sag om dispensation fra lokalplan nr. 378 vedrørende rækkehusbebyggelsen Christiansholms Vænge 2-10 samt 3-35
E-mailtitel: Re: Høringssvar II_ RE: Høringssvar: Sagsnr.: 2019 - 474 - Naboorientering i forbindelse med sag om dispensation fra lokalplan nr. 378 vedrørende rækkehusbebyggelsen Christiansholms Vænge 2-10 samt 3-35 (GK Id nr.: 591041)
Sendt: 04-09-2022 18:09

Kære Annette, jeg kunne selvfølgelig besvære dig - og nogle af dine kolleger - med at begære en formel afgørelse, som jeg så kunne indbringe for en ankeinstans, hvis en sådan findes. Selv om jeg fik ret (hvad jeg regner med ville ske), kan jeg - eller andre interessenter - næppe bruge det til noget. Det er jo heller ikke det, der er det væsentlige, men den omstændighed, som du selv peger på: nemlig at de ulovligt opførte tagtrekanter er synlige for beboerne på Vitus Berings Alle, hvad de ikke ville være, hvis bebyggelsen var i overensstemmelse med byplanen!
Det er min vurdering, at GK har haft en tvivlsom rolle i hele byggeprocessen, og at en større åbenhed om denne havde været klædelig for GK.
Mvh
Henrik Andersen

ons. 31. aug. 2022 kl. 13.23 skrev Annette Hyldager <ahy@gentofte.dk>:

> Kære Henrik
>
> Tak for din henvendelse.
>
> Høringskredsen i forbindelse med tilblivelsen af en lokalplan kan godt være større end den kreds, der høres (naboorienteres) i forbindelse med en ansøgning om dispensation fra en bestemmelse i samme lokalplan.
> Vi vurderer, at vi har naboorienteret dem vi vi er forpligtet til at orientere, se gerne planlovens § 20, hvoraf flg. fremgår:
>
> *Dispensationer efter § 19 kan først meddeles, når der er forløbet 2 uger, efter at kommunalbestyrelsen har givet skriftlig orientering om ansøgningen til:*
>
> *1)ejere og brugere i det område, der er omfattet af planen,*
> *2)naboerne til den omhandlede ejendom og andre, som efter kommunalbestyrelsens vurdering har interesse i sagen, herunder det lokale kulturmiljøråd og*
> *3)de foreninger og lignende med lokalt tilhørsforhold og klageberettigede landsdækkende foreninger og organisationer, jf. § 59, stk. 2, som over for kommunalbestyrelsen har fremsat skriftlig anmodning om at blive orienteret om ansøgninger.*
>
> Jeg er klar over at man fra de engelske rækkehuse kan se "tagtrekanterne", særligt fra Vitus Berings Alle. Dette forhold udløser imidlertid ikke, at der har været krav om at ejere/beboere i de engelske rækkehuse skulle naboorienteres, efter vores vurdering.
>
> Du beds venligst oplyse mig, om du har behov for at modtage en formel afgørelse på, hvorfor du ikke er fundet høringsberettiget ("naboorienterings-berettiget").
>
> Med venlig hilsen
>
> Annette Tornehøj Hyldager

Byggesagsbehandler

Gentofte Kommune - Plan og Byg
Bernstorffsvej 161
2920 Charlottenlund

Rådhuset | 39 98 00 00
Direkte | 39 98 37 37

Hovedmail | plan-byg@gentofte.dk
Sikker mail | gentofte@gentofte.dk

Posten åbnes dagligt og bliver besvaret inden 20 arbejdsdage.
E-mail sendt direkte til en medarbejder åbnes, når den pågældende er til stede, og der garanteres derfor ikke for ovenstående tidsfrist.

I Gentofte Kommune er byggesagsbehandlingen digital https://www.bygogmiljoe.dk/

Send Digital Post til Gentofte Kommune
Betjen dig selv på Genvej via computer eller smartphone
Find information på www.gentofte.dk

Sådan behandler vi dine oplysninger:
Når Gentofte Kommune behandler personoplysninger om dig, sørger vi for, at oplysningerne behandles i overensstemmelse med databeskyttelsesforordningens krav.
Læs om kommunens behandling af personoplysninger og dine rettigheder her:
http://www.gentofte.dk/Databeskyttelse

Til: Annette Hyldager (ahy@gentofte.dk)
Cc: Morten Kofmann (mko@kromannreumert.com)
Fra: Henrik Andersen (ha.henand@gmail.com)
Titel: Re: Høringssvar II_ RE: Høringssvar: Sagsnr.: 2019 - 474 - Naboorientering i forbindelse med sag om dispensation fra lokalplan nr. 378 vedrørende rækkehusbebyggelsen Christiansholms Vænge 2-10 samt 3-35
E-mailtitel: Re: Høringssvar II_ RE: Høringssvar: Sagsnr.: 2019 - 474 - Naboorientering i forbindelse med sag om dispensation fra lokalplan nr. 378 vedrørende rækkehusbebyggelsen Christiansholms Vænge 2-10 samt 3-35 (GK Id nr.: 588944)
Sendt: 18-08-2022 22:02

Kære Annette Hyldager,
Tak for din mail af d.d.
Jeg forstår ikke helt at jeg ikke betragtes som nabo i denne sammenhæng. I 2017 blev vi i de engelske rækkehuse inviteret til - og deltog i - flere borgermøder, hvor det også dengang blev fremhævet, at byggeriet var for højt i forhold til den vedtagne byplan. Det er ikke klart for mig, hvad der nu er forandret heri. Du vil ved selvsyn kunne konstatere, at næsten alle huse på VitusBerings Alle og delvist på Christiansholms Parkvej har fået "udsigt" til de for høje "trekanter" på husene på Christiansholms Vænge. Der er for mig ingen tvivl om, at bygherre, arkitekt og kommune har været fuldt bevidst om overskridelsen af byggehøjden.
Mvh
Henrik Andersen

tor. 18. aug. 2022 kl. 16.54 skrev Annette Hyldager <ahy@gentofte.dk>:

Kære Henrik Andersen

Rækkehusene, Christiansholms Vænge - sagsnr 2019-474

Tak for høringssvaret, som er sendt os via Morten Koffmann (som for en god ordens skyld er sat cc på denne mail).

Jeg må hermed oplyse dig, at vi ikke anser dig for høringsberettiget i forbindelse med høringen om rækkehusene på Christiansholms Vænge. Hvorfor du heller ikke har været tilsendt høringsbrevet.
Vi har valgt ikke at høre beboerne i de engelske rækkehuse, hvor du bor, idet disse ligger i "tredie række" til de nyopført rækkehuse (1. række er de 3 dobbelthuse - 2. række er villaerne på Vitus Berings Alle, de ulige numre). Sådan at forstå, at vi har vurderet at beboerne i de engelske rækkehuse ikke anses for naboer i sagen her.
Dette er blot til din orientering.
Vil du meddele mig, hvis du har brug for yderligere begrundelse og evt. en formel afgørelse herom (om hvorfor du ikke anses for høringsberettiget). På forhånd tak.
Du er selvfølgelig også velkommen til at kontakte mig, hvis du har spørgsmål.

Med venlig hilsen

Annette Tornehøj Hyldager
Byggesagsbehandler

Gentofte Kommune - Plan og Byg
Bernstorffsvej 161
2920 Charlottenlund

Rådhuset | 39 98 00 00
Direkte | 39 98 37 37

Hovedmail | plan-byg@gentofte.dk
Sikker mail | gentofte@gentofte.dk

Posten åbnes dagligt og bliver besvaret inden 20 arbejdsdage.
E-mail sendt direkte til en medarbejder åbnes, når den pågældende er til stede, og der garanteres derfor ikke for ovenstående tidsfrist.

I Gentofte Kommune er byggesagsbehandlingen digital https://www.bygogmiljoe.dk/

Send Digital Post til Gentofte Kommune
Betjen dig selv på Genvej via computer eller smartphone
Find information på www.gentofte.dk

Sådan behandler vi dine oplysninger:
Når Gentofte Kommune behandler personoplysninger om dig, sørger vi for, at oplysningerne behandles i overensstemmelse med databeskyttelsesforordningens krav.
Læs om kommunens behandling af personoplysninger og dine rettigheder her: http://www.gentofte.dk/Databeskyttelse

---

Til: Annette Hyldager (ahy@gentofte.dk)
Cc: Plan og Byg (PlanogByg@gentofte.dk), Henrik Andersen (ha.henand@gmail.com)

Fra: Morten Kofmann (mko@kromannreumert.com)
Titel: Høringssvar II_ RE: Høringssvar: Sagsnr.: 2019 - 474 - Naboorientering i forbindelse med sag om dispensation fra lokalplan nr. 378 vedrørende rækkehusbebyggelsen Christiansholms Vænge 2-10 samt 3-35

E-mailtitel: RE: Høringssvar: Sagsnr.: 2019 - 474 - Naboorientering i forbindelse med sag om dispensation fra lokalplan nr. 378 vedrørende rækkehusbebyggelsen Christiansholms Vænge 2-10 samt 3-35
Sendt: 06-08-2022 18:33

Jeg kan supplerende oplyse, at Henrik Andersen, Christiansholms Parkvej 4, 2930 Klampenborg tilslutter sig vores høringssvar med bemærkningen, at en dispensation er klart i strid med lokalplanens ordlyd og principper.

Desværre har han (og andre) ikke mulighed for selv at svare, da "naboorienteringen" er lagt i ferien.

Med venlig hilsen
Kromann Reumert
Morten Kofmann
Partner
Dir. +45 38 77 43 35
Mob. +45 24 86 00 40

From: Morten Kofmann
Sent: 6. august 2022 18:25
To: ahy@gentofte.dk
Cc: plan-byg@gentofte.dk.
Subject: Høringssvar: Sagsnr.: 2019 - 474 - Naboorientering i forbindelse med sag om dispensation fra lokalplan nr. 378 vedrørende rækkehusbebyggelsen Christiansholms Vænge 2-10 samt 3-35

Kære Annette Hyldager,

Vedhæftede sendes høringssvar vedrørende jeres naboorientering om at dispensere fra lokalplan nr. 378.

I anmodes venligst om at anerkende modtagelsen.

Endvidere anmodes I venligst om at oplyse, hvad processen bliver herfra, herunder hvornår sagen skal behandles i kommunalbestyrelsen.

Med venlig hilsen
Morten Kofmann
Partner
Dir. +45 38 77 43 35
Mob. +45 24 86 00 40
Kromann Reumert
Sundkrogsgade 5
DK-2100 Copenhagen
Tel. +45 70 12 12 11

This is an email from the law firm of Kromann Reumert.
CVR NO: 62606711. Registration address Sundkrogsgade 5, DK-2100 Copenhagen Ø

This email may contain confidential information and/or privileged legal advice. This email is intended for the addressee(s) stated above only. If you received this email by mistake, please return it to Kromann Reumert without producing, distributing or retaining copies hereof.

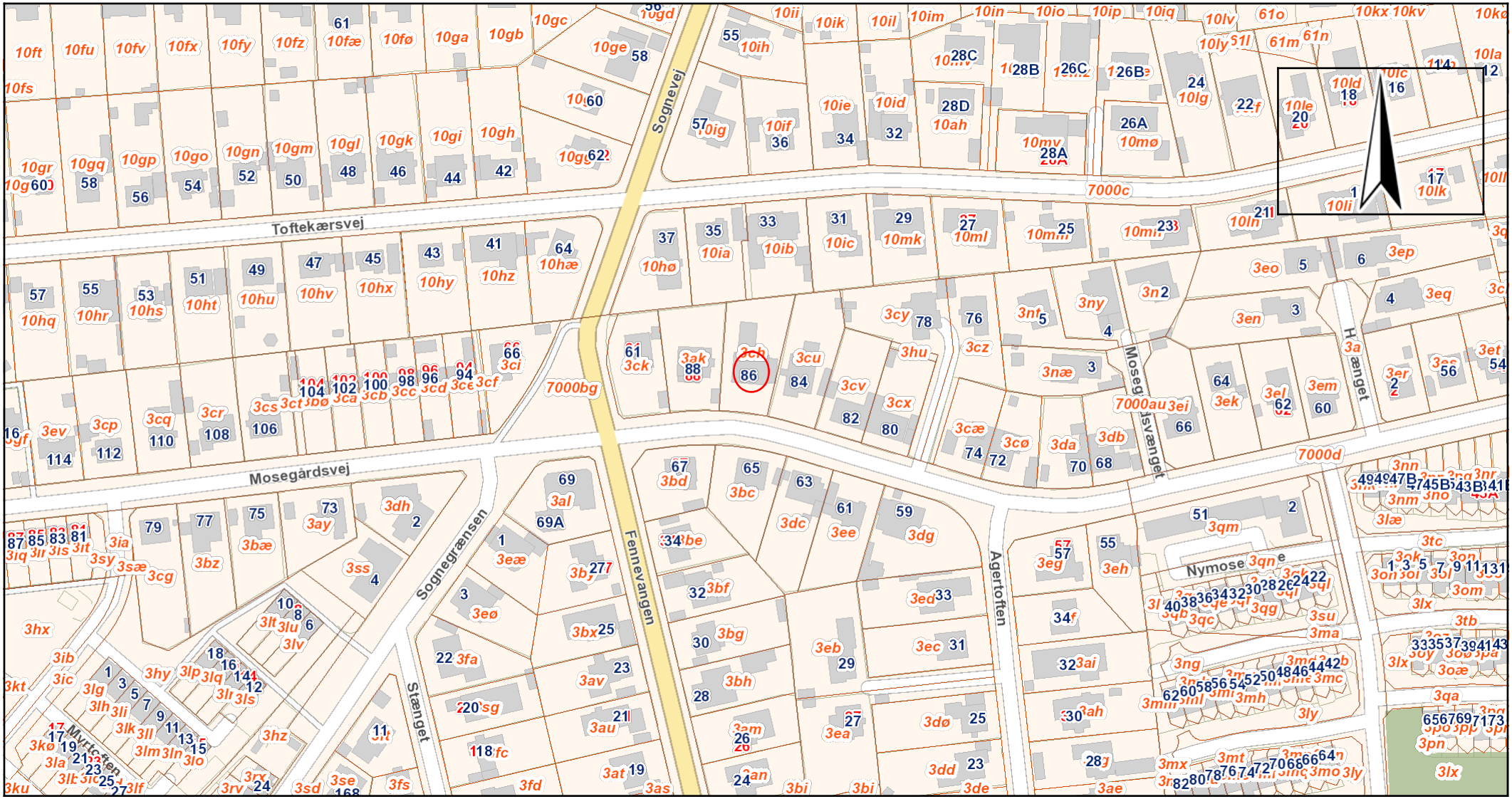
If Kromann Reumert processes personal data relating to physical persons, such processing will meet the requirements of applicable data protection legislation. In Kromann Reumert's Privacy Policy, we provide you with information on how we collect, store, erase, etc. personal data and how physical persons may exercise their rights as data subjects. Click here to view our Privacy Policy.

--
Sendt fra Gmail Mobil Henrik Andersen

--
Sendt fra Gmail Mobil Henrik Andersen

Dokument Navn:	**Oversigtskort Mosegårdsvej 86.pdf**
Dokument Titel:	**Oversigtskort Mosegårdsvej 86**
Dokument ID:	**4729023**
Placering:	**Emnesager/Mosegårdsvej 86. Lovliggørelse af tilbygning der overskrider det skrå højdegrænseplan/Dokumenter**
Dagsordens titel	**Mosegårdsvej 86. Lovliggørelse af tilbygning der overskrider det skrå højdegrænseplan**
Dagsordenspunkt nr	**5**
Appendix nr	**1**
Relaterede Dokumenter:	**8**

Dette dokument blev genereret af getorganized for SharePoint



Mosegårdsvej 86

GENTOFTE KOMMUNE

Dato: 24-08-2022	Mål: 1:2000	Initialer:

Relateret document 2/8

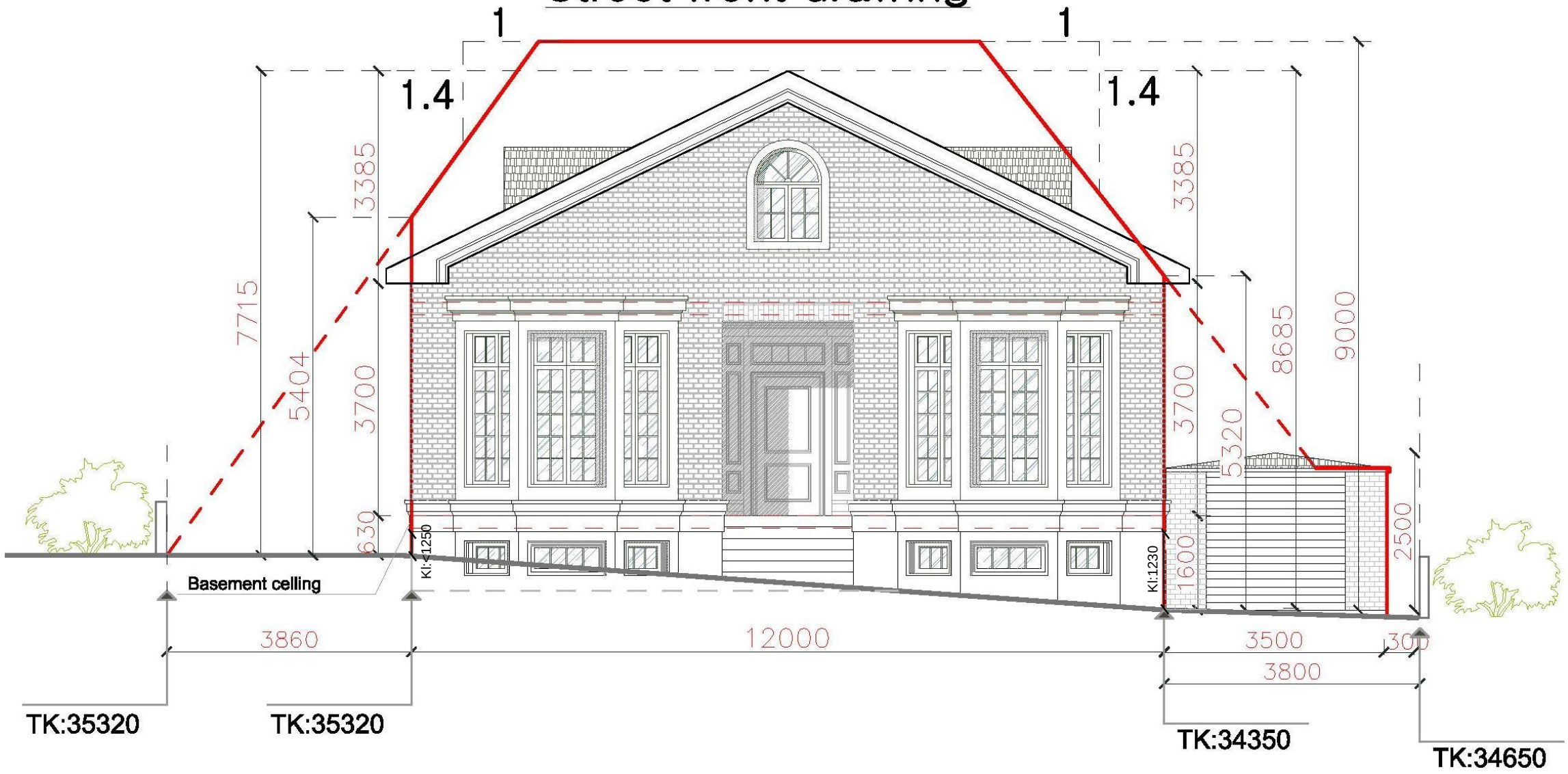
Dokument Navn:	**Skråfoto Mosegårdsvej 86.pdf**
Dokument Titel:	**Skråfoto Mosegårdsvej 86**
Dokument ID:	**4740830**

Mosegårdsvej 86

Relateret document 3/8

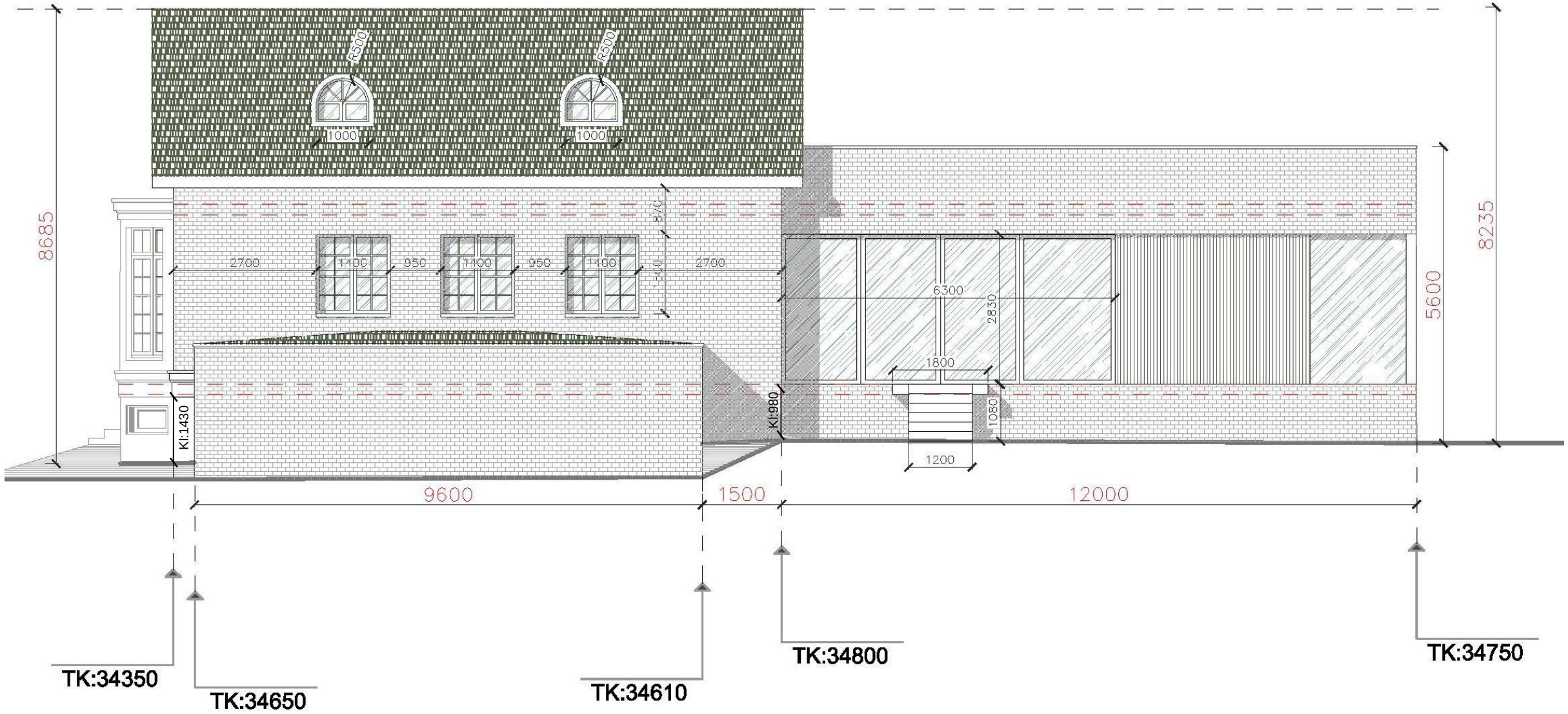
Dokument Navn:	**Tegninger fra byggetilladelse.pdf**
Dokument Titel:	**Tegninger fra byggetilladelse**
Dokument ID:	**4729025**

Street front drawing



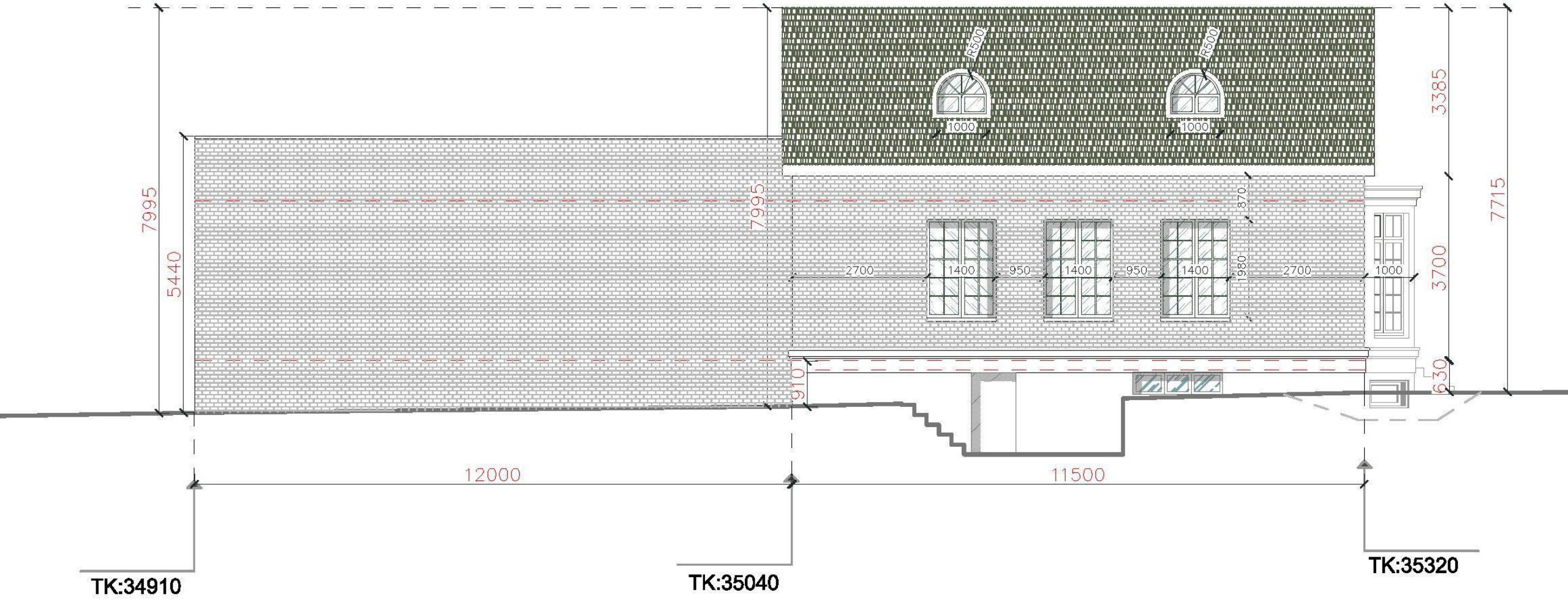
TK = terrænkote, Kl = afstand fra terræn til kælderloft, hvor <1250 er mindre end 1,25m

Side elevation1drawing

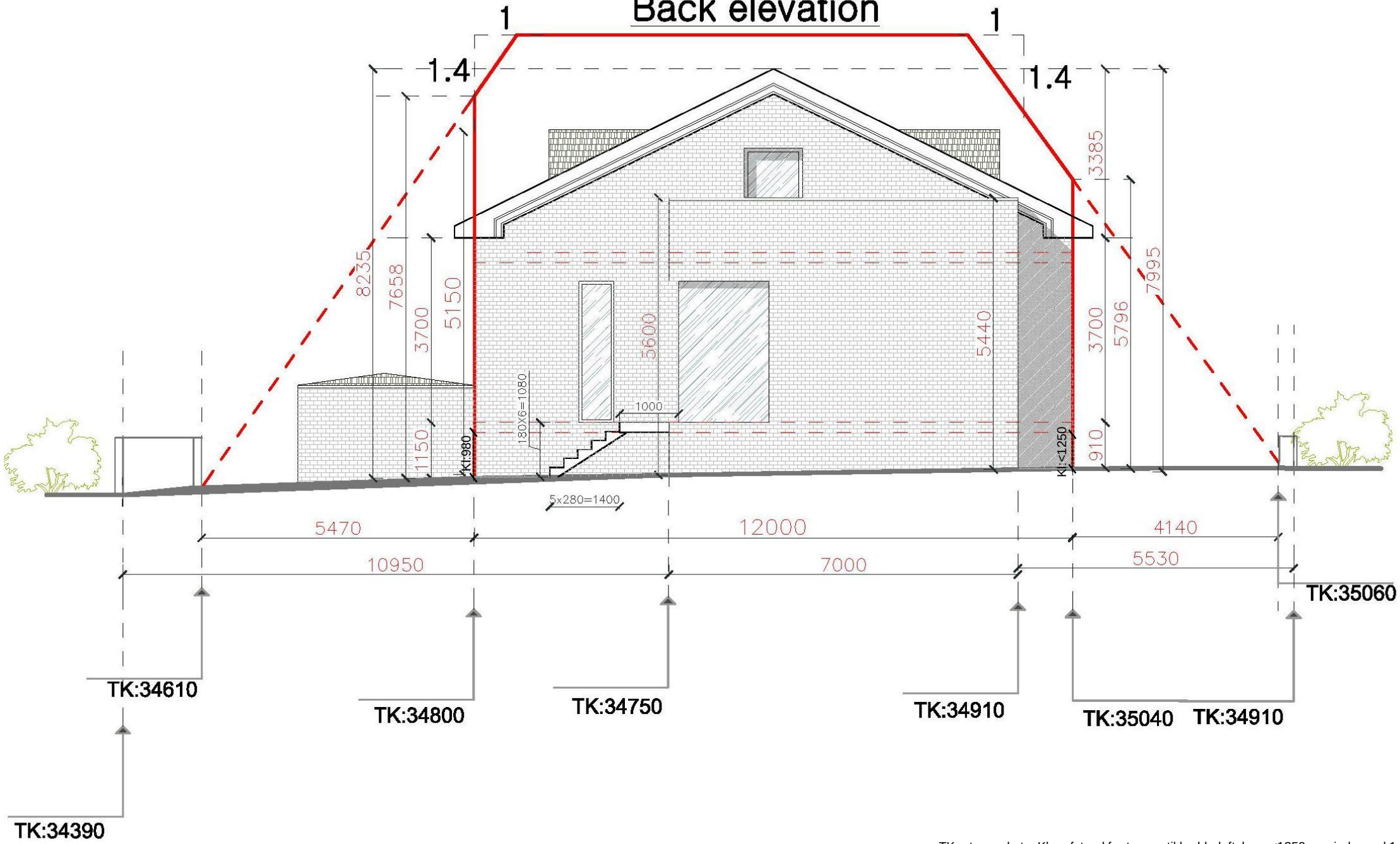


TK = terrænkote, Kl = afstand fra terræn til kælderloft

Side elevation2 drawing



Back elevation

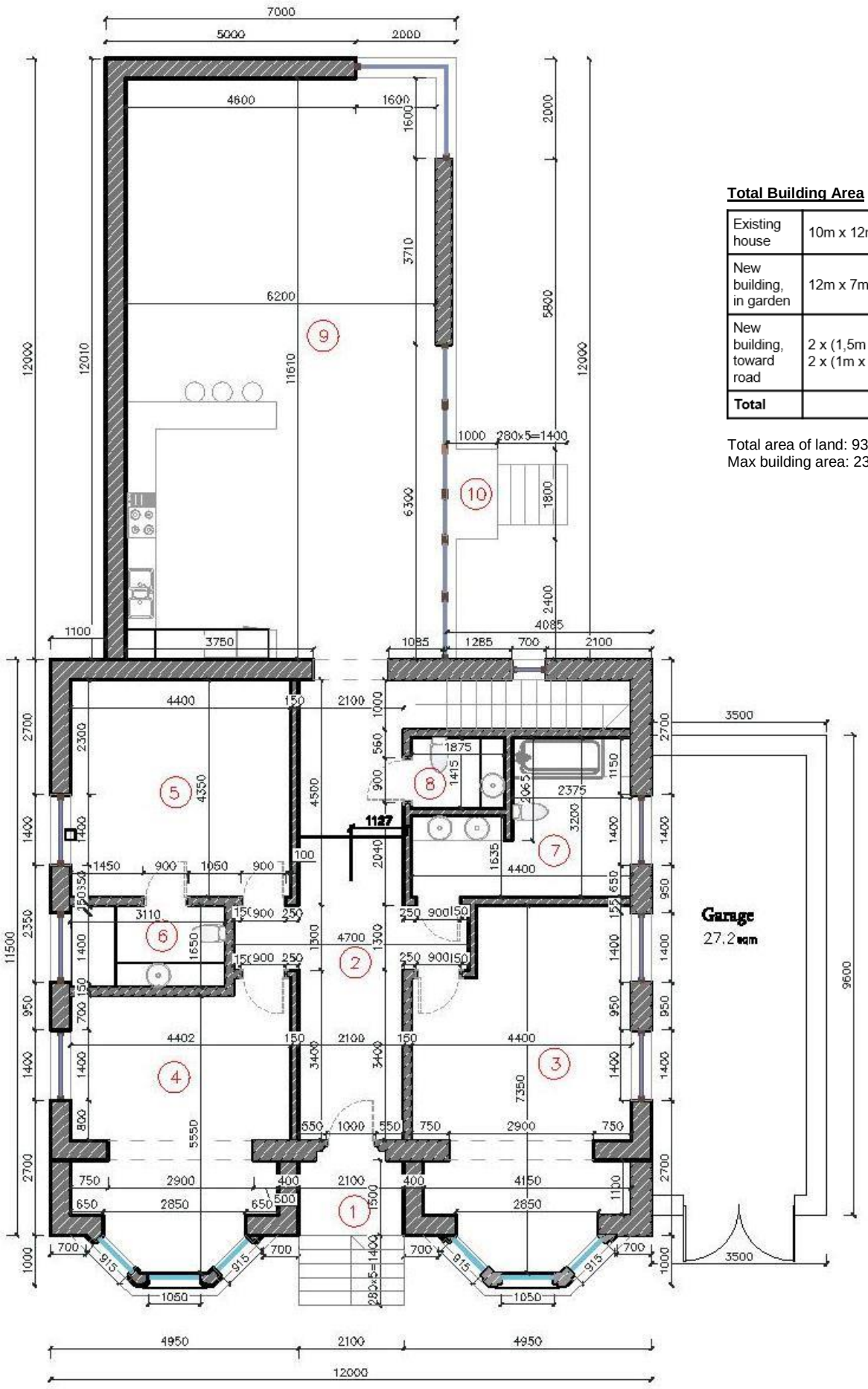


TK = terrænkote, Kl = afstand fra terræn til kælderloft, hvor <1250 er mindre end 1,25m

SECTION 1-1

First floor plan drawing

Back elevation



Side elevation2

Side elevation1

Street front

Total Building Area

Existing house	10m x 12m	120 sqm
New building, in garden	12m x 7m	84 sqm
New building, toward road	2 x (1,5m x 4,95m) + 2 x (1m x 2,5m)	20 sqm
Total		**224 sqm**

Total area of land: 936 sqm.
Max building area: 234

Basement plan drawing

Explication of rooms

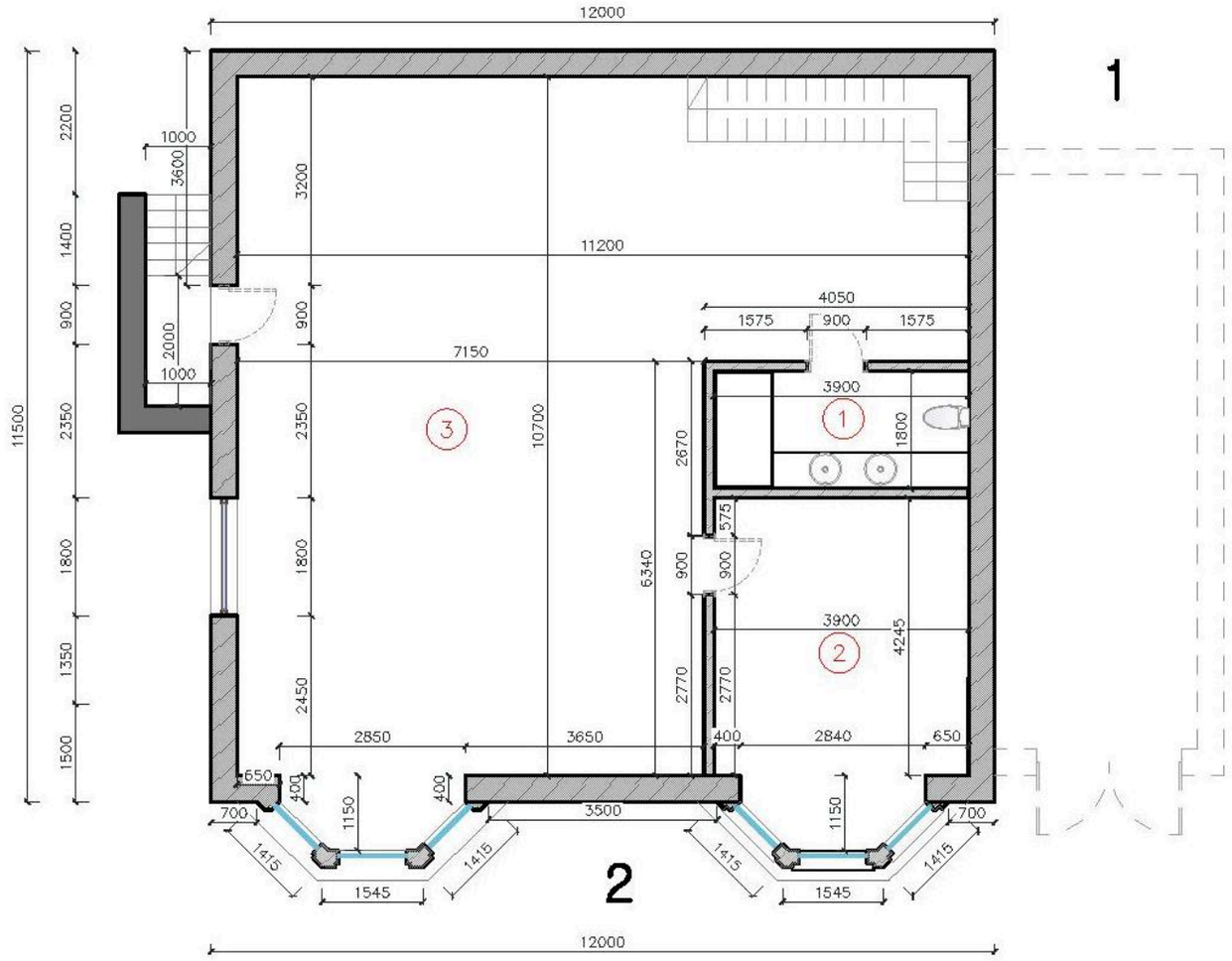
1.	**Bathroom**	7**sqm**
2.	**Storage room**	19.2**sqm**
3.	**Utility room**	94**sqm**
	Total	120.2**sqm**

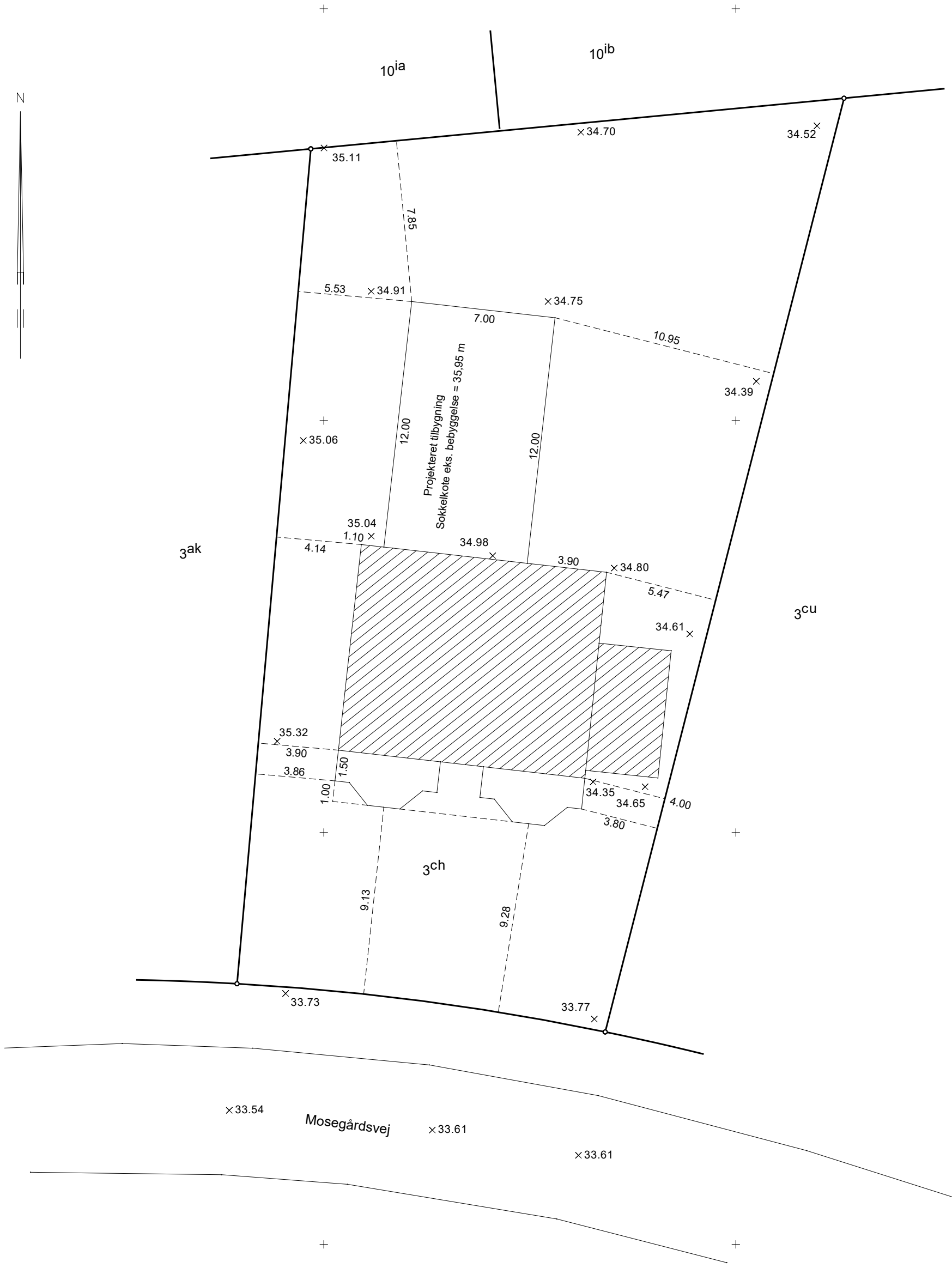
Back elevation

Side elevation2

Side elevation1

Street front





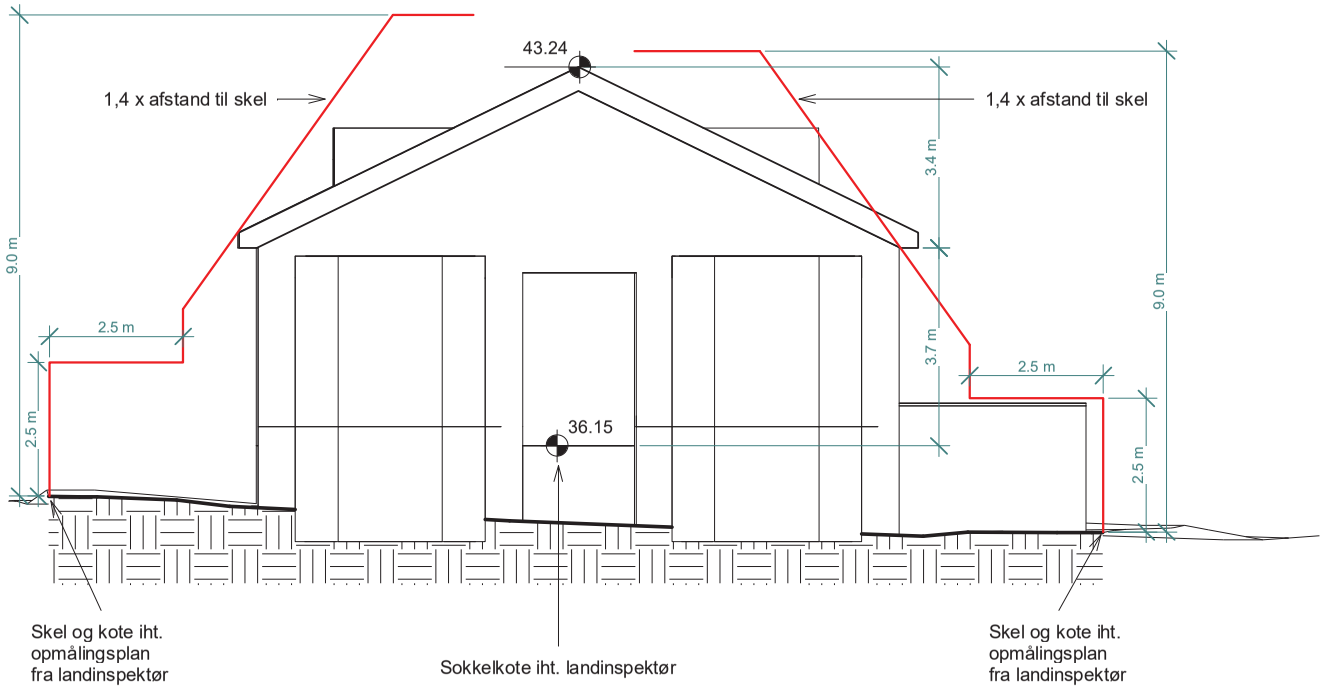
Landinspektørfirmaet Robert Jakobsen ApS
Rådhustorvet 5, 2. sal 3520 Farum
Telefon: 4448-8187
E-mail: post@robert-jakobsen.dk
Web: robert-jakobsen.dk

Situationsplan over projekteret tilbygning
Matr.nr. 3ch, Vangede
Mosegårdsvej 86, 2820 Gentofte

Koordinat- og kotesystem: -/DVR90	Tegningsnr.: 276-3
Målforhold: 1:200	Opmålt d.: 11-04-2017
Udfærdiget d.: 11-04-2017	Revideret d.: 27-04-2017

Relateret document 4/8

Dokument Navn:	**Skrå højdegrænseplan tegnet og udført.pdf**
Dokument Titel:	**Skrå højdegrænseplan tegnet og udført**
Dokument ID:	**4729026**



1

Tegnet - facade mod vej

1 : 100

Snit udført i gavllinje (ikke foran karnapper)

Bygherre: Brian Kyhl

Sag:	Mosegårdsvej 86, Vangede
Emne:	Facade mod vej som tegnet

Int.: RD | Kontr.: Checker | Dato: 28-07-2022

MØLLER NIELSENS TEGNESTUE Arkitekter Medlem af Danske ARK
Fælledvej 17 - 7600 Struer
Telefon 97 85 08 33
Email mnt@mntarkitekter.dk
www.mntarkitekter.dk

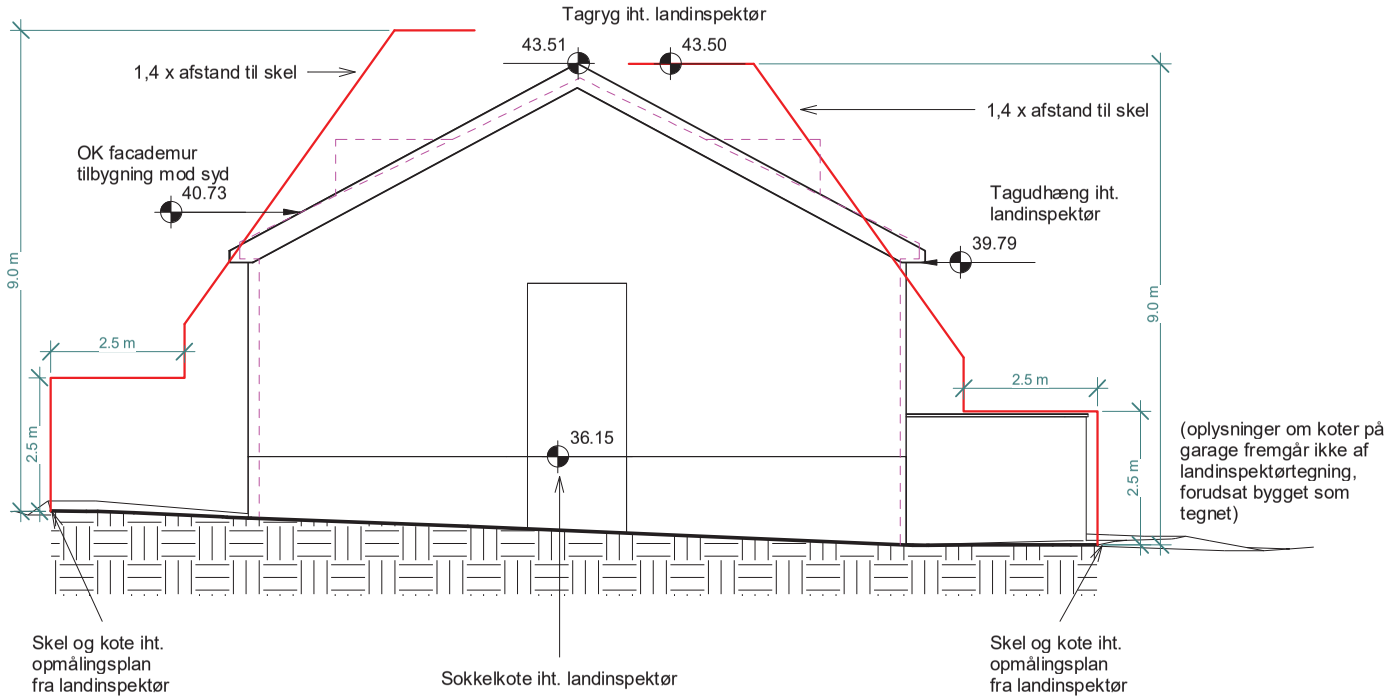
Sags nr.: 22-47

Tegn. nr.:

Facade 1

Rev. dato:

Mål: 1 : 100



1 Udført - facade mod vej

1 : 100

Snit udført i ny gavllinje

(Lilla linje viser det oprindeligt tegnede)

Bygherre: Brian Kyhl

Sag: Mosegårdsvej 86, Vangede

Emne: Facade mod vej som udført

Int.: RD | Kontr.: Checker | Dato: 28-07-2022

MØLLER NIELSENS TEGNESTUE Arkitekter Medlem af Danske ARK
Fælledvej 17 - 7600 Struer
Telefon 97 85 08 33
Email mnt@mntarkitekter.dk
www.mntarkitekter.dk

Sags nr.: 22-47

Tegn. nr.:

Facade 2

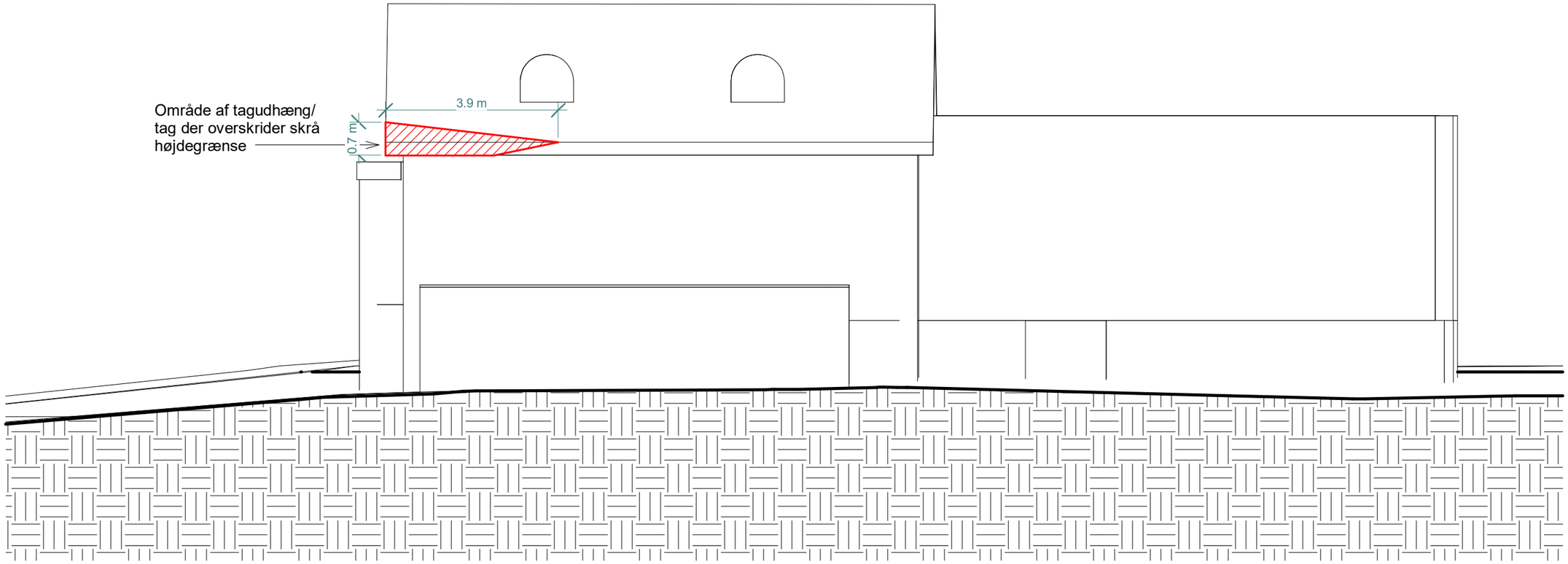
Rev. dato:

Mål: 1 : 100

Relateret document 5/8

Dokument Navn:	**Overskridelse af højdegrænseplanet. Østfacade.pdf**
Dokument Titel:	**Overskridelse af højdegrænseplanet. Østfacade**
Dokument ID:	**4738910**

Tegn. nr.: Facade 3

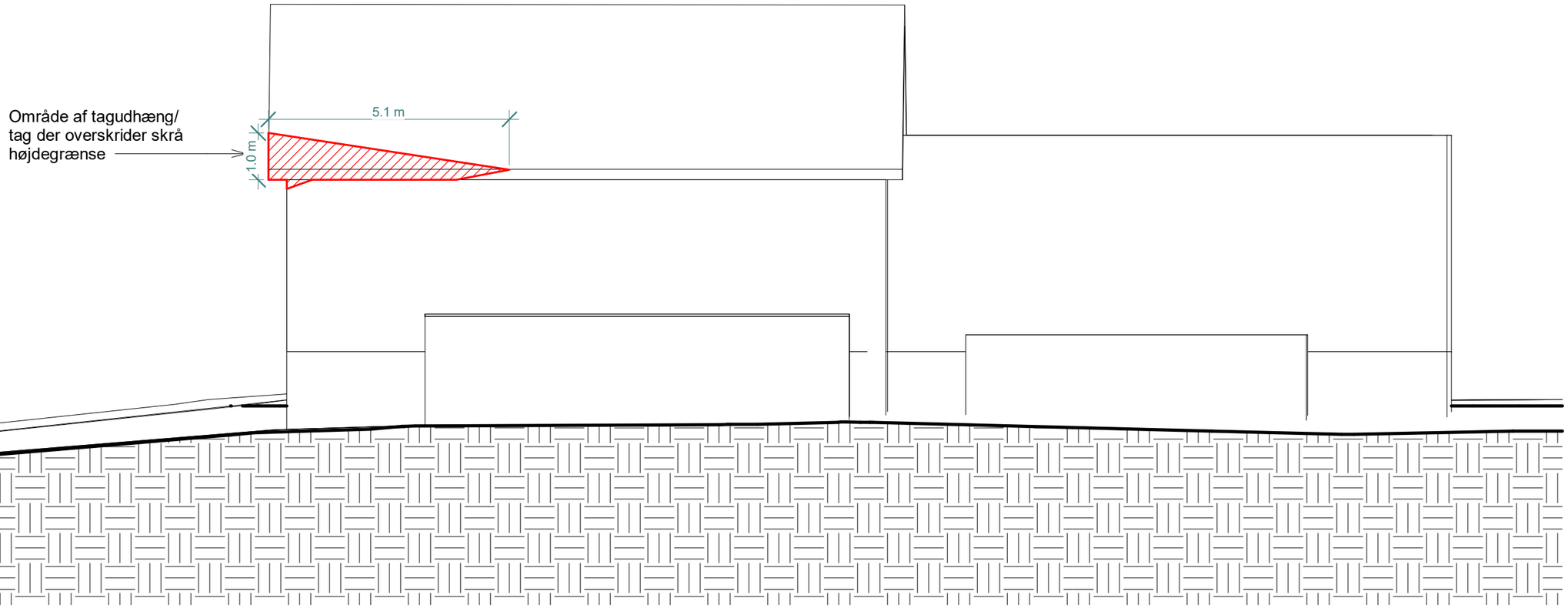


Bygherre: Brian Kyhl

Sag:	Mosegårdsvej 86, Vangede		Sags nr.: 22-47
Emne:	Facade mod øst som tegnet		Tegn. nr.: Facade 3
Int.: RD	Kontr.: Checker	Dato: 30-07-2022	Rev. dato:
			Mål: 1 : 100

MØLLER NIELSENS TEGNESTUE Arkitekter Medlem af Danske ARK
Fælledvej 17 - 7600 Struer
Telefon 97 85 08 33
Email mnt@mntarkitekter.dk
www.mntarkitekter.dk

Tegn. nr.: Facade 4



Bygherre: Brian Kyhl

Sag:	Mosegårdsvej 86, Vangede
Emne:	Facade mod øst som udført

Int.: RD | Kontr.: Checker | Dato: 30-07-2022

Sags nr.: 22-47

Tegn. nr.:

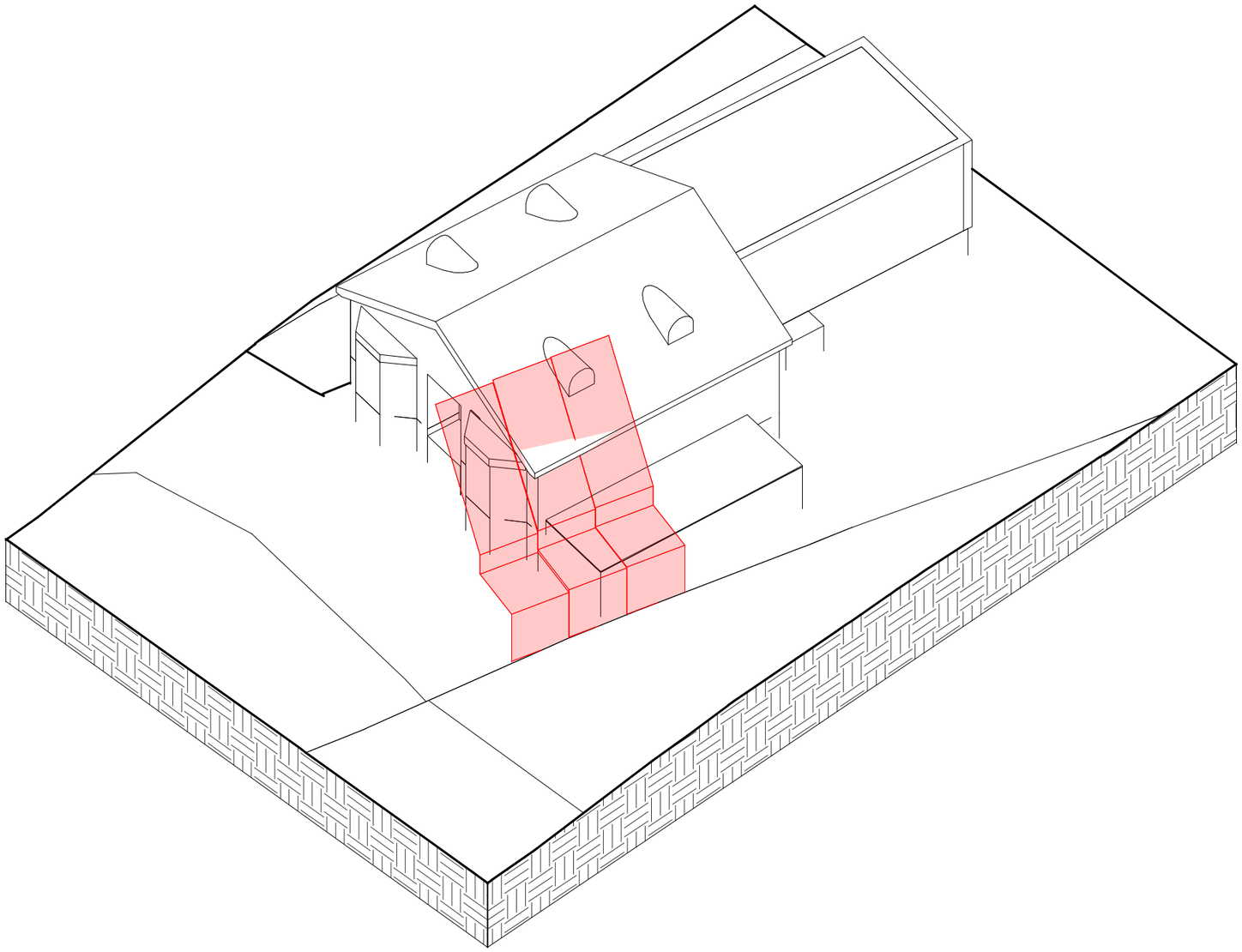
Facade 4

Rev. dato:

Mål: 1 : 100

MØLLER NIELSENS TEGNESTUE
Arkitekter
Medlem af Danske ARK
Fælledvej 17 - 7600 Struer
Telefon 97 85 08 33
Email mnt@mntarkitekter.dk
www.mntarkitekter.dk

Tegn. nr.: Facade 5

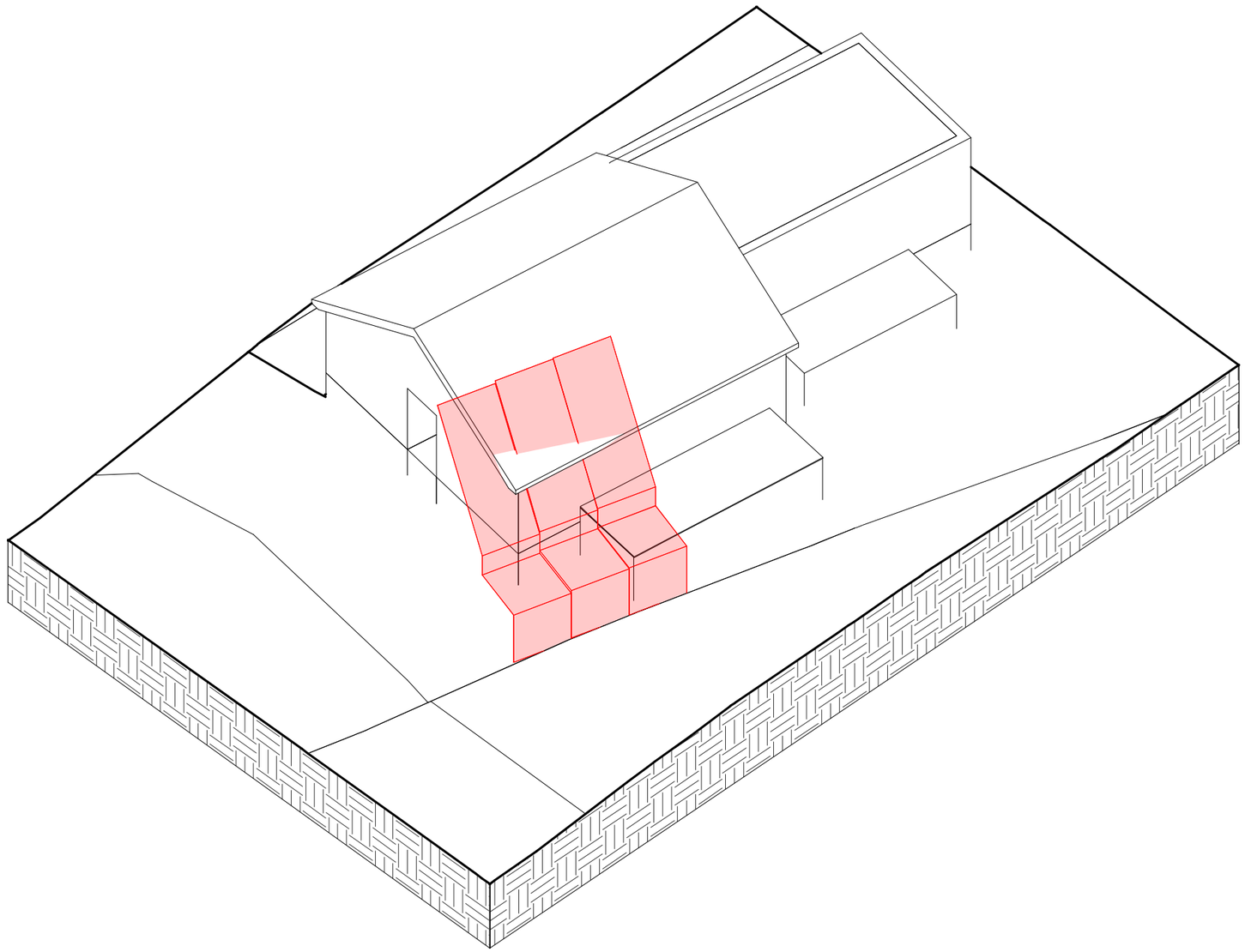


Bygherre: Brian Kyhl

Sag:	Mosegårdsvej 86, Vangede		Sags nr.: 22-47
Emne:	3D højdegrænse som tegnet		Tegn. nr.: Facade 5
Int.: RD	Kontr.: Checker	Dato: 30-07-2022	Rev. dato:
			Mål:

MØLLER NIELSENS TEGNESTUE Arkitekter Medlem af Danske ARK
Fælledvej 17 - 7600 Struer
Telefon 97 85 08 33
Email mnt@mntarkitekter.dk
www.mntarkitekter.dk

Tegn. nr.: Facade 6



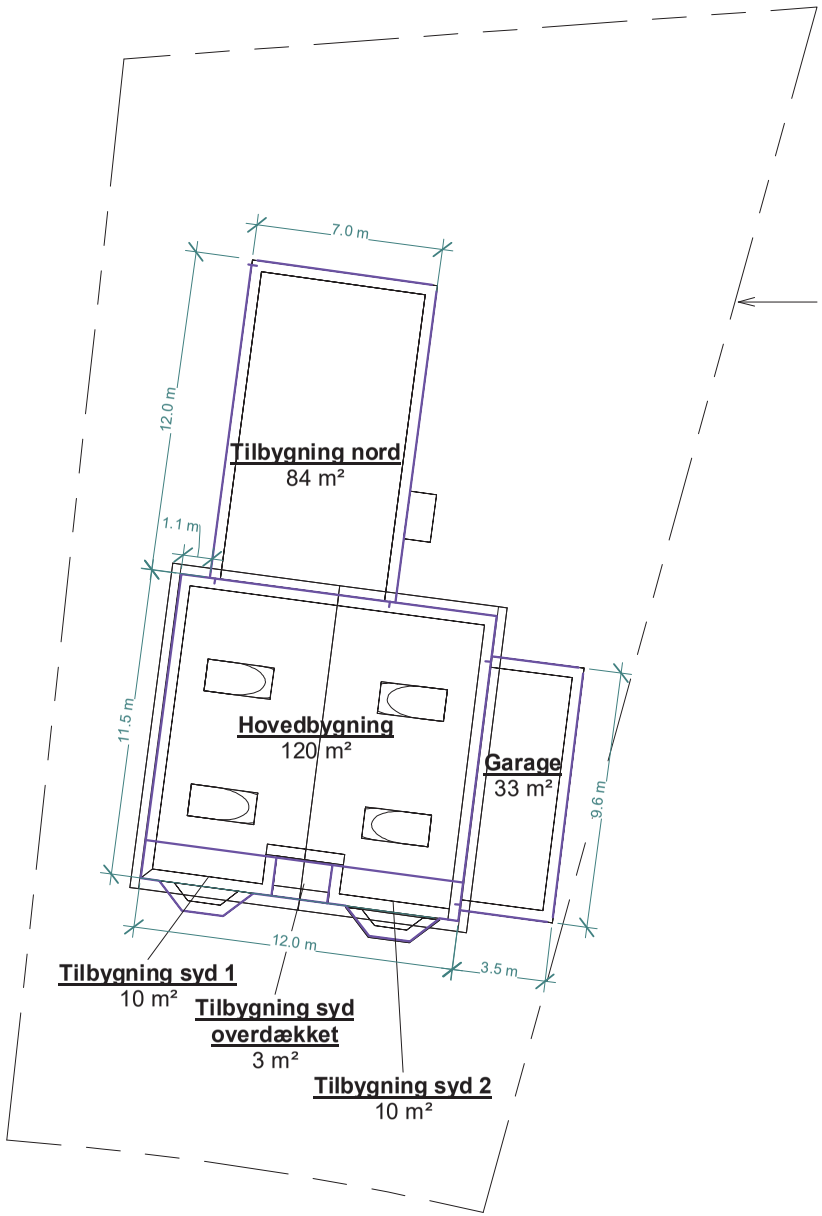
Bygherre: Brian Kyhl

Sag:	Mosegårdsvej 86, Vangede		Sags nr.: 22-47
Emne:	3D højdegrænse som udført		Tegn. nr.: Facade 6
Int.: RD	Kontr.: Checker	Dato: 30-07-2022	Rev. dato:
			Mål:

MØLLER NIELSENS TEGNESTUE Arkitekter
Medlem af Danske ARK
Fælledvej 17 - 7600 Struer
Telefon 97 85 08 33
Email mnt@mntarkitekter.dk
www.mntarkitekter.dk

Relateret document 6/8

Dokument Navn:	**Situationsplan tegnet og udført.pdf**
Dokument Titel:	**Situationsplan tegnet og udført**
Dokument ID:	**4729027**



1 Arealoversigt - tegnet

1 : 200

Arealoversigt 'tegnet'		
Navn	Areal	Type
Hovedbygning	120 m²	Opvarmet
Tilbygning nord	84 m²	Opvarmet
Tilbygning syd 1	10 m²	Opvarmet
Tilbygning syd 2	10 m²	Opvarmet
	223 m²	
Garage	33 m²	Uopvarmet
Tilbygning syd overdækket	3 m²	Uopvarmet
	37 m²	
	260 m²	

Bebyggelsesprocent: $\frac{223m^2 + 37m^2 - 37m^2}{935}$ 23,9%

Bygnings ydre afgrænsning og mål optegnet efter "Stueetage 2017-06-05.pdf"
Ovenstående arealer opmålt efter dette.

Bygherre: Brian Kyhl

Sag: Mosegårdsvej 86, Vangede

Emne: Arealoversigt Tegnet

Int.: RD | Kontr.: Checker | Dato: 28-07-2022

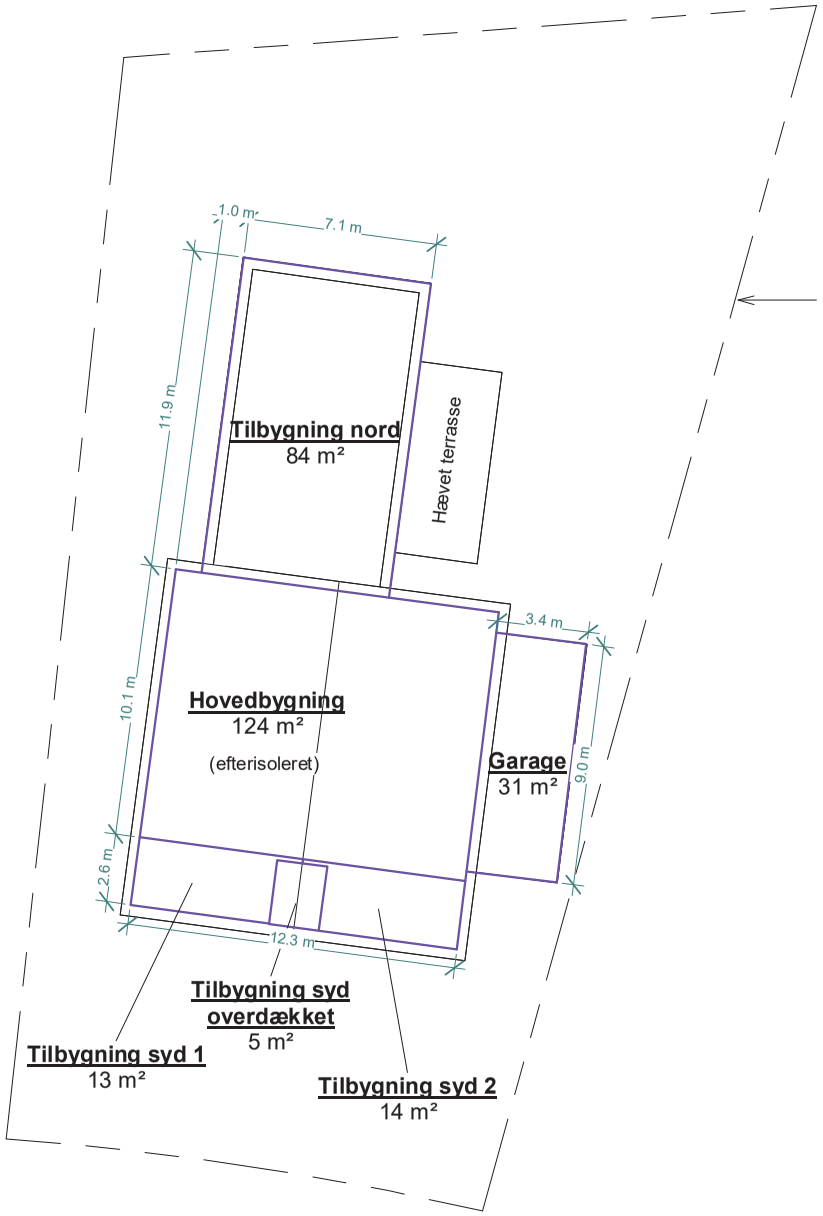
Sags nr.: 22-47

Tegn. nr.: Areal 1

Rev. dato:

Mål: 1 : 200

MØLLER NIELSENS TEGNESTUE Arkitekter Medlem af Danske ARK
Fælledvej 17 - 7600 Struer
Telefon 97 85 08 33
Email mnt@mntarkitekter.dk
www.mntarkitekter.dk



1 Arealoversigt - udført

1 : 200

Arealoversigt udført		
Navn	Areal	Type
Hovedbygning	*) 124 m²	Opvarmet
Tilbygning nord	84 m²	Opvarmet
Tilbygning syd 1	13 m²	Opvarmet
Tilbygning syd 2	14 m²	Opvarmet
	235 m²	
Garage	31 m²	Uopvarmet
Tilbygning syd overdækket	5 m²	Uopvarmet
	35 m²	
	270 m²	

Bebyggelsesprocent: $\frac{235m^2 - 2{,}5m^{2*)} + 35m^2 - 35m^2}{935}$ **24,9%**

*) *det beregnede minimumsareal af 100 mm efterisoleringen af eks. bygning udgør 2,5 m² af det opgjorte areal (sandsynligvis er arealet lidt større).*

Bygnings ydre afgrænsning og mål optegnet efter "276-05 Opmålingsplan 20200416.pdf" Ovenstående arealer opmålt efter dette.

Bygherre: Brian Kyhl

Sag: Mosegårdsvej 86, Vangede

Emne: Arealoversigt Udført

Int.: RD | Kontr.: Checker | Dato: 28-07-2022

Sags nr.: 22-47

Tegn. nr.: Areal 2

Rev. dato:

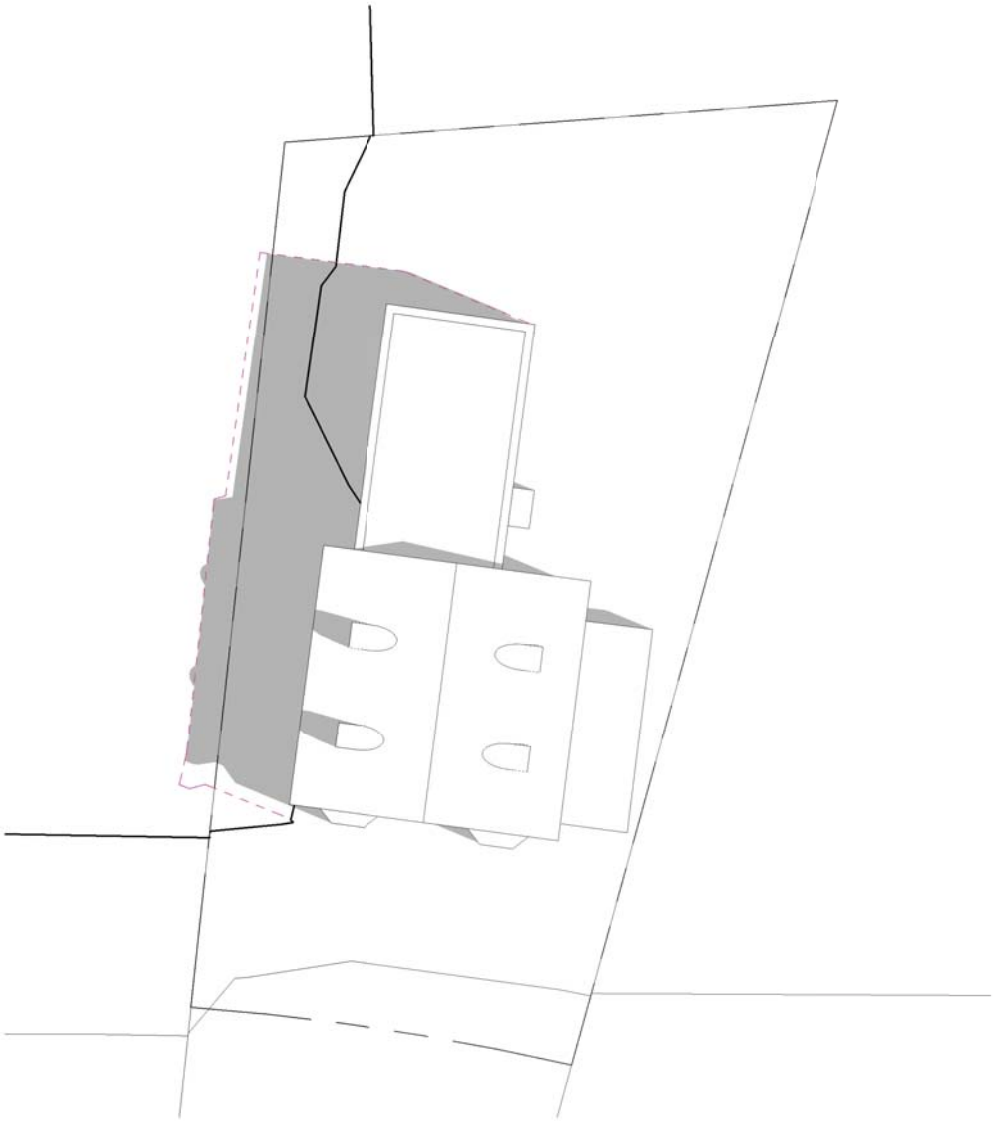
Mål: 1 : 200

MØLLER NIELSENS TEGNESTUE Arkitekter Medlem af Danske ARK

Fælledvej 17 - 7600 Struer
Telefon 97 85 08 33
Email mnt@mntarkitekter.dk
www.mntarkitekter.dk

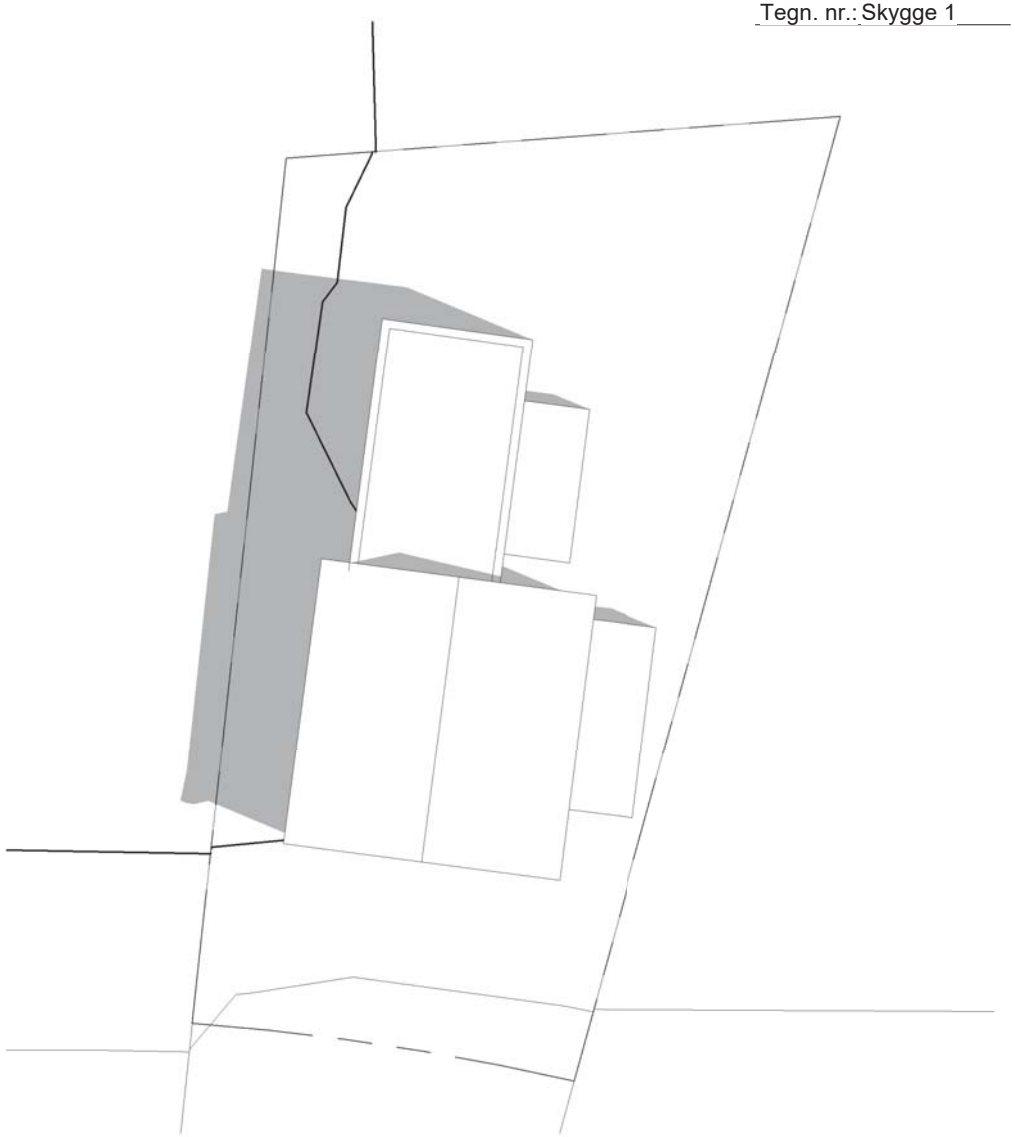
Relateret document 7/8

Dokument Navn:	**Skyggetegninger.pdf**
Dokument Titel:	**Skyggetegninger**
Dokument ID:	**4729028**



1 Sommer kl. 09 Tegnet

1 : 250



2 Sommer kl. 09 Udført

1 : 250

Sommerskygge tager udgangspunkt i solhøjder den 21./6. på adressen
(lilla linje er skygge fra det udførte)

Terrænkoter på nabogrunde er ikke opmålt - tegnet med koter som i skel

Bygherre: Brian Kyhl

Sag:	Mosegårdsvej 86, Vangede
Emne:	Skyggediagram - sommer kl. 09

Int.: RD | Kontr.: Checker | Dato: 28-07-2022

MØLLER NIELSENS TEGNESTUE Arkitekter Medlem af Danske ARK
Fælledvej 17 - 7600 Struer
Telefon 97 85 08 33
Email mnt@mntarkitekter.dk
www.mntarkitekter.dk

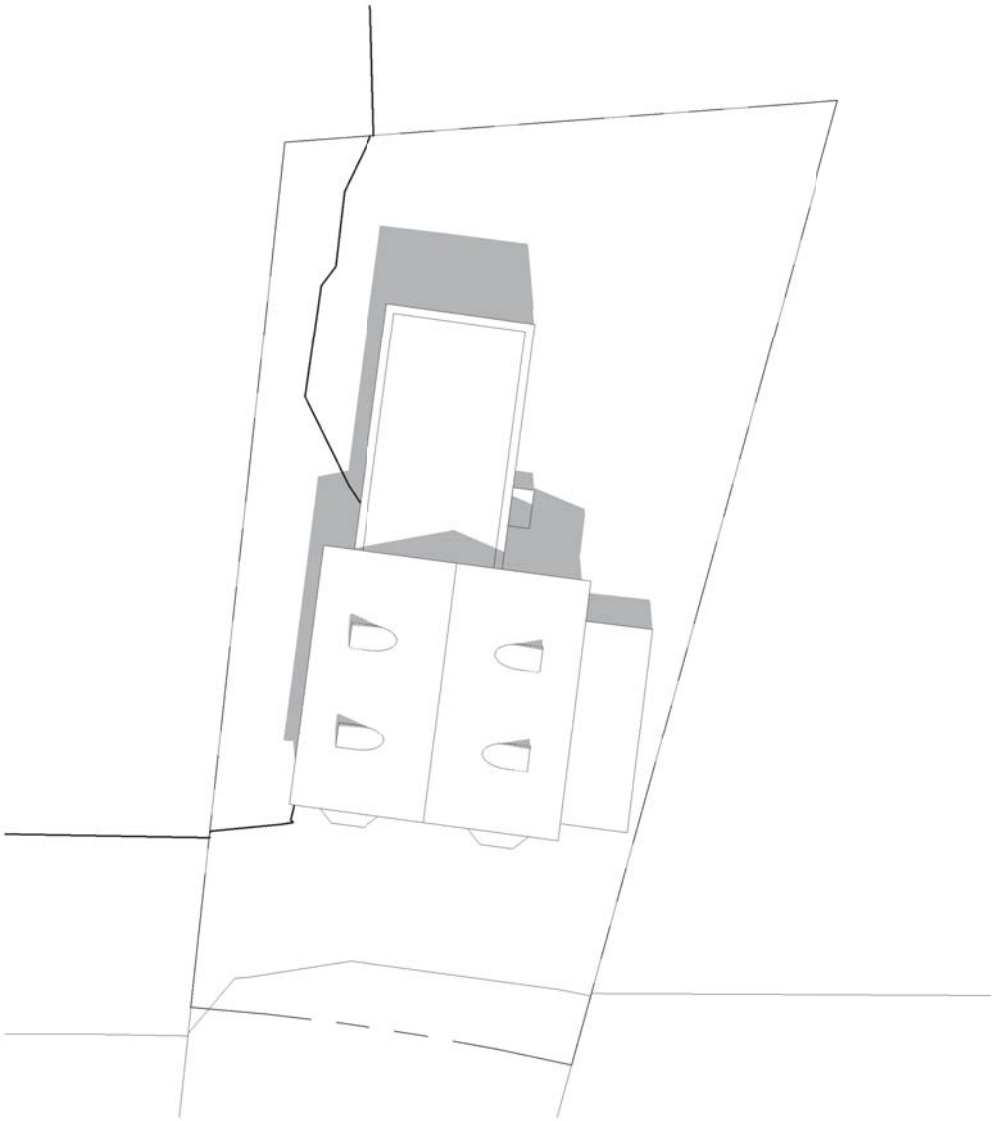
Sags nr.: 22-47

Tegn. nr.:

Skygge 1

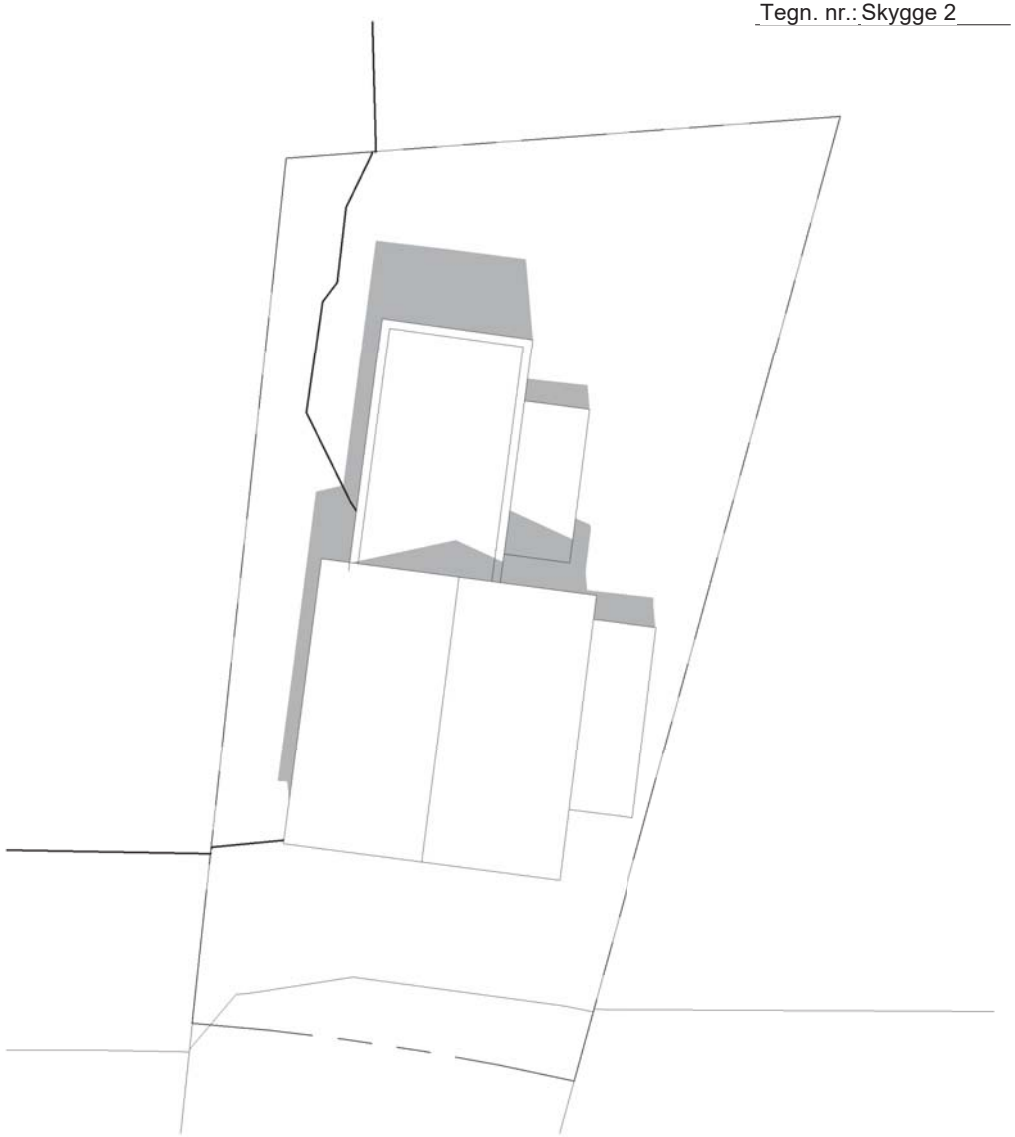
Rev. dato:

Mål: 1 : 250



1 Sommer kl. 12 Tegnet

1 : 250



2 Sommer kl. 12 Udført

1 : 250

Sommerskygge tager udgangspunkt i solhøjder den 21./6. på adressen

Terrænkoter på nabogrunde er ikke opmålt - tegnet med koter som i skel

Bygherre: Brian Kyhl

Sag:	Mosegårdsvej 86, Vangede
Emne:	Skyggediagram - sommer kl. 12

Int.: RD | Kontr.: Checker | Dato: 28-07-2022

MØLLER NIELSENS TEGNESTUE Arkitekter Medlem af Danske ARK
Fælledvej 17 - 7600 Struer
Telefon 97 85 08 33
Email mnt@mntarkitekter.dk
www.mntarkitekter.dk

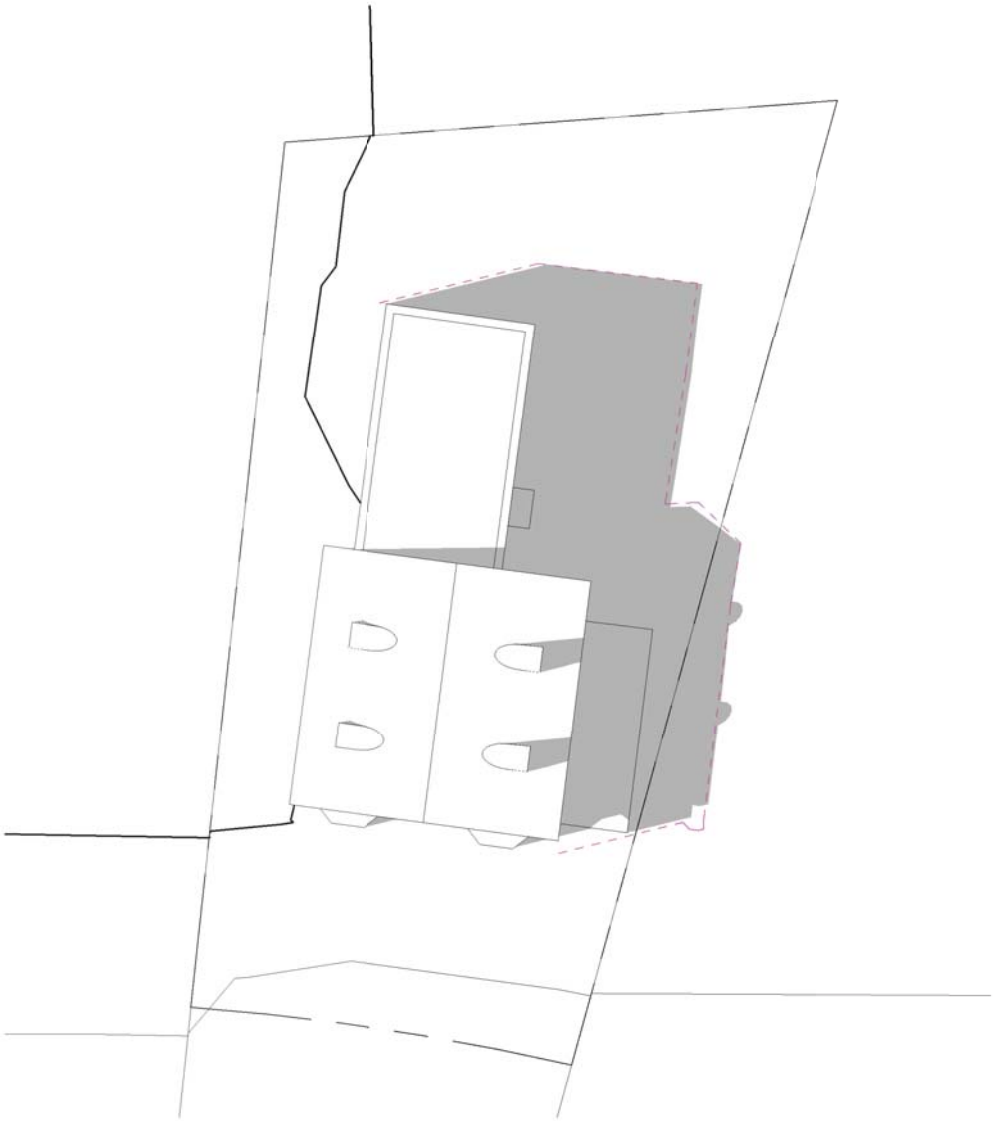
Sags nr.: 22-47

Tegn. nr.:

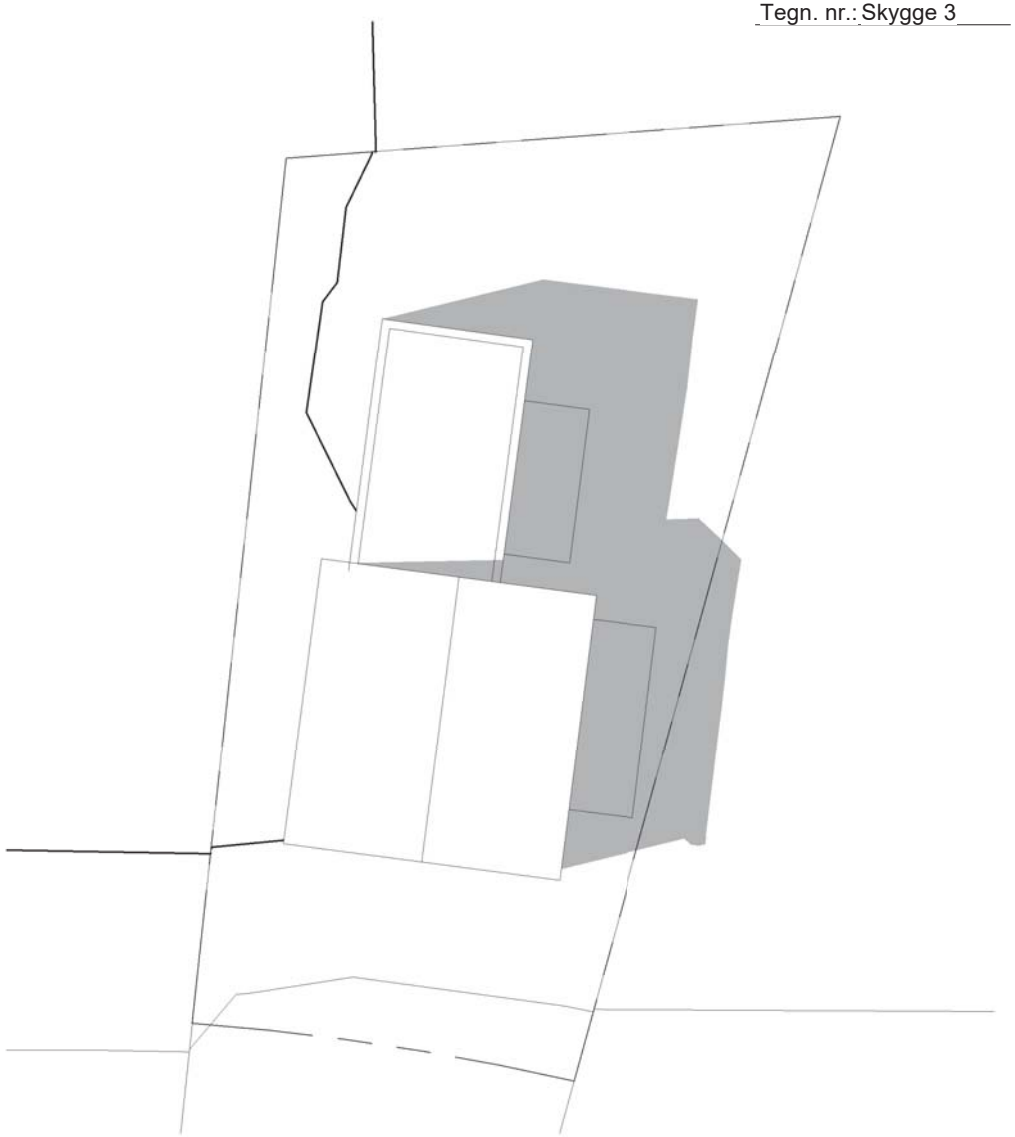
Skygge 2

Rev. dato:

Mål: 1 : 250



1 Sommer kl. 16 Tegnet
1 : 250



2 Sommer kl. 16 Udført
1 : 250

Sommerskygge tager udgangspunkt i solhøjder den 21./6. på adressen
(lilla linje er skygge fra det udførte)

Terrænkoter på nabogrunde er ikke opmålt - tegnet med koter som i skel

Bygherre: Brian Kyhl

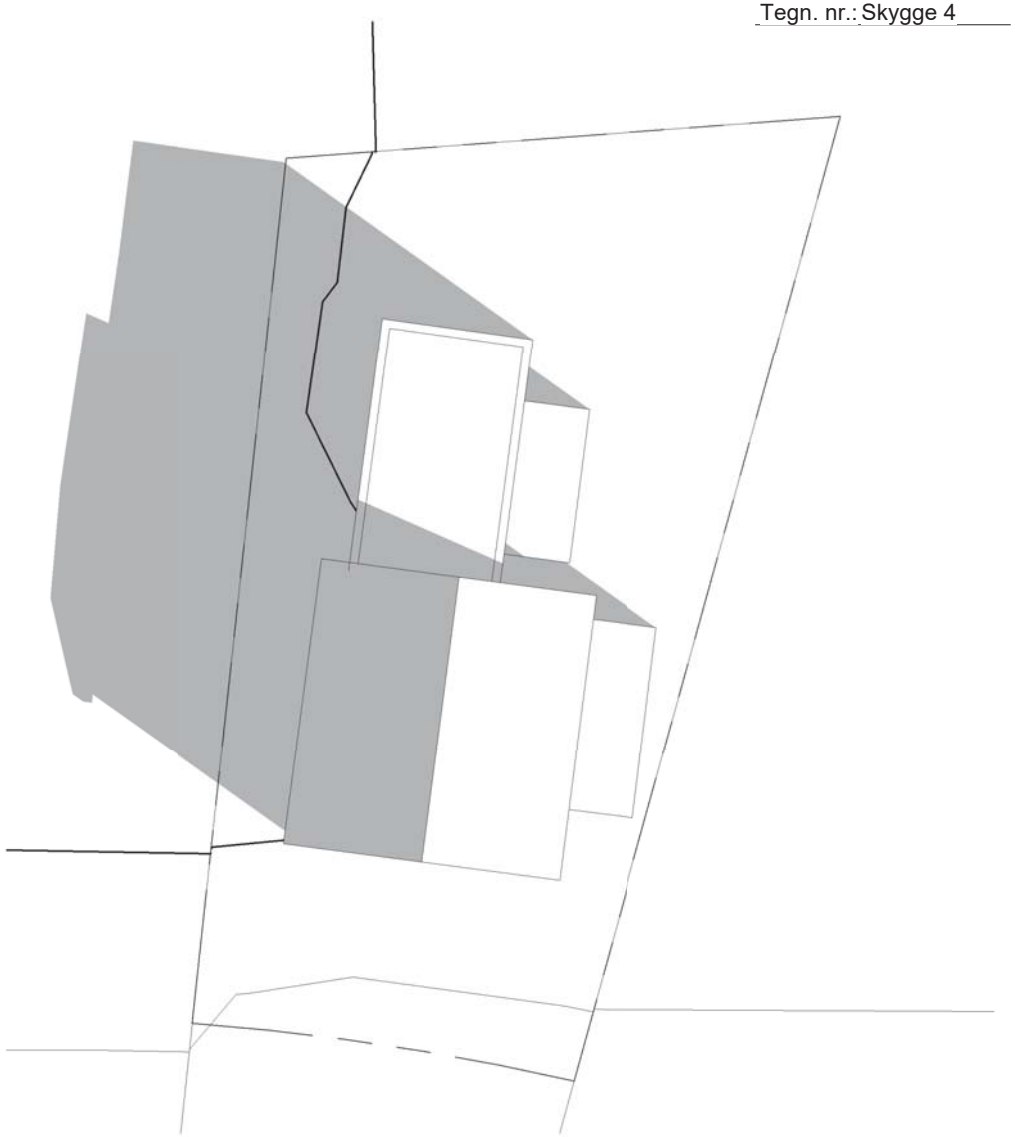
Sag:	Mosegårdsvej 86, Vangede
Emne:	Skyggediagram - sommer kl. 16

Int.: RD | Kontr.: Checker | Dato: 28-07-2022

Sags nr.: 22-47
Tegn. nr.:
Skygge 3
Rev. dato:
Mål: 1 : 250

MØLLER NIELSENS TEGNESTUE Arkitekter Medlem af Danske ARK
Fælledvej 17 - 7600 Struer
Telefon 97 85 08 33
Email mnt@mntarkitekter.dk
www.mntarkitekter.dk

1 Forår kl. 09 Tegnet
1 : 250



2 Forår kl. 09 Udført
1 : 250

Forårskygge tager udgangspunkt i solhøjder den 20./3. på adressen
(lilla linje er skygge fra det udførte)

Terrænkoter på nabogrunde er ikke opmålt - tegnet med koter som i skel

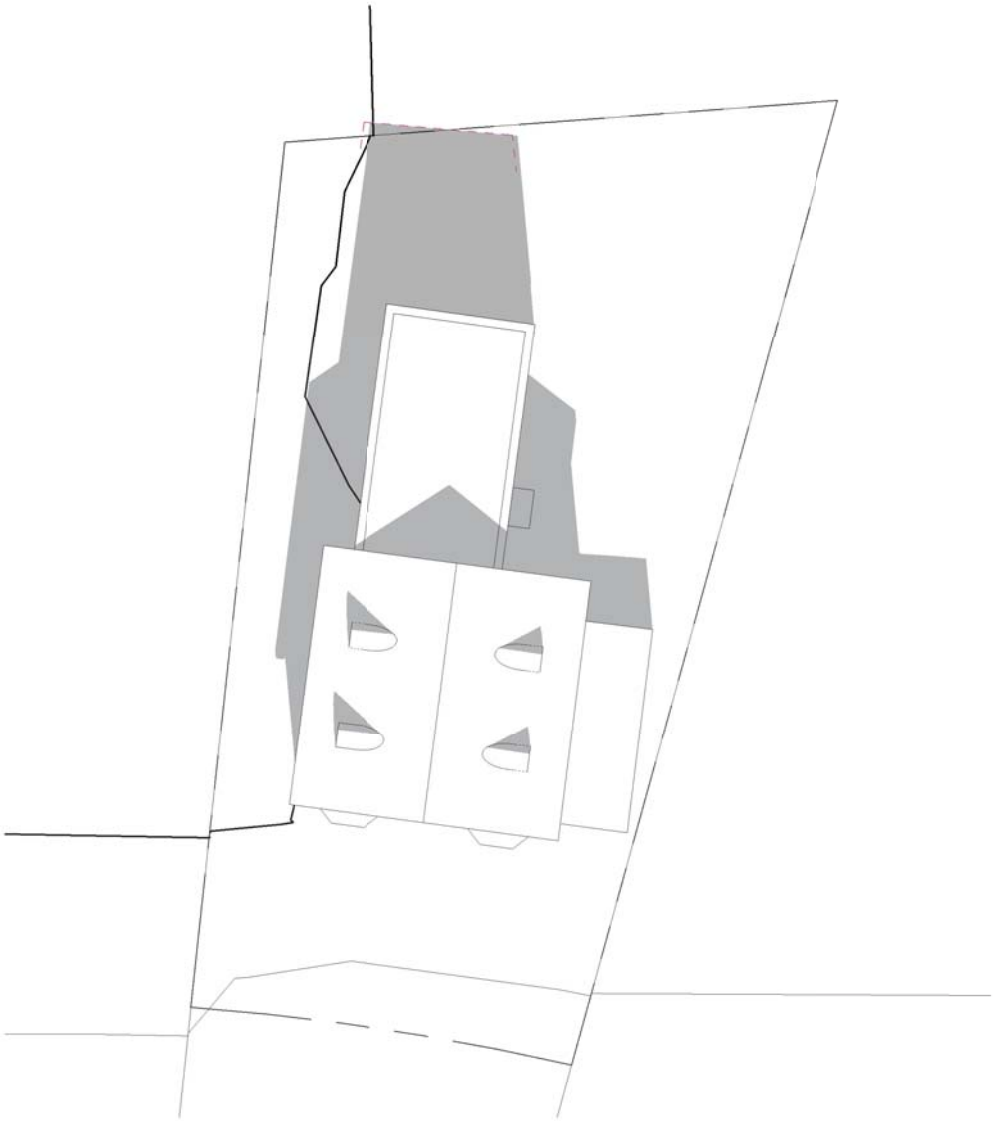
Bygherre: Brian Kyhl

Sag:	Mosegårdsvej 86, Vangede
Emne:	Skyggediagram - forår kl. 09

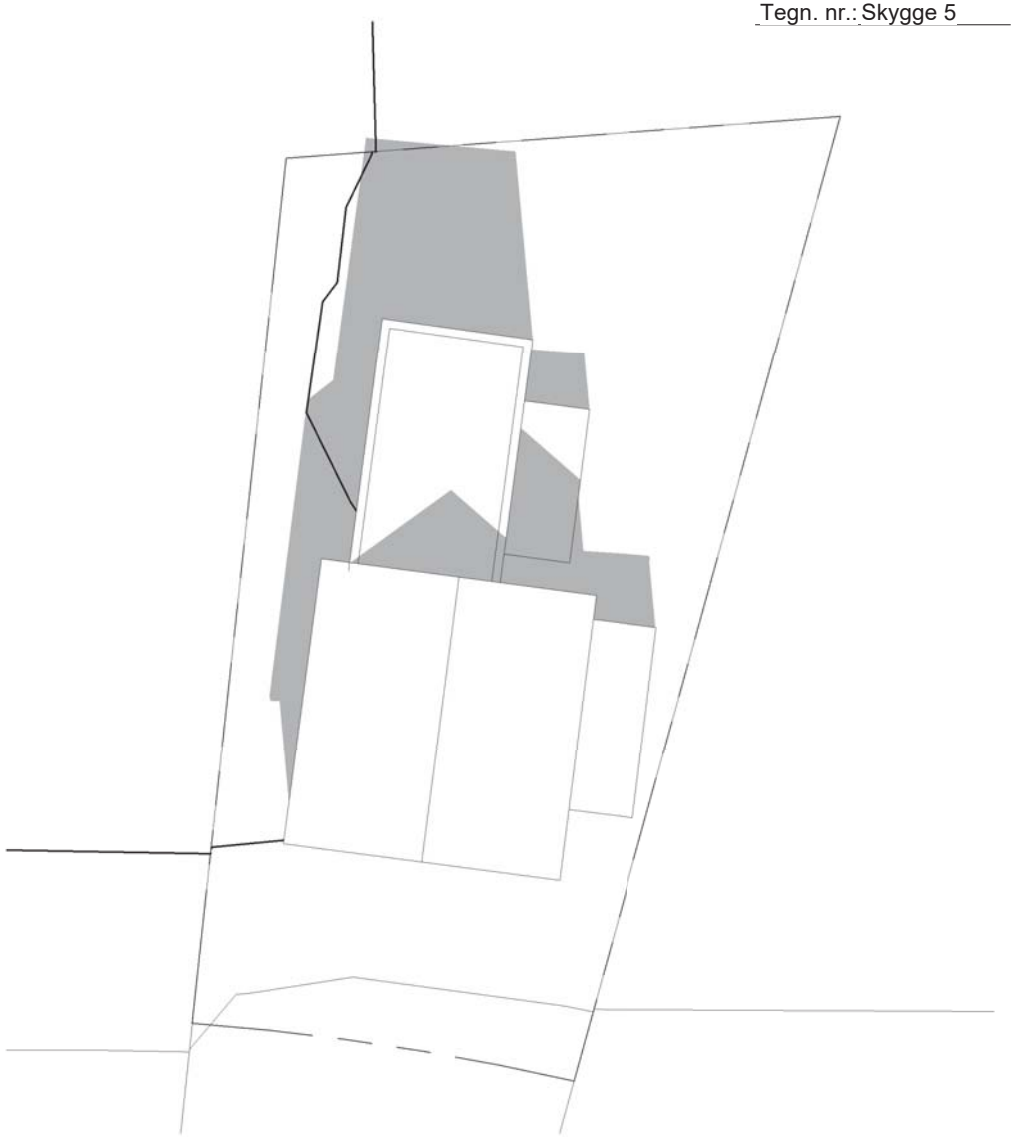
Int.: RD | Kontr.: Checker | Dato: 28-07-2022

MØLLER NIELSENS TEGNESTUE Arkitekter Medlem af Danske ARK
Fælledvej 17 - 7600 Struer
Telefon 97 85 08 33
Email mnt@mntarkitekter.dk
www.mntarkitekter.dk

Sags nr.: 22-47
Tegn. nr.:
Skygge 4
Rev. dato:
Mål: 1 : 250



1 Forår kl. 12 Tegnet
1 : 250



2 Forår kl. 12 Udført
1 : 250

Forårskygge tager udgangspunkt i solhøjder den 20./3. på adressen *(lilla linje er skygge fra det udførte)*

Terrænkoter på nabogrunde er ikke opmålt - tegnet med koter som i skel

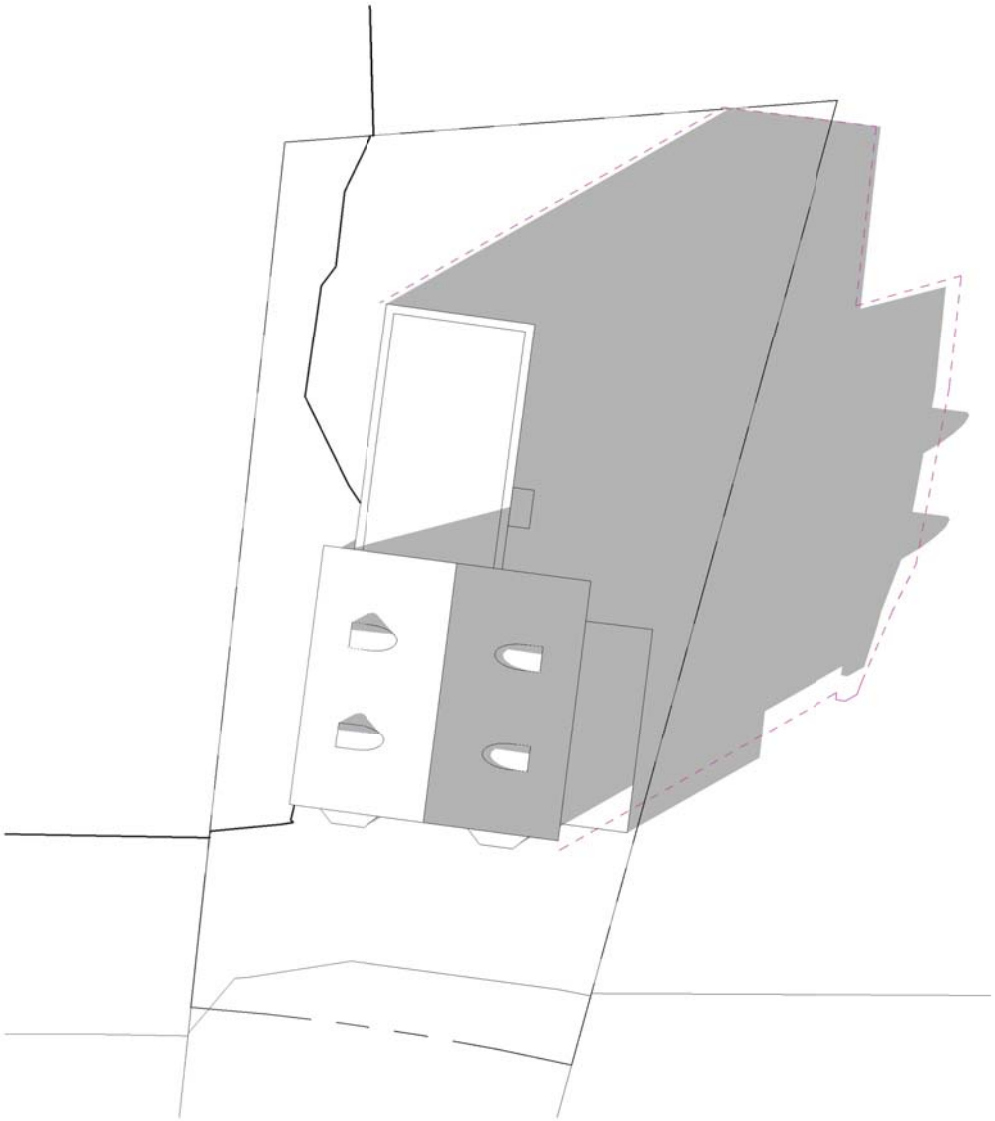
Bygherre: Brian Kyhl

Sag:	Mosegårdsvej 86, Vangede
Emne:	Skyggediagram - forår kl. 12

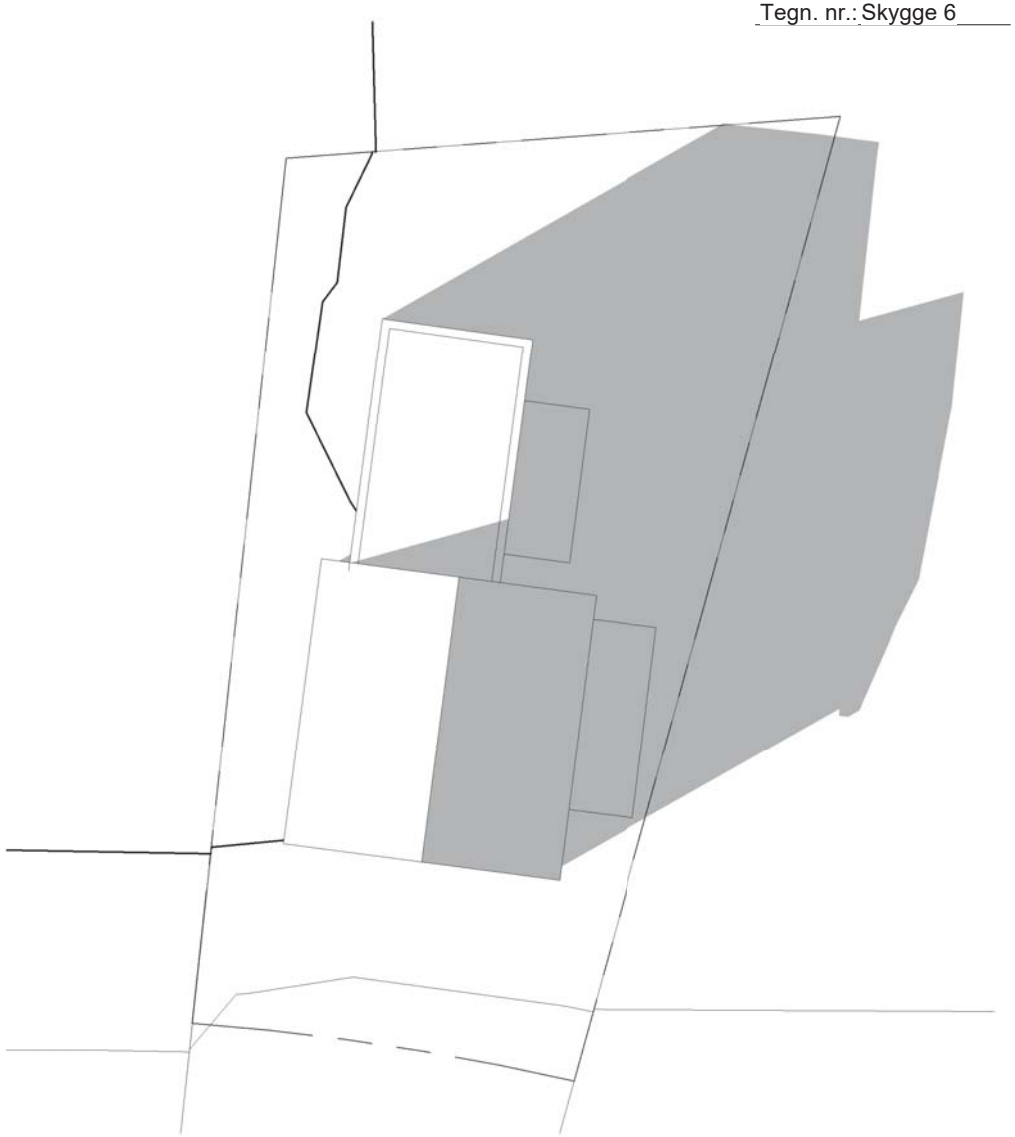
Int.: RD | Kontr.: Checker | Dato: 28-07-2022

MØLLER NIELSENS TEGNESTUE Arkitekter Medlem af Danske ARK
Fælledvej 17 - 7600 Struer
Telefon 97 85 08 33
Email mnt@mntarkitekter.dk
www.mntarkitekter.dk

Sags nr.: 22-47
Tegn. nr.:
Skygge 5
Rev. dato:
Mål: 1 : 250



1 Forår kl. 16 Tegnet
1 : 250



2 Forår kl. 16 Udført
1 : 250

Forårskygge tager udgangspunkt i solhøjder den 20./3. på adressen
(lilla linje er skygge fra det udførte)

Terrænkoter på nabogrunde er ikke opmålt - tegnet med koter som i skel

Bygherre: Brian Kyhl

Sag:	Mosegårdsvej 86, Vangede
Emne:	Skyggediagram - forår kl. 16

Int.: RD | Kontr.: Checker | Dato: 28-07-2022

MØLLER NIELSENS TEGNESTUE Arkitekter Medlem af Danske ARK
Fælledvej 17 - 7600 Struer
Telefon 97 85 08 33
Email mnt@mntarkitekter.dk
www.mntarkitekter.dk

Sags nr.: 22-47
Tegn. nr.:
Skygge 6
Rev. dato:
Mål: 1 : 250

Relateret document 8/8

Dokument Navn:	**Lignende sager afgjort i udvalget.pdf**
Dokument Titel:	**Lignende sager afgjort i udvalget**
Dokument ID:	**4740832**

Tidligere beslutninger i Bygnings- og Arkitekturudvalget i lignende sager

1. februar 2022 – Dyssebakken 11 (kombination af retlig og fysisk lovliggørelse)
Bygnings- og Arkitekturudvalget besluttede på mødet den 1. februar 2022, punkt 2, enstemmigt at meddele tilladelse til at bibeholde overskridelsen af det skrå højdegrænseplan (retlig lovliggørelse). Tilbygningen blev udført i form af en 1. sal. Overskridelsen af det skrå højdegrænseplan var her 33,2 cm mod nord og 2,9 cm mod syd, svarende til, at bygningen skulle rykkes 24 cm længere ind på egen grund mod nord og 2 cm længere ind på egen grund mod syd.
1.-salen er placeret mod vestskellet (øst for naboen), og kaster derfor ikke ekstra skygge på naboejendommen.
Udvalget besluttede desuden at meddele afslag på retlig lovliggørelse af overskridelsen af bebyggelsesprocenten.

11. november 2021 – Søndergårdsvej 38 (fysisk lovliggørelse)
Bygnings- og Arkitekturudvalget besluttede på mødet den 11. november 2021, enstemmigt at meddele afslag til retslig lovliggørelse af en tilbygning på Søndergårdsvej 38, der overskred det skrå højdegrænseplan med 8 cm.

4. marts 2021 – Sødalen 19 (Retlig lovliggørelse)
Bygnings- og Arkitekturudvalget behandlede den 04. marts 2021, punkt 2, sagen om overskridelse af det skrå højdegrænseplan på Sødalen 19. Overskridelsen af det skrå højdegrænseplan var her 11 cm mod syd og 16 cm mod nord, svarende til at bygningen skulle rykkes 26 cm længere ind på egen grund mod syd og 10 cm mod nord for at overholde det skrå højdegrænseplan.
Udvalget besluttede enstemmigt at tillade retlig lovliggørelse af facadehøjden mod syd samt at kræve fysisk lovliggørelse af facadehøjden mod nord.

3. december 2020 – Kærvangen 6 (Kombination af retlig og fysisk lovliggørelse)
Bygnings- og Arkitekturudvalget besluttede på mødet den 3. december 2020, punkt 2, at der meddeles tilladelse til at reducere tilbygningen på Kærvangen 6 som ansøgt. Jeanne Toxværd (Ø) stemte imod. Overskridelsen af det skrå højdegrænseplan var her fra 23,4 cm til 29,5 cm. Overholdelse af byggeretten med den ansøgte bygningshøjde ville kræve, at tilbygningen blev rykket 21 cm længere ind på egen grund. Tilbygningen blev placeret mod sydskel (nord for naboen), og kaster derfor ikke skygge på naboejendommen.
Med tilladelsen ville der ske en reduktion af de opførte forhold, hvor det skrå højdegrænseplan var overskredet med 85,6 cm til 101 cm.

29. november 2018 – Ordrup Jagtvej 17 (Retlig lovliggørelse)
Bygnings- og Arkitekturudvalget besluttede på mødet den 29. november 2018, punkt 5, enstemmigt at meddele tilladelse til overskridelse af det skrå højdegrænseplan på Ordrup Jagtvej 17. Overskridelsen af det skrå højdegrænseplan var her fra 35 cm til 43 cm, og svarede til, at tilbygningen skulle rykkes 31 cm længere ind på egen grund for at overholde det skrå højdegrænseplan. Tilbygningen blev placeret mod sydskel (nord for naboen).

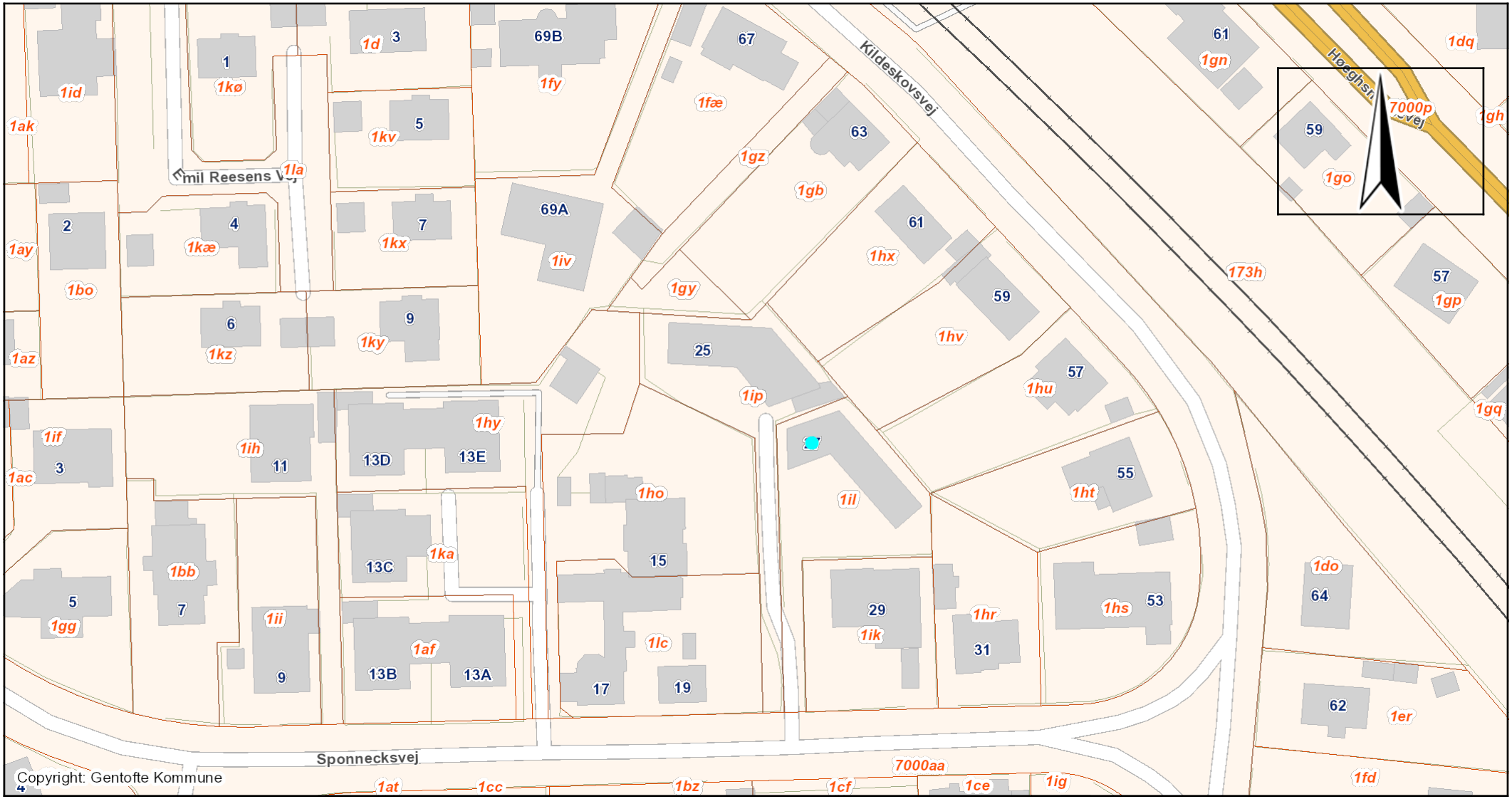
29. november 2018 – Sponnecksvej 27 (Fysisk lovliggørelse)
Bygnings- Arkitekturudvalget besluttede ligeledes på mødet den 29. november 2018, punkt 7, at den opførte bebyggelse på Sponnecksvej 27 skal føres tilbage til sidst

godkendte forhold fra 1959. Den opførte bebyggelse overskrider det skråhøjdegrænseplan, og taghøjden medfører forringede lysforhold for nabobebyggelsen mod nord og vest.

4. oktober 2018 - Vespervej 31 (Retlig lovliggørelse)
Bygnings- og Arkitekturudvalget besluttede på mødet den 4. oktober 2018, punkt 2, enstemmigt at meddele tilladelse til retslig lovliggørelse af en tilbygning på Vespervej 31. Overskridelsen af det skrå højdegrænseplan var her fra 0 til 40 cm, og svarede til, at tilbygningen skulle rykkes 47 cm længere ind på egen grund for at overholde det skrå højdegrænseplan. Tilbygningen blev placeret mod sydskel (nord for naboen).

Dokument Navn:	**Kortbilag. Sponnecksvej 27.pdf**
Dokument Titel:	**Kortbilag. Sponnecksvej 27**
Dokument ID:	**4737364**
Placering:	**Emnesager/Sponnecksvej 27. Trappetårns overskridelse af minimumsafstand til skel/Dokumenter**
Dagsordens titel	**Sponnecksvej 27. Trappetårns overskridelse af minimumsafstand til skel**
Dagsordenspunkt nr	**6**
Appendix nr	**1**
Relaterede Dokumenter:	**9**

Dette dokument blev genereret af getorganized for SharePoint



Kortbilag Sponnecksvej 27		**GENTOFTE KOMMUNE**
Dato: 12-02-2021	Mål: 1:1000	Initialer:

Relateret document 2/9

Dokument Navn:	**Skråfoto Sponnecksvej 27.pdf**
Dokument Titel:	**Skråfoto Sponnecksvej 27**
Dokument ID:	**4737365**

rderingsejendomID:

VURDERINGS STYRELSEN

Dokument dannet: 12/02/21 14:16

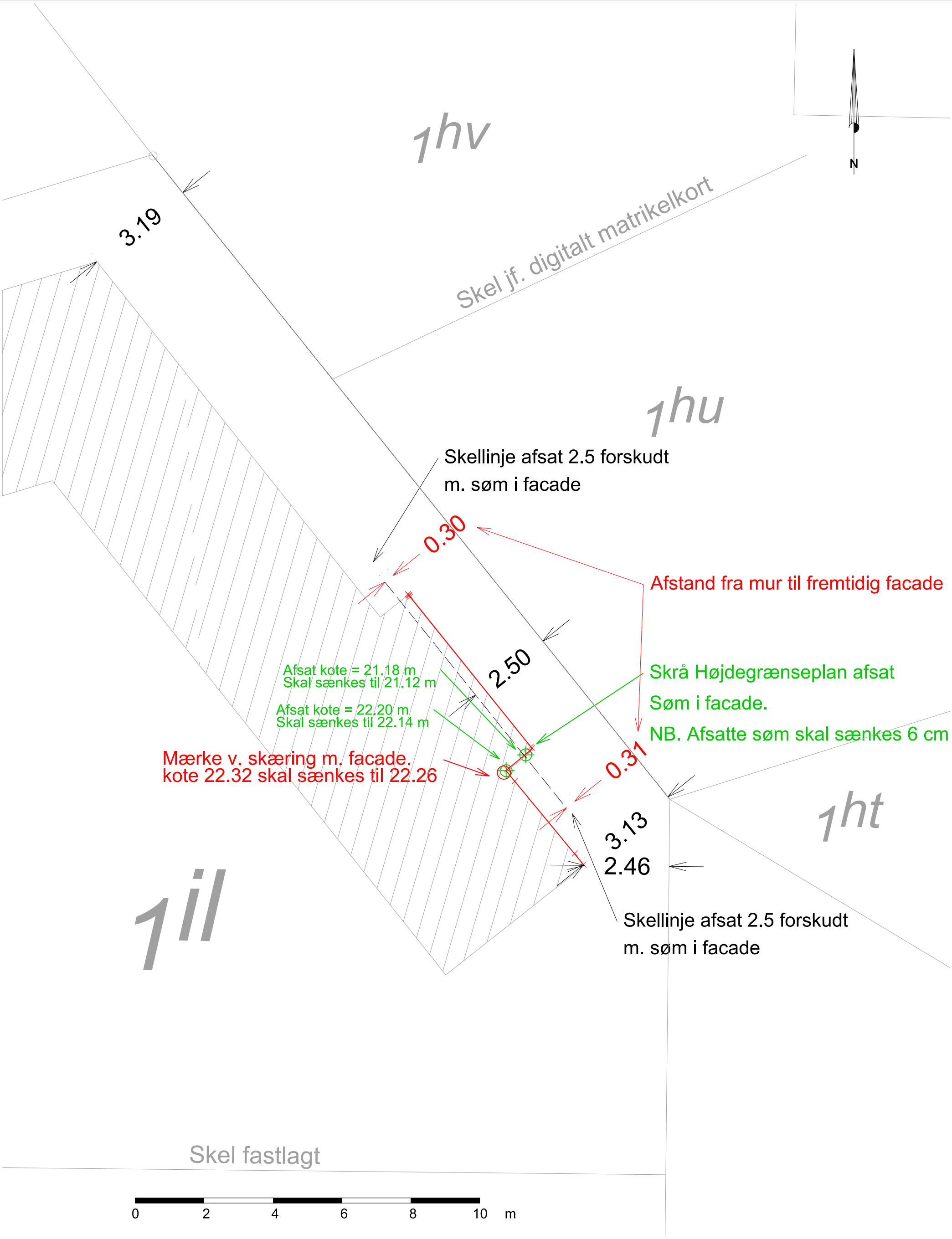
Dato for fotografering: 23/06/19

Relateret document 3/9

Dokument Navn: **201726197_AFS_300621.pdf**

Dokument Titel: **201726197_AFS_300621**

Dokument ID: **4737366**



Afsætningsplan vedr. Skel og Skrå Højdegrænselan

DKTM3
DVR90 (GPS)

Matr.nr.: 1il Gentofte
Adresse: Sponnecksvej 27, 2820 Gentofte

Fil: 201726197_AFS_300621.dgn

Steen Boe
Sagsansvarlig

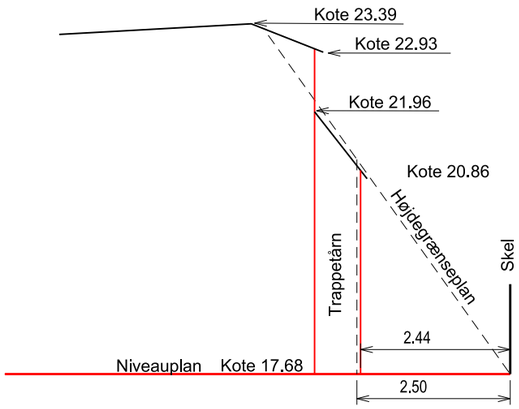
J.nr.: 201726197 mkl Mål: 1:100 A3

01. jul. 2021

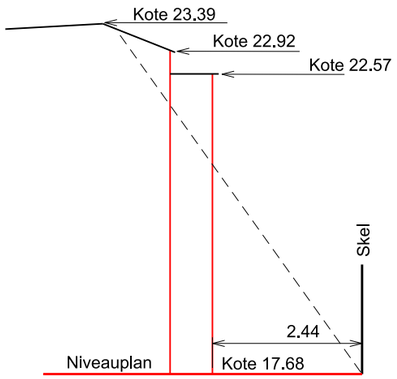
LIFA A/S Produktionsvej 22 2600 Glostrup
Tlf. 38104700 www.lifa.dk e-mail land@lifa.dk
LANDINSPEKTØRER

Relateret document 4/9

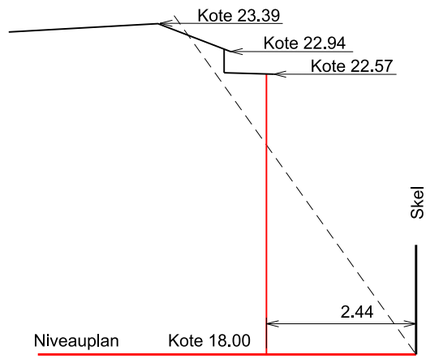
Dokument Navn:	**201726197-plot-snit-samlet.pdf**
Dokument Titel:	**201726197-plot-snit-samlet**
Dokument ID:	**4737367**



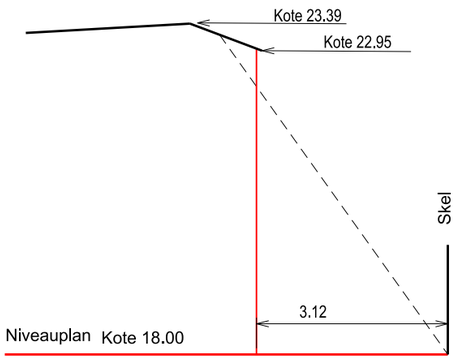
SNIT 1



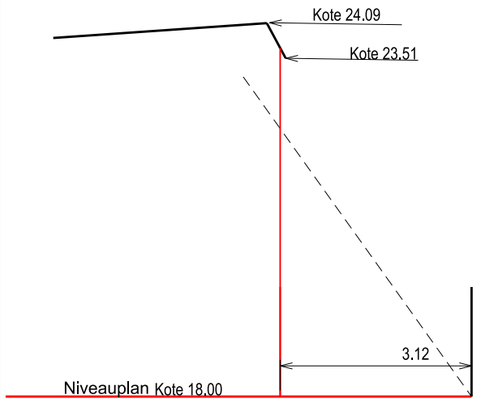
SNIT 2



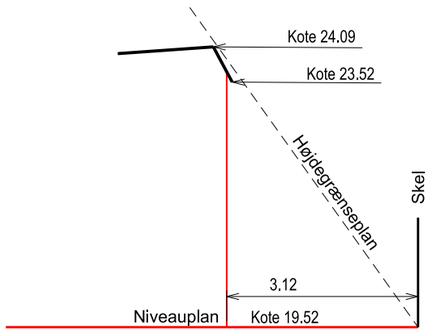
SNIT 3



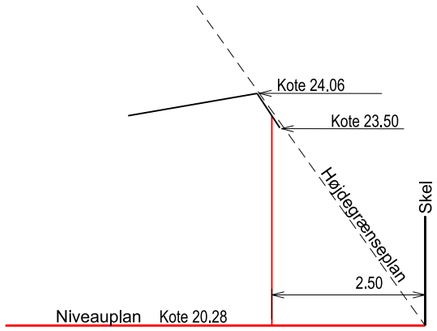
SNIT 4



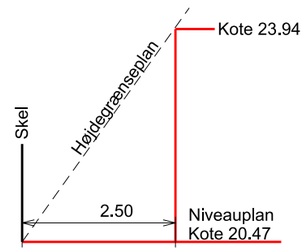
SNIT 5



SNIT 6



SNIT 7



SNIT 8

Snittegninger

DVR90

Matr.nr.: 1il Gentofte

Adresse: Sponnecksvej 27, 2820 Gentofte

Steen Boe

Sagsansvarlig

J.nr.: 201726197 dch Mål: 1:100 A3

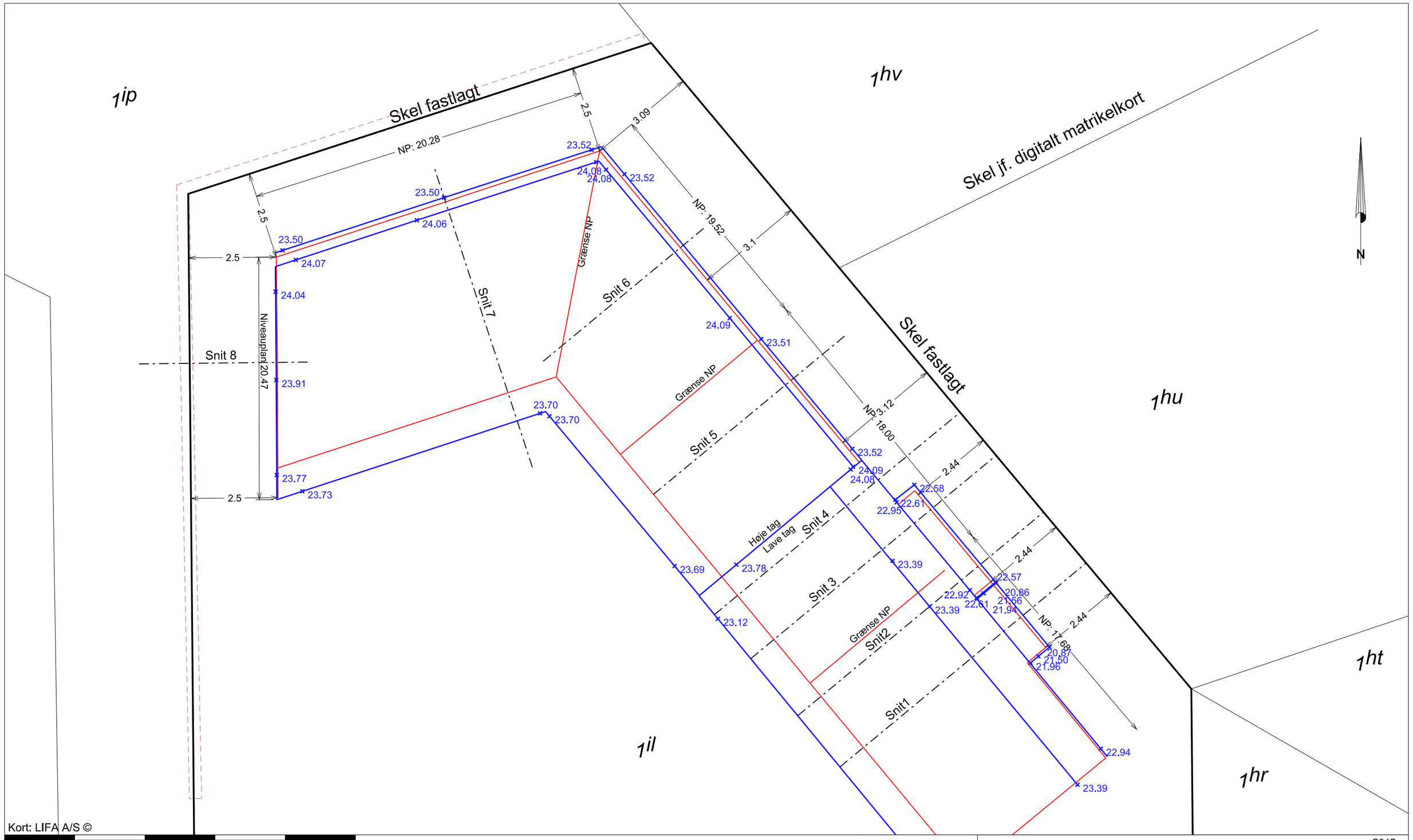
4. okt. 2021

LIFA A/S Produktionsvej 22 2600 Glostrup Tlf. 38104700 www.lifa.dk e-mail land@lifa.dk

LANDINSPEKTØRER

Relateret document 5/9

Dokument Navn:	**Situationsplan.pdf**
Dokument Titel:	**Situationsplan**
Dokument ID:	**4737368**



IBS Sponnecksvej 27				S34S DVR90
Matr.nr.: 1il Gentofte Adresse: Sponnecksvej 27, 2820 Gentofte				Fil: 201726197_Opm_IBS_20210920.dgn Steen Boe Sagsansvarlig
J.nr.: 201726197	jra	Mål: 1:100	A3	20. sep. 2021

LIFA A/S Produktionsvej 22 2600 Glostrup
Tlf. 38104700 www.lifa.dk e-mail land@lifa.dk
LANDINSPEKTØRER

Relateret document 6/9

Dokument Navn:	**IBS-attest-okt2021.pdf**
Dokument Titel:	**IBS-attest-okt2021**
Dokument ID:	**4737369**

J.nr. 201726197

S E R V I T U T - og B Y G G E L I N J E A T T E S T

(IBS-Attest)

Vedrørende ejendommen:	Matr.nr. 1il Gentofte
Beliggenhed:	Sponnecksvej 27, 2820 Gentofte
Skødehaver ifølge tingbogen:	Henrik Gabriel
Bygherre:	Henrik Gabriel
Bebyggelsens art og stade:	Ombygning af tag og trappetårn
Gentofte kommunes byggesagsnr.:	2018-1589
Byggetilladelsens dato:	16. april 2021
IBS attestens omfang:	Ombygning af tag og trappetårn

På ejendommen er tinglyst følgende servitutter:

Servitutter An. = Anmærkninger, Fr. = Frister, På. = Antal påtegninger, På.Dato. = seneste påtegningsdato

Pri.	Dato	Akt	Tekst	An.	Fr.	På.	På.Dato
1	25.05.1892-621-03	3_F_606	Dok om bebyggelse, benyttelse mv			0	--
2	24.12.1902-4261-03	3_AF_534	Dok om bebyggelse, benyttelse mv			0	--
3	13.06.1938-3537-03	3_AF_534	bygningstegnings godkendelse			0	--
4	13.06.1938-3536-03	3_AF_534	Dok om bygningstegnings godkendelse			0	--
5	09.05.1964-4034-03	3_BB_422	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv			0	--
6	24.02.1965-1545-03	3_BB_422	Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv, Resp lån i off midler			0	--

Data er hentet fra Tinglysningsretten den 15. okt 2021

Det kan oplyses, at der ikke er tinglyst påtegninger til de tinglyste servitutter.

Der er ikke foretaget undersøgelse af eventuelle utinglyste rettigheder eller ledningsdata, som måtte fremgå af Ledningsejerregistret (LER).

Ejendommen er omfattet af følgende planbestemmelser:

- Lokalplan 395, temalokalplan for altaner m.m.
- Lokalplan 380, temalokalplan for bevaringsværdige bygninger
- Lokalplan 423, temalokalplan for hegning
- Lokalplan 405, (tema)lokalplan for fritliggende kældre og hævede opholdsarealer

Der er i byggetilladelse sket dispensation i f.t. lokalplan 380.

Der er anførte følgende vilkår i byggetilladelsens pkt. 4:

4. Ved færdigmelding af byggeriet skal der indsendes dokumentation fra en autoriseret landinspektør om, at det opførte byggeri stemmer overens med de ansøgte forhold, som ligger til grund for ansøgningen, jf. BR18, § 10, stk. 8.

De ansøgte forhold knytter sig dels til tagløsningen og dels til ombygning af trappetårnet.

Tagtrappeløsningen fremgår af tegning til byggeansøgning "Ansøgte forhold 2021" hvor det skrå højdegrænseplans skæring med taget og tagreduktionen er vist. Tegningen er vist med knæk i reduktionen men i praksis er der sket en lige afskæring.

De opmålte og kontrollerede forhold fremgår af medsendte situationsplan og tværsnit samt fotodokumentation. De målte tagkoter fremgår nedenfor.

Snit	Ansøgte tagkote	Målte tagkote	Kontrol
A	23,54	23,39	OK
B	23,54	23,39	OK
C	24,20	24,09	OK
D	24,18	24,06	OK
E	24,03	23,91	OK

Trappetårnet er genopført på underliggende fundamenter. Det drejer sig dels om det ekst. trappetårn mod nord (fra 1959) og dels tilbygningen mod syd.

Det ekst. trappetårn er genopført med højden fra det gamle trappetårn jf. ekst. forhold i 1959.

Trappetårnets udvidelse er opført med en skrå linje der helt følger det skrå højdegrænseplan det pågældende sted. Der henvises til snit 1 på medsendte snittegninger.

Trappetårnets udstrækning i terræn er afsat med en linje 2,50 m fra skel jvf medsendte afsætningsplan af 1. juli 2021. Efter kontrolmåling den 20. sep. 2021, konstateres en skelafstand på 2,44 m hvilket tilskrives processen med indpasning over ekst. fundamenter, den håndværksmæssige udførelsen på stedet og i mindre omfang målenøjagtigheden. Kommunen anmodes om godkendelse af den minimale skeloverskridelse på 6 cm hvilket er en forudsætning for nærværende IBS attest.

Efterisolering af facade og gavl:
På gavlen mod sydøst og på facaden mod nordøst, er der foretaget udvendig efterisolering med 10 cm. De pågældende gavl- og facade er overalt beliggende mere end 2,5 m til skel.

Efter foretagen undersøgelse i marken og gennemgang af tingbogen, byggetilladelse m.m. attesteres herved, at bebyggelsen respekterer:

- de på ejendommen tinglyste servitutter
- de i byggetilladelsen stillede vilkår om udførelse af tagløsning og trappetårn samt højder til naboskel
- de i medfør af byggeloven og planloven fastsatte bestemmelser om såvel højder som mindsteafstande til veje og naboskel (med forbehold for kommunens godkendelse jvf ovenstående)

Glostrup den 15.10.2021

Steen Boe
Landinspektør

Relateret document 7/9

Dokument Navn:	**KBADM-Supplerende redegørelse_22.02.22.pdf**
Dokument Titel:	**KBADM-Supplerende redegørelse_22.02.22**
Dokument ID:	**4737372**

Advokat Peter Lundmark Jensen
Vimmelskaftet 41A
DK-1161 København K

Som arkitektrådgiver for Mette & Henrik Gabriel - Sponnecksvej 27 kan jeg, på baggrund af opmålinger foretaget af Landinspektørfirma Skelstedet og besigtigelse på stedet bekræfte, at trappetårnet i dag befinder sig 248 cm fra skel i henhold til opmålingen som byggetilladelsen er baseret på. Overskridelsen af byggelinjen er altså 2 cm.

Som det fremgår af Foto A har landinspektør Jakob Engberg Pedersen fra landinspektørfirmaet Skelstedet dokumenteret en reduktionen af soklen på 28 cm. Denne reduktion skal tillægges afstanden til skel på 220 cm, opmålt af LIFA landinspektører i 2017. Som det fremgår af Foto B flugtede trappetårnets facade før reduktionen med den forstærkede sokkel. Facaden står i dag på den oprindelige sokkel fra 1959. Heraf følger, at facaden nu er retableret med den oprindelige afstand til skel. Der har altså oprindelig været en overskridelse på 2 cm, da den nye vægkonstruktion ikke har et fremspring som afviger fra den oprindelige facade.

For hvad angår trappetårnets skyggepåvirkning, kan jeg oplyse at trappetårnet på intet tidspunkt af året skygger mere på nabomatrikler end husets nu lovliggjorte tag. Som det fremgår at fremsendte redegørelse gør dette sig gældende hvad enten trappetårnet er beliggende 244 cm, 248 cm eller 250 cm fra skel. De tidligere fremsendte skyggediagrammer er derfor fyldestgørende for hvad angår skyggepåvirkning af nabomatrikler.

Gentofte Kommunes forvaltning er velkommen til at kontakte mig for yderligere information.

Med venlig hilsen

Kristian Boll
Arkitekt MAA

Foto A:
Facade trappetårn **efter** reduktion
Afstand til skel 248 cm.

Foto B:
Facade trappetårn **før** reduktion
Afstand til skel 220 cm.

KBADM
v/Arkitekt MAA, byggeøkonom
Kristian Boll

CVR 27364470
tlf. 5090 4060
kristianboll@gmail.com

Relateret document 8/9

Dokument Navn:	**Supplerende redegørelse for sol_skyggeforhold.pdf**
Dokument Titel:	**Supplerende redegørelse for sol_skyggeforhold**
Dokument ID:	**4737371**

Sag: **Sponnecksvej 27, 2820 Gentofte _sagsnr. 2018-1589 (GK Id nr.: 538946)**

Supplerende redegørelse for sol/skyggeforhold vedr. lille overskridelse af byggelinie mod øst.

I mangelskrivelse vedr. den tilbagetrukne facadelinie på Sponnecksvej 27, ønskes illustrerende skyggediagrammer/redegørelse som viser forholdende ved en 6 cm overskridelse af byggelinien mod øst.

Imellemtiden er forholdene nu genopmålt af aut. landinspektør. Målingen viser at overskridelsen af byggelinien viser sig blot at være på 2 cm.
For hvad angår skyggekastning på naboparceller og -bygninger er denne forskel dog irrelevant; der er ikke i nogen af de de to tilfælde tale om en øget skyggekastning for naboer ifht. hvis byggelinien havde været overholdt.

Analyse:
Der er foretaget en gennemgang af sol/skyggeforhold over året, og der er ikke forskelle i skyggeforhold for naboer , hverken for en 6 cm eller 2 cm overskridelse af byggelinien – eller for en overholdelse af byggelinien.
De øvrige - nu lovliggjorte - bygningsdele kaster skygge således, at trapperummet tag og facader ikke på noget tidspunkt af året når at kaste skygge på naboparcellen før det selv ligger i skygge.

Til illustration er i følgende bilag A vist den for forholdene mest kritiske skyggekastning fra trapperummet, hhv. kl. 13.05 og kl. 13.15 i juni måned.
Her ses det, at skyggen fra trapperummet indhentes af skyggen fra de øvrige bygningdele - inden der kastes skygge på naboparcellen.

Illustrationen er udført i "worst case", dvs. hvor byggelinien er overskredet med 6 cm. Der kan altså heller ikke være relevante skyggemæssige konsekvenser i de øvrige scenarier som ønskes redegjort for.

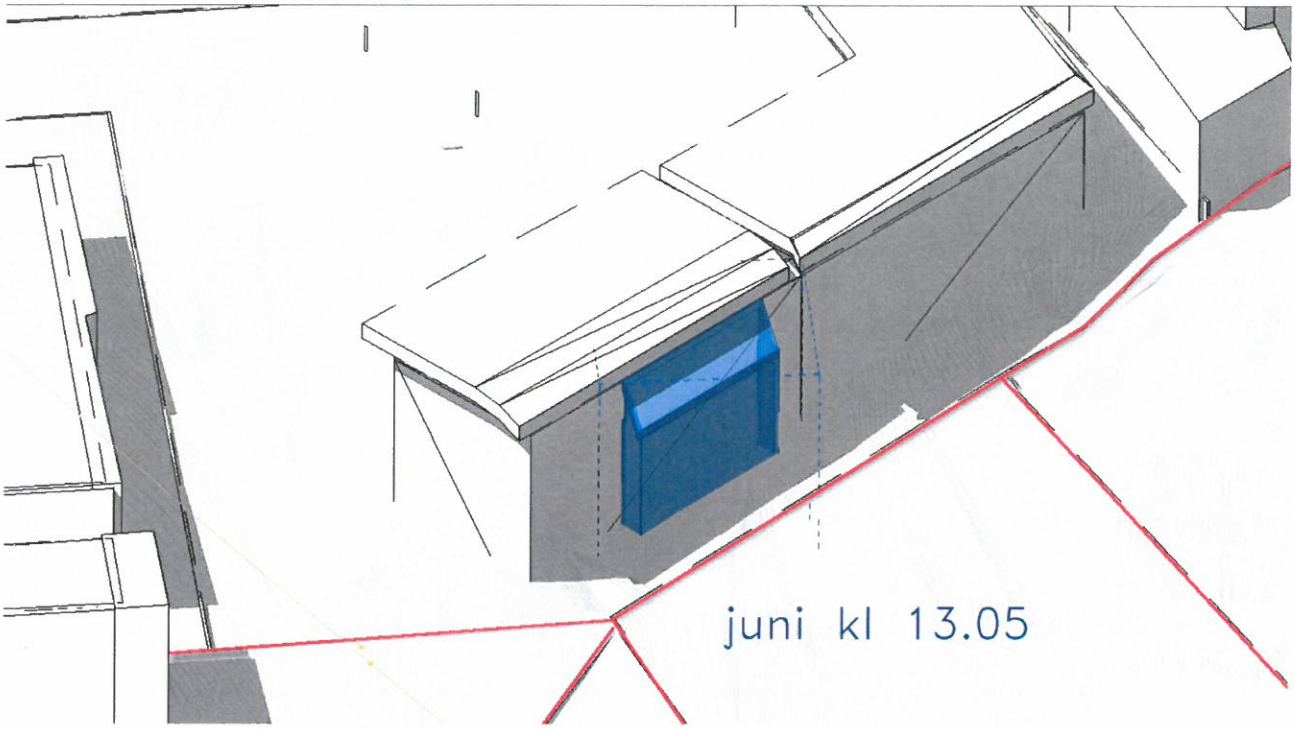
Konklusion:
Der er ikke skyggemæssige konsekvenser for naboer forbundet med den udførte, lille overskridelse af byggelinien – hvad enten den måtte være 6 cm eller 2 cm.

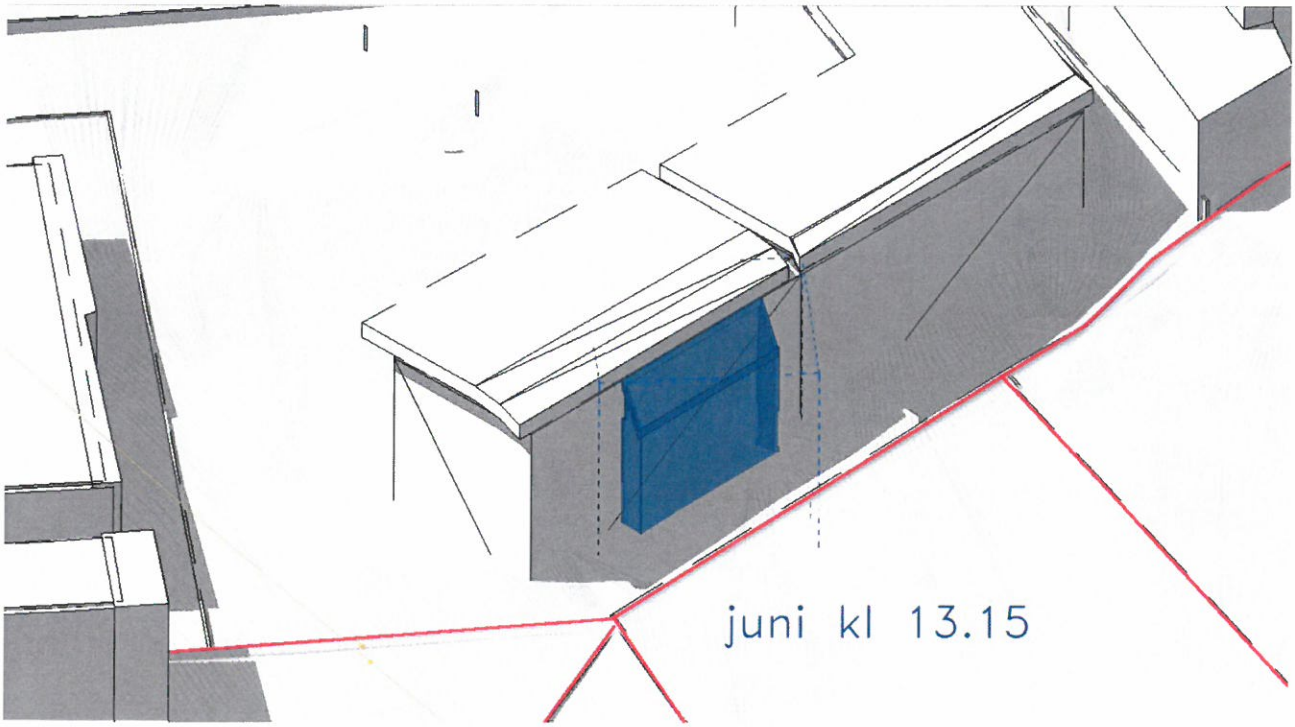
Kristian Boll
18.november 2021

KBADM
v/Arkitekt MAA, byggeøkonom
Kristian Boll

CVR 27364470
tlf. 5090 4060
kristianboll@gmail.com

BILAG A.
SOL/SKYGGER JUNI





KBADM 18.11.21
sag 190-1220-3
Supp. Skyggeanalyser

KBADM
v/Arkitekt MAA, byggeøkonom
Kristian Boll

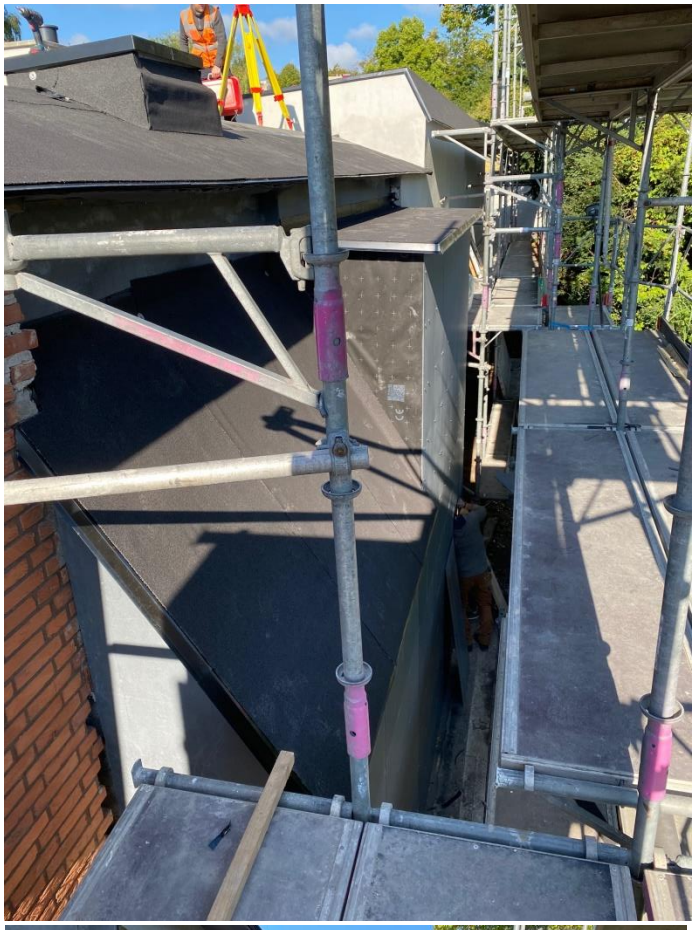
CVR 27364470
tlf. 5090 4060
kristianboll@gmail.com

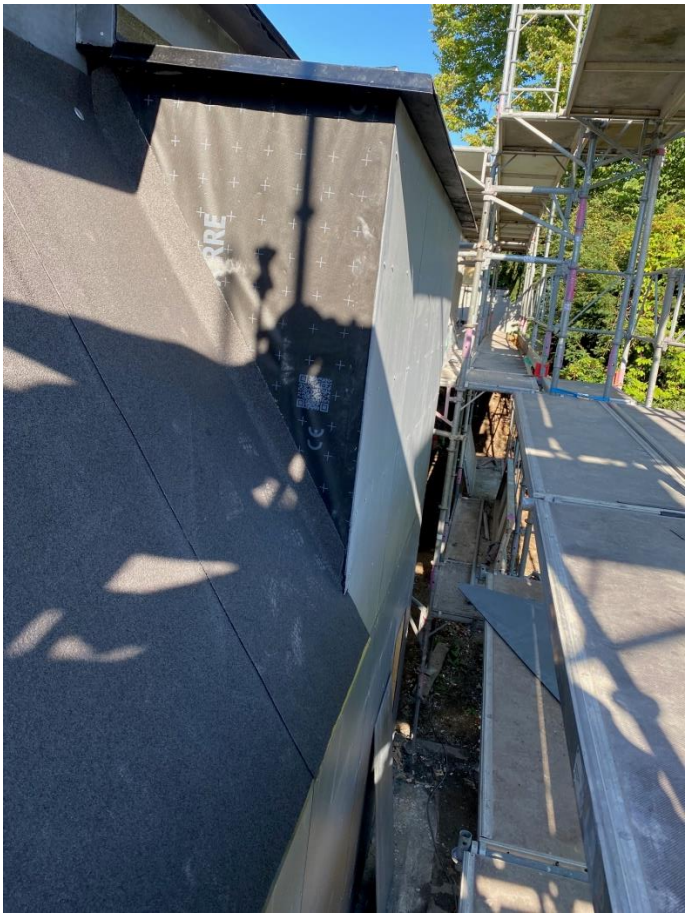
Relateret document 9/9

Dokument Navn:	**Sponnecksvej 27-fotodokumetation-sep-okt.2021.pdf**
Dokument Titel:	**Sponnecksvej 27-fotodokumetation-sep-okt.2021**
Dokument ID:	**4737370**

Sponnecksvej 27, Gentofte. Fotodokumentation pr. 20.09.2021

Snit 1 og 2

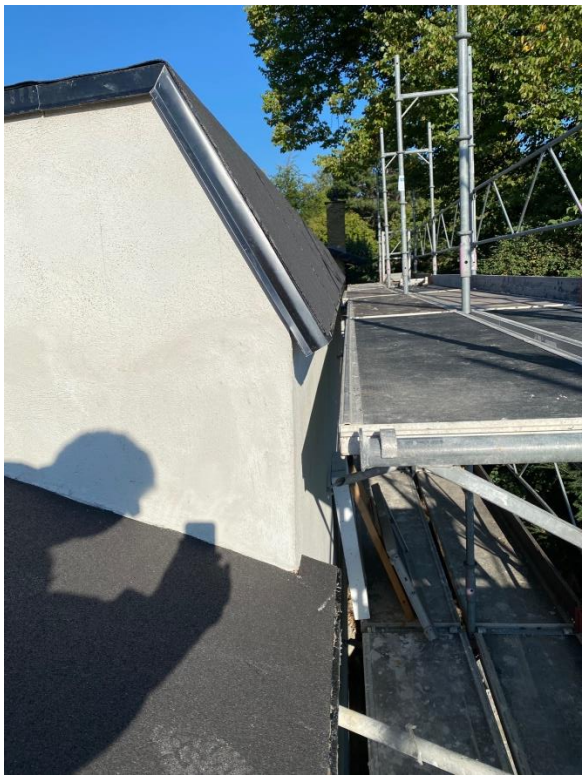




Snit 1, 2 og 3

Snit 2, 3 og 4

Snit 5 og 6



Snit 7

Snit 8

Dokument Navn:	**Henvendelse vedrørende Hellerupvej 15.pdf**
Dokument Titel:	**Henvendelse vedrørende Hellerupvej 15**
Dokument ID:	**4739187**
Placering:	**Emnesager/Nedlæggelse af boliger i områder udlagt til erhverv i lokalplan /Dokumenter**
Dagsordens titel	**Hellerupvej 15. Nedlæggelse af boliger**
Dagsordenspunkt nr	**7**
Appendix nr	**1**
Relaterede Dokumenter:	**1**

Dette dokument blev genereret af getorganized for SharePoint

Michael Holst (miho)

Fra: Søren Lynggaard <soren@olelynggaard.dk>
Sendt: 31. august 2022 16:57
Til: Michael Holst (miho)
Emne: Omlægning til erhverv

Kære Michael,

Jeg skriver til dig som CEO og medejer af firma Ole Lynggaard A/S (CVR 83024917).

Sammen med min søster Charlotte Lynggaard, driver jeg det firma, som vores far Ole Lynggaard grundlagde på Hellerupvej nr. 6 i 1963. Han er i dag 86 år, men er stadig en vigtig del af vores firma.

Siden dengang er firmaet stødt vokset i snart 60 år – og på mirakuløs vis, har vi altid kunnet udvide på Hellerupvej.

I dag har vi Nordeuropas største guldsmede produktion med 45 dygtige guldsmede, som på Hellerupvej producerer smykker i højeste håndværksmæssige kvalitet. En historie vi fortæller vidt og bredt – men som de færreste tror på. Derudover er vi ca. 45 administrative medarbejdere. Design, Salg, Marketing, E-com, PR, Grafisk afdeling, Fotostudie, Sy stue, Finans, IT, Logistik, Indkøb, Kundeservice, HR mm. Vi sætter en dyd i at lave så meget som muligt selv i huset, som er fyldt med talentfulde mennesker i alle aldre og køn (lidt flere kvinder end mænd – også i ledergruppen) og fra mange forskellige lande, kulturer og religioner.

Vi eksporterer 75% af vores smykker til ca. 300 forhandlere – fortrinsvis i Skandinavien, Europa og Australien. Vi har 6 egne butikker i ind- og udland. Vi er 100% familie ejede og har en sund virksomhed, som sidste år betalte over 6 millioner kroner i selskabs skat.

Firmaet startede på Hellerupvej nr. 6A for- og baghus. I dag har vi også nr. 6. Vi har støberi, foto attalier, kreativt område og sy stue her.

I starten af 1990'erne udvidede vi til Hellerupvej nr. 15B. I dag har vi administrative medarbejdere og guldsmede på nr. 15B, C, D og E. Vi har lige istandsat stueetagen på nr. 15 og taget den i brug for vores marketing, e-com, PR og grafisk afdeling for en uge siden.

Vi er i gang med at istandsætte både for- og baghus indvendigt og udvendigt på nr. 15, 15 A, B, C, D og E både for os selv og vores medarbejdere, men også da vi har mange gæster fra ind- og udland.

Som du måske kan fornemme er vi meget stolte af vores firma, og vi ELSKER at være i hjertet af Hellerup. Tæt på stationen for vores medarbejdere, strandvejen, byen, stemningen. Men vi vokser stadig og har snart udtømt mulighederne for at udvide – så derfor til sagens kerne…

Vi har allerede købt nr. 15, 1tv og har nu fået mulighed for at købe 15, 1. th og 2. th og 2. tv. Det er en helt unik mulighed for os, da det vil sikre os de næste mange år på Hellerupvej.

Ifølge lokalplanen er området godkendt til erhverv, men både 1. og 2. sal i nr. 15 er i dag boliger. Kan vi få lov til, med tiden når behovet er der, at omlægge disse 2 etager til erhverv?

Vi vil rigtig gerne invitere på rundvisning, så du/I kan se vores unikke virksomhed, med ovne, støbeanlæg, guldsmedepladser, udsugning osv. så I kan få en forståelse af, hvor UTROLIG kompleks en virksomhed det ville være at flytte.

Da jeg kan forstå at der er udvalgsmøde den 12/9, ville det glæde mig, hvis I kunne give os en indikation, så vi kan gå tilbage til nuværende ejere og sig ja tak eller nej tak. De vil begge gerne sælge nu mens priserne stadig er høje. Så det er lige nu vi har muligheden for at slå til.

Linket viser en lille film fra vores produktion på Hellerupvej https://www.youtube.com/watch?v=VFIaCDaJCAM (Alt er fra Hellerupvej – på nær de sidste 5 sekunder, som er fra vores butik i København).

Jeg ser frem til at høre fra dig/jer – eventuelle spørgsmål kan besvares på 20872423 - anytime.

Med venlig hilsen

Søren Lynggaard
CEO
Tel.: +45 39 46 03 00
Mobil.: +45 20 87 24 23
soren@olelynggaard.dk

BY APPOINTMENT TO THE ROYAL DANISH COURT
OLE LYNGGAARD
SINCE 1963

Hellerupvej 15B
DK - 2900 Hellerup
www.olelynggaard.dk

Ole Lynggaard Corporate Page
@olelynggaardcopenhagen
@olelynggaardcopenhagensilver
@charlottelynggaard_dk
www.pinterest.com/olelynggaard

Dokument Navn:	**Notat om gældende delegationskompetence til Plan og Byg.pdf**
Dokument Titel:	**Notat om gældende delegationskompetence til Plan og Byg**
Dokument ID:	**4740766**
Placering:	**Emnesager/Delegationskompetence. Orientering af Byplanudvalget 2022/Dokumenter**
Dagsordens titel	**Orientering om delegeret kompetence på Byplanudvalgets område**
Dagsordenspunkt nr	**9**
Appendix nr	**1**
Relaterede Dokumenter:	**1**

Dette dokument blev genereret af getorganized for SharePoint

1.9.2022/PEHW

Notat om gældende delegationskompetence

HOVEDREGEL

Byplanudvalget behandler overvejende sager, der har relation til planloven, byggeloven (herunder bygningsreglement).

Spørgsmålet om delegation er primært relevant i forhold til sager om tilladelser i forhold til kommuneplan, dispensation fra lokalplaner (planlov) – typisk byggesager.

De fleste af de omkring 1.800 årlige byggesager, der behandles af bygningsmyndigheden, afgøres uden forelæggelse for Byplanudvalget.

I de tilfælde, hvor forvaltningen finder, at det ansøgte er i overensstemmelse med gældende plangrundlag og/eller bygningsreglement, vil forvaltningen som udgangspunkt meddele tilladelse uden forelæggelse for Byplanudvalget.

I de tilfælde, hvor det ansøgte ikke er i overensstemmelse med plangrundlag og/eller bygningsreglement m.v., vil forvaltningen som udgangspunkt meddele afslag uden forelæggelse for Byplanudvalget.

I de tilfælde, hvor det ansøgte ikke er i overensstemmelse med plangrundlag og/eller bygningsreglement m.v., og hvor forvaltningen er indstillet på at dispensere og meddele tilladelse, forelæggelse sagerne for Byplanudvalget efter nedenstående retningslinjer.

DELEGATIONSKOMPETENCE

Sager der afgøres af forvaltningen efter gældende praksis:

- Afslag på fortætning ud over kommuneplanens rammer
- Tilladelse til overskridelse af den maksimalt tilladte B% ved etablering af kviste på nedenstående betingelser/forudsætninger:
    - At tagetagen er udnyttet (beboelse/erhverv), eller er udnyttelig (beboelse/erhverv).
    - At kvistene er af sædvanligt omfang. Umiddelbart vil kriteriet for om kvisten er af sædvanligt omfang skulle ses i forhold til den bygning, hvorpå kvisten bygges, men udgangspunktet er, at en kvist med en vinduesbredde på max 1,2 m, + bredden af flunkerne, er af sædvanligt omfang.
    - At den samlede længe af kviste på tagfladen ikke overstiger ½ af tagets længde.

- Dispensationer fra lokalplaner, hvis sagerne omhandler (mindre betydende) ændringer i forhold til bebyggelsesregulerende bestemmelser (udstykning, byggefelter, etagehøjder, etageantal m.m.).
- Der lægges stor vægt på opretholdelse af kommunens kulturarv, dvs. eventuelle ændringer må ikke ødelægge de bærende bevaringsværdier.
- Sager inden for Byplan 21 afgøres efter samme principper
- Lejlighedssammenlægninger iht. til aftaler om lejlighedsstørrelser
- Sager inden for beskyttelseslinjer
- Sager om fældning/beskæring af bevaringsværdige træer

På baggrund af udviklet og ny praksis forelægges følgende konkrete sager for Byplanudvalget.

- Sager med stor betydning for Gentoftes kulturarv:
  - Sager om ændring af bygninger med bevaringsværdi 1 og 2.
  - Nedrivning af bevaringsværdige bygninger bevaringsværdi 1, 2 og 3, hvis forvaltningen er indstillet på tilladelse.
- Visse sager om lejlighedssammenlægning.

Afgørelsen i visse typer af sager er delegeret til forvaltningen.

Det drejer sig om sager inden for følgende områder:

1. Sammenlægning, nedlæggelse og opdeling af boliger.
2. Bevaringsværdig bebyggelse.
3. Bevaringsværdige træer.
4. Beskyttelseslinjer.

Sager i Byplan 21 (Skovshoved) afgøres efter samme princip.

1. Særligt vedr. sammenlægning, nedlæggelse og opdeling af boliger

På møde i Byplanudvalget d. 10.08.2017 blev det besluttet, at sammenlægning af boliger tillades, hvis den mindste bolig er under 100 m^2, og den sammenlagte bolig maksimalt udgør 250 m^2. Sagerne kan behandles uden forelæggelse for udvalget.

Inden for dette områdefelt er der følgende typer:

a. Sammenlægning af boliger i etageboligbyggeri.

- Hvis lejligheden efter sammenlægning vil være mindre end 130 m² kan sammenlægning ikke nægtes, jf. boligreguleringsloven.

b. Sammenlægning af 2-familiehuse med vandret lejlighedsskel.

- Hvis lejligheden efter sammenlægning vil være mindre end 130 m² kan sammenlægning ikke nægtes.

c. Sammenlægning af dobbelthuse (række- og kædehuse).

Der meddeles normalt administrativt afslag på ansøgninger om dette.
Enkelte sager kan blive forelagt Byplanudvalget med henblik på udvalgets afgørelse af, om der undtagelsesvist skal gives tilladelse.

d. Sammenlægning af enkeltværelser.

- Sammenlægning af enkeltværelser med eksisterende boliger gives der normalt administrativt tilladelse til.
- Sammenlægning af enkeltværelser til en ny beboelseslejlighed forelægges Byplanudvalget med henblik på stillingtagen til, om der kan gives tilladelse til dette.

e. Nedlæggelse af boliger, herunder ændret anvendelse.

Sager vedrørende dette forelægges altid Byplanudvalget (det gælder ikke, hvis nedlæggelsen af boligen ser ved sammenlægning af 2 eller flere boliger).

f. Nedrivning af boliger med fortsat anvendelse af ejendommen til bolig.

Der gives normalt administrativt tilladelse til nedrivning af ikke bevaringsværdige enfamiliehuse, på betingelse af at der senest et år efter nedrivningstilladelsen fremsendes et projekt til nyopførelse af et enfamiliehus.

2. Særligt vedrørende bevaringsværdig bebyggelse.

Ønske om nedrivning af bevaringsværdige bygninger udpeget i kommuneplanen og/eller lokalplan skal forelægges kommunen.

Ønske om ændringer på bevaringsværdige bygninger fastlagt i lokalplan skal forelægges kommunen.

a. Sager vedrørende nedrivning af bevaringsværdig bebyggelse med bevaringsværdi 1-3 forelægges altid for Byplanudvalget, hvis forvaltningen er indstillet på at meddele tilladelse. Forvaltningen kan meddele afslag uden forelæggelse for udvalget.

b. Sager vedrørende nedrivning af bevaringsværdig bebyggelse med bevaringsværdi 4 kan afgøres administrativt.

c. Sager vedrørende forandringer på bebyggelse med bevaringsværdi 1-2 forelægges for Byplanudvalget.

d. Sager vedrørende forandringer på bygninger med bevaringsværdi 3 og 4 er delegeret til forvaltningen.

3. Særligt vedrørende bevaringsværdige træer, udpeget i lokalplan.

Ønske om fældning af bevaringsværdige træer udpeget i lokalplan skal forelægges kommunen.

Ønske om beskæring af bevaringsværdige træer udpeget i lokalplan skal forelægges kommunen.

a. Sager vedrørende fældning af bevaringsværdige træer forelægges altid for Byplanudvalget, hvis forvaltningen er indstillet på at meddele tilladelse. Forvaltningen kan meddele afslag uden forelæggelse for udvalget.

b. Sager vedrørende beskæring af bevaringsværdige træer er delegeret til forvaltningen.

c. Tilladelse til fældning syge/døde træer, der ellers er udpeget som bevaringsværdige, kan ikke nægtes, og disse sager forelægges derfor ikke for Byplanudvalget.