



Gentofte Kommune

Dagsorden til møde i Bygningsudvalget

Dagsorden åben

Mødedato 18. september 2008

Mødetidspunkt 17.00

Mødelokale 326

Indholdsfortegnelse

Bygningsudvalget

den 18. september 2008

Åben dagsorden

- 1 Strandvejen 304. Overskridelse af lokalplanlagt hegnshøjde**
- 2 Søtoften 27. Udførelse af terrasse og støttemur indenfor søbeskyttelseslinien
Gentofte Sø**
- 3 Ewaldsbakken 29. Tilbygning til villa indenfor fortidsmindebeskyttelseslinie**
- 4 Sundvænget 19. Renovering af havestue.**
- 5 Strandvejen 108. Isætning af tagvinduer på bevaringsværdig bygning.**
- 6 Erhvervelse af lejlighed til midlertidig beboelse**
- 7 Annettevej 16A & 16B. Sammenlægning af tilkøbte ejendom**
- 8 Teglgårdsvej 47. Ansøgning om statusændring**
- 9 Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne**

Lukket dagsorden

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

Møde i Bygningsudvalget den 18. september 2008

1 Åbent Strandvejen 304. Overskridelse af lokalplanlagt hegnehøjde

[025550-2006](#)

Resumé

Ejer af ejendommen Strandvejen 304, Jacob Gudmund Olsen, søger gennem sin advokat, Molt Wengel, om dispensation fra lokalplanlagt bestemmelse om hegnehøjde mod vej.

Baggrund

Lokalplan 142 regulerer ejendommen og lokalplanens § 9.2 foreskriver: "For ejendomme beliggende mellem Strandvejen og Kystvejen gælder følgende: Hegn mod vej må ikke være højere end 1,3 meter og mod nabogrund 1,8 meter; inden for en afstand af 15 meter fra skel mod Kystvejen dog kun 1,3 meter."

Huset er fra 70'erne og ombygget 2003-2005. I forbindelse med ombygningen blev to garager mod Strandvejen revet ned, og der blev opført en mur på ca. 155 cm. Der blev i juni 2006 klaget over murens højde og ejer af ejendommen anførte, at muren havde fået den højde den har, af hensyn til familiens to børn og to hunde, og fordi man fandt at det var den mest harmoniske løsning, og at man i øvrigt havde forhørt sig hos naboer. Desuden anførte ejer, at man ikke havde været bevidst om lokalplanens bestemmelse.

Kommunen udstedte den 13. juli 2007 påbud i henhold til Planlovens § 63 om lovliggørelse af forholdet, idet man vurderede at en hegnmur om ejendommen kunne etableres dels forsvarligt i forhold til børns sikkerhed, og dels æstetisk/harmonisk - og samtidig overholde lokalplanens bestemmelser om max. 1,3 meters højde. Man fandt ikke at ansøgers bemærkninger om sikkerhed og en samlet harmonisk løsning, eller det faktum at ejeren ikke havde været opmærksom på lokalplanens bestemmelser, kunne begrunde en dispensation.

Forholdet skulle være lovliggjort inden 12 uger fra den 13. juli 2007, og den 17. september 2007 anmodede ejers advokat om forlængelse af fristen, hvilket blev bevilget telefonisk fra kommunens side. Den 20. december 2007 blev det telefonisk aftalt med kommunens bygningsmyndigheden at fristen for lovliggørelse kunne forlænges til den 31. marts 2008. Den 26. juni 2008 fremsendte ejers advokat en ansøgning om dispensation fra lokalplanbestemmelsen om murens højde.

I den nye dispensationsansøgning anføres det, at ejendommens samlede fremtoning er blevet mere åben efter at de to garager er revet ned. Ligeledes anføres det, at den opførte mur ikke strider imod principperne i lokalplan 142, og at ejer af ejendommen sammen med arkitekten har "skabt en harmonisk unik konstruktion og form for den samlede ejendom." Advokaten mener, at såfremt kommunen fastholder at muren skal ombygges, kan det lægges til grund at kommunen ikke har til hensigt at forfølge sin egen målsætning om rummelige lokalplaner, idet man ikke er åben for nye arkitektoniske tiltag, der kan skabe grobund for nye arkitekturstrømninger.

Det skal for en god ordens skyld nævnes, at de nedrevne garager ifølge kommunens arkivsag, udgjorde et areal på i alt 82 m², og den seneste var tilladt og opført i 1992. Med den skærpede praksis i kommunen for at bebyggelsesprocenten på 25 skal holdes, ville så mange m² carport/garage ikke kunne tillades i dag.

Vurdering

Bygningsmyndigheden vurderer, at en hegnmur om ejendommen kan etableres æstetisk/harmonisk – og samtidig overholde lokalplanens bestemmelser om max. 1,3 meters højde. Således finder kommunen ikke, at ansøgers bemærkninger omkring kommunens manglende åbenhed for moderne arkitektur kan lægges til grund for at den høje mur bør tillades. Hvad angår de to garagebygninger som tidligere delvist spærrede for udsyn mod kysten, så ville så mange m² carport ikke kunne tillades i dag eller i 2002, da lokalplanen blev vedtaget, grundet kommunens skærpede praksis på dette område. Derfor finder Bygningsmyndigheden ikke,

at ansøgers bemærkninger om en harmonisk løsning og et bedre udsyn mod vandet kan begrunde en dispensation fra lokalplanen. Hertil kommer, at en dispensation vil kunne danne en uheldig præcedens.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Bygningsudvalget:

At der meddeles afslag i henhold til lokalplan 142, § 9, stk. 2.

Bilag

[Kortbilag. Strandvejen 304](#)
[Ejers adv. ønsker disp.](#)

Møde i Bygningsudvalget den 18. september 2008

2 Åbent Søtoften 27. Udførelse af terrasse og støttemur indenfor søbeskyttelseslinien Gentofte Sø

[028646-2008](#)

Resumé

Karsten Rønnows Tegnestue A/S har med brev af den 10. juli 2008, ansøgt om bl.a. at udføre terrænændringer ved etablering af en udendørs terrasse og en støttemur indenfor søbeskyttelseslinien.

Baggrund

Ejendommen grænser op til Gentofte Sø, og en del af grunden er beliggende indenfor søbeskyttelseslinien. Den ansøgte terrasse og støttemur vil blive beliggende indenfor søbeskyttelseslinien for Gentofte Sø. Terrassen og støttemuren udføres i umiddelbar tilknytning til enfamiliehuset. Omfanget fremgår af situationsplanen.

Jævnfør naturbeskyttelseslovens § 16, stk.1, må der ikke placeres bebyggelse eller ske ændringer af terræn indenfor beskyttelseslinien. I medfør af lovens § 65, stk.6, kan kommunalbestyrelsen gøre undtagelse fra bestemmelserne i § 16, stk.1.

Sagen er sendt til udtalelse hos Danmarks Naturfredningsforening, Friluftsrådet og Gentofte-listen.

Vurdering

Bygningsmyndigheden vurderer, at udførelse af terrassen og støttemuren ikke i væsentlig grad forringer oplevelsen af Gentofte Sø. Den ansøgte åbne terrasse og støttemuren knytter sig naturligt til huset. Afstanden til stien ved Gentofte Sø er mere end 35m.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Bygningsudvalget:

At der meddeles dispensation fra Naturbeskyttelseslovens § 16, stk. 1, i forbindelse med det ansøgte.

Bilag

[ansøgning](#)

[stue- og beliggenhedsplan](#)

[situationsplan med søbeskyttelseslinie Søtoften 27](#)

Møde i Bygningsudvalget den 18. september 2008

3 Åbent Ewaldsbakken 29. Tilbygning til villa indenfor fortidsmindebeskyttelseslinie

[028446-2008](#)

Resumé

Arkitekt Niels Grunnet-Lauridsen har på vegne af ejerne af Ewaldsbakken 29, Birgitte Marcus Møller og Steen Hartvig Hansen, søgt om tilladelse til at opføre en tilbygning til boligarealet på i alt 41,6 m². Ejendommen er beliggende indenfor for fortidsmindebeskyttelseslinien for Ellehøj.

Baggrund

Grundareal :	876 m ²
Ekst. boligareal:	107 m ²
Ekst bebyggelsesprocent:	12
Fremtidigt boligareal:	148,6 m ²
Fremtidig bebyggelsesprocent:	17

Ejendommen er omfattet af fortidsmindebeskyttelseslinien for "Ellehøj", som i henhold til Naturbeskyttelseslovens § 18, stk. 1, ikke må foretages ændringer i tilstanden af arealet inden for 100 m fra fortidsminder, så som høje der er beskyttet efter museumsloven. I henhold til Naturbeskyttelseslovens § 65, stk. 3 kan kommunalbestyrelsen i særlige tilfælde gøre undtagelse fra bestemmelserne i § 18, stk. 1.

Der søges om at opføre en tilbygning i en etage på sydsiden af ejendommen. Højen, der er omfattet af beskyttelseslinien, ligger på matriklen umiddelbart på den anden side af vejen, nord for Ewaldsbakken 29. Projektet overholder de bebyggelsesregulerende bestemmelser.

Sagen er sendt i høring hos Friluftsrådet, Gentofte, Danmarks Naturfredningsforening og Kulturarvsstyrelsen. Friluftsrådet har ingen indvendinger.

Vurdering

Det er bygningsmyndighedens vurdering at den ansøgte tilbygning, som er i et plan og som vender

væk fra højen, ikke vil hæmme udsynet til højen for naboer eller forbipasserende.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Bygningsudvalget:

At der jævnfør Naturbeskyttelseslovens § 65, stk. 3 meddeles undtagelse i bestemmelse i § 18, stk. 1, således at den ansøgte tilbygning kan tillades.

Bilag

[Tegningsmateriale \[4 vedhæftede filer\]](#)

[Kortbilag. Ewaldsbakken 29](#)

Møde i Bygningsudvalget den 18. september 2008

4 Åbent Sundvænget 19. Renovering af havestue.

[026695-2007](#)

Resumé

Arkitekt Lasse Lyck har den 19. august 2008 ansøgt Gentofte Kommune om lovliggørelse af renoveret udestue beliggende på Sundvænget 19.

Baggrund

Ansøger anfører, at udestuen er renoveret, idet facaden er ændret for så vidt angår brystning og sprosestørrelse. Ansøger oplyser, at brystningen er lavere end anført i lokalplanen, herunder er opsprosningsen i 5 lag, frem for 4 lag som anført i lokalplanen.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 220 hvori det anføres i § 7.2, at " Ved reetablering af bygninger og bygningsdele skal dette ske i samme omfang og med samme placering og udformning som den oprindelige bebyggelse med de ændringer tegningsbilagene I -VII giver mulighed for."

Ejendommen er i atlas over bygninger og bymiljøer 2004 registeret med en bevaringsværdi på 2.

Vurdering

Ved vurderingen af om et ulovligt etableret forhold skal lovliggøres fysisk, dvs. ved tilbageførsel til oprindeligt udtryk eller retligt, hvilket vil sige ved en efterfølgende dispensation, kan udvalget vælge på den ene side at lægge vægt på retshåndhævelsesprincippet eller på den anden side værdispildsbetragtningen. Hertil kommer, at der kan lægges vægt på ansøgers gode/onde tro om forholdets lovlighed.

Forvaltningen vurderer, at udførte udestue respekterer oprindelig eksisterende bebyggelse, og er udført i stil med angivne forslag i lokalplanen, navnlig henset til at tidligere vinduespartier i

havestue ikke var sprosseinddelt.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Bygningsudvalget:

At havestuen, som den er udført, kan tillades.

Bilag

[SV: Sundvænget 19 \[8 vedhæftede filer\]](#)

Møde i Bygningsudvalget den 18. september 2008

5 Åbent Strandvejen 108. Isætning af tagvinduer på bevaringsværdig bygning.

[033280-2008](#)

Resumé

Der ansøges om tilladelse til etablering af 2 GVO vinduer mod Strandvejen og 2 tagvinduer i den vandrette del af tagfladen, samt 2 skorstene. Ejendommen er udpeget som bevaringsværdig i kategori 3.

Baggrund

Tegnestuen Kegel og Sciera ansøger på vegne af E/F 877 Strandvejen 108 -108A om tilladelse til at udføre facademæssige ændringer på ejendommen Strandvejen 108.

Ejendommen Strandvejen 108 er et bevaringsværdig etagebyggeri i Hellerup. Der ansøges om tilladelse til facademæssige ændringer på ejendommens gadeside i forbindelse med inddragelse af loftsrum til beboelse. Ændringerne består af isætning af 2 GVO Velux vinduer - en i hver af frontispices valmede tagflade mod vejen. 2 ovenlysvinduer i den flade del af tagfladen. Disse ovenlysvinduer er skrånende (15 grader). Der fjernes 2 skorstene og der etableres 2 skorstensatrappes, der svarer til de fjernede.

Bygningsudvalget har på mødet den 13. maj 1998 pkt. 2 tilladt at tagrummet inddrages til beboelse i forbindelse med underliggende lejligheder. Desuden har Bygningsudvalget den 21. juni 2007, pkt. 7 besluttet at tillade facademæssige ændringer i form af isætning af vinduer i tagfladen mod gården.

Ejendommen er i lokalplanen erklæret bevaringsværdig (kategori 3). Forandringer på bevaringsværdige bygninger må kun finde sted efter Kommunalbestyrelsen tilladelse, jf. lokalplan 209, § 6.1.

Vurdering

I atlas over bygninger og bymiljøer 2004 er der anført om arkitekturen, at denne er

velproportioneret, fine detaljer, symmetrisk gadefacade - et godt hus i gadebilledet. Ejendommen er del af en husrække.

Bygningsmyndigheden finder, at de ansøgte ændringer stemmer godt overens med husets oprindelige arkitektur, hvorfor der er grundlag for at meddele tilladelse til det ansøgte.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Bygningsudvalget:

At der meddeles tilladelse efter lokalplan 209, § 6.1, til at udføre facademæssige ændringer som ansøgt.

Bilag

Kortbilag

Ansøgningen. Mailen af 21. juli 2008

4 tegninger

Bygningsudvalgets møde den 21. juni 2007. Tilladelse til facademæssige ændringer.

Bilag

[ANSØGNING.pdf](#)

[ANSØGNING.pdf](#)

[TAGPLAN.pdf](#)

[TAGETAGE.pdf](#)

[GÅRDFACADE.pdf](#)

[GADEFACADE.pdf](#)

[ansøgning om fjernelse af skorsetn på Strandvejen 108. \[5 vedhæftede filer\]](#)

[kortbilag](#)

Møde i Bygningsudvalget den 18. september 2008

6 Åbent Erhvervelse af lejlighed til midlertidig beboelse

[027371-2008](#)

Resumé

Eik Bank Danmark A/S søger om principtilladelse til at erhverve en lejlighed til brug for deres færøske medarbejderes midlertidige ophold i Danmark. Lejligheden mister herved status som helårsbolig.

Baggrund

Eik Bank Danmarks moderbank Eik Banki P/F er beliggende på Færøerne. I forbindelse med de færøske kollegaers besøg i Danmark, har banken påtænkt at erhverve en lejlighed som de færøske kollegaer kan benytte under deres korte ophold i København. Lejlighedens beboere vil således ikke have fast adresse i lejligheden.

Vurdering

En bolig der inden for de seneste 5 år har været benyttet til helårsbeboelse, må ifølge boligreguleringslovens § 50 ikke uden kommunalbestyrelsens samtykke tages i brug til sommerbeboelse eller lignende midlertidig benyttelse.

Kommunen har ikke praksis for at tillade nedlæggelse af en helårsbolig med henblik på midlertidig benyttelse. Dog har man på Bygningsudvalgets møde den 27. marts 2008, pkt. 7, besluttet at imødekomme henvendelsen fra Folketingets Præsidium af 4. marts 2008 om, at Gentofte Kommune indfører en praksis, der imødekommer ansøgninger fra folketingsmedlemmer om en supplerende bolig i Gentofte Kommune i en begrænset periode.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Bygningsudvalget:

At der meddeles afslag på ansøgning om midlertidig benyttelse af en helårsbolig i kommunen.

Bilag

[Ansøgning om erhverve en lejlighed](#)

Møde i Bygningsudvalget den 18. september 2008

7 Åbent Annettevej 16A & 16B. Sammenlægning af tilkøbte ejendom

[027897-2008](#)

Resumé

Der søges om tilladelse til sammenlægning af de to boliger på ovennævnte ejendom.

Baggrund

Gavin Halliley der idag er ejer af ejendommen Annettevej 16B, søger om tilladelse til at sammenlægge de to boliger i dobbelthuset på ovennævnte ejendom.

Ejendom:

Grundareal: 1000 m²

Annettevej 16A: 133 m². Annettevej 16B: 132 m².

Boligareal i alt: 266 m²

Ejendommen er omfattet af lokalplan 39. I henhold til lokalplanen er der krav om mindst 1000 m² grund til tofamiliehuse.

De to boliger er opført i 1980 og fremstår som tidsvarende boliger

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

Vurdering

Bygningsmyndigheden vurderer på den ene side., at en sammenlægning ikke vil medføre usædvanlige store forhold set i relation til de eksisterende forhold i kvarteret. På den anden side er der tale om ansøgning om nedlæggelse af en fin familiebolig af tidssvarende størrelse.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Bygningsudvalget:

At sagen drøftes

Bilag

[Ansøgning om sammenlægning af naboejendom Kortbilag Annettevej 16 a-b](#)

Møde i Bygningsudvalget den 18. september 2008

8 Åbent Teglgårdsvej 47. Ansøgning om statusændring

[034282-2008](#)

Resumé

Der søges om tilladelse til at sammenlægge de to boliger i beboelsesbygningen på ovennævnte ejendom til én bolig.

Baggrund

EDC Hjort Gentofte søger for køber og sælger om tilladelse til at sammenlægge de to boliger på ovennævnte ejendom, således at huset får status af et enfamiliehus.

Ejendom: Matrikelarealet er på 1315 m2. Beboelsesbygningen indeholder i alt et beboelsesareal på 423 m2. Den var oprindeligt et enfamiliehus men blev allerede i 1947 opdelt til et tofamiliehus med én bolig i stueetagen på 273 m2 og én på 1. sal på 150 m2.

Det er oplyst, at de to boliger har været ejet og beboet af flere generationer af samme familie, og at der ikke er brandmæssig adskillelse mellem boligerne. Adgang til begge boliger foregår via fælles trapperum.

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

Ansøger har stor familie med en au-pair og har brug for meget plads.

Til støtte for det ansøgte påpeger ansøger, at der netop er opført mange nye boliger på Tuborgs arealer, hvilket sammen med afmatningen på boligområdet bevirker, at der ikke er mangel på boliger i området.

Vurdering

Bygningsmyndigheden vurderer, at grundens størrelse på 1315 m2, og husets anselige etageareal

på 423 m2, alt i alt gør ejendommen velegnet som tofamilieejendom.
På den anden side kan der også være behov for i området at have nogle rigtig store boliger til den meget pladskrævende familie.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Bygningsudvalget:

At sagen drøftes

Bilag

[Kortbilag - Teglgårdsvej 47](#)

[Statusændring](#)

Møde i Bygningsudvalget den 18. september 2008

9 Åbent Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne

[038713-2007](#)

Møde i Bygningsudvalget den 18. september 2008

10 Lukket Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne

038713-2007
