GENTOFTE KOMMUNE

Dagsorden til møde i Bygnings- og Arkitekturudvalget

Mødetidspunkt 04-03-2021 17:00
Mødeafholdelse via Teams

Indholdsfortegnelse

Bygnings- og Arkitekturudvalget

04-03-2021 17:00

1 (Åben) Hegelsvej 9. Ansøgning om tilladelse til ændringer på bevaringsværdig ejendom ..3
2 (Åben) Sødalen 19. Lovliggørelse af for højt byggeri 4
3 (Åben) Sponnecksvej 27. Lovliggørelse af forhøjet tagkonstruktion 5
4 (Åben) Ermelundsvej 45, 1. th. Dispensation til lysforhold i forbindelse med altan på etageejendom 7
5 (Åben) Opfølgning på afsluttet opgaveudvalg.....8
6 (Åben) Meddelelser fra formanden/fovaltnigen samt spørgsmål fra medlemmerne.....9
7 (Lukket) Meddelelser fra formanden/forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne.....9
8 (Åben) Underskrift 9

1 (Åben) Hegelsvej 9. Ansøgning om tilladelse til ændringer på bevaringsværdig ejendom

Sags ID: EMN-2021-01295

Resumé
Der skal tages stilling til, om der skal gives tilladelse til ændringer i materialer samt etablering af taghætte.

Baggrund
Plan og Byg har modtaget ansøgning om tilladelse til ændringer i materialer samt etablering af taghætte på den bevaringsværdige ejendom.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 280 fra april 2007. I henhold til kortbilaget samt § 7.1 er bygningen udpeget som bevaringsværdig. I SAVE er bygningen tildelt bevaringsværdien 2.

Der søges om tilladelse til:

- Ændring af tagmateriale fra eternitskifer til naturskifer inkl. hævet tagflade som følge af ventileret undertag. Skiferstеn udføres i farve, format og læggemønster tilsvarende eksisterende.

- Udskiftning af plasttagrender til zinkrender i samme mål og profil.

- Montering af en taghætte jf. bilag. Hætten ønskes udført i zink indfarvet i samme farve som taget.

- Fjernelse af eksisterende uoriginale tagvinduer mod haveside samt uoriginale taghætter nær tagryg.

Huset er tegnet af Arne Jacobsen i stilarten funktionel tradition, opført i 1936. Bygningen fremstår meget original, og det vurderes, at den ubrudte tagflade er en af bygningens bærende bevaringsværdier.

Det vurderes, at materialeændring på tagbeklædning og tagrender er en opgradering, der vil fremstå autentisk, og ikke reducerer bygningens samlede bevaringsværdi.

Taggennembrydninger i form af små taghætter er ikke fremmede for arkitekturen eller perioden. Det vurderes, at det ansøgte overordnet er en forbedring af bevaringsværdien, idet gennembrydninger i taget reduceres både i antal og omfang.

Indstilling
Plan og Byg <u>indstiller</u>

Til Bygnings- og Arkitekturudvalget:

At der meddeles tilladelse til det ansøgte.

Tidligere beslutninger:
.

Bilag
1. Oversigskort (3823873 - EMN-2021-01295)
2. Skraafoto Hegelsvej 9 (3823874 - EMN-2021-01295)
3. Tagrende og -hætte (3823875 - EMN-2021-01295)
4. SAVE-Registrering (3823876 - EMN-2021-01295)
5. Tagplan - Hegelsvej 9, 2920 (3823877 - EMN-2021-01295)
6. Hegelvej 9, 2920 - opstalt (3823878 - EMN-2021-01295)

2 (Åben) Sødalen 19. Lovliggørelse af for højt byggeri

Sags ID: EMN-2021-01293

Resumé
Der skal tages stilling til lovliggørelse af en bygning, som er opført højere end det tilladte.

Baggrund
Den 18. maj 2018 meddelte Plan og Byg byggetilladelse til opførelse af et nyt enfamiliehus på Sødalen 19.

Som en del af ansøgningsmaterialet var der vedlagt en Identitets-, Byggelinje- og Servitutattest (IBS attest) fra en autoriseret landinspektør, som bl.a. attesterede, at den projekterede bebyggelse respekterede de generelle bestemmelser i byggeloven om højdegrænseplaner og afstand til vej, naboskel og sti (byggeretten).

I byggetilladelsen af 18. maj 2018 er det betinget, at der i forbindelse med færdigmelding skal indsendes dokumentation fra en beskikket landinspektør om, at det opførte byggeri stemmer overens med de ansøgte forhold, og således overholder byggeretten.

Den 15. december 2020 indsendes færdigmelding af byggearbejdet bilagt en IBS attest, hvoraf det fremgår, at den opførte bebyggelse overskrider det skrå højdegrænseplan mod syd med 0,11 m, målt fra niveauplan 22,70, over en strækning på 8,69 m og mod nord med 0,16 m, målt fra niveauplan 22,45, over en strækning på 4,5 m.

Byggeriet er placeret 5,05 m fra skel mod syd. Overholdelse af det skrå højdeplan med bygningens nuværende højde ville svare til, at bygningen skulle flyttes 26 cm længere væk fra skellet.

Byggeriet er i stueplan placeret 4,21 m fra skel mod nord, og 5,22 m fra skel i 1. sals højde, da 1. salen er rykket 1,01 m ind i forhold til stueplanet. Overholdelse af det skrå højdegrænseplan med bygningens nuværende højde ville svare til, at bygningen skulle flyttes 10 cm længere væk fra skellet.

Samlet betyder det, at bygningskroppen skulle reduceres med 36 cm i længden, hvis den nuværende højde skal bevares.

Fra ansøgers side er det oplyst, at overskridelsen af den godkendte højde alene skyldes, at man på et sent tidspunkt blev gjort opmærksom på, at den projekterede løsning med udad hældende murkroner var byggeteknisk uheldig, og at fejlen kun kunne undgås ved at hæve murkronens kant over facaden.

Den 10. februar 2021 indsender ansøger supplerende oplysninger vedrørende skyggeforhold på nabogrunden ved det tilladte, og ved det ansøgte.

Det fremgår af ansøgningen (bilag 3), at der vil være øgede skyggegener mod nord ved overskridelsen af byggeretten. Plan og Byg vurderer på baggrund heraf, at overskridelsen af det skrå højdegrænseplan forringer lysforholdene væsentligt for nabobebyggelsen.
Vedrørende overskridelsen af det skrå højdegrænseplan mod syd vurderer Plan og Byg, at overskridelsen ikke vil medføre væsentlige skyggegener for naboen, da overskridelsen er langs sydskellet (der kastes ikke skygger ind på naboejendommen).

Overskridelserne er placeret i murkronerne, og medfører ikke øgede indbliksgener for naboerne.

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

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

Indstilling
Plan og Byg indstiller

Til Bygnings- og Arkitekturudvalget:

1. At der meddeles tilladelse til overskridelsen af det skrå højdegrænseplan på bygningens sydfacade (naboen ligger mod syd).

2. At det besluttes, at nordfacadens overskridelse af det skrå højdegrænseplan skal lovliggøres fysisk (naboen ligger mod nord).

Tidligere beslutninger:
.

Bilag
1. Kortbilag. Sødalen 19 (3823792 - EMN-2021-01293)
2. Skråfoto Sødalen 19 (3823793 - EMN-2021-01293)
3. Dokumentation af skygge.pdf (3823794 - EMN-2021-01293)
4. Opstalt (3823795 - EMN-2021-01293)
5. Tegninger af hus, Sødalen 19 (3823796 - EMN-2021-01293)
6. Tidligere beslutninger i Bygnings- og Arkitekturudvalget vedrørende overskridelse af byggeretten (3823797 - EMN-2021-01293)

3 (Åben) Sponnecksvej 27. Lovliggørelse af forhøjet tagkonstruktion

Sags ID: EMN-2021-01292

Resumé
Der skal tages stilling til ansøgning om lovliggørelse i form af en reducering af overskridelse af byggeretten i forbindelse med en ulovligt udført forhøjelse af tagkonstruktionen.

Baggrund

Bygnings- og arkitekturudvalget besluttede den 29. november 2018, punkt 7, enstemmigt at den forhøjede facade- og tagkonstruktion samt (trappe)tilbygningen på husets nordøstsiden skal tilbageføres til sidst godkendte forhold fra 1959.

På den baggrund har Plan og Byg været i dialog med ejendommes ejer om lovliggørelse af forholdene.

I den proces har ejendommens ejer Henrik Gabriel har oplyst, at han i forbindelse med køb og overtagelse af huset har været nødsaget til at ombygge taget, idet den oprindelige tagkonstruktion var angrebet af råd og skimmelsvamp. Den nye tagkonstruktion er ca. 25 cm højere end den gamle, og facadehøjden er ligeledes forhøjet ca. 25 cm.

Forhøjelsen af tagkonstruktion og facade (i alt ca. 50 cm) begrundes med, at det var nødvendigt for overholdelse af bygningsreglementets energikrav, der medfører en forøget isoleringstykkelse.

10. februar 2021 modtager Plan og Byg ansøgning med forslag til reduktion af den nuværende tagkonstruktion.

Forslaget overskrider det skrå højdegrænseplan, som er fastsat i byggeretten i bygningsreglementet. Sidst godkendte forhold fra 1959 overskrider ligeledes det skrå højdegrænseplan.

Det er usædvanligt for området, at der er bygninger, som ikke overholder det skrå højdegrænseplan.

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

Der er fremsendt skyggediagrammer vedrørende tagkonstruktionen. Der 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 enig i denne konklusion.

Plan og Byg vurderer, at bygningen efter gennemførelse af den foreslåede reduktion af tagkonstruktion ikke vil skabe væsentligt ringere lysforhold for nabobebyggelsen end de sidst godkendte forhold fra 1959, og at overskridelsen ikke medfører øgede indbliksgener, da overskridelsen hovedsageligt er i den flade tagkonstruktion.

Indstilling

Plan og Byg <u>indstiller</u>

Til Bygnings- og Arkitekturudvalget:

At der gives tilladelse til det ansøgte forslag til reduktion af tagkonstruktionen.

Tidligere beslutninger:

.

Bilag
1. Kortbilag. Sponnecksvej 27 (3824038 - EMN-2021-01292)
2. Skråfoto Sponnecksvej 27 (3824039 - EMN-2021-01292)
3. Ansøgning (3824041 - EMN-2021-01292)
4. Godkendte forhold 1959 (3824042 - EMN-2021-01292)
5. Eksisterende forhold - udført 2017 (3824044 - EMN-2021-01292)
6. Ansøgte forhold 2021 (3824045 - EMN-2021-01292)
7. Sponnecksvej 27 Skyggeanalyser feb.2021 (3824046 - EMN-2021-01292)
8. højdegrænseplan-1959 (3824047 - EMN-2021-01292)
9. højdegrænseplan-2017 (3824048 - EMN-2021-01292)
10. Tidligere beslutninger i Bygnings- og Arkitekturudvalget vedrørende overskridelse af byggeretten (3824049 - EMN-2021-01292)

4 (Åben) Ermelundsvej 45, 1. th. Dispensation til lysforhold i forbindelse med altan på etageejendom

Sags ID: EMN-2021-01296

Resumé
I forbindelse med ansøgning om opsætning af 1 altan skal der tages stilling til, om der skal dispenseres til reducerede lysforhold i underliggende lejlighed.

Ejer af ejerlejligheden Ermelundsvej 45, 1. th. har ansøgt om altanopsætning, herunder om dispensation fra bygningsreglement BR18s dagslyskrav i underliggende lejligheds beboelsesrum. Altanens udtryk svarer til eksisterende altaner på ejendommen.

Baggrund
Ejer af ejerlejligheden Ermelundsvej 45, 1. th. har ansøgt om opsætning af en altan på 4 x 1,5 m mod ejendommens fælles havestykke, der er orienteret mod vest.

Bygningen er i 2 etager og rummer to opgange med 4 lejligheder i hver opgang. I 2017 blev der givet byggetilladelse til altanopsætning ud for 3 af lejlighederne.

Den ansøgte altan har samme dimensioner og udtryk som eksisterende altaner på ejendommen.

De 3 altaner fra 2017 opfyldte kravet til lys, som det fremgik af dagældende bygningsreglement BR15. Kravet til dagslys var en dagslysfaktor på 2 % svarende til 200 lux i mindst halvdelen af beboelsesrummets gulvareal i mindst halvdelen af årets dagslystimer.

Den ansøgte altan ville ligeledes kunne opfylde kravet i BR15. Imidlertid har bygningsreglement BR18 skærpede krav til lysforhold i beboelsesrum, og den ansøgte altan kan ikke overholde nugældende krav. Af BR18 fremgår, at der skal være minimum 300 lux i mindst halvdelen af beboelsesrummets gulvareal, i mindst halvdelen af årets dagslystimer, svarende til en dagslysfaktor på 2,1 %. Kun 43,2 % af beboelsesrummets gulvareal kan overholde nugældende krav.

Det vurderes, at lejligheden beliggende under den ansøgte altan vil have et tilfredsstillende dagslysindfald.

Foto af eksisterende forhold med angivelse af ansøgt altan er vedlagt som bilag.

Beregningsgrundlag er vedlagt som bilag.

Indstilling
Plan og Byg indstiller

Til Bygnings- og Arkitekturudvalget:

At der dispenseres fra bygningsreglement BR18's krav til dagslys i underliggende lejligheds beboelsesrum.

Tidligere beslutninger:
.

Bilag
1. områdekort (3823931 - EMN-2021-01296)
2. Skråfoto Ermelundsvej (3823932 - EMN-2021-01296)
3. Ermelundsvej 45 - Dagslys 19-11-2020.pdf (3823933 - EMN-2021-01296)
4. Foto af bygning med skitsering af ansøgt altan (3823934 - EMN-2021-01296)

5 (Åben) Opfølgning på afsluttet opgaveudvalg

Sags ID: EMN-2021-01042

Resumé
Der fremlægges opfølgning på realisering af anbefalinger fra opgaveudvalget Detailhandel i Gentofte, som har refereret til Bygnings- og Arkitekturudvalget.

Baggrund
Der fremlægges opfølgning på opgaveudvalget Detailhandel i Gentofte pr. 4. kvartal 2020.

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

Indstilling
Det indstilles

Til Bygnings- og Arkitekturudvalget:

At opfølgningen tages til efterretning.

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

1. Opfølgning på opgaveudvalget Detailhandel i Gentofte 2020-4 (3803920 - EMN-2021-01042)

6 (Åben) Meddelelser fra formanden/fovaltnigen samt spørgsmål fra medlemmerne

Sags ID: EMN-2020-03829

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

7 (Lukket) Meddelelser fra formanden/forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne

8 (Åben) Underskrift

Sags ID: EMN-2021-01220

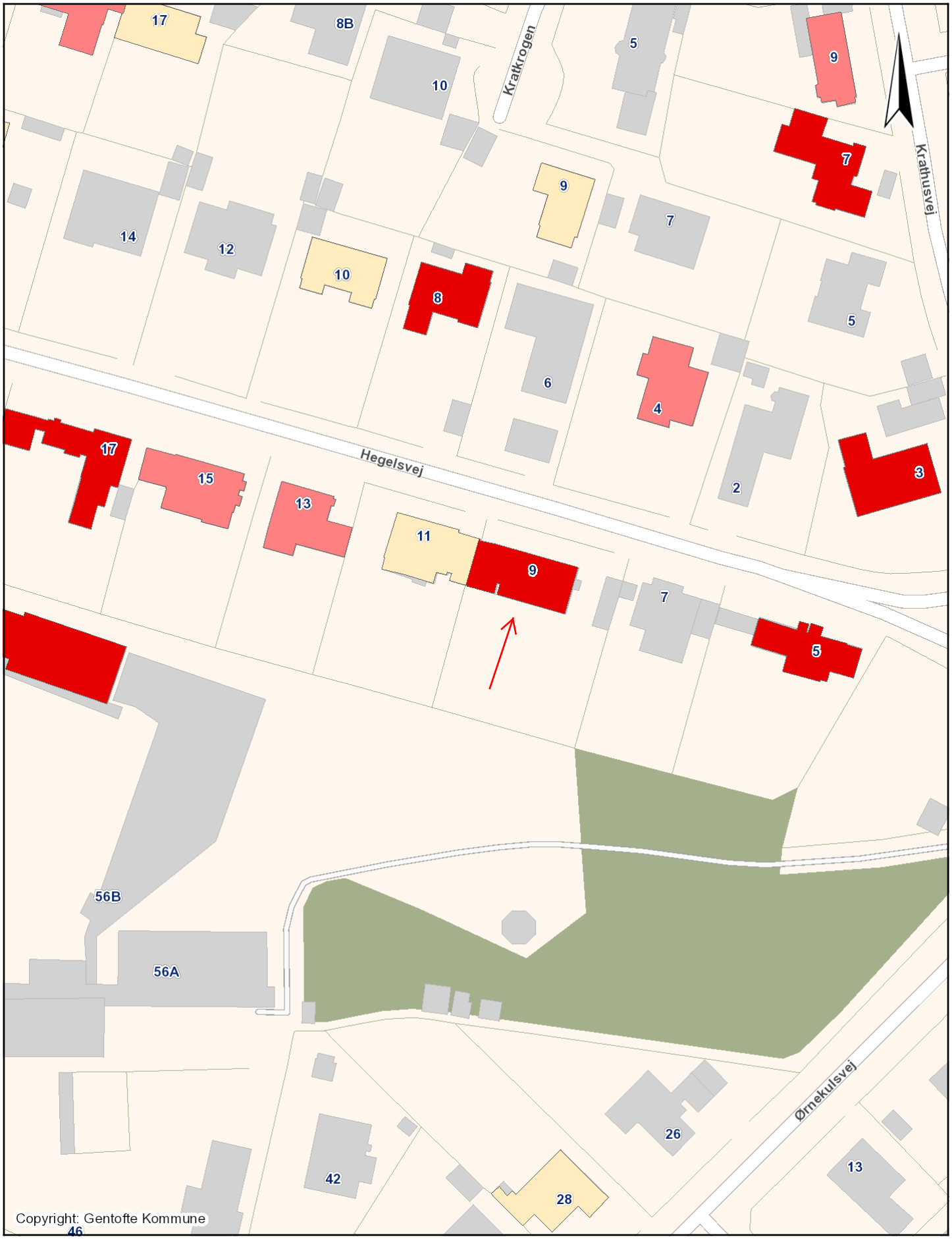
Tidligere beslutninger:

.

Bilag

Dokument Navn:	**Oversigskort.pdf**
Dokument Titel:	**Oversigskort**
Dokument ID:	**3823873**
Placering:	**Emnesager/Hegelsvej 9. Ansøgning om tilladelse til ændringer på bevaringsværdig ejendom/Dokumenter**
Dagsordens titel	**Hegelsvej 9. Ansøgning om tilladelse til ændringer på bevaringsværdig ejendom**
Dagsordenspunkt nr	**1**
Appendix nr	**1**
Relaterede Dokumenter:	**6**

Dette dokument blev genereret af getorganized for SharePoint



Dato: 12-02-2021	Mål: 1:1000	Initialer:

GENTOFTE KOMMUNE

Relateret document 2/6

Dokument Navn:	**Skraafoto Hegelsvej 9.pdf**
Dokument Titel:	**Skraafoto Hegelsvej 9**
Dokument ID:	**3823874**

VurderingsejendomID:

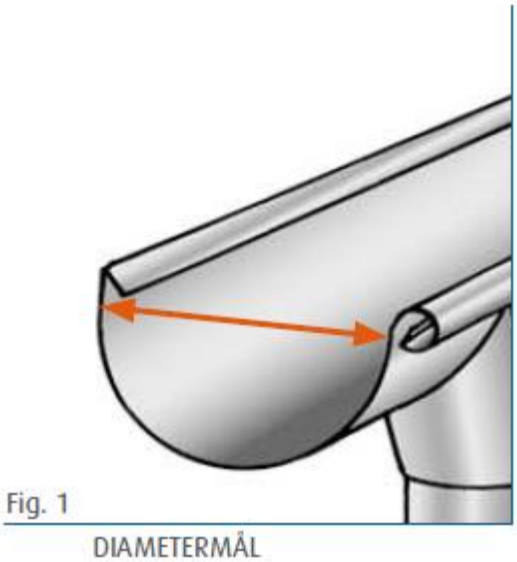
VURDERINGS STYRELSEN

Dokument dannet: 12/02/21 14:03

Dato for fotografering: 23/06/19

Relateret document 3/6

Dokument Navn:	**Tagrende og -hætte.pdf**
Dokument Titel:	**Tagrende og -hætte**
Dokument ID:	**3823875**



Tagrende: Diameter: 127 mm

Taghætte: Diameter tilslutning: 100 mm

Relateret document 4/6

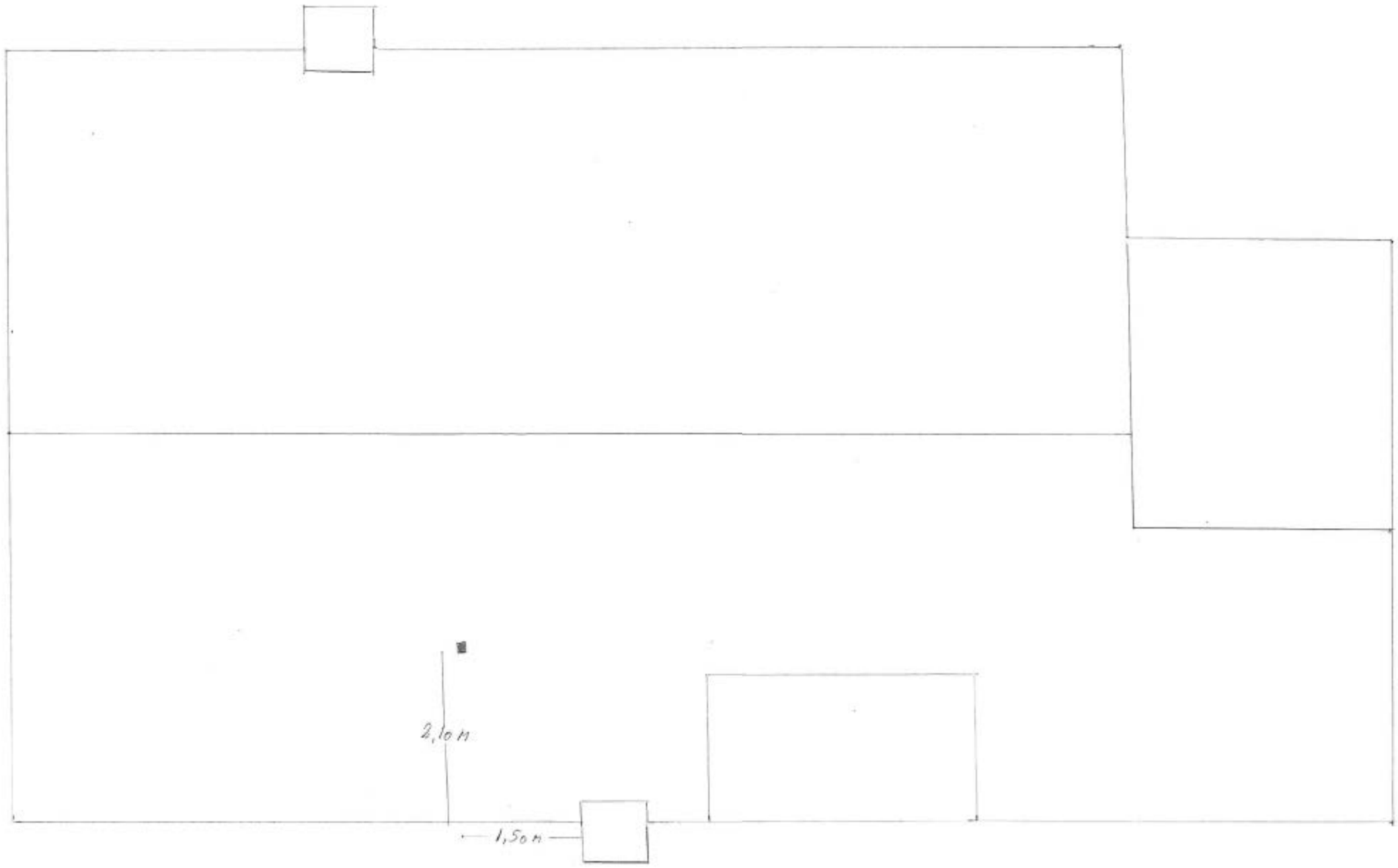
Dokument Navn:	**SAVE-Registrering.pdf**
Dokument Titel:	**SAVE-Registrering**
Dokument ID:	**3823876**

Oplysninger

Adresse	Hegelsvej 9
Bygningsnummer	1
Ejendomsnummer	80040
Opførelsesår	1936
Registrator	Nicolas Gregersen
Registreringsnote	aflåst, kun gadeside set
Arkitektur	2
Kommentar	meget stram gadefacade
Arkitekt	Arne Jacobsen
Kulturhistorie	3
Miljø	3
Originalitet	2
Kommentar	gadefacaden virker oprindelig
Tilstand	2
Kommentar	yderst velholdt
Bevaringsværdi	2
Fredet	Nej
Hovedplan	Langhus
Fundering 1	Teglsten
Ydervæg 1	Ingen overfladebehandling
Tag 1	Saddeltag/heltag
Gavl 1	Grundmuret gavl
Dør/porte 1	Beklædt dør
Dør/porte 2	Beklædt port
Vinduer 1	Retkantet
Bygningsdele 1	Andet
Udsmykning 1	Sålbænk
Stilart 1	Funktionel tradition (murstensperioden)
Omgivelser 1	Natur - Have
Omgivelser 2	Bygningsværker - Mur
Omgivelser 3	Småbygninger - Garage/vognremise
Bebyggelsesmiljø	Købstad - Villakvar./parcelhusomr.
Opr. Anvendelse	Fritlig. enfamilieshus.
Ydre forhold	Fritliggende, tilknytning

Relateret document 5/6

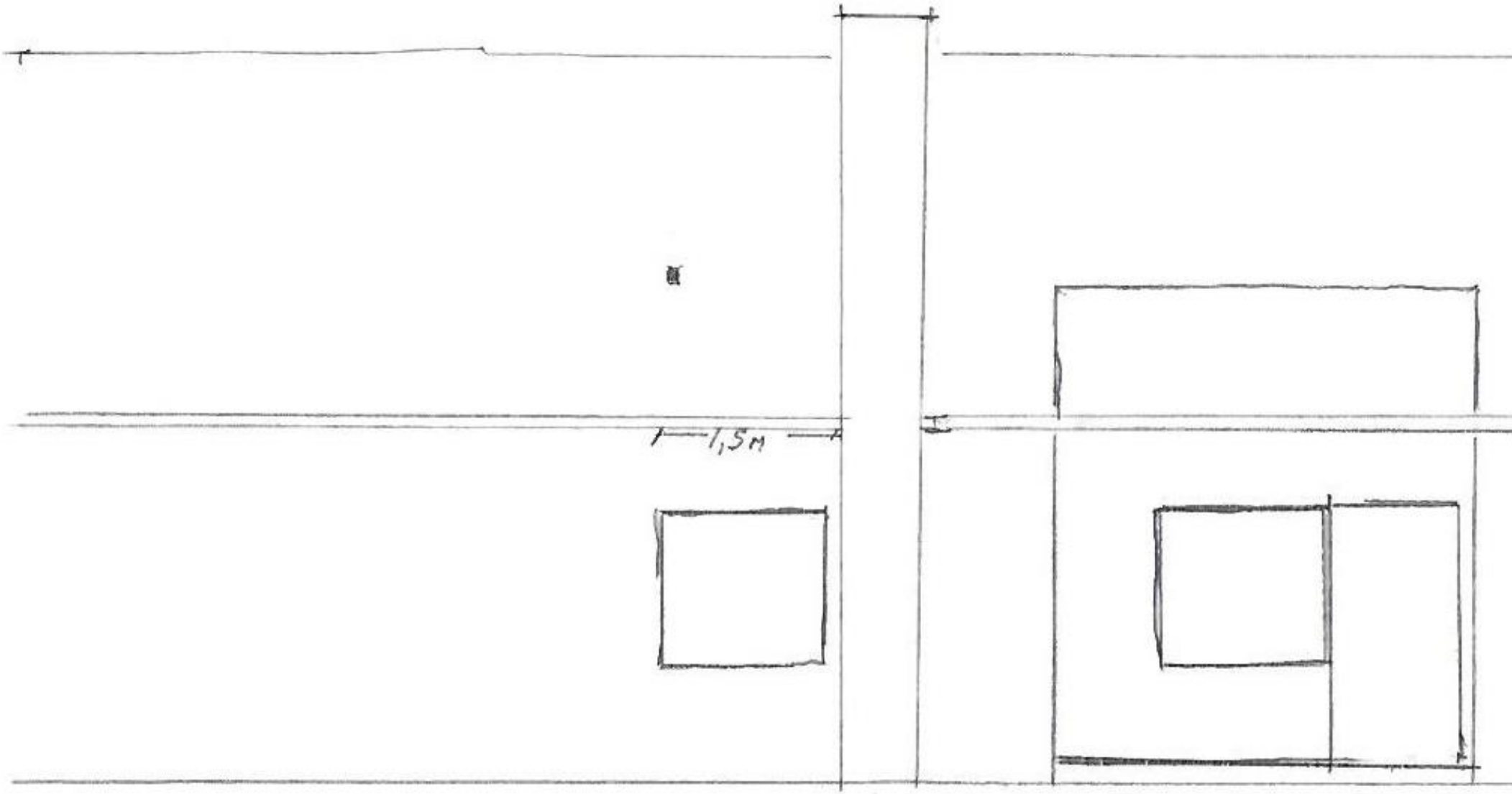
Dokument Navn:	**Tagplan - Hegelsvej 9, 2920.pdf**
Dokument Titel:	**Tagplan - Hegelsvej 9, 2920**
Dokument ID:	**3823877**



TAGPLAN 1:50
21.01.21

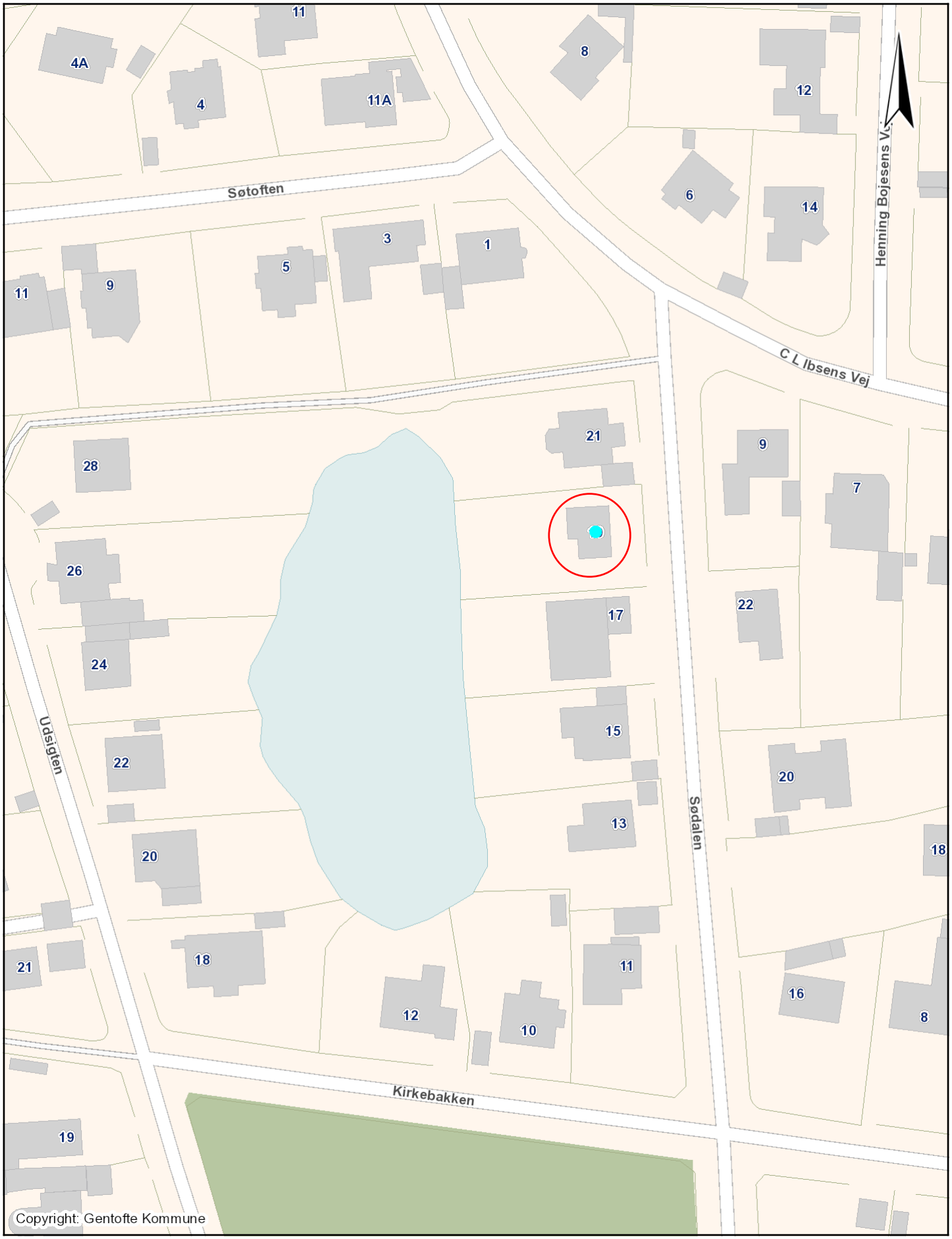
Relateret document 6/6

Dokument Navn:	**Hegelvej 9, 2920 - opstalt.pdf**
Dokument Titel:	**Hegelvej 9, 2920 - opstalt**
Dokument ID:	**3823878**


1,5м

Dokument Navn:	**Kortbilag. Sødalen 19.pdf**
Dokument Titel:	**Kortbilag. Sødalen 19**
Dokument ID:	**3823792**
Placering:	**Emnesager/Sødalen 19. Lovliggørele af for højt byggeri/Dokumenter**
Dagsordens titel	**Sødalen 19. Lovliggørelse af for højt byggeri**
Dagsordenspunkt nr	**2**
Appendix nr	**1**
Relaterede Dokumenter:	**6**

Dette dokument blev genereret af getorganized for SharePoint



Sødalen 19

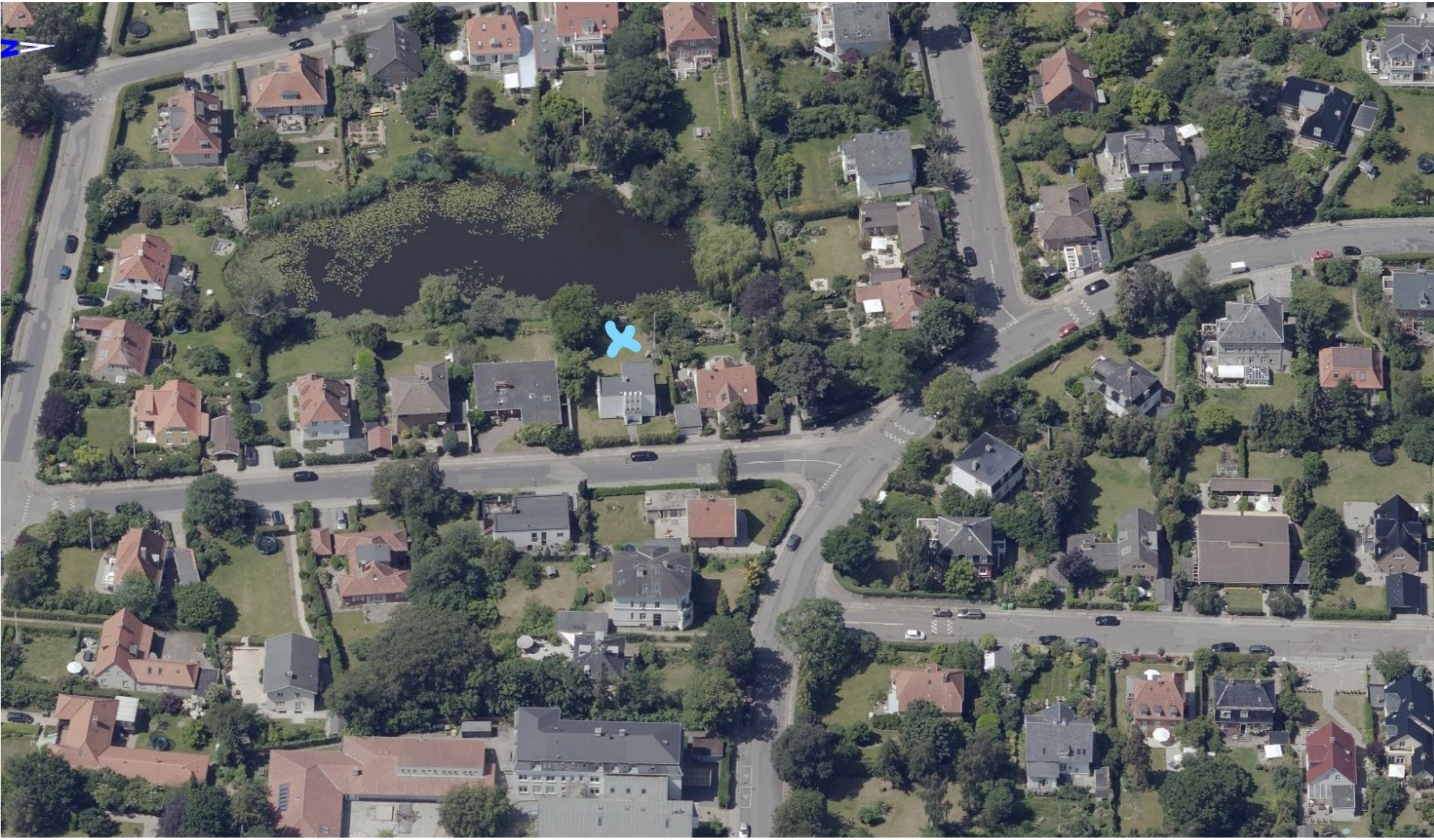
Kortbilag

GENTOFTE KOMMUNE

Dato: 11-02-2021	Mål: 1:1000	Initialer:

Relateret document 2/6

Dokument Navn:	**Skråfoto Sødalen 19.pdf**
Dokument Titel:	**Skråfoto Sødalen 19**
Dokument ID:	**3823793**



rderingsejendomID:

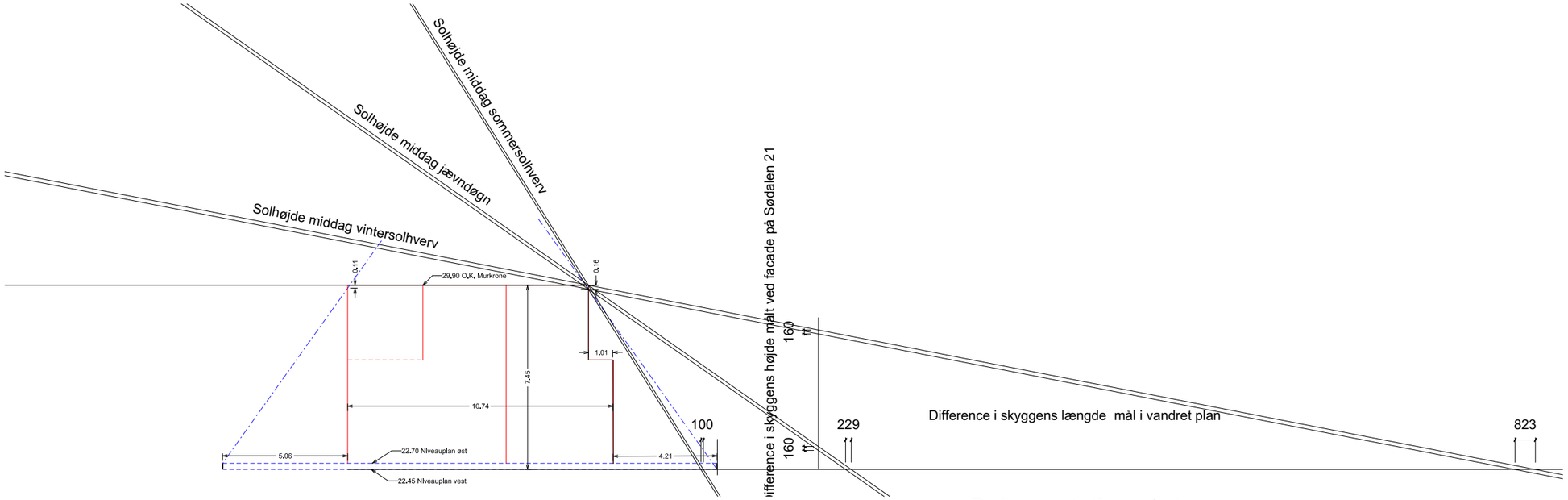
VURDERINGS STYRELSEN

Dokument dannet: 12/02/21 14:27

Dato for fotografering: 23/06/19

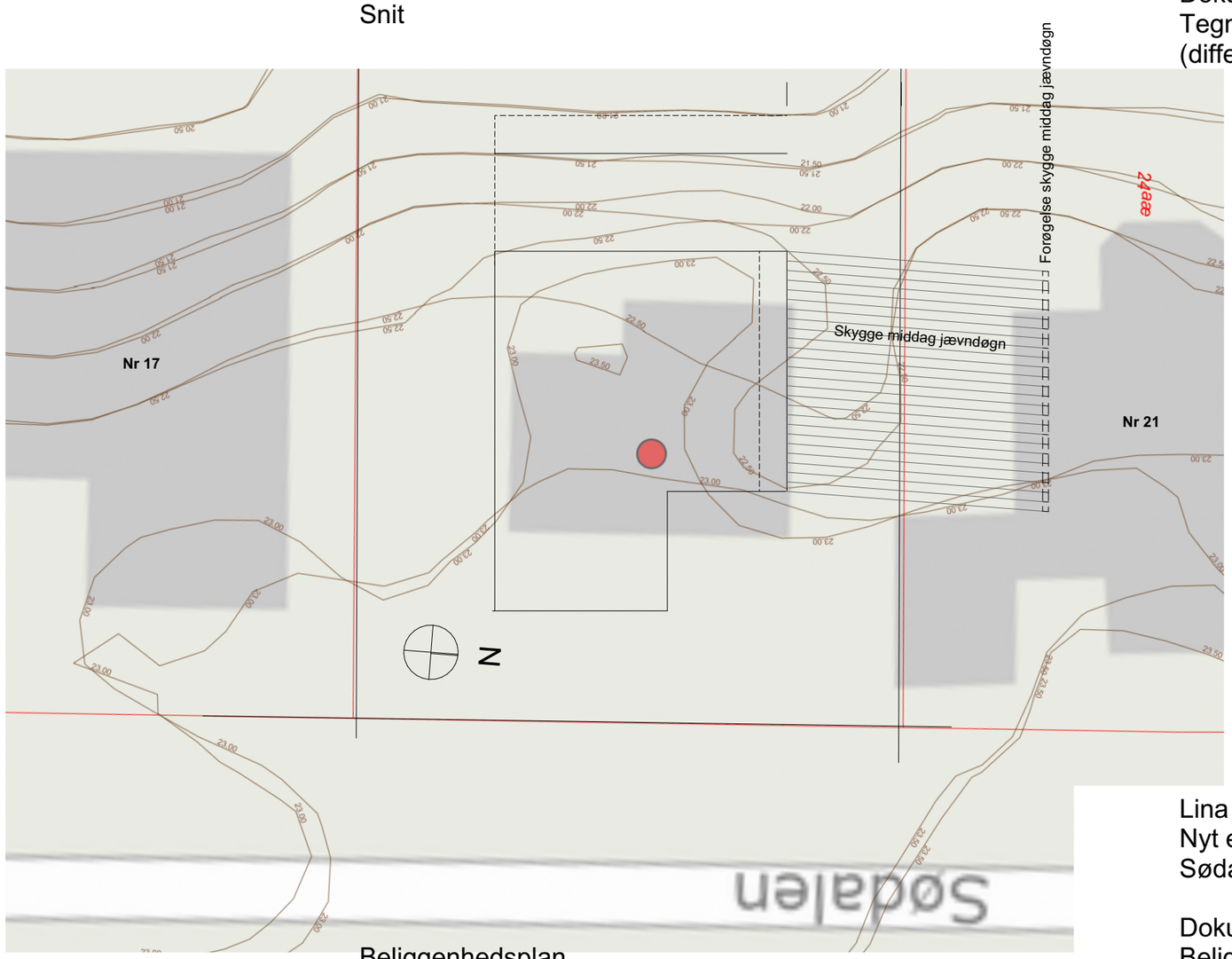
Relateret document 3/6

Dokument Navn:	**Dokumentation af skygge.pdf.pdf**
Dokument Titel:	**Dokumentation af skygge.pdf**
Dokument ID:	**3823794**



Snit

Dokumentation af skygge
Tegninger illustrerer forskel i skyggens udbredelse ved godkendt højde og opført højde (difference 16 cm)



Beliggenhedsplan

Lina og Jacob Meulengracht
Nyt enfamiliehus
Sødalen 19 Gentofte

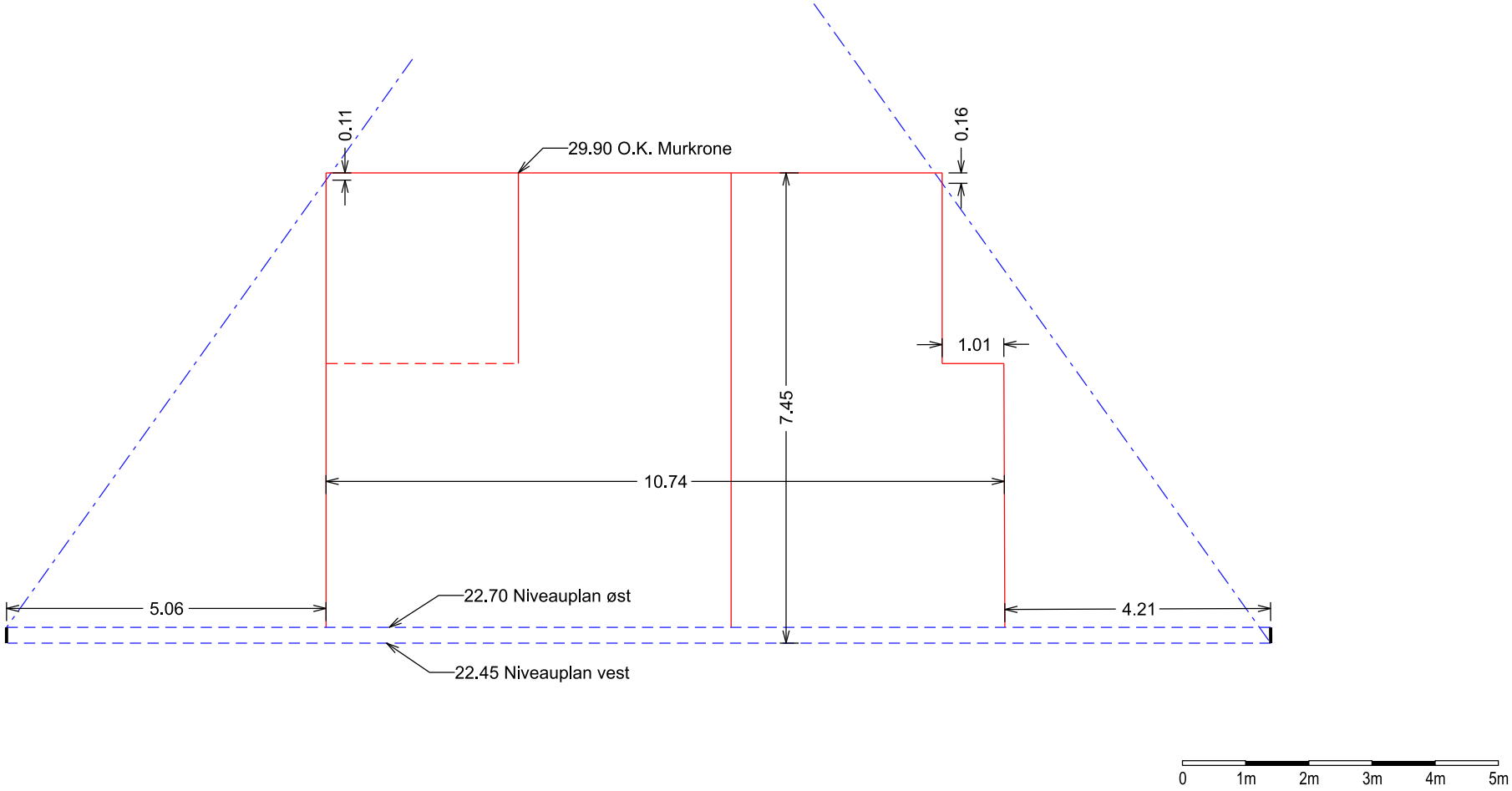
Dokumentation af skygge
Beliggenhedsplan

Mål 1:200
Dato 10.02.21
Sag nr. 1940

ARKITEKT MAA
SØREN YDE ApS
ØSTERBRO 2 . 7800 SKIVE
97 52 92 66 . WWW.ARKITEKTYDE.DK

Relateret document 4/6

Dokument Navn:	**Opstalt.pdf**
Dokument Titel:	**Opstalt**
Dokument ID:	**3823795**



Matr.nr. 24av Gentofte

Sødalen 19, 2820 Gentofte

Kontrolmåling, profil mod øst - skel fastlagt af landinspektør Niels Øvlisen, LE34

J.nr.: 2031651 / jeh Målf.: 1:100 / Koord.sys.: DKTM3/DVR90

Dato:
15. december 2020

Rev.dato:

GEO PARTNER Landinspektører A/S

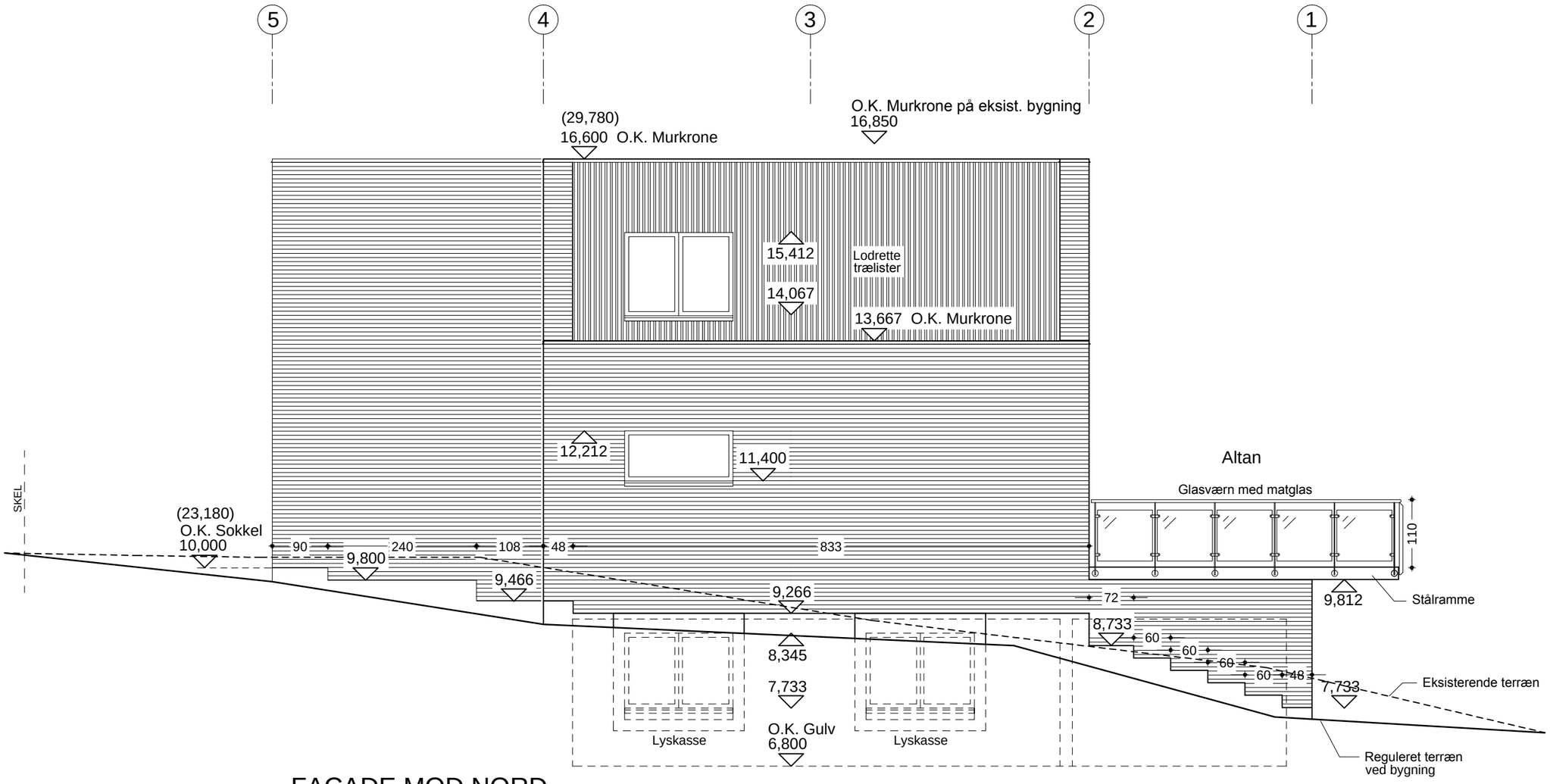
Jesper Holm
Landinspektør

www. geopartner.dk +45 70 12 10 11 CVR: 20014784

© SDFE - © Geodatastyrelsen - © Cowi A/S

Relateret document 5/6

Dokument Navn:	**Tegninger af hus, Sødalen 19.pdf**
Dokument Titel:	**Tegninger af hus, Sødalen 19**
Dokument ID:	**3823796**



FACADE MOD NORD

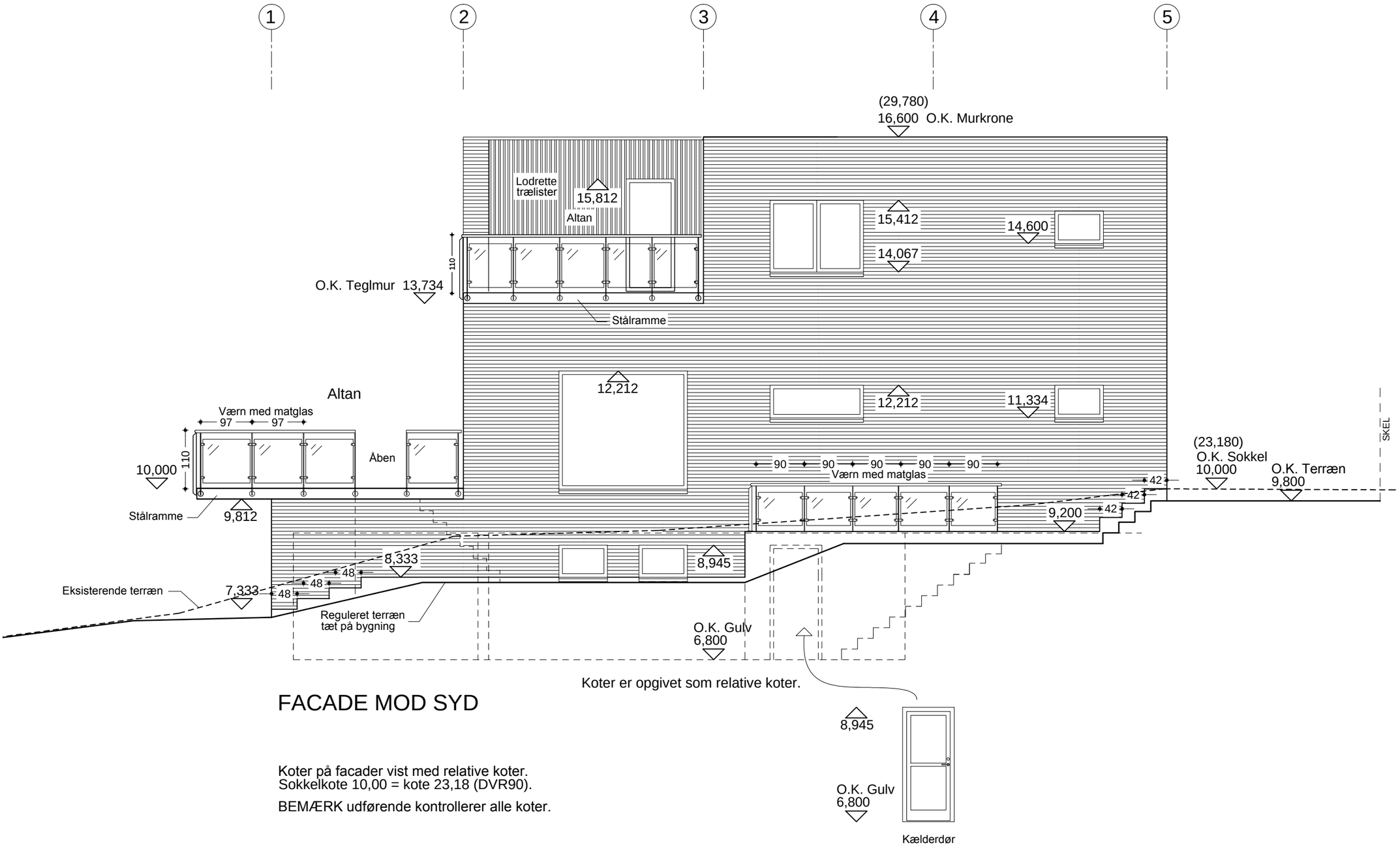
Koter på facader vist med relative koter.
Sokkelkote 10,00 = kote 23,18 (DVR90).

BEMÆRK udførende kontrollerer alle koter.

M Y N D I G H E D S T E G N I N G - D A T O: 05.04.2018

BYGHERRE:	LINA GREGERS MEULENGRACHT OG JACOB MEULENGRACHT - SØDALEN 19 - 2820 GENTOFTE	
SAG:	NYT ENFAMILIEHUS - SØDALEN 19 - 2820 GENTOFTE	
TEGNING:	FACADER MÅL: 1:75	TEGN. NR: **AR-23**
DATO:	REV.:	

ARKITEKTFIRMAET MARIAGERFJORD APS - ARKITEKT ALAN SLATER - MOB. 6133 8246 - MAIL: Alan@aslater.dk



FACADE MOD SYD

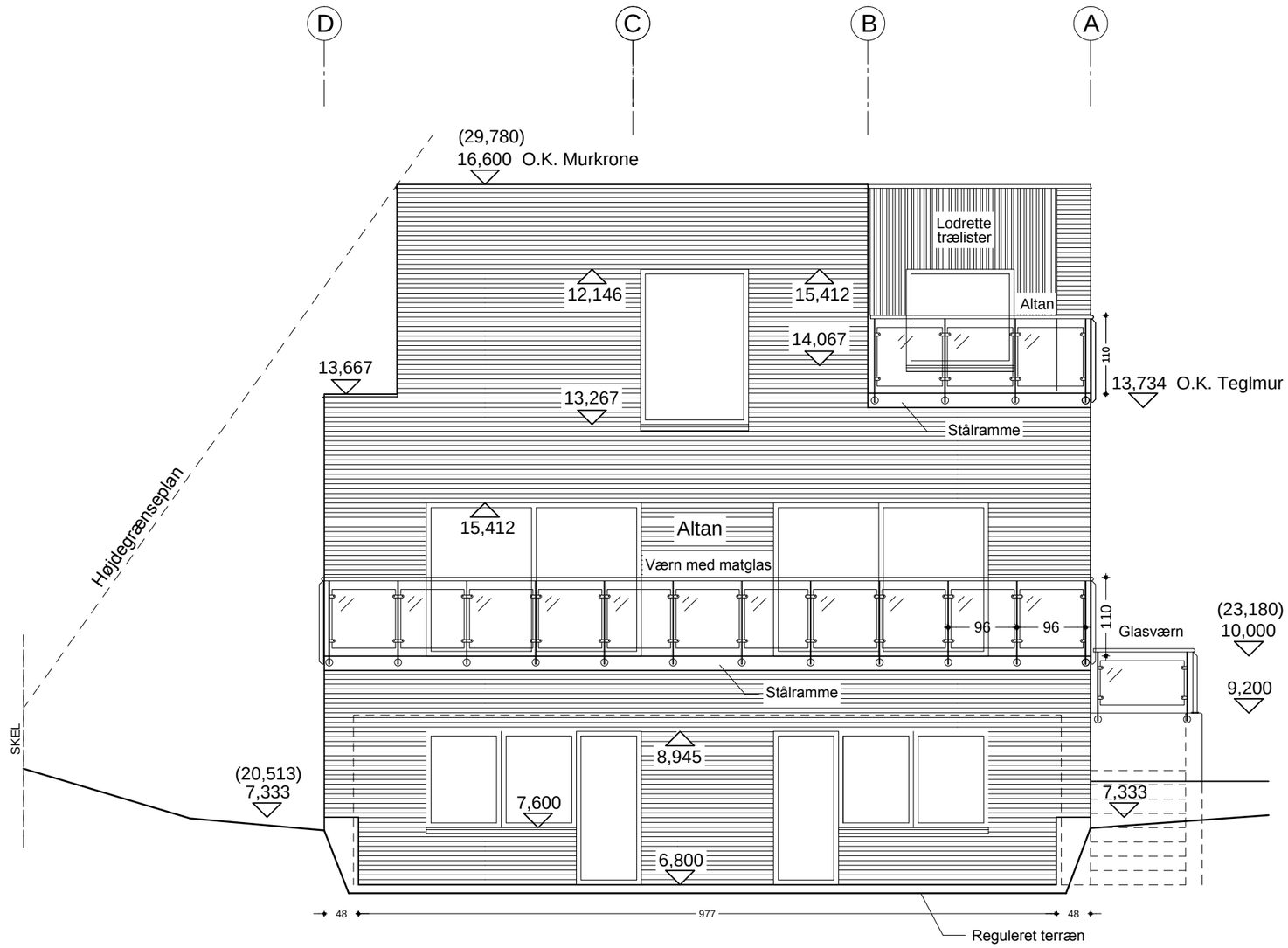
Koter på facader vist med relative koter.
Sokkelkote 10,00 = kote 23,18 (DVR90).

BEMÆRK udførende kontrollerer alle koter.

M Y N D I G H E D S T E G N I N G - D A T O: 05.04.2018

BYGHERRE:	LINA GREGERS MEULENGRACHT OG JACOB MEULENGRACHT - SØDALEN 19 - 2820 GENTOFTE	
SAG:	NYT ENFAMILIEHUS - SØDALEN 19 - 2820 GENTOFTE	
TEGNING:	FACADER MÅL: 1:75	TEGN. NR: **AR-21**
DATO:	REV.:	

ARKITEKTFIRMAET MARIAGERFJORD APS - ARKITEKT ALAN SLATER - MOB. 6133 8246 - MAIL: Alan@aslater.dk



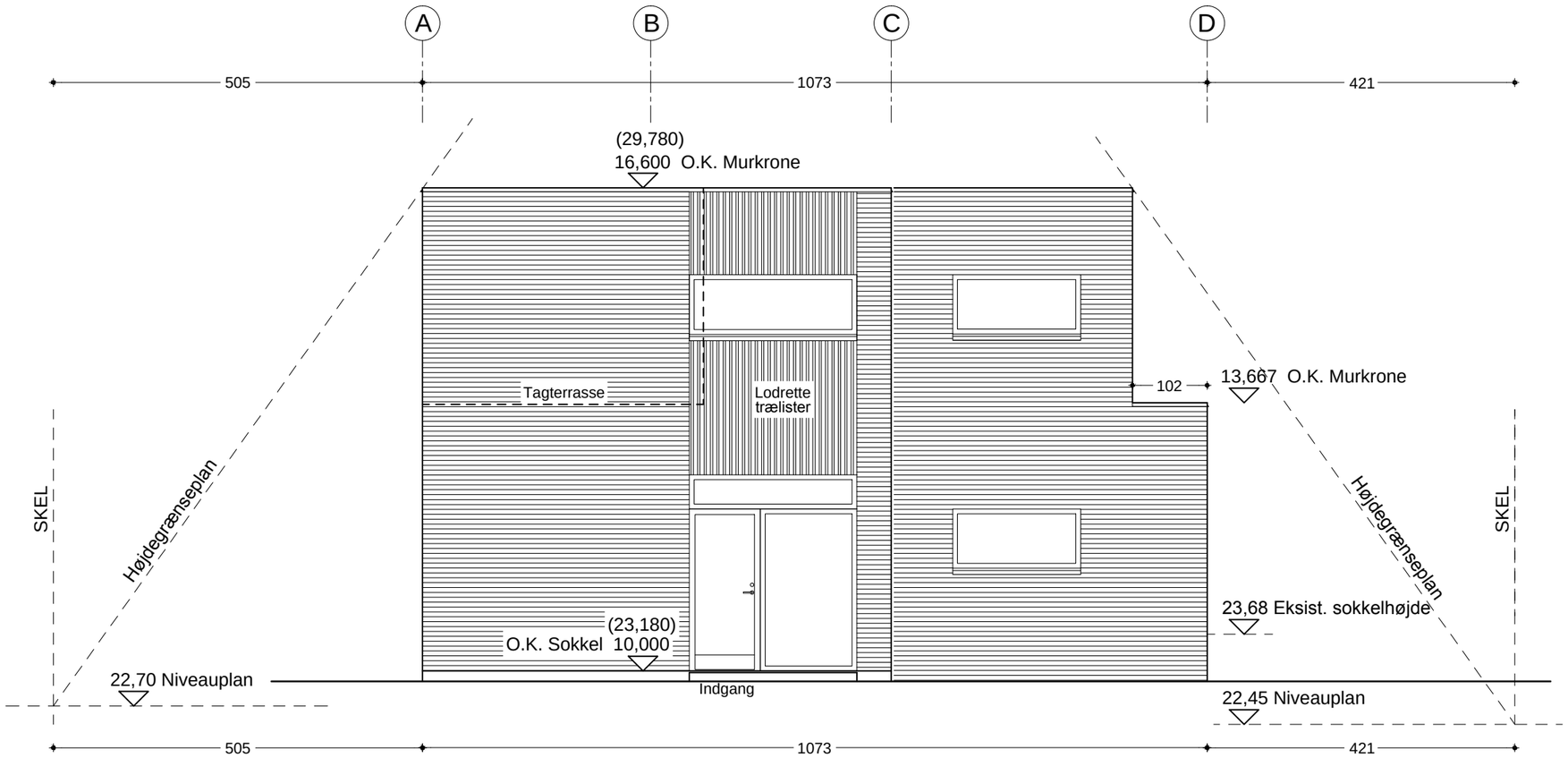
FACADE MOD VEST (mod have).

Koter på facader vist med relative koter.
Sokkelkote 10,00 = kote 23,18 (DVR90).

BEMÆRK udførende kontrollerer alle koter.

M Y N D I G H E D S T E G N I N G - D A T O: 05.04.2018

BYGHERRE:	LINA GREGERS MEULENGRACHT OG JACOB MEULENGRACHT - SØDALEN 19 - 2820 GENTOFTE		
SAG:	NYT ENFAMILIEHUS - SØDALEN 19 - 2820 GENTOFTE		
TEGNING:	FACADER	MÅL: 1:75	TEGN. NR: **AR-22**
DATO:	REV.:		
ARKITEKTFIRMAET MARIAGERFJORD APS - ARKITEKT ALAN SLATER - MOB. 6133 8246 - MAIL: Alan@aslater.dk			



FACADE MOD ØST - MOD VEJ

Koter på facader vist med relative koter.
Sokkelkote 10,00 = kote 23,18 (DVR90).

BEMÆRK udførende kontrollerer alle koter.

M Y N D I G H E D S T E G N I N G - D A T O: 05.04.2018

BYGHERRE:	LINA GREGERS MEULENGRACHT OG JACOB MEULENGRACHT - SØDALEN 19 - 2820 GENTOFTE	
SAG:	NYT ENFAMILIEHUS - SØDALEN 19 - 2820 GENTOFTE	
TEGNING:	FACADER MÅL: 1:75	TEGN. NR: **AR-20**
DATO:	REV.:	
ARKITEKTFIRMAET MARIAGERFJORD APS - ARKITEKT ALAN SLATER - MOB. 6133 8246 - MAIL: Alan@aslater.dk		

Relateret document 6/6

Dokument Navn:	**Tidligere beslutninger i Bygnings- og Arkitekturudvalget vedrørende overskridelse af byggeretten.pdf**
Dokument Titel:	**Tidligere beslutninger i Bygnings- og Arkitekturudvalget vedrørende overskridelse af byggeretten**
Dokument ID:	**3823797**

GENTOFTE KOMMUNE
Plan og Byg

25.2.2021

Tidligere beslutninger i Bygnings- og Arkitekturudvalget vedrørende overskridelse af byggeretten.

Sponnecksvej 27
Bygnings- Arkitekturudvalget besluttede på mødet den 29. november 2018, punkt 7, at den opførte bebyggelse 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.

Ordrup Jagtvej 17
Bygnings- og Arkitekturudvalget besluttede på mødet den 29. november 2018, punkt 5, enstemmigt at meddele tilladelse til overskridelse af det skrå højdegrænseplan. 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), og kaster derfor ikke skygge på naboejendommen.

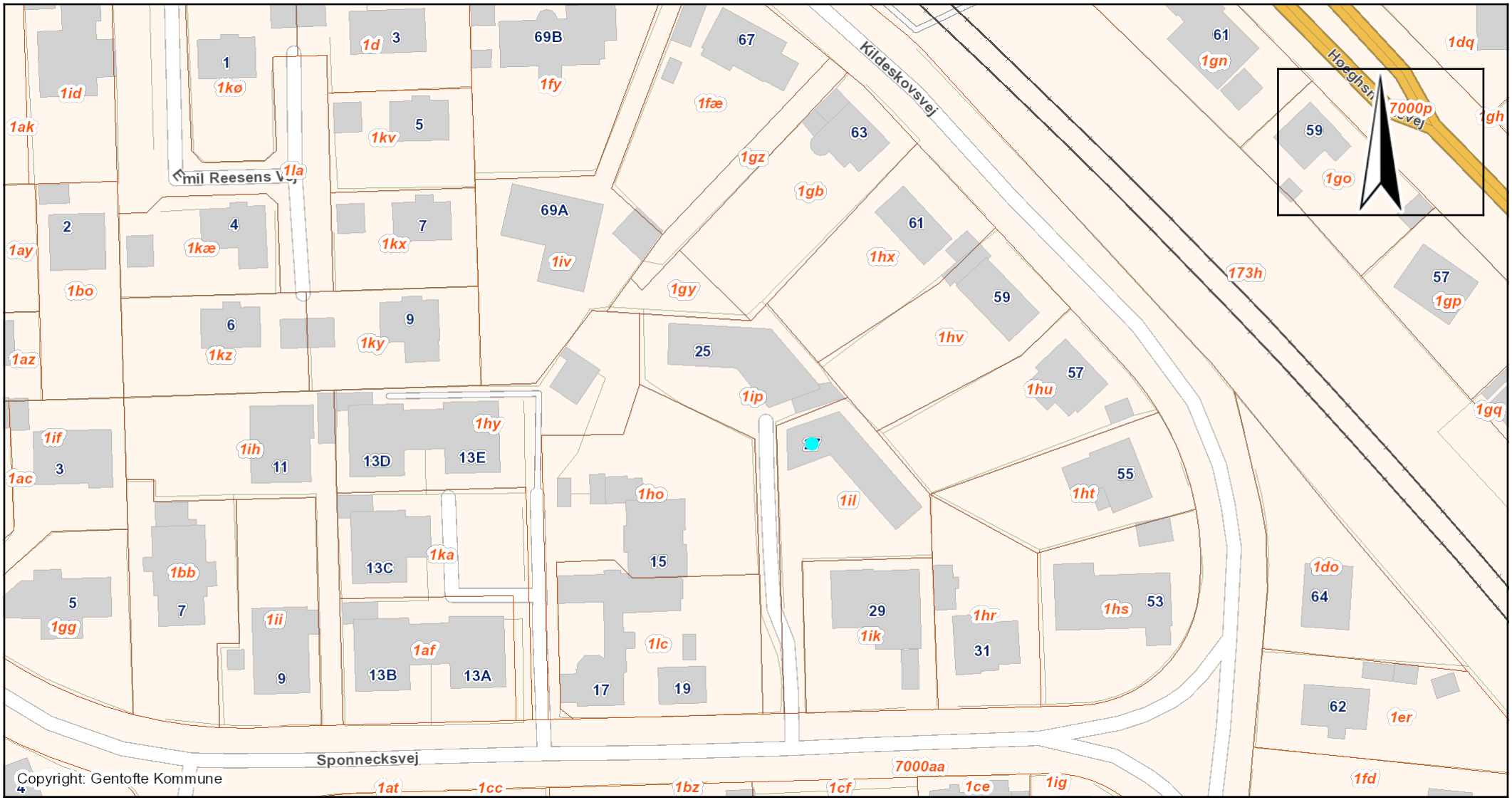
Vespervej 31
Bygnings- og Arkitekturudvalget besluttede den 4. oktober 2018, punkt 2, enstemmigt at meddele tilladelse til retlig lovliggørelse af en tilbygning. Overskridelsen af det skrå højdegrænseplan var her fra 0 til 40 cm, og svarede til at tilbygningen skulle rykkes 47 cm længere ind på egen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

Kærvangen 6
Bygnings- og Arkitekturudvalget besluttede på mødet den 3. december 2020, punkt 4, at der meddeles tilladelse til at reducere tilbygningen 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.

Dokument Navn:	**Kortbilag. Sponnecksvej 27.pdf**
Dokument Titel:	**Kortbilag. Sponnecksvej 27**
Dokument ID:	**3824038**
Placering:	**Emnesager/Sponnecksvej 27. Lovliggørelse af forhøjet tagkonstruktion/Dokumenter**
Dagsordens titel	**Sponnecksvej 27. Lovliggørelse af forhøjet tagkonstruktion**
Dagsordenspunkt nr	**3**
Appendix nr	**1**
Relaterede Dokumenter:	**10**

Dette dokument blev genereret af getorganized for SharePoint



Kortbilag

Sponnecksvej 27

Dato: 12-02-2021	Mål: 1:1000	Initialer:

GENTOFTE KOMMUNE

Relateret document 2/10

Dokument Navn:	**Skråfoto Sponnecksvej 27.pdf**
Dokument Titel:	**Skråfoto Sponnecksvej 27**
Dokument ID:	**3824039**

rderingsejendomID:

VURDERINGS STYRELSEN

Dokument dannet: 12/02/21 14:16

Dato for fotografering: 23/06/19

Relateret document 3/10

Dokument Navn:	**Ansøgning.pdf**
Dokument Titel:	**Ansøgning**
Dokument ID:	**3824041**

Til: Plan og Byg (PlanogByg@gentofte.dk), Bodil Helene Andersen (boan) (boan@gentofte.dk)
Fra: Advokat Peter Lundmark Jensen (advokat@lundmark.dk)
Titel: (GK id nr. 433673) - Sponnecksvej 27, 2820 Gentofte
Sendt: 10-02-2021 15:15
Bilag: højdegrænseplan-2017.pdf; højdegrænseplan-1959.pdf; 2017.pdf; 2021.pdf; 1959.pdf; byggetilladelse-sponnecksvej27.pdf; Sponnecksvej 27 Skyggeanalyser feb.2021 KBADM-Rev01.pdf; Bilag2_ekst_forhold_1959.pdf; kommunens fastlagte niveauplaner i skel.pdf;

Kære Bodil H. Andersen.

Jeg skal med nærværende besvare din mail af 21. januar i år.

Jeg vedlægger det ønskede tegningsmateriale – (nærmere herom senere) – men vil i al venlighed og for at undgå misforståelser, tillade mig at knytte et par indledende bemærkninger til sagen, som jeg forventer – og anmoder om – at du vil lade tilgå udvalgets medlemmer;

1)
Ejendommen var på tidspunktet for tagreparationens gennemførelse ikke omfattet af temalokalplan 380 – jf. Kommunens tilkendegivelse herom af 22/8 2017 - og ejendommen kan derfor ikke betragtes som bevaringsværdig.

2)
Reparationen af taget var et resultat af, at mine klienter umiddelbart efter at have overtaget ejendommen i 2016 måtte konstatere, at det gamle tag var fuldstændig ødelagt af svampeangreb m.v.

Der blev udmeldt udenretligt syn og skøn ved Retten i Lyngby. Skønsrapporten dokumenterede at taget var ødelagt. De involverede forsikringsselskaber var enige i dette synspunkt og bidrog til finansieringen af tagreparationen.

3)
Den indvendige loftshøjde i ejendommen er uændret og der er således ikke tilført ejendommen yderligere rumfang / brugsareal.

4)
Det oprindelige flade tag var udført af træ og uden ventilation og med 12 cm. isolering og herefter tagpapbelagt.

Det kom bl.a. under syn- og skønsforretningen frem, at det var denne konstruktion der var årsag til svampeangrebet.

For at overholde nugældende bygningsreglements regler om ventilation og isolering, blev det nye tag ”højere” end det gamle.

Det havde været helt og aldeles meningsløst at reetablere det gamle tag med 12 cm. isolering, dels fordi en sådan tagløsning ikke havde opfyldt nugældende bygningsreglements krav, men også fordi det gamle tag langt fra lever op til nutidens standarder om varmebesparelser, klimahensyn, indeklima, holdbarhed m.v.

Taget kunne ikke repareres på en anden måde uden at være ulovligt i henhold til bygningsreglementets krav til isolering og ventilation.

5)
Mine klienter var naturligvis voldsomt nedslåede over at det var nødvendigt at reparere ejendommens tag så hurtigt efter overtagelsen og de søgte i den forbindelse på ingen måde at opnå nogle fordele ved reparationsarbejdernes iværksættelse.

Den omtalte reparation af taget skal opfattes som et vedligeholdelsesarbejde, hvortil der ikke kræves byggetilladelse; - jeg er opmærksom på, at Kommunen er af en anden opfattelse, men kan dog i hvert tilfælde fastslå som sikkert, at mine klienter i enhver henseende handlede i god tro da de iværksatte tagudskiftningen.

Taget blev repareret under stort tidspres da det var blevet så utæt at der vedvarende skulle fjernes vand med en vandstøvsuger.

6)
Det har – indtil videre – været et springende punkt i sagen om reparationsarbejdet har krævet byggetilladelse, dvs. anses som nybyggeri eller om det i bygningsreglementets forstand skal forstås som vedligeholdelse.

Opfattes tagreparationen som nybyggeri, har Kommunen hjemmel til at ændre højdegrænseplanet og således arbejde med et "fastlagt niveauplan". Dette niveauplan fremgår af Landinspektørfirmaet Lifa udarbejdede koteplan af 9/10 2017. I henhold hertil defineres højdegrænseplanet som 1,4 x afstanden til nærmeste skel.

Såfremt reparationsarbejdet ikke har krævet byggetilladelse, vil reglerne i den oprindelige ibrugtagningstilladelse være gældende.

Af bygge- og ibrugtagningstilladelsen fra 1959 fremgå af stk. 4. "… *at intet punkt af bygningens ydermure eller tagflade får en større højde end 1,6 x afstanden til nærmeste naboskel".*

Det har endog meget stor betydning, om højdegrænseplan beregnes som 1,4 eller 1,6 x afstanden til skel.

Jeg vedlægger med nærværende to støttebilag af 8/2 2021, som viser konsekvenserne af hver enkelt beregningsmåde.

For begge støttebilag gælder, at der er taget udgangspunkt i de af Kommunen tidligere fastsatte "fixpunkter" på tegningsbilagene benævnt A, B, C, D og E.

For så vidt højdegrænseplanet fra 1959 lægges til grund, vil det kunne konstateres, at taghøjden imellem niveauerne A og B ligger inden for eller er i overensstemmelse med det daværende højdegrænseplan men at "fixpunkterne" C, D og E overskrides – dog helt minimalt - således at det kan blive nødvendigt at skære en "trekant" af taget visualiseret og målgivet som det fremgår af tegningen.

Tegningen vedrørende det "fastlagte niveauplan" (2017) viser, at der skal foretages væsentligt større indgreb i taget.

Jeg synes i øvrigt, at tegningsbilagene taler for sig selv og håber i sagens natur, at Udvalget – uden nødvendigvis at tage stilling til sagens juridiske aspekter – enten ville godkende det reparerede tag som det nu foreligger og/eller udstede de nødvendige dispensationer til dets retlige lovliggørelse.

---oooOooo---

Uanset det ovenfor anførte og fordi mine klienter naturligvis har behov for, at få forholdene omkring taget lovliggjort og godkendt, er der herfra fremsat et andragende om tilladelse til at foretage visse ændringer af tagkonstruktionen således at sagen kan finde sin endelige løsning.

Du har spurgt nærmere ind til forslaget implikationer og jeg vedlægger i den forbindelse som ønsket

a. Målsat tegning/opstalt, der viser sidst godkendte forhold (1959).
b. Målsat tegning/opstalt, der viser nuværende forhold.
c. Målsat tegning/opstalt, der viser de ansøgte forhold.

Du har for samtlige tre tegninger forudsat, at der skal "*indtegnes det skrå højdegrænseplan ud fra det*

fastlagte niveauplan i sagen" dvs. koteplanen udarbejdet af Landinspektørfirmaet Lifa af 9. oktober 2017.

Det vil fremgå af støttebilagene, at selvom taget ikke skal helt omlægges er der alligevel tale om meget omfattende – og omkostningstunge – indgreb.

Mine klienter er som nævnt indstillet på at gennemføre disse forandringer, selvom de selvsagt vil foretrække at få Kommunens tilladelse til at bevare taget som det er.

Jeg tillader mig i den forbindelse at fremsætte et par afsluttende bemærkninger omkring "det fastlagte niveauplan" således som dette fremgår af Landinspektørfirmaet LIFA's tegning af 9. oktober 2017.

Grunden hvorpå ejendommen er beliggende skråner Nord/Syd ca. 3,2 m.

Jeg har forstået, at man i udarbejdelse af koteplaner for sådanne skrånende grunde, sædvanligvis anlægger en gennemsnitsbetragtning i beregningen af højdegrænseplanet således at de faktisk opmålte koter modereres i forhold til grundens hældning.

Koteplanen af 9. oktober 2017 tager ikke højde for denne gennemsnitsnivellering. Ejendommen ville tilbage til 1959 slet kunne være opført såfremt man skulle lægge de nu fastlagte niveauplan til grund for beregningen af højdegrænseplanet.

Jeg håber, at materialet er fyldestgørende ellers må du endelig sige til.

---oooOooo---

Du har i øvrigt anmodet om flere oplysninger vedrørende de tidligere fremsendte skyggediagrammer.

Jeg forstår at din umiddelbare bevæggrund herfor består i, at du - meget naturligt - ønsker en nærmere redegørelse for hvorfor et højere tag ikke kaster større skygge end det – tidligere – lavere tag.

Jeg vedlægger den af arkitekt m.a.a. og byggeøkonom Christian Boll udarbejdede Sol & Skyggeanalyse af 5. februar 2021 med hertil hørende 3 tegningsbilag.

Det fremgår heraf, at "der på intet tidspunkt af året kan konstateres mere skyggekastning fra taget end i 1959".

Årsagen hertil – anføres det senere – skyldes dels at udhænget var større i 1959 og dels den foreslåede skrå afskæring af taget.

Læg i øvrigt mærke til arkitektens bemærkning om, at skyggeforholdene i området i al væsentlighed skyldes højden på naboejendommen, beliggende Sponnecksvej 15, hvis tag ligger ca. 7. m højere end mine klienters ejendom på Sponnecksvej 27.

Til dit spørgsmål til længden af bygningskroppen på Sponnecksvej 27 mod Syd/Vest kan jeg oplyse, at det sidst fremsendte skyggediagram alene visualiserer skyggepåvirkningerne af den ønskede del af ejendommen nemlig det lavere liggende tag.

Såvel mine klienter som arkitekt Christian Boll er ikke helt sikker på forståelsen af dine bemærkninger vedrørende en "*lavere liggende tilbygning på gavlen mod syd/vest"*.

Der findes ikke en sådan lavere tilbygning på mine klienters ejendom; - måske du forveksler ejendommen med naboens garage?

For så vidt angår uoverensstemmelserne med luftfoto skyldes disse, at man for at kunne lave skyggediagrammerne må foretage en perspektivering af de bygningskroppe som kaster skygge. Såfremt denne

perspektivering ikke foretages, bliver skyggediagrammet misvisende. Dette forhold kan forklare afvigelserne fra luftfotografierne.

Også her står jeg til rådighed for evt. yderligere spørgsmål.

Med venlig hilsen

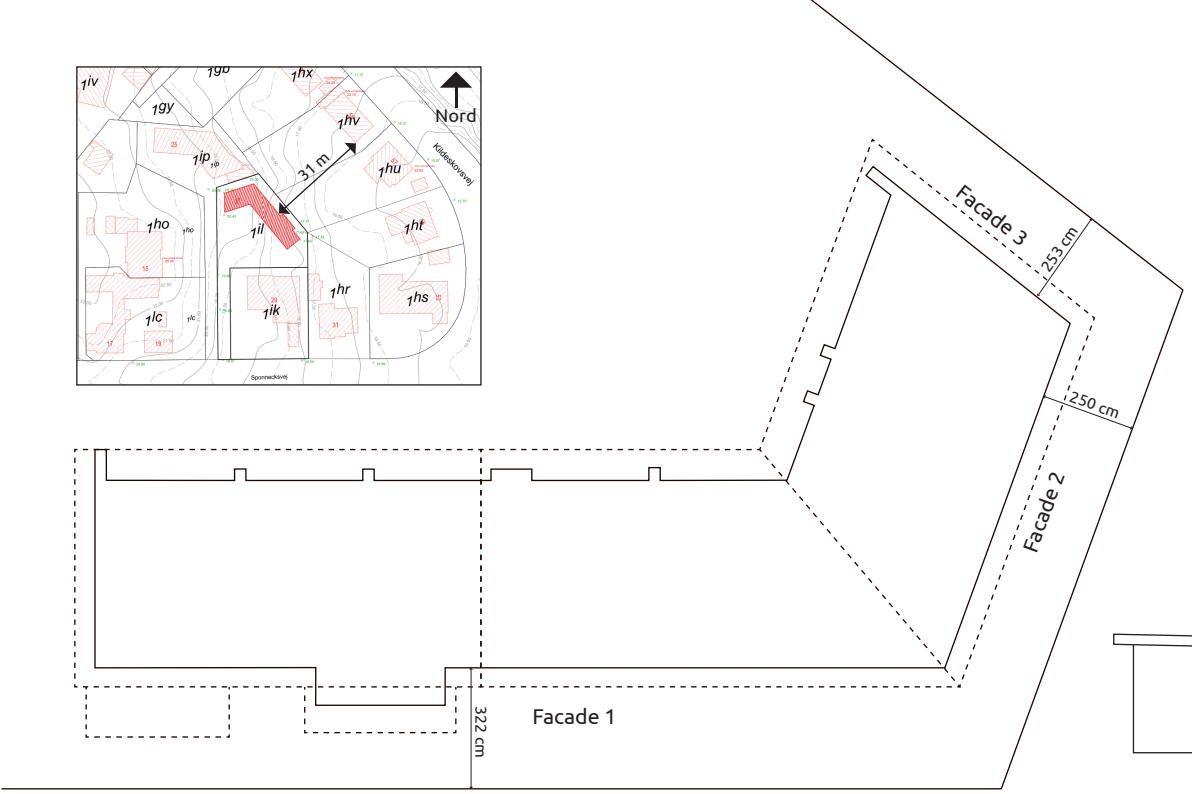
Advokat Peter Lundmark Jensen
Vimmelskaftet 41A, 3 sal
1161 København K
Tlf. 33120500
Mob. 40631800

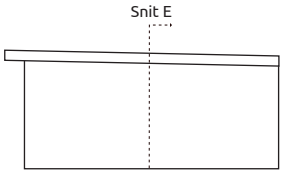
Bilag:

- **2 støttebilag af 8/2 2021, som viser konsekvenserne af hver enkelt beregningsmåde.**
- **A) Målsat tegning/opstalt, der viser sidst godkendte forhold (1959).**
- **B) Målsat tegning/opstalt, der viser nuværende forhold.**
- **C) Målsat tegning/opstalt, der viser de ansøgte forhold.**
- **Sol & Skyggeanalyse af 5. februar 2021 med hertil hørende 3 tegningsbilag.**

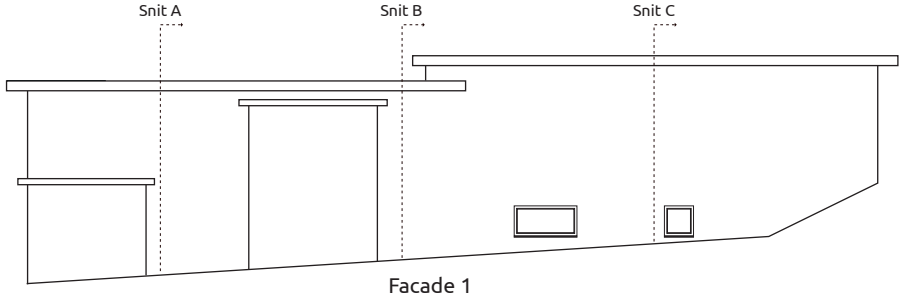
Relateret document 4/10

Dokument Navn:	**Godkendte forhold 1959.pdf**
Dokument Titel:	**Godkendte forhold 1959**
Dokument ID:	**3824042**

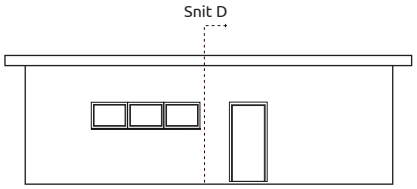




Facade 3



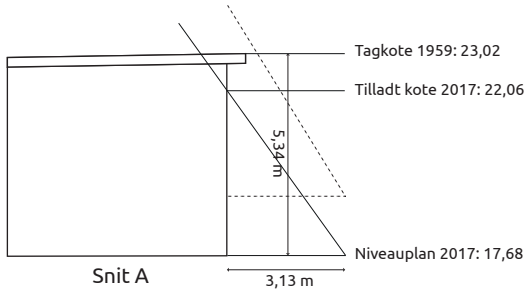
Facade 1

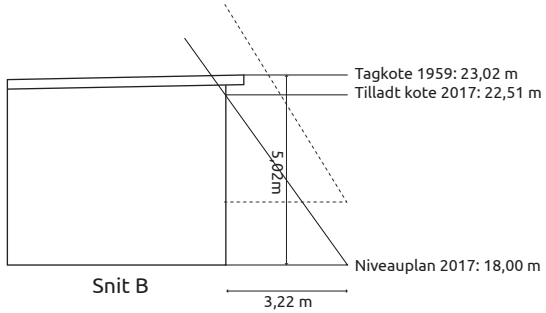


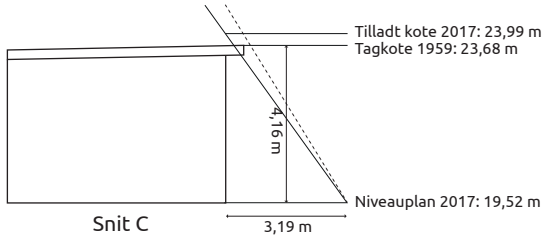
Facade 2

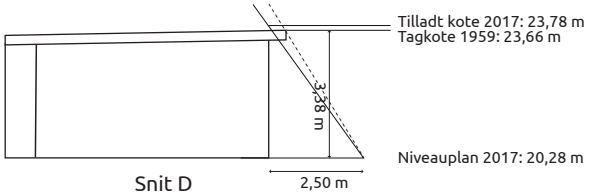
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

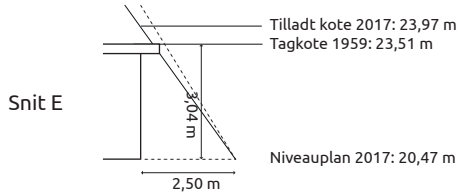
METER 1:200











8. februar 2021 / Sponnecksvej 27 / 2820 Gentofte

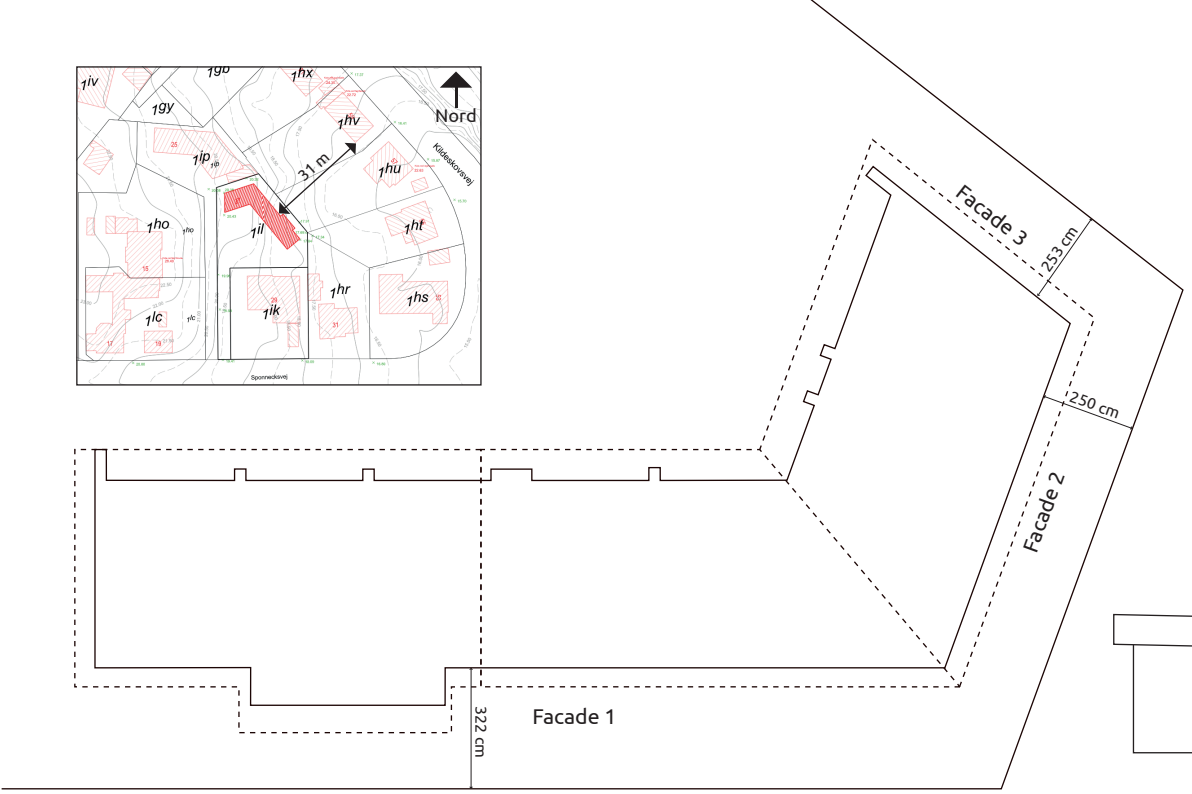
Sidst godkendte forhold (1959)

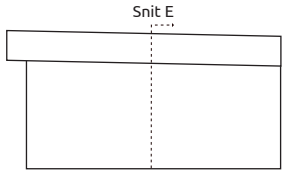
Ejendommen er efter opførsel besigtiget og godkendt 11. november 1960 på betingelse af:

”at intet punkt af bygningens ydermure eller tagflade får en større højde en 1,6 gange afstanden til nærmeste skel.” (stk. 4)

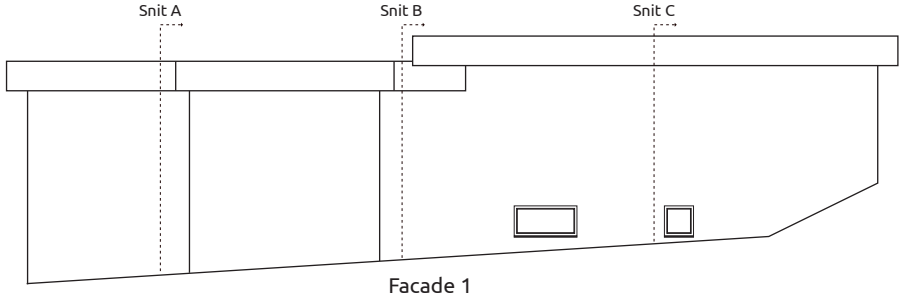
Relateret document 5/10

Dokument Navn:	**Eksisterende forhold - udført 2017.pdf**
Dokument Titel:	**Eksisterende forhold - udført 2017**
Dokument ID:	**3824044**

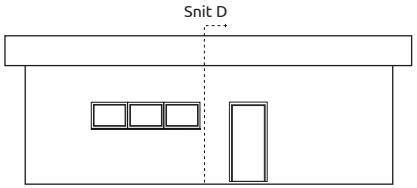




Facade 3



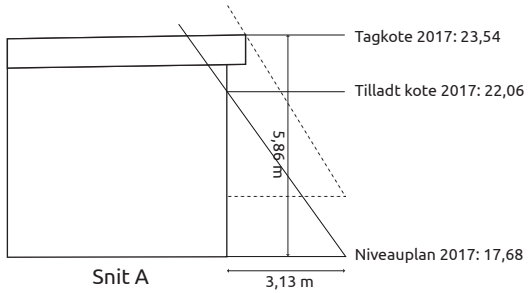
Facade 1

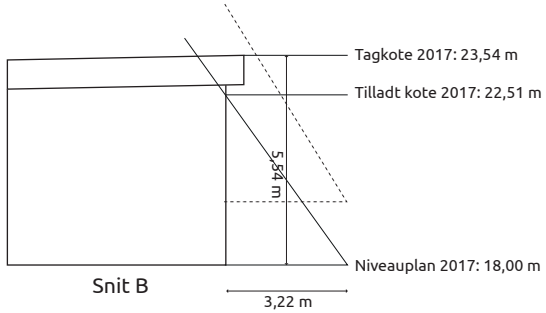


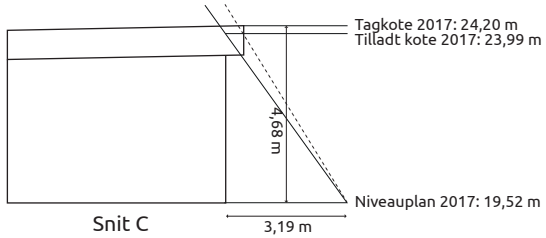
Facade 2

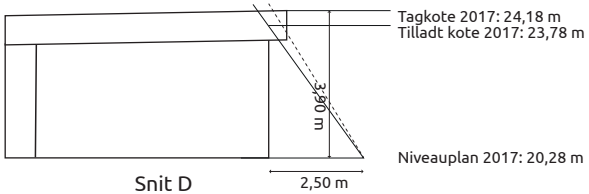
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

METER 1:200









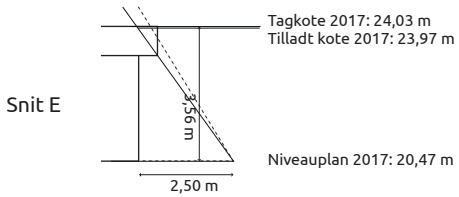
8. februar 2021 / Sponnecksvej 27 / 2820 Gentofte

Nuværende forhold (2017)

Ejendommens oprindelige tag var ødelagt af omfattende svampeangreb jævnfør tidligere fremsendt syn- og skønsrapport (Retten i Lyngby) en af årsagerne var den ikke ventilerede tagkonstruktion med ca. 10 cm isolering.

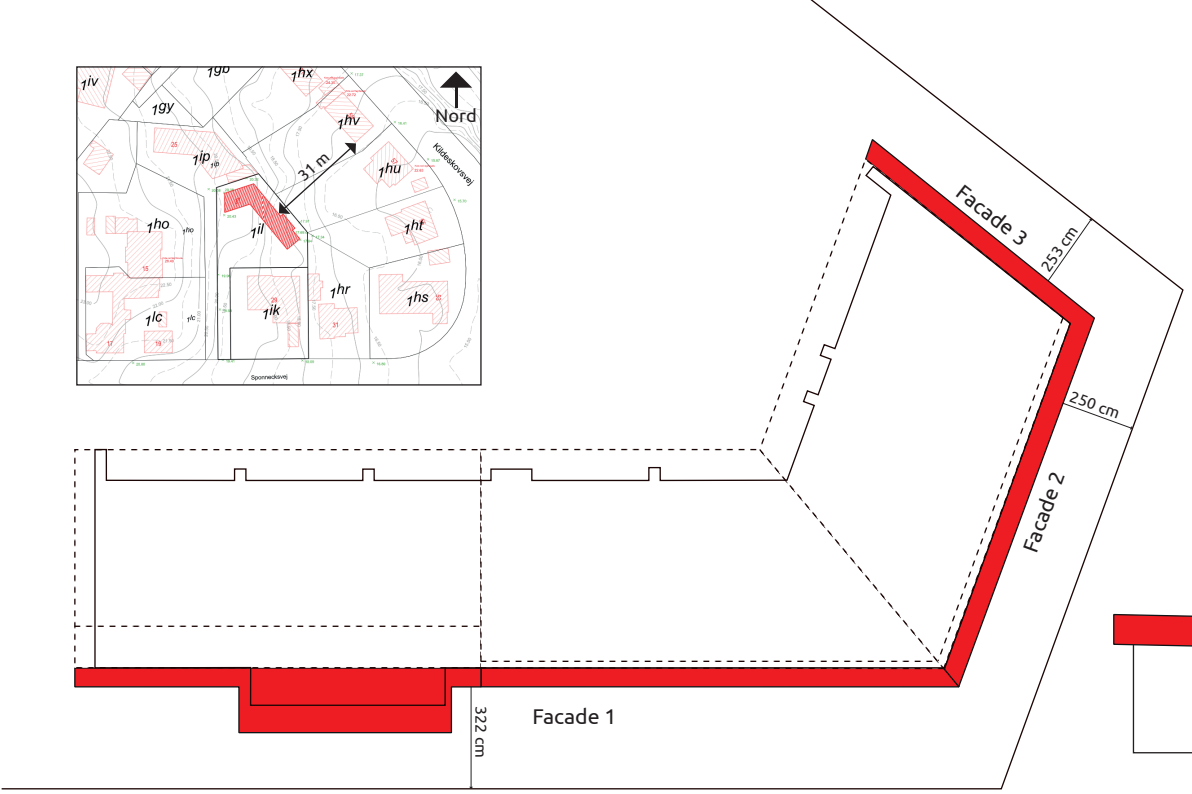
Krav i bygningsreglementet til ventilation og isolering har øget taghøjden 30 - 50 cm - den indvendige rumhøjde og tagets udhæng er ikke ændret.

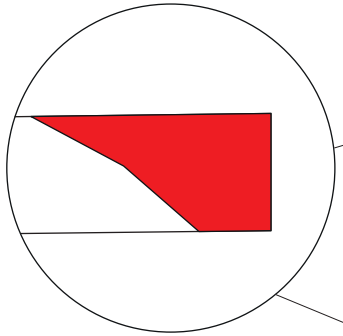
Kommunens højdegrænseplan der er fastlagt i 2017 reducerer bygningens højde med 1,6 meter og medfører en indvendig rumhøjde på 1,5 meter.

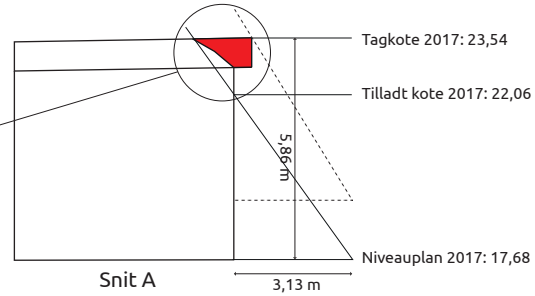


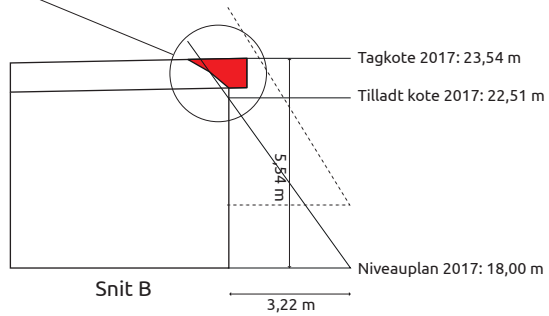
Relateret document 6/10

Dokument Navn:	**Ansøgte forhold 2021.pdf**
Dokument Titel:	**Ansøgte forhold 2021**
Dokument ID:	**3824045**

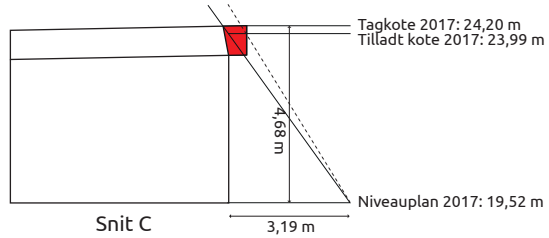


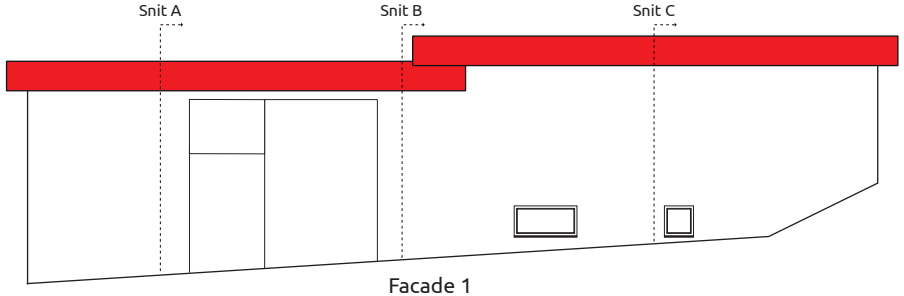




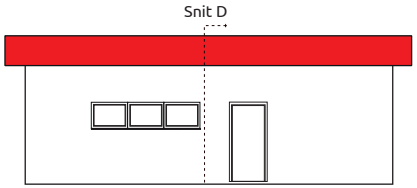


Facade 3

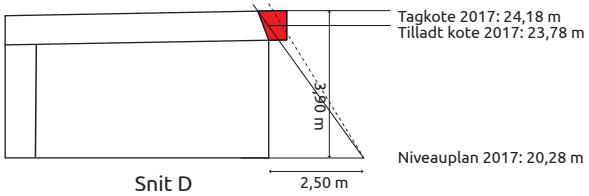




Facade 1



Facade 2



0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

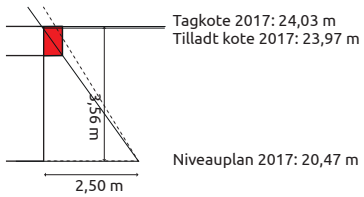
METER 1:200

8. februar 2021 / Sponnecksvej 27 / 2820 Gentofte

Ansøgte forhold (2021)

Med henblik på at imødekomme kommunens nye tolkning af højdegrænseplanet foreslås reduktion af tagets udhæng samt en skrå afskæring af taget mod facade 1,2 & 3.

Tagreduktion udføres i snit C, D, E ved at afskære tagets spær så tag og udhæng ikke overskrider niveauplanet som besluttet i 2017. Tagreduktion udføres i snit A & B ved at afskære tagets spær så tag og udhæng ikke overskrider tagkoten fra 1959 i en linie til ca 20 cm bagved det punkt hvor det nytolkede højdegrænseplan skærer det renoverede tag i snit A. Der monteres bats med afstandsklodser for at sikre ventilationen, krydsfiner med dobbelt tagpap og tagfod.



Relateret document 7/10

Dokument Navn:	**Sponnecksvej 27 Skyggeanalyser feb.2021.pdf**
Dokument Titel:	**Sponnecksvej 27 Skyggeanalyser feb.2021**
Dokument ID:	**3824046**

Sol/skyggeanalyse for Sponnecksvej 27

Denne analyse er foretaget på baggrund af kote - og positionsopmålinger foretaget af autoriseret landinspektørfirma LIFA samt offentlige digitale grundkort.

De nærværende illustrationer er vist med alle eksisterende bygningskroppe i korrekt og kontrolleret højde, nordorientering, placering og solpositioner.

Den 3D-model som ligger til grund er opbygget og interpoleret elektronisk efter landinspektørdata.

Der er set bort fra skygger kastet af beplantning, omend denne er betydelig på stedet.

Skygge-illustrationerne er vist hhv. i 1959 kontra de ansøgte "fremtidige 2021-forhold", dvs. med ændret tagform ifht. til 2017-situationen (også vist).

Der er vist de gængse tidspunkter for skyggediagrammer; forårsjævndøgn, højsommer, efterårsjævndøgn og vintersolhverv.

Der er foretaget kontrolanalyser af tilstødende tidspunkter som kunne antages at være problematiske.

Sponnecksvej 27, 2820 Gentofte	KBADM. 05.02.2021
Supplerende Sol/skyggediagrammer	
	Konklusion
Undersøgte tidspunkter	
21. marts kl 12	Det ansøgte skygger ikke mere end sidst godkendte forhold (1959)
21. marts kl 18	Det ansøgte skygger ikke mere end sidst godkendte forhold (1959)
21. juni kl 12	Det ansøgte skygger ikke mere end sidst godkendte forhold (1959)
21. juni kl 18	Det ansøgte skygger *mindre* end sidst godkendte forhold (1959)
21. september kl 12	Det ansøgte skygger ikke mere end sidst godkendte forhold (1959)
21. september kl 18	Det ansøgte skygger ikke mere end sidst godkendte forhold (1959)
21.december kl 12	Det ansøgte skygger *mindre* end sidst godkendte forhold (1959)
21. december kl 18	Det ansøgte skygger ikke mere end sidst godkendte forhold (1959)

De relevante sol/skyggediagrammer er vist på de efterfølgende sider.

Konklusion:
Der kan i ansøgte forhold - på intet tidspunkt af året - konstateres mere skyggekastning fra taget på Sponnecksvej 27 end der var i 1959.

På enkelte tidspunkter er der tale om mindre skyggekastning og på et mindre område, end i sidst godkendte forhold 1959.

Taget bliver mindre set oppefra end i 1959.
Dette skyldes dels at udhænget I 1959 var større end i ansøgte forhold 2021, dels den skrå afskæring af taget.

På andre skyggemæssigt relevante tidspunkter skygger Sponnecksvej 15, hvis tag ligger ca. 7 m højere, før Sponnecksvej 27.

Kristian Boll
5.februar 2021

KBADM
v/Arkitekt MAA og Byggeøkonom
Kristian Boll

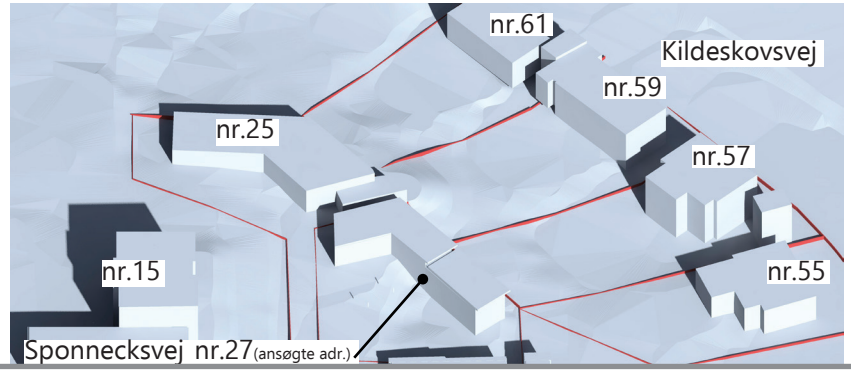
CVR 27364470
T:50 90 40 60
E: kristianboll@gmail.com

1959

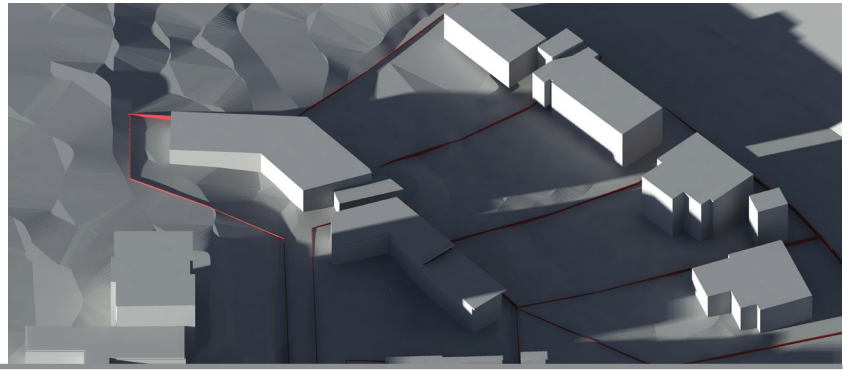
SIDST GODKENDTE FORHOLD

KBADM 05.02.21
sag 190-1220-2
Sponnecksvej 27
Skyggeanalyser

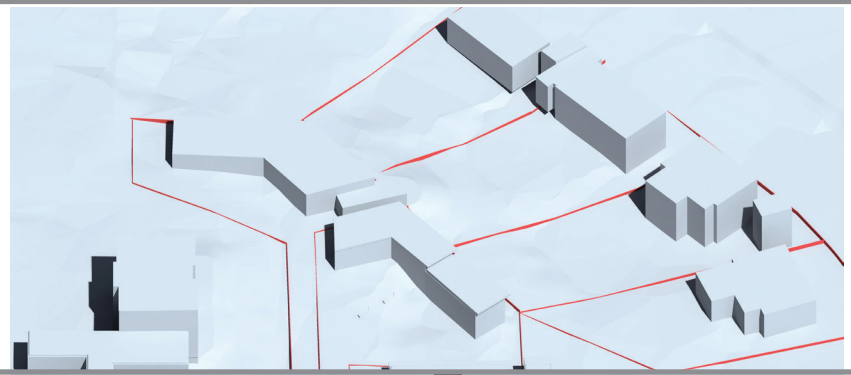
21. marts KL 12



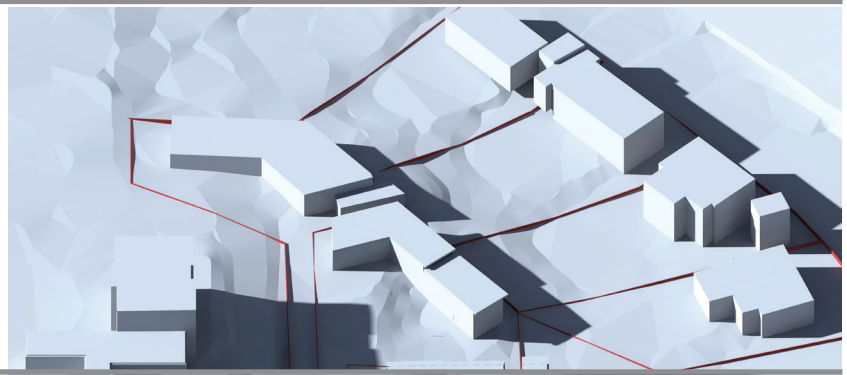
21. marts KL 18



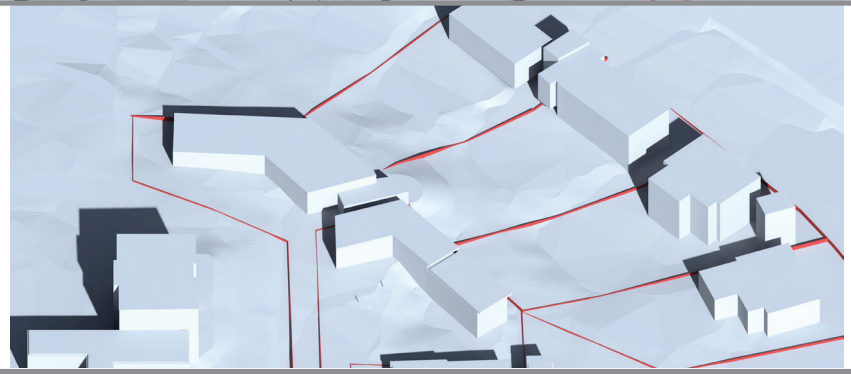
21. juni KL 12



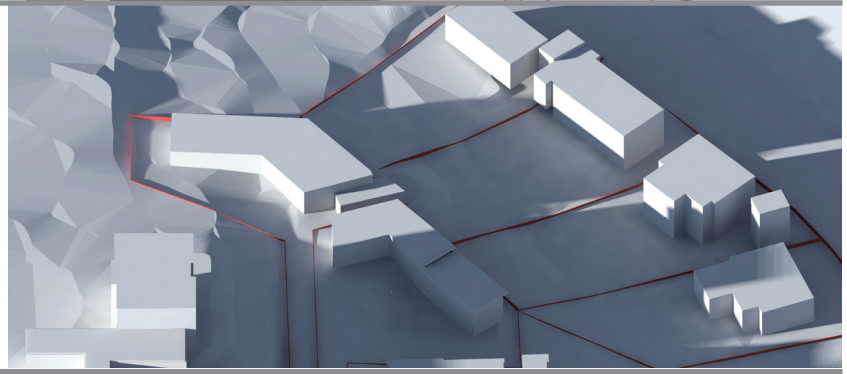
21. juni KL 18



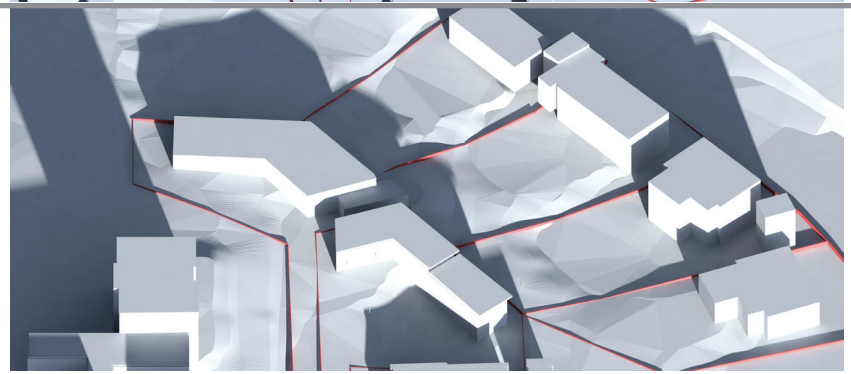
21. sept. KL 12



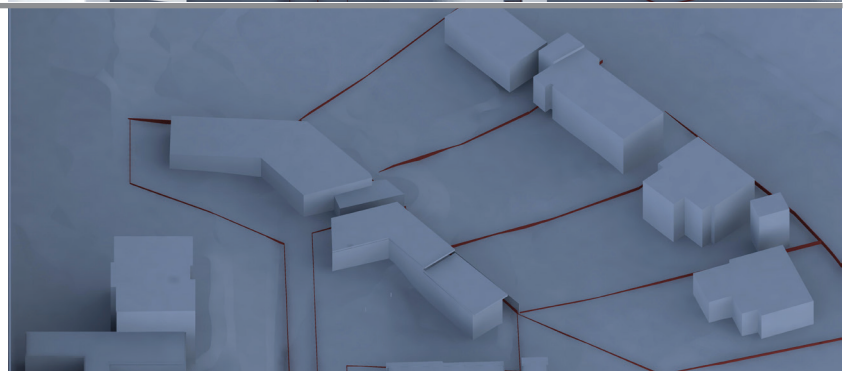
21. sept. KL 18



21. dec. KL 12



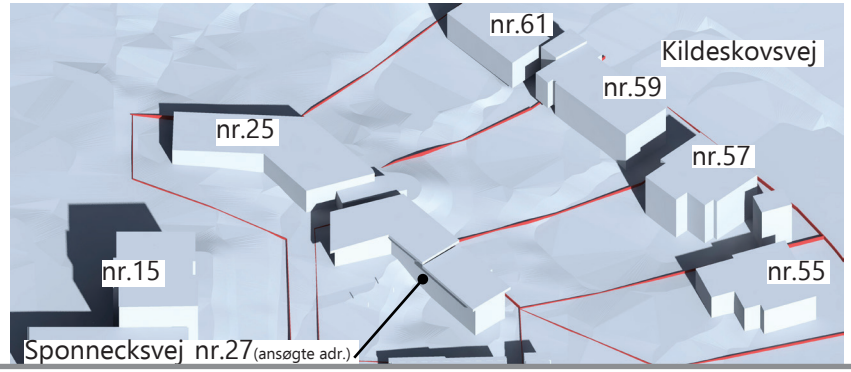
21. dec. KL 18



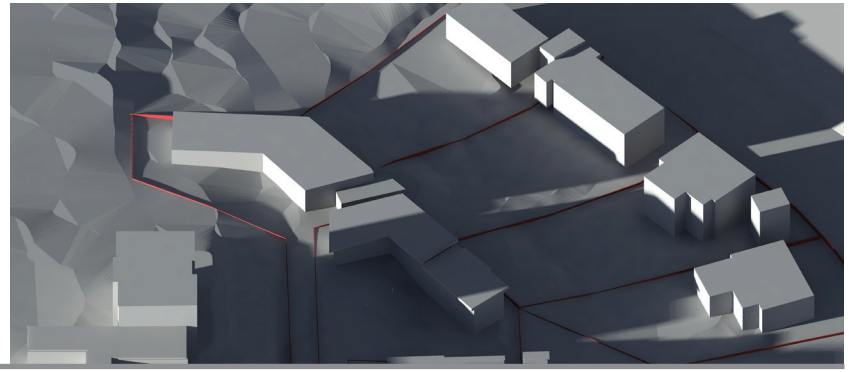
2017
EKSIST. FORHOLD

KBADM 05.02.21
sag 190-1220-2
Sponnecksvej 27
Skyggeanalyser

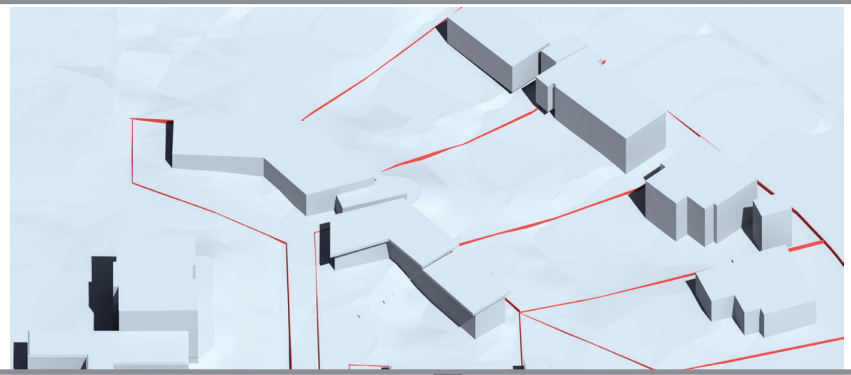
21. marts KL 12



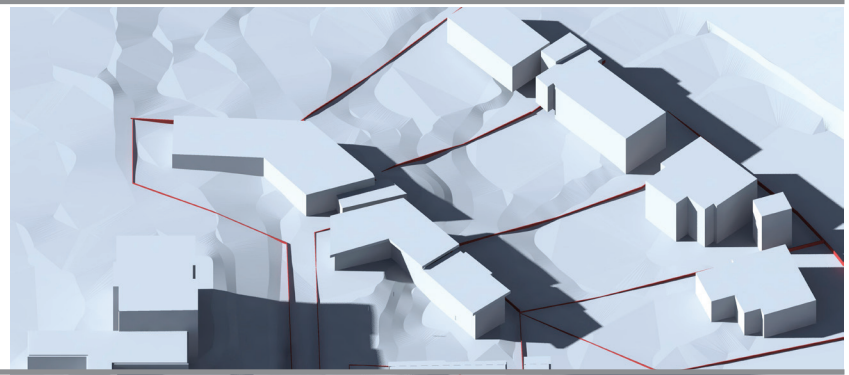
21. marts KL 18



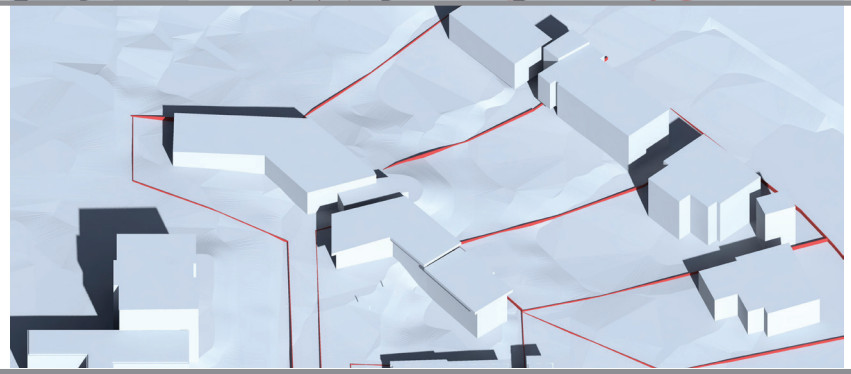
21. juni KL 12



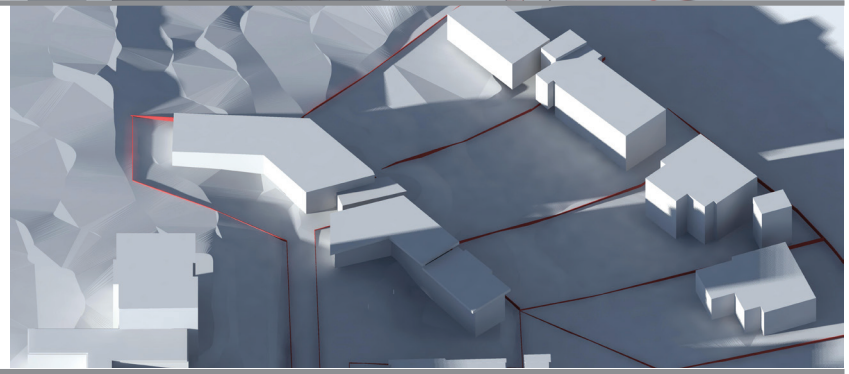
21. juni KL 18



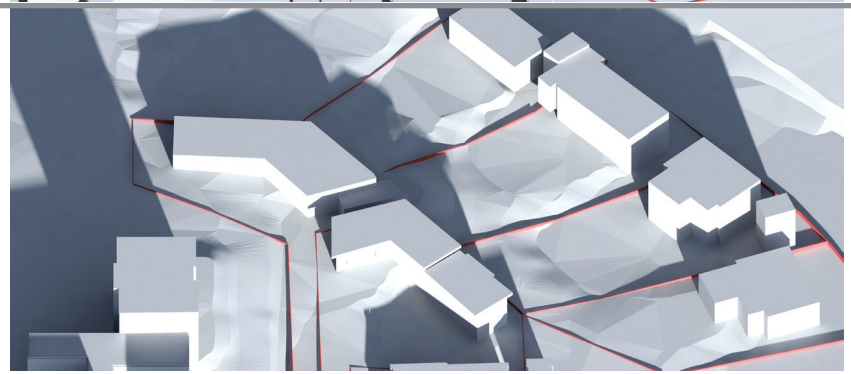
21. sept. KL 12



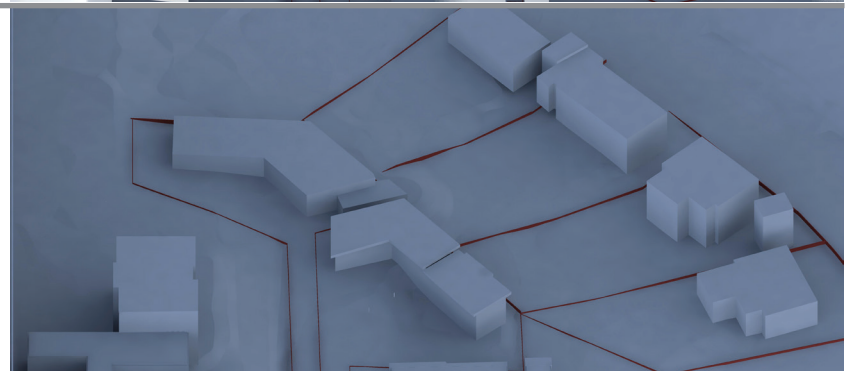
21. sept. KL 18



21. dec. KL 12



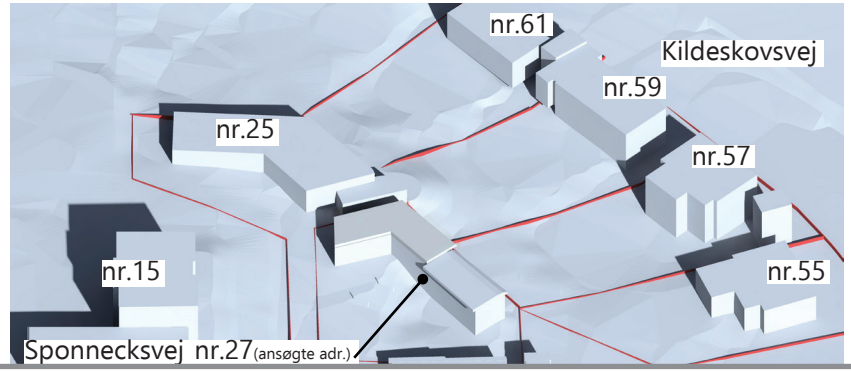
21. dec. KL 18



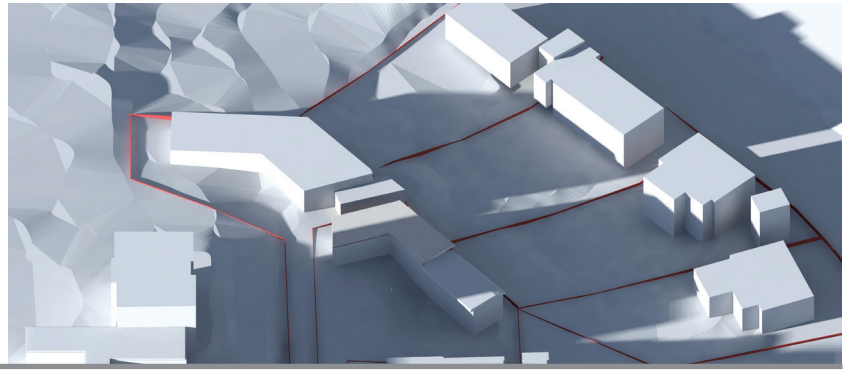
2021
ANSØGTE FORHOLD

KBADM 05.02.21
sag 190-1220-2
Sponnecksvej 27
Skyggeanalyser

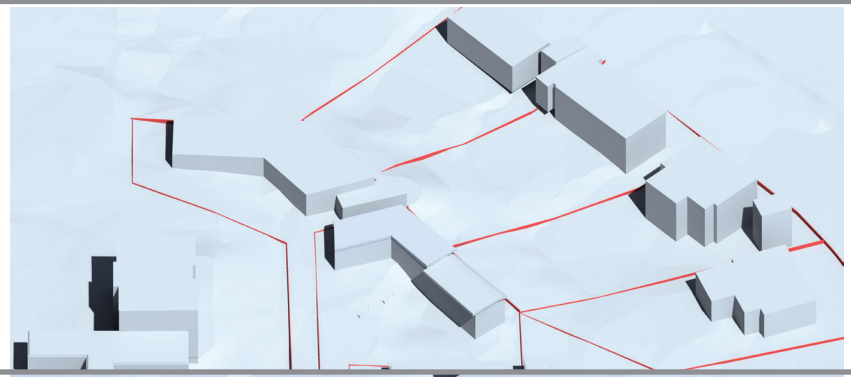
21. marts KL 12



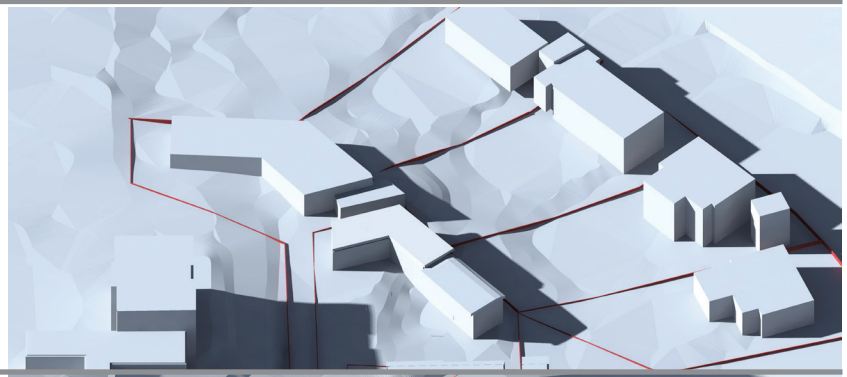
21. marts KL 18



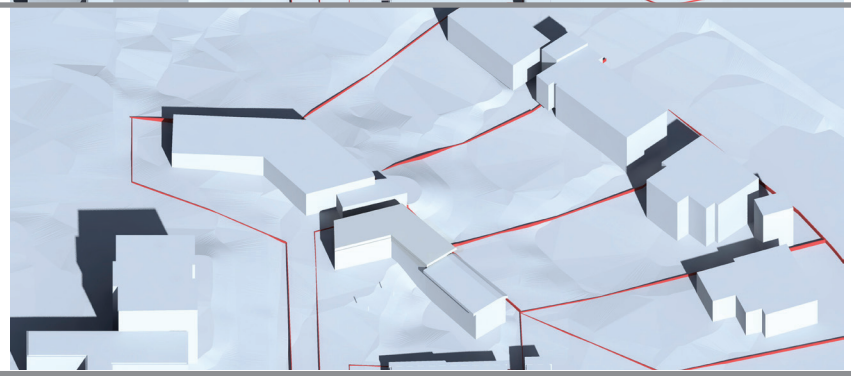
21. juni KL 12



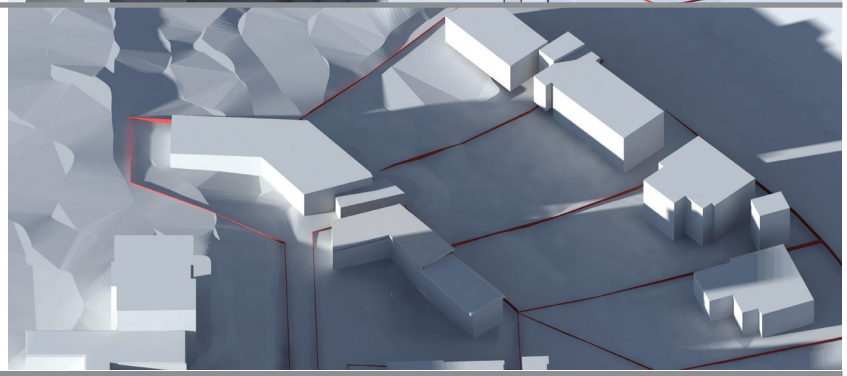
21. juni KL 18



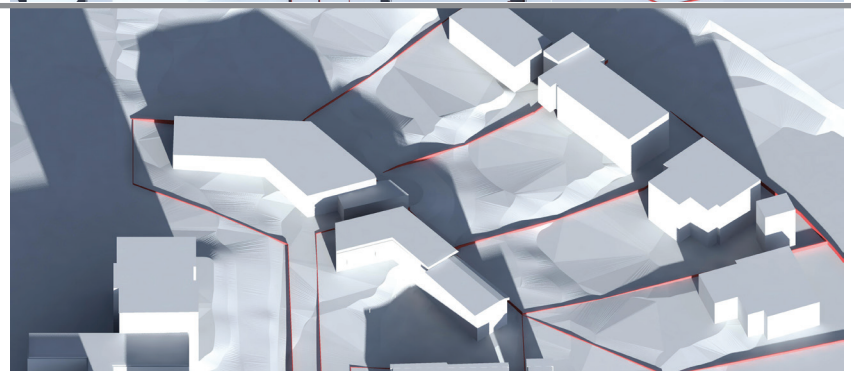
21. sept. KL 12



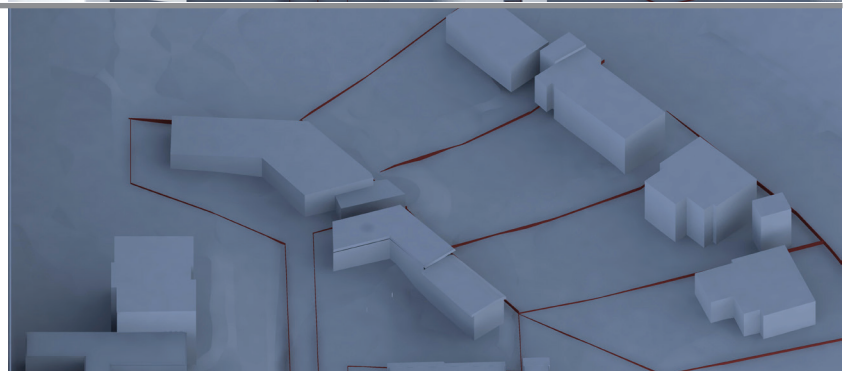
21. sept. KL 18



21. dec. KL 12

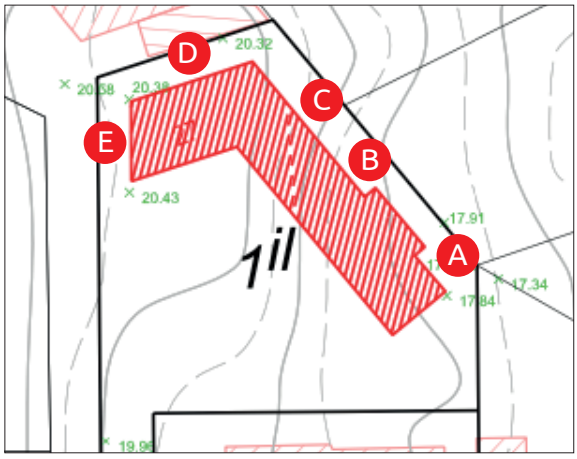


21. dec. KL 18



Relateret document 8/10

Dokument Navn:	**højdegrænseplan-1959.pdf**
Dokument Titel:	**højdegrænseplan-1959**
Dokument ID:	**3824047**



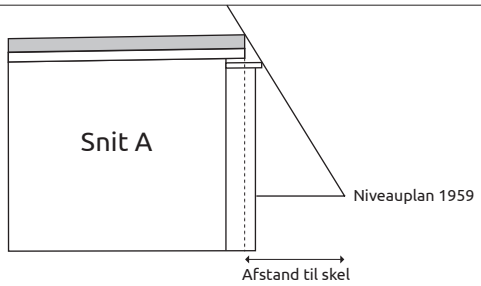
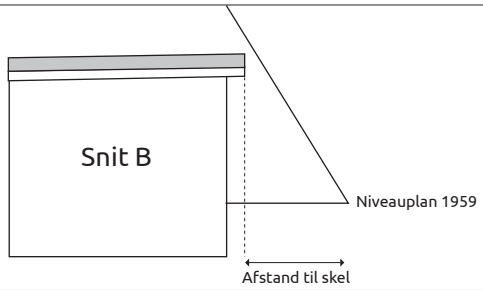
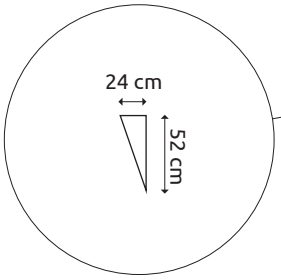
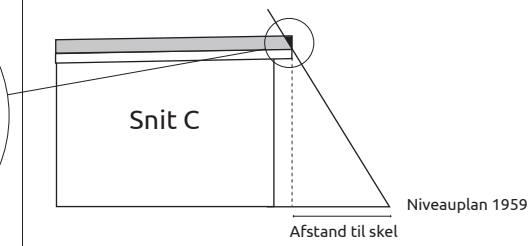
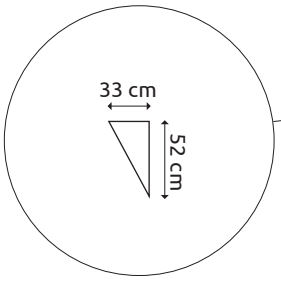
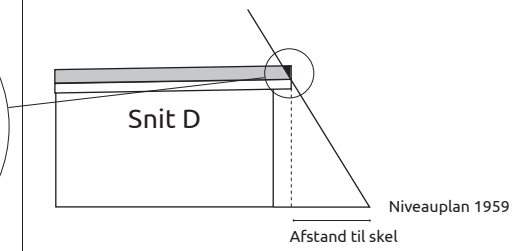
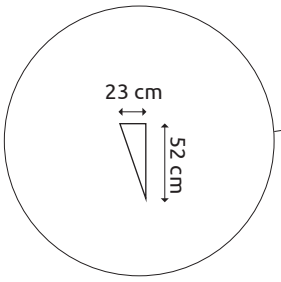
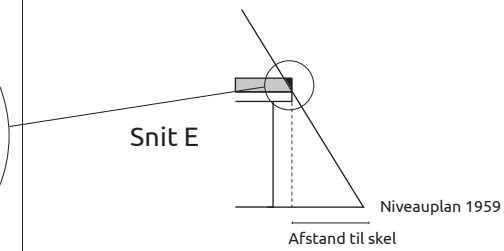
8. februar 2021 / Sponnecksvej 27 / 2820 Gentofte

Højdegrænseplan 1959

Af byggetilladelsen og ibrugtagningstilladelsen fra 1959 fremgår det i stk. 4:

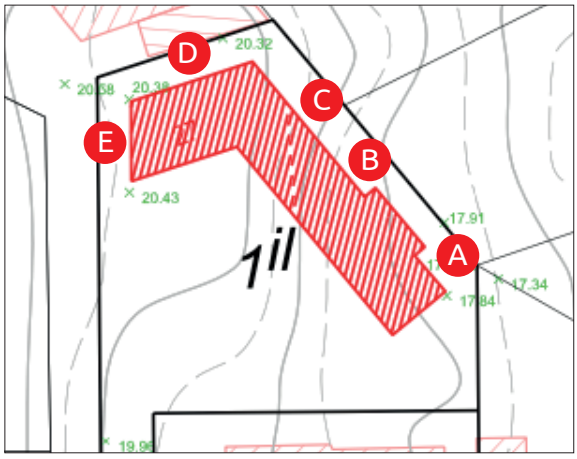
"at intet punkt af bygningens ydermure eller tagflade får en større højde end 1,6 gange afstanden til nærmeste naboskel."

Skemaet herunder viser det oprindelige højdegrænseplan baseret på opmålinger udført af LIFA.

Fix punkt snit	Tagflade afstand til skel	Tilladt højde (1959)	Nuværende højde (2017)	Afvigelse	Afskæring af tagudhæng så det ikke overskrider højdegrænseplan 1959	Nuværende forhold (2017) / Sidst godkendte forhold (1959)
A	2,6 m	4,2 m	4,2 m	-		
B	2,7 m	4,4 m	4,2 m	0,2 m		
C	2,7 m	4,3 m	4,7 m	-0,4 m		
D	2,0 m	3,2 m	3,7 m	-0,5 m		
E	2,0 m	3,2 m	3,6 m	-0,4 m		

Relateret document 9/10

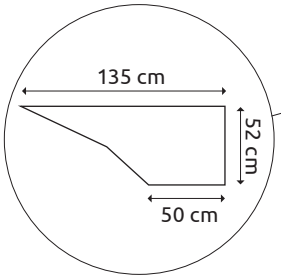
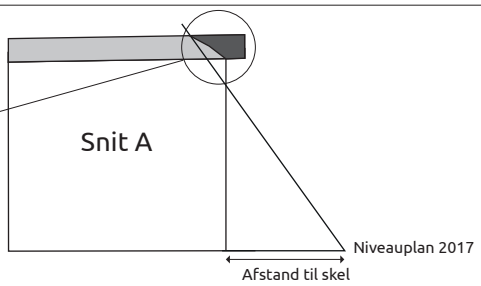
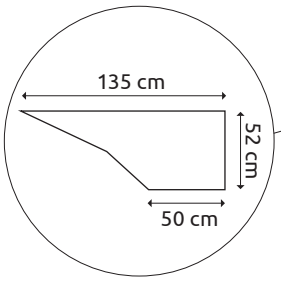
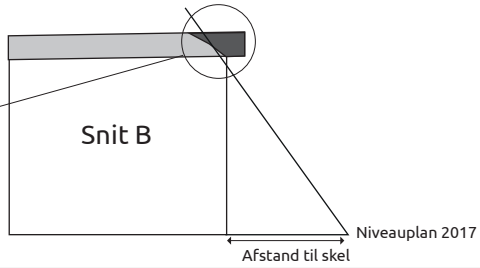
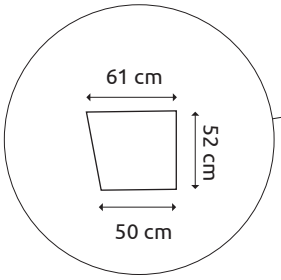
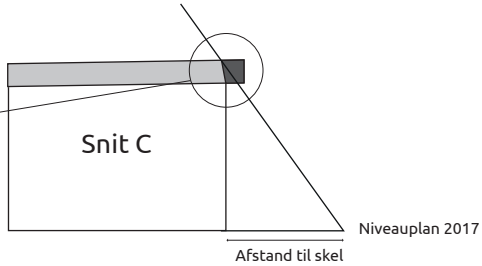
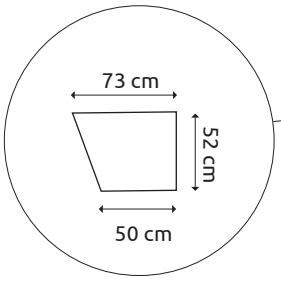
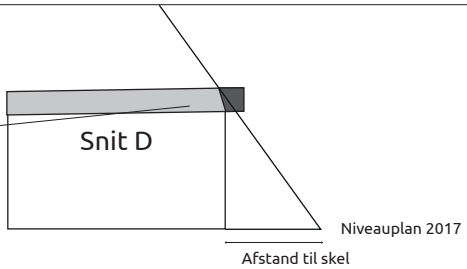
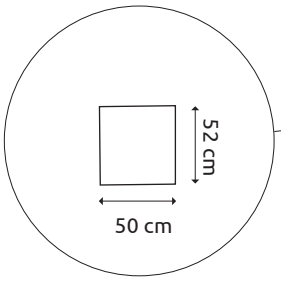
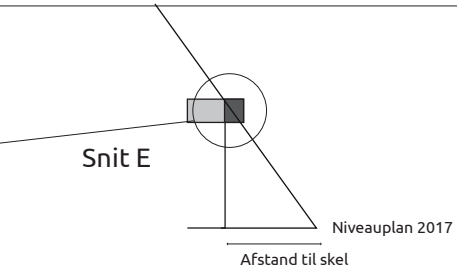
Dokument Navn:	**højdegrænseplan-2017.pdf**
Dokument Titel:	**højdegrænseplan-2017**
Dokument ID:	**3824048**



8. februar 2021 / Sponnecksvej 27 / 2820 Gentofte

Højdegrænseplan 2017

Skemaet herunder viser højdegrænseplanet som fastsat af Gentofte Kommune og registreret i koteplan af 9.10. 2017 af landinspektørfirmaet LIFA.

Fix punkt snit	Facade afstand til skel	Tilladt højde (2017)	Nuværende højde (2017)	Afvigelse	Afskæring af taget så det ikke overskrider højdegrænseplan 2017	Nuværende forhold (2017) / Sidst godkendte forhold (1959)
A	3,13 m	4,38 m	5,86 m	1,48 m		
B	3,22 m	4,51 m	5,54 m	1,03 m		
C	3,19 m	4,47 m	4,68 m	0,21 m		
D	2,50 m	3,50 m	3,90 m	0,4 m		
E	2,50 m	3,50 m	3,56 m	0,06 m		

Relateret document 10/10

Dokument Navn:	**Tidligere beslutninger i Bygnings- og Arkitekturudvalget vedrørende overskridelse af byggeretten.pdf**
Dokument Titel:	**Tidligere beslutninger i Bygnings- og Arkitekturudvalget vedrørende overskridelse af byggeretten**
Dokument ID:	**3824049**

GENTOFTE KOMMUNE
Plan og Byg

25.2.2021

Tidligere beslutninger i Bygnings- og Arkitekturudvalget vedrørende overskridelse af byggeretten.

Sponnecksvej 27
Bygnings- Arkitekturudvalget besluttede på mødet den 29. november 2018, punkt 7, at den opførte bebyggelse 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.

Ordrup Jagtvej 17
Bygnings- og Arkitekturudvalget besluttede på mødet den 29. november 2018, punkt 5, enstemmigt at meddele tilladelse til overskridelse af det skrå højdegrænseplan. 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), og kaster derfor ikke skygge på naboejendommen.

Vespervej 31
Bygnings- og Arkitekturudvalget besluttede den 4. oktober 2018, punkt 2, enstemmigt at meddele tilladelse til retlig lovliggørelse af en tilbygning. 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), og kaster derfor ikke skygge på naboejendommen.

Kærvangen 6
Bygnings- og Arkitekturudvalget besluttede på mødet den 3. december 2020, punkt 4, at der meddeles tilladelse til at reducere tilbygningen 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.

Dokument Navn:	**områdekort.pdf**
Dokument Titel:	**områdekort**
Dokument ID:	**3823931**
Placering:	**Emnesager/Ermelundsvej 45, 1. th. Dispensation til lysforhold i forbindelse med altan på etageejendom/Dokumenter**
Dagsordens titel	**Ermelundsvej 45, 1. th. Dispensation til lysforhold i forbindelse med altan på etageejendom**
Dagsordenspunkt nr	**4**
Appendix nr	**1**
Relaterede Dokumenter:	**4**

Dette dokument blev genereret af getorganized for SharePoint

Områdekort			GENTOFTE KOMMUNE
Dato: 22-02-2021	Mål: 1:500	Initialer:	

Relateret document 2/4

Dokument Navn:	**Skråfoto Ermelundsvej.pdf**
Dokument Titel:	**Skråfoto Ermelundsvej**
Dokument ID:	**3823932**

Dokument dannet: 22/02/21 15:20

VurderingsejendomID:

VURDERINGS STYRELSEN

Dato for fotografering: 23/06/19

Relateret document 3/4

Dokument Navn:	**Ermelundsvej 45 - Dagslys 19-11-2020.pdf.pdf**
Dokument Titel:	**Ermelundsvej 45 - Dagslys 19-11-2020.pdf**
Dokument ID:	**3823933**

Elmelundsvej 45 – Dagslys

Beregningen har til formål at vise skyggeeffekt på underliggende lejlighed ved etablering af altan på Ermelundsvej 45 1. th.. Beregningen udføres på baggrund af Bygningsreglementets §379 for arbejds- og beboelsesrum.

Standard for beregning af timebaserede dagslysforhold prEN17037 (Dansk Standard, 2016) er anvendt.

I analysen anvendes 3D-simuleringsværktøjer, der bruger timebaseret klimadata fra dry-året til beregning af indendørs belysningsstyrker i dagslystimerne. Dagslystimerne defineres som den halvdel af årets timer, hvor der er mest dagslys, og analysen har til formål at påvise opretholdelse af 300 lux i mindst halvdelen af dagslystimerne i mindst halvdelen af det relevante gulvareal (arbejdszone eller beboelsesrum).

Kravet benævnes **DA_{300lux} [50%] ≥ 50%**.

Kravet er målrettet nybyggeri jf. BR18 og det bruges kun til sammenligning af lysforhold i analysen.

Belysningsstyrker i beregningszonerne simuleres på et vandret beregningsnet placeret 500 mm over gulvflade i beboelse. Beregningsfladen repræsenterer gulvarealet fratrukket en randzone på 500 mm fra indvendige overflader.

Der er forudsat 2-lags ruder med LT = 80 % i alle orienteringer.

Resultater

Tabellen til højre angiver den procentvise andel af gulvarealet, der modtager mere end 300 lux fra dagslysindfald i mindst halvdelen af dagslystimerne under hhv. eksisterende forhold og efter etablering af altan. Det totale antal beregningspunkter, grid points, i de respektive zoner er anført i rækken til højre for, og sidste række angiver forskellen i procentpoint, tilsvarende gulvareal, mellem eksisterende og fremtidige forhold.

Zone	Uden altan - DA_{300lx}[50%]	Med altan - DA_{300lx}[50%]	Grid points [n]	Forskel [procentpoint]
Lille Stue	30,3	28,8	66	-1,5
Stor Stue	81,8	81,1	132	-0,8
Værelse	**65,9**	**43,2**	**88**	**-22,7**
Køkken	100,0	100,0	12	0,0

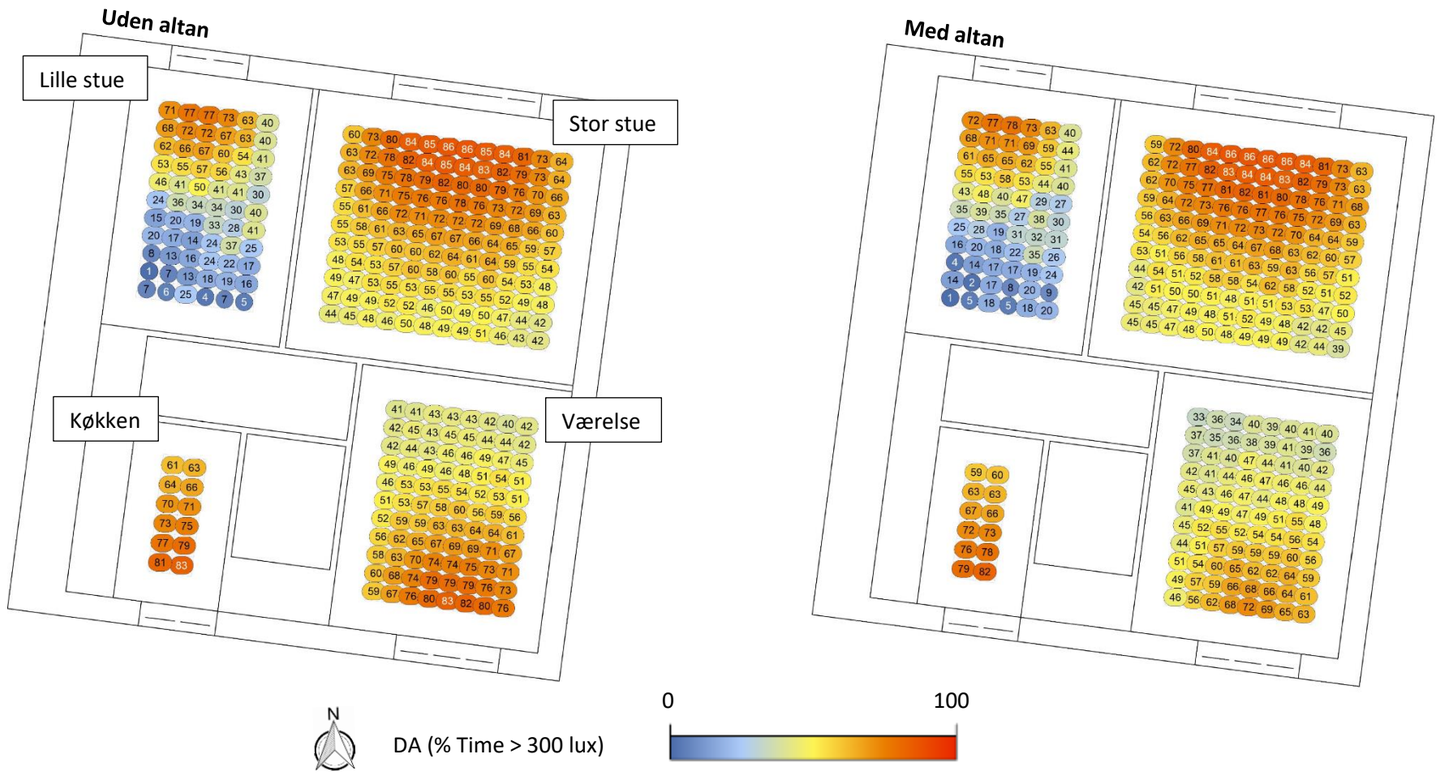
Værelset er den eneste zone, som får skygge fra altan, og forskellen i den del af gulvarealet, der opfylder dagslyskrav i de resterende rum, er derfor minimal. Der ses dog afvigelser, da beregningen beror på simulering, og der kan derfor være små udsving kørslerne imellem.

Det ses at værelset er overeksponeret under eksisterende forhold, og opfylder krav til daglysindfald i nybyggeri, da mere end halvdelen af gulvarealet imødekommer krav. Samme forhold gør sig gældende for de fleste af boligenhedens øvrige rum, og kun den lille stue på nordfacaden falder under krav i BR18.

Ved etablering af altan reduceres det 'godkendte' gulvareal med 22,7 %, men med resterende 43,2 % godkendt gulvareal er rummet fortsat velbelyst.

Konklusion

Det vurderes at der stadigvæk vil være tilfredsstillende dagslysindfald i værelset, da kravet er målrettet nybyggeri, og boligen som helhed er velbelyst både før og efter etablering af altan.



Relateret document 4/4

Dokument Navn:	**Foto af bygning med skitsering af ansøgt altan.pdf**
Dokument Titel:	**Foto af bygning med skitsering af ansøgt altan**
Dokument ID:	**3823934**

Denne altan er
udgået af projektet

Dokument Navn:	**Opfølgning på opgaveudvalget Detailhandel i Gentofte 2020-4.docx**
Dokument Titel:	**Opfølgning på opgaveudvalget Detailhandel i Gentofte 2020-4**
Dokument ID:	**3803920**
Placering:	**Emnesager/Opfølgning fra opgaveudvalget Detailhandel i Gentofte 4. kvartal 2020/Dokumenter**
Dagsordens titel	**Opfølgning på afsluttet opgaveudvalg**
Dagsordenspunkt nr	**5**
Appendix nr	**1**
Relaterede Dokumenter:	**1**

Dette dokument blev genereret af getorganized for SharePoint

GENTOFTE KOMMUNE

Opfølgning på opgaveudvalget 'Detailhandel i Gentofte', 4. kvartal 2020

Vedtaget af Kommunalbestyrelsen:	24. september 2018
Reference til stående udvalg:	Erhvervs-, Beskæftigelses- og Integrationsudvalget, Bygnings- og Arkitekturudvalget
Opgaveudvalgets opgave:	Udarbejde et forslag til en strategi for bevaring og udvikling af detailhandelen i Gentofte samt et idékatalog med forslag til, hvordan detailhandelen, ejendomsejere, borgere og kommune aktivt kan bidrage til at realisere indsatser, der fremmer detailhandelens udviklingsmuligheder i kommunen.

Opfølgning pr. 21. januar 2021

'Liv i byen' i corona-året 2020

Som så meget andet, har arbejdet med detailhandelsstartegien været kraftigt påvirket af corona-pandemien i det meste af 2020. Samtlige større kulturelle arrangementer, som traditionelt er et væsentligt bidrag til at fremme liv i byen, måtte aflyses. Således har fx Kultur- og Festdagene, Gentoftenatten samt større markeder og gadekoncerter ikke kunnet finde sted.

Samarbejde om 'Liv i Byen'

Samarbejdet mellem handelsstanden og Gentofte Kommune om at støtte det lokale handelsliv i byen er nu forankret i et forum 'Liv i byen' med deltagelse af handelsstandsforeningens formand og Gentofte Kommunes koordinatorer for hhv. kultur og bæredygtighed. Der holdes regelmæssigt møder i dette forum med henblik på at orientere om og koordinere aktiviteter i kommunen og i bycentrene.

Samarbejder med Gentoftegade

På det første møde i dette nye regi blev det aftalt, at Gentofte Kommune går ind i et samarbejde med lokalforeningen i Gentoftegade – i første omgang om juleaktiviteter. Der er blevet etableret et forum, bestående af bestyrelsesmedlemmer og forretningsdrivende samt kommunens koordinatorer. I december-måned har der med overholdelse af anbefalingerne vedr. Corona været mindre gadekoncerter, 'Hjælp julemanden'-arrangement i samarbejde med Børneulykkesfonden, og der er lavet en film om Gentoftegade i samarbejde med Ungekulturkonsulenten og en gruppe unge. Det er også blevet aftalt, at der skal være en koordineret indsats i Gentoftegade i forbindelse med Fest- og Kulturdage 2021.

Samtlige tiltag i Gentoftegade gennemføres med henblik på at afprøve koncepter og initiativer til at skabe mere liv i byen, som andre gadestrøg kan lade sig inspirere af.