



Dagsorden til møde i Byplanudvalget

**Mødetidspunkt 13-11-2023 17:00
Mødeafholdelse Mødelokale D**

Indholdsfortegnelse

Byplanudvalget

13-11-2023 17:00

1 [Åben] Strandvejen 365. Lovliggørelse af boligkvadratmeter	3
2 [Åben] Vældegårdsvej 53. Tilbygning uden rødt tegltag	6
3 [Åben] Temadrøftelse om tilfredshedsundersøgelse inden for plan- og byggesagsområdet	9
4 [Åben] Meddelelser fra formanden og forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne	9
5 [Lukket] Wilhelm Smidts Vej 7. Tilbygning ud over kommuneplanens ramme om bebyggelsesprocent på 25 %.....	10
6 [Lukket] Meddelelser fra forvaltningen og formanden samt spørgsmål fra medlemmerne	10
7 [Åben] Underskrift	10

1 [Åben] Strandvejen 365. Lovliggørelse af boligkvadratmeter

Sags ID: EMN-2023-07209

Resumé

Der skal tages stilling til ulovligt opførte bygningsdele, og om de hver især skal retligt eller fysisk lovliggøres

Baggrund

Plan og Byg har modtaget naboklage vedrørende ejendommen Strandvejen 365. Det fremgår af klagen, at der på Strandvejen 365 er bygget kviste samt ændret på boligen i stueplan.

Ejer af Strandvejen 365 er blevet hørt, og deres repræsentant har indsendt en ansøgning om tilladelse til bibeholdelse (retlig lovliggørelse) af det udførte byggearbejde. I ansøgningen ses der yderligere ulovlige forhold i form af udvidelse af kvist, tagterrasse samt stueetage mod øst.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 142 fra oktober 2002. Af § 6.1 fremgår, at bebyggelsesprocenten maksimalt må være 25. Desuden er ejendommen reguleret af de bebyggelsesregulerende bestemmelser i Bygningsreglement 2018. Af § 169 fremgår, at et byggeri skal helhedsvurderes, hvis byggeretten ikke er overholdt.

I ansøgningen oplyses det, at ejer ikke var bekendt med, at arbejderne krævede byggetilladelse, da det hovedsageligt er vedligeholdelse og istandsættelse, der har fundet sted, og det påpeges, at bebyggelsesgraden (fodaftrykket) af byggeriet er reduceres fra 51,5 % til 47,9 %, hvorved ejendommens friareal bliver øget. Reduceringen kommer grundet nedrivning af sekundær bebyggelse.

De udførte bygningsændringer øger bebyggelsesprocenten fra 67,8 til 70,1. Området omkring ejendommen er meget tæt bebygget, og ejendommens grundstørrelse er kun 171 m².

I nærområdet er der 3 ejendomme med høje bebyggelsesprocenter. Strandvejen 363 har en bebyggelsesprocent på 47,91, Strandvejen 367 har en bebyggelsesprocent på 77,85, og Strandvejen 369 har en bebyggelsesprocent på 59,26. Alle ejendomme var bebygget før vedtagelsen af Lokalplan 142. Ejendommene kan således ikke sammenlignes med den aktuelle ejendom.

Bibeholdelse af byggeændringerne kræver dispensation fra Lokalplan 142, § 6.1, om maksimal bebyggelsesprocent på 25%. Desuden overskrider diverse nye bygningsdele byggeretten (skrå højdegrænseplan, afstand til skel) og kræver derfor en helhedsvurdering.

Kommunen skal i forbindelse med en lovliggørelse af forholdene lade proportionalitet, værdispild, økonomiske tab og god/ond tro indgå i vurderingen.

Følgende byggearbejder er udført ulovligt:

- 2 nye kviste i tagfladen mod vest:

De nye kviste vurderes umiddelbart at være af sædvanligt omfang. Kvistene har en ydre bredde på 1,11 m, og hver især øger kvistene etagearealet med ca. 1 m². 1 m² svarer til en ændring af bebyggelsesprocenten på 0,58%.

- Toiletbygning mod vest:

Eksisterende toiletbygning på 7,12 m² er revet ned, og en ny bygning på 7,42 m² er opført, svarende til en forøgelse af bebyggelsesprocenten på 0,18.

Både den gamle og nye bygning overholder ikke byggerettens afstand til skel mod vest. Før var der en afstand til skel på 1,9 m, nu er afstanden reduceret til 0,59 m.

- Kvist mod øst:

Den midterste kvist mod øst er udvidet fra at have en bredde på 1,92 m til en bredde på 2,77 m, og arealet er forøget fra 1,77 m² til 3,15 m². Det svarer til en forøgelse af bebyggelsesprocenten med 0,81. Kvisten vurderes ikke at være af sædvanligt omfang. Både den gamle og den nye kvist overholder ikke byggeretten i forhold til det skrå højdegrænseplan.

Der er desuden ansøgt om dispensation for energikrav til kvistene. Ønsket om dispensation er begrundet med at en tykkere isolering vil medføre meget tykke kvistflunker og et tykt tag, der vil være uharmonisk i relation til de nuværende kviste og bygningens generelle arkitektur. Ansøger gør gældende, at bygningens samlede varmetab er reduceret i forbindelse med renoveringen.

- Tagterrasse:

Tagterrassen mod øst er udvidet med 2,27 m² (fra 4,88 til 7,15), og overholder ikke det skrå højdegrænseplan. Det vurderes at udvidelsen af tagterrassen vil medføre væsentlige indbliksgener for naboejendommene, både mod nord og syd.

- Karnap/tilbygning mod øst:

Den eksisterende karnap mod øst er ombygget og udvidet fra 1,15 m² til 3,56 m², hvorved arealet er øget med 2,41 m². Dette svarer til en forøgelse af bebyggelsesprocenten med 1,41 %.

Vurdering:

Plan og Byg vurderer, at bygningsændringerne vil medføre væsentlige skygge- og indbliksgener på naboejendommene, og at overskridelsen af den maksimalt tilladte bebyggelsesprocent vil bidrage til en uønsket fortætning i området. Desuden ses det ikke, at der er grundlag for at dispensere fra gældende energikrav.

Omkostningerne ved en fysisk lovliggørelse af de ulovligt udførte bygningsdele vurderes at være proportionelt med det, der opnås i forhold til uønsket fortætning, væsentlige skygge- og indbliksgener og reduktion i energiforbrug.

Nærmere vurdering af de enkelte bygningsdele fremgår af vedlagte notat.

Ejers kommentarer:

Ejer har fremsendt kommentarer, som er vedlagt. Hovedpunkterne er:

1. BBR areal var ikke retvisende.
2. Ejendommen har fået en lavere tæthed, grundet nedrivning af sekundær bebyggelse.
3. Forøgelsen af areal er pga. udvendig opretning, og ikke reel udvidelse indeni
4. Bygningsændringer er udført i harmoni med bygningens arkitektur.

5. Passage i baggård forbedret og toiletbygningens indretning forbedret.

Ad. 1: Det er ejers ansvar at BBR-oplysningerne er korrekte. I behandling af sagen er brugt de samme (korrekte) arealer som ejer har oplyst.

Ad. 2: Ejendommen er omfattet lokalplan 402, hvorfor de kan bygge 50 m² sekundær bebyggelse uden tilladelse. Derfor kan den nuværende "bebyggelsesgrad" ikke ligge til grund for en afgørelse, da ejer frit kan bygge småbygninger og dermed øge "bebyggelsesgraden", uden at vi kan forhindre dette.

Ad. 3: Det ses at arealet er øget med ca. 4 m² i alt. Kvist og tilbygning mod øst har ændret geometri hvorved arealet øges, og de to kviste mod vest øger også etagearealet. Derfor ses det at der ikke kun er tale om opretning af skæve vægge eller lign.

Ad. 4: Strandvejen 365 har fået en SAVE værdi på 7 hvorfor bevaringsværdien ikke kan ligge til grund for en afgørelse. At bygningsændringer og arealøgning er sket i harmoni med bygningens arkitektur, er derfor sagen irrelevant. Det skal dog bemærkes, at Plan og Byg vurderer, at de nye kviste ikke er udført i harmoni med bygningens arkitektur, idet kvistene fremstår for store og fremmedartede til bygningens og ejendommens proportioner.

Der er ikke praksis for at tillade arealøgning ud over den fastlagte bebyggelsesprocent, uanset om ændringen forbedrer bevaringsværdien.

Ad. 5: Det ses ikke, at den nye toiletbygning har givet forbedrede passagemuligheder i gården. Tidligere var der ca. 1,9 m fra toiletbygningen til skel. Denne afstand er reduceret til 59 cm. De forbedrede passagemuligheder i gården skyldes udelukkende, at der er nedrevet sekundær bebyggelse.

Byplanudvalget har ikke praksis for at tillade overskridelse af den maksimalt tilladte bebyggelsesprocent, bortset fra i helt særlige tilfælde (eksempelvis ved kviste af sædvanligt omfang og ved udnyttelse af udnyttelige tagetager), og har heller ikke praksis for at tillade overskridelse af byggeretten, hvis det medfører væsentlige og uhensigtsmæssige gener for naboejendommene.

På mødet den 9. oktober 2023, punkt 2, besluttede Byplanudvalget enstemmigt, at en ulovligt opført udestue, som fik bebyggelsesprocenten til at stige med 1,6 til 29,3 på Ahlmanns Allé 38, skal lovliggøres fysisk. Lokalplanen har fastlagt en bebyggelsesprocent på maksimalt 25 i området.

På mødet den 14. august 2023, punkt 4, besluttede Byplanudvalget enstemmigt at meddele afslag på retlig lovliggørelse af 3 kviste på ejendommen A. N. Hansens Allé 2. Kvistene er ikke af sædvanligt omfang, og er placeret på et enfamiliehus med en bebyggelsesprocent, der allerede overstiger den maksimalt tilladte bebyggelsesprocent på 25.

På mødet den 1. februar 2022, punkt 3, besluttede Byplanudvalget enstemmigt at meddele afslag på retlig lovliggørelse af udvidelse af tagetage i strid med den givne byggetilladelse på ejendommen Gåsebjerget 8. Udvidelsen af tagetagen medførte en bebyggelsesprocent på 25,06 i et område hvor lokalplanen tillader maksimalt 25. Overskridelsen svarede til 0,47 m².

På mødet den 3. december 2020, punkt 1, besluttede Bygnings- og Arkitekturudvalget enstemmigt at meddele afslag på retlig lovliggørelse af et nyt enfamiliehus på ejendommen Schimmelmanssvej 6. Huset blev opført med en bebyggelsesprocent på 26, hvor lokalplanen for området tillader en bebyggelsesprocent på maksimalt 25.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At der meddeles afslag på retlig lovliggørelse af de ulovligt udførte bygningsændringer

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

1. Oversigtskort og skråfoto (5268052 - EMN-2023-07209)
2. Notat med vurdering af de enkelte bygningsdele (5268053 - EMN-2023-07209)
3. Ansøgning (5268054 - EMN-2023-07209)
4. Tidligere forhold (5268055 - EMN-2023-07209)
5. Eksisterende forhold (5268056 - EMN-2023-07209)
6. Bemærkninger til kommunen Strandvejen 365 (5268057 - EMN-2023-07209)
7. Bilag 1 Notat vedr. opmåling af Strandvejen 365 (5268058 - EMN-2023-07209)
8. Bilag 2 Notat vedr. lys skygge og indblik (5268060 - EMN-2023-07209)

2 [Åben] Vældegårdsvej 53. Tilbygning uden rødt tegltag

Sags ID: EMN-2023-07212

Resumé

Der skal tages stilling til, om der skal dispenseres til opførelse af tilbygning uden rødt tegltag. Tilbygningen ønskes placeret i forlængelse af den bevaringsværdige bygning.

Baggrund

Plan og Byg har modtaget ansøgning om tilladelse til opførelse af en tilbygning uden rødt tegltag. Tilbygningen ønskes opført med en tagterrasse på 34 m² i 1. sals højde.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 321. Af § 8.2 fremgår at tage skal udformes som saddeltage med røde vingeformede tegl. Desuden er ejendommen omfattet af en servitut hvoraf fremgår, at bebyggelse som regel skal have mindst 18 m facade mod Vældegårdsvej.

Af § 7.1 fremgår, at bygningen på ejendommen er bevaringsværdig. I SAVE-registreringen er bygningen tildelt karakteren 4.

Plan og Byg vurderer, at det med Lokalplan 321 ikke har været hensigten at hindre, at der i området (lokalplanområdet omfatter 256 ejendomme, og bebyggelsen består overvejende af villaer) kan opføres mindre tilbygninger med fladt tag og tagterrasser. Der ses at være flere ejendomme med tilbygninger med flade/let skrånende tage i området, ligesom der ses at være flere tilbygninger med tagterrasser.

Det vurderes også, at størrelsen på tagterrassen ikke er sædvanligt for området. I området ses der at være adskillige tagterrasser i 1.-sals højde med størrelser på op til 20 m² (eksempeloversigt vedlagt).

Den ansøgte tilbygning vil underordne sig hovedbygningen, der har et sadeltag med røde tegl. Desuden ønskes den placeret mod haven, og vender således væk fra vejen. Samlet vurderes det, at den ansøgte tilbygning underordner sig den bevaringsværdige hovedbygning, som vil opretholde sin bevaringsværdi på 4 med det ansøgte.

Byggeretten er overholdt, og tilbygningen kan således ikke medføre væsentlige skygge- og indbliksgener på de omkringliggende naboejendomme.

Ansøgningen har været i partshøring hos de omkringliggende naboer. Ud over de hørte naboer, er der modtaget høringssvar fra andre beboere i området. Af høringssvarene fremgår, at:

- Tagterrassen vil kunne medføre meget betydelige indbliksgener og en betydelig værdiforringelse af naboejendommen.
- Tagterrassen er i strid med bygningsreglementets § 188, stk. 2, hvoraf fremgår at nabobebyggelse skal sikres mod væsentlige indbliksgener.
- Tagterrassen er i strid med principperne i Lokalplan 395 om ugenomsigtige altanværn.
- Tilbygningen vil være i strid med Lokalplan 321, § 8.2, hvoraf fremgår, at tage skal udformes som saddeltage, og skal belægges med røde vingeformede tegl.
- Husets bevaringsværdi bliver tilsidesat med den ønskede bygningsændring.
- Områdets helhedskarakter bliver brudt, hvis ikke tilbygningen forsynes med skråt tag og røde teglsten.
- Bebyggelsesprocenten vil overstige det maksimalt tilladte, idet tagetagen på den eksisterende bygning udnyttes til overnatning.
- Tilbygningen skal placeres langs Vældegårdsvej.

Plan og Byg kan til høringssvarene oplyse, at tagterrassen ikke kan medføre væsentlige indbliksgener for naboejendommene, idet byggeretten er overholdt. Bygningsreglementets § 188 gælder således ikke for det ansøgte byggeri.

Lokalplan 395 sikrer, at altaner og tagterrasser forsynes med ugenomsigtige værn. Den ansøgte tagterrasse vil ikke få tilladelse til at etablere gennemsigtige værn.

En tilladelse til det ansøgte vil kræve, at der dispenseres fra Lokalplan 321, § 8.2, hvoraf fremgår at tage skal udformes som saddeltage med røde vingeformede tegl.

Vedrørende bebyggelsesprocenten er det en forudsætning, at denne ikke overstiger det maksimalt tilladte i lokalplanen (25%) med det ansøgte. Det ansøgte ses ikke at overskride den maksimalt tilladte bebyggelsesprocent. Det skal hertil bemærkes, at husets tagetage er uudnyttelig, og derfor ikke tæller med i bebyggelsesprocenten, uanset hvad den anvendes til. På grund af sin lave rumhøjde må tagetagen ikke anvendes til beboelse herunder overnatning.

Vedrørende servitutens bestemmelse om at facader som regel skal være 18 m mod vej vurderes det, at placeringen af tilbygningen på havesiden af hovedhuset i højere grad vil være i overensstemmelse med den eksisterende bygnings bevaringsværdier, end hvis tilbygningen blev placeret mod/langs Vældegårdsvej. I vurderingen indgår, at den eksisterende bygnings facader mod vej og have er bearbejdet som ligestillede facader. Dette karaktertræk understøttes af den fuldvalmede tagkonstruktion. Samlet betyder det, at bygningens enkle og afklarede karaktertræk vil

blive bibeholdt med det ansøgte. Placeres tilbygningen langs Vældegårdsvej, kan det ikke afvises, at bygningen skal tildeles en lavere bevaringsværdi end 4.

Tidligere afgørelser:

Krøyersvej 24.

Byplanudvalget besluttede enstemmigt på mødet den 7. april 2011, punkt 11, at nedlægge forbud efter planlovens § 14 mod et projekt, hvor der blev ansøgt om at anlægge en tagterrasse på ca. ½-delen af taget af en et-plans villa. Tagterrassen ville her udgøre 2. etage. På grund af grundens smalle karakter vurderede Byplanudvalget, at den ansøgte tagterrasse ville kunne medføre væsentlige indbliksgener på de 2 naboer til ejendommen på trods af, at byggeretten og den eksisterende lokalplan var overholdt. Lokalplan 142.1 blev vedtaget, og af § 3.1 fremgår, at der på bebyggelsen kan etableres en tagterrasse på maksimalt 10 m² og med en afstand til ydersiden af bebyggelsens facader på mindst 1½ m². Af § 3.2 fremgår, at der ikke må etableres altaner og tagterrasser på taget af en 2 etagers bygning.

Grunden på Vældegårdsvej 53 har ikke samme udformning som grunden på Krøyersvej 24. På Vældegårdsvej 53 er afstanden fra den ansøgte tagterrasse til nærmeste naboskel 4,72 m. På Krøyersvej var afstanden fra den ansøgte tagterrasse til nærmeste naboskel på 3,35 m. Afstanden fra tagterrassen til nærmeste naboskel på Vældegårdsvej er væsentlig større end den tilsvarende afstand ville have været på Krøyersvej (plan med afstand til skel på Krøyersvej 24 vedlagt).

Prins Valdemars Vej 36.

På mødet den 12. september 2019, punkt 1, besluttede Bygnings- og Arkitekturudvalget enstemmigt at dispensere til etablering af glastag på en udestue.

Fasanhaven 27.

Byplanudvalget besluttede på mødet den 22. august 2019, punkt 2, at dispensere til en tilbygning uden sadeltag med røde tegl. Enhedslisten (Ø) stemte imod.

Vældegårdsvej 55.

Den 17. maj 2017 meddelte Plan og Byg byggetilladelse til en 25 m² stor tilbygning uden sadeltag med røde tegl. Sagen blev ikke behandlet i Bygnings- og Arkitekturudvalget.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At det drøftes og besluttet, om der skal meddeles tilladelse til det ansøgte.

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

1. Kortudsnit (5268135 - EMN-2023-07212)
2. Skråfoto (5268137 - EMN-2023-07212)
3. Kortudsnit højder (5268160 - EMN-2023-07212)
4. Vældegårds Alle 53 tegningsbilag (5268138 - EMN-2023-07212)

5. Vældegårds Alle 53 tagterrasser tagmaterialer lokalplanområde 321 (5268148 - EMN-2023-07212)
6. Byplanudvalgets beslutning vedrørende Krøyersvej 24 (5268150 - EMN-2023-07212)
7. Ansøgers Kommentarer til Indsigelser (5268155 - EMN-2023-07212)
8. Indsigelser (5268157 - EMN-2023-07212)

3 [Åben] Temadrøftelse om tilfredshedsundersøgelse inden for plan- og byggesagsområdet

Sags ID: EMN-2023-07052

Resumé

Der forelægges på Byplanudvalgets møde et oplæg til drøftelse af borgertilfredshed i forbindelse med plan- og byggesager.

Baggrund

I Gentofte-Plan 2023 anføres, at Gentofte Kommune vil have et øget fokus på borgernes møde med kommunen. Kommunen vil øge sin viden om borgertilfredsheden med kommunens service på en lang række områder.

På Byplanudvalgets område vil det være relevant at foretage undersøgelser af borgertilfredsheden i forbindelse med behandlingen af plan- og byggesager, herunder den dialog, der løbende foregår.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At sagen drøftes.

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

4 [Åben] Meddelelser fra formanden og forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne

Sags ID: EMN-2022-09126

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

5 **[Lukket]** Wilhelm Smidts Vej 7. Tilbygning ud over kommuneplanens ramme om bebyggelsesprocent på 25 %

6 **[Lukket]** Meddelelser fra forvaltningen og formanden samt spørgsmål fra medlemmerne

7 **[Åben] Underskrift**

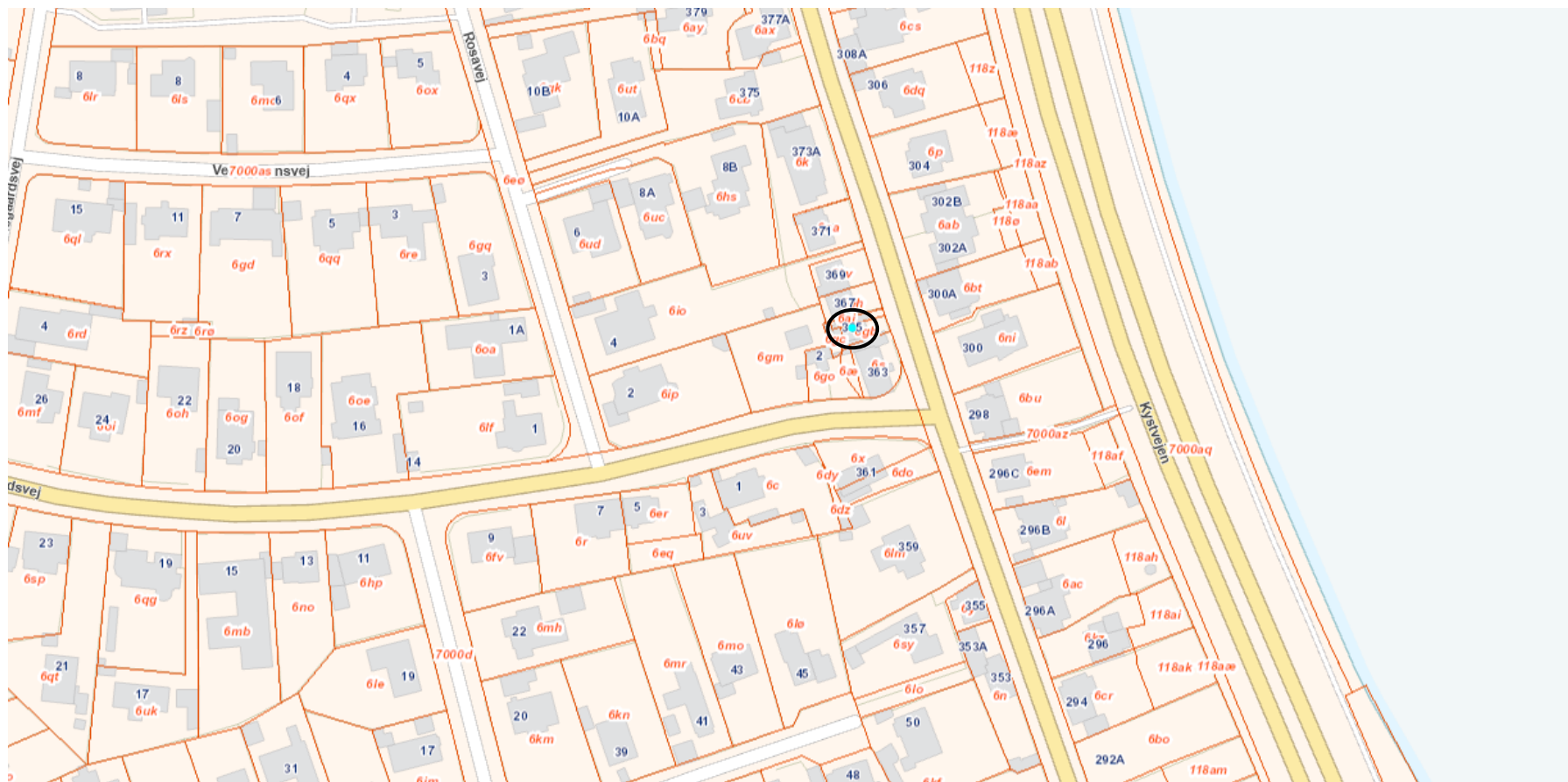
Sags ID: EMN-2022-08387

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

Dokument Navn:	Oversigtskort og skråfoto.pdf
Dokument Titel:	Oversigtskort og skråfoto
Dokument ID:	5268052
Placering:	Emnesager/Strandvejen 365. Lovliggørelse af boligkvadratmeter/Dokumenter
Dagsordens titel	Strandvejen 365. Lovliggørelse af boligkvadratmeter
Dagsordenspunkt nr	1
Appendix nr	1
Relaterede Dokumenter:	8





Relateret document 2/8

Dokument Navn:	Notat med vurdering af de enkelte bygningsdele.pdf
Dokument Titel:	Notat med vurdering af de enkelte bygningsdele
Dokument ID:	5268053



Dato: 01-11-2023
Sags. nr.: 2023 - 534

Vurdering af de ulovligt opførte bygningsdele.

Følgende byggearbejder er udført ulovligt:

2 nye kviste i tagfladen mod vest:

De nye kviste vurderes umiddelbart at være af sædvanligt omfang. Kvistene har en ydre bredde på 1,11 m, og hver især øger kvistene etagearealet med ca. 1 m². 1 m² svarer til en ændring af bebyggelsesprocenten på 0,58%.

Byggeretten for kvistene er overholdt mod naboejendommen mod vest (klagers ejendom), hvorfor der ikke er væsentligt øgede skygge- eller indbliksgener i forhold til ejendommen mod vest.

Kvisten på den nordlige del af tagfladen overholder ikke byggeretten mod nord (det skrå højdegrænseplan). Naboejendommen mod nord har en lille baggård, som man fra kvisten potentielt kan kigge ned i. Vedlagte fotos viser omfanget af indbliksgenerne mod den nordligt beliggende nabo. Det vurderes, at indbliksgenerne er væsentlige, idet det er muligt at se et lille område af nabogården, hvis man står helt ude i kvisten.

Vedrørende skyggegener ses det på vedlagte skyggediagrammer, at den nordlige kvist øger skyggerne på ejendommen mod nord (se skyggediagrammerne for d. 20. marts kl. 10). Det vurderes, at skyggeforøgelsen fra den nordlige kvist ind på naboejendommen mod nord er væsentlig og utilfredsstillende, idet der i forvejen ikke er meget sol i nabogården. Desuden påvirkes himmellyset for naboejendommen.

For den sydlige kvist vurderes det, at den ikke medfører væsentlige skygge - og indbliksgenerne naboejendomme

Ejendommene omkring Strandvejen 365 er meget tæt bebygget. Så det er muligt at finde ejendomme med kviste og/eller bygningsdele der overskrider byggeretten, i lokalplanområdet, men det har ikke været umiddelbart muligt at finde tilladelser givet til dette indenfor nyere tid.

Der er desuden ansøgt om dispensation for energikrav til kvistene. Ønsket om dispensation er begrundet med at en tykkere isolering vil medføre meget tykke kvistflunker og et tykt tag, der vil være uharmonisk i relation til de nuværende kviste og bygningens generelle arkitektur. Ansøger gør gældende, at bygningens samlede varmetab er reduceret i forbindelse med renoveringen.



Bygningen er ikke udpeget som bevaringsværdig, og arkitekturen kan således ikke begrunde en dispensation fra energikravet.

Plan og Byg vurderer, at omkostningerne ved en fysisk lovliggørelse vil være proportionelt med det, der opnås i forhold til energitab samt uønskede væsentlige skyggegener.

Toiletbygning mod vest:

Eksisterende toiletbygning på 7,12 m² er revet ned, og en ny bygning på 7,42 m² er opført, svarende til en forøgelse af bebyggelsesprocenten på 0,18.

Både den gamle og nye bygning overholder ikke byggerettens afstand til skel mod vest. Før var der en afstand til skel på 1,9 m, nu er afstanden reduceret til 0,59 m.

Vedrørende toiletbygningens placering tættere på skel end 2,5 m kan det ikke afvises, at placeringen kan medføre en uhensigtsmæssig risiko for brandsmitte mellem den aktuelle ejendom og den vestligt beliggende ejendom. I det tilfælde at Byplanudvalget vil tillade bibeholdelse af toiletbygningens placering, vil der i den videre sagsbehandling blive taget hånd om dette forhold.

Nærområdet er tæt bygget, og det vurderes at være sædvanligt for området at beboelsesbygninger bygges tættere på skel end 2,5 m.

Grundet kraftigt terrænspring mod vest (det skel bygningen er tættest på) vurderes den nye toiletbygning ikke at medføre væsentlige skygge- eller indbliksgener mod vest.

Vedrørende bebyggelsesprocenten vurderes det, at forøgelsen medfører en uønsket fortætning i området.

Plan og Byg vurderer, at omkostningerne ved en fysisk lovliggørelse vil være proportionale med det, der opnås i forhold til uønsket fortætning.

Kvist mod øst:

Den midterste kvist mod øst er udvidet. Før havde kvisten en bredde på 1,92 m og areal på 1,77 m². Nu har kvisten en bredde på 2,77 m og et areal på 3,15 m². Dermed er arealet øget med 1,38 m². Dette svarer til en forøgelse af bebyggelsesprocenten på 0,81. Kvisten vurderes ikke at være af sædvanligt omfang. Både den gamle og den nye kvist overholder ikke byggeretten i forhold til det skrå højdegrænseplan.

Af de fremsendte skyggediagrammer ses det, at udvidelsen af kvisten medfører en skyggeforøgelse på ejendommen mod nord (20. marts kl. 11). Det vurderes af udvidelsen af kvisten vil medføre væsentlige skygge- og indbliksgener på naboejendommen mod nord (primære opholdsarealer) og væsentlige indbliksgener på ejendommen mod syd.

Desuden vurderes det, at overskridelsen af den maksimalt tilladte bebyggelsesprocent i forbindelse med kvisten mod øst vil bidrage til en uønsket fortætning i lokalplanområdet. Det vil også være i strid med gældende praksis at dispensere til overskridelsen af den maksimalt tilladte bebyggelsesprocent, hvis en kvist har en ydre bredde på over 1,5 m, ligesom det vil være i strid med gældende



praksis at tillade overskridelse af det skrå højdegrænseplan, når det medfører væsentlige indblik- eller skyggegener.

Der er desuden ansøgt om dispensation for energikrav til kvistene. Ønsket om dispensation er begrundet med at en tykkere isolering vil medføre meget tykke kvistflunker og et tykt tag, der vil være uharmonisk i relation til de nuværende kviste og bygningens generelle arkitektur. Ansøger gør gældende, at bygningens samlede varmetab er reduceret i forbindelse med renoveringen.

Plan og Byg vurderer, at omkostningerne ved en fysisk lovliggørelse vil være proportionelt med det, der opnås i forhold til energitab samt uønsket fortætning og væsentlige indblik- og skyggegener.

Tagterrasse:

Tagterrassen mod øst er udvidet med 2,27 m² (fra 4,88 til 7,15).

Værnet på tagterrassen overholder ikke det skrå højdegrænseplan hvorfor det vurderes at udvidelsen af tagterrassen vil medføre væsentlige indbliksgener for naboejendommene, både mod nord og syd.

Plan og Byg vurderer, at omkostningerne ved en fysisk lovliggørelse vil være proportionelt med det, der opnås i forhold til væsentlige indbliksgener.

Karnap/tilbygning mod øst:

Den eksisterende karnap mod øst er ombygget og udvidet fra 1,15 m² til 3,56 m², hvorved arealet er øget med 2,41 m². Dette svarer til en forøgelse af bebyggelsesprocenten med 1,41 %.

Det vurderes at overskridelsen af den maksimalt tilladte bebyggelsesprocent, i forbindelse med udvidelse af bygningsdel mod øst, vil bidrage til en uønsket fortætning i lokalplanområdet.

Plan og Byg vurderer, at omkostningerne ved en fysisk lovliggørelse vil være proportionelt med det, der opnås i forhold til uønsket fortætning og væsentlige indbliksgener.

Relateret document 3/8

Dokument Navn:	Ansøgning.pdf
Dokument Titel:	Ansøgning
Dokument ID:	5268054

København, 15/5-2023

Ansøgning om byggetilladelse, Strandvejen 365

På vegne af ejeren af Strandvejen 365 søges hermed om byggetilladelse, jf. følgende beskrivelse og vedlagte tegninger af eksisterende og fremtidige forhold. Vi håber, at det samlede materiale er tilfredsstillende ift. de krav der er stillet i jeres brev dateret 20/4-2023. Ejer var ikke før jeres skrivelse opmærksom på, at arbejderne, som i det væsentligste er vedligeholdelse og istandsættelse, kræver byggetilladelse, men da der bl.a. sker mindre ændring i bebyggelsesprocenten og bygges tættere på skel end 2,5 m, er vi enige i, at dette kræver byggetilladelse.

Beskrivelse af projekt

Huset gennemgår en gennemgående istandsættelse og ombygning, med henblik på at løfte kvaliteten både indvendigt og udvendigt, rydde op i udenomsarealerne, skabe en mere tidssvarende bolig og i den forbindelse skabe en bedre sammenhæng med de omkringliggende huse og udtryk.

Husets grundlæggende geometri bevares overvejende, forstået på den måde at ydre facader og tag bevarer sin geometri. Taget ændrer således hverken højde eller hældning. Dog ændres karnappen fra at have et buet/kantet motiv, til at have et rektangulært motiv, som det ses på nabohusene. Denne ombygning skaber en mindre arealudvidelse i stueetagen.

Derudover ombygges det eksisterende badeværelse i stueplan, og roteres ud fra huset, så der skabes en mere velproportioneret og mindre fortættet gårdhave i overensstemmelse med lokalplanens intention. I den forbindelse kommer badeværelsesbygningen tættere på skel, og arealet udvides marginalt sammenlignet med eksisterende forhold.

I stueetagen mod gaden etableres et nyt vindueshul, i balance og symmetri med indgangsdøren. Dette for at skabe mere lys til boligen, og i øvrigt forbedre det samlede udtryk af huset.

På 1. salen ændres to eksisterende skråvinduer til kviste i samme bredde, hvilket teknisk set skaber en mindre arealudvidelse. Derudover udvides den midterste kvist mod vejen i bredden, så den opfattes mere i sammenhæng med den underliggende karnap, og i øvrigt forbedrer både lys og rummelighed på 1. salen. Dette skaber også en mindre arealudvidelse. Derudover fjernes eksisterende skråvindue/ovenlys, således tagfladen mod vejen fremstår mindre rodet, og i bedre balance og symmetri. Altan etableres med lukket værn på 1 m højde, i overensstemmelse med temalokalplan her for. Der tilføjes desuden et badeværelse på 1. salen.

Taget renoveres med ny skifer, som den eksisterende tagbelægning. Facaden pudset i lys tone, som eksisterende forhold.

I gårdhaven langs/bag huset fjernes en række eksisterende skure og ishus placeret op mod skel, og der etableres et nyt, mindre skur. Eksisterende støttemur mod vest og den markante terrænforskel oprettes og puds op.

Dispensationer og helhedsvurdering

Det overordnede arealoverblik fremgår af tegningerne (Situationsplan for hhv. eksisterende og fremtidige forhold), og det fremgår at der samlet set planlægges for en bebyggelsesprocent på over 25%, hvilket er i strid med lokalplanen, hvorfor der søges om dispensation fra denne bestemmelse. Sammenlignet med eksisterende forhold, er der tale om en forøgelse fra 67,8% til 70,1%. Hvis man i stedet observerer bebyggelsesgraden (fodafttrykket), herunder indregnet sekundær bebyggelse, sker der i stedet en reduktion fra 51,5% til 47,9%.

Derudover søges der om godkendelse af afstand til skel, som jf. ovenfor for så vidt angår det ombyggede badeværelse i stueetagen. Ved helhedsvurderingen bør følgende forhold tages i betragtning:

- 1) Bebyggelsen var i forvejen tættere end 2,5 m på skel, og dette er også sædvanligt for området. Samme bebyggelsesmønster ses desuden på de nærliggende huse, som alle har bebyggelse i eller tæt på skel. De eksisterende forhold består i øvrigt med en væsentlig højere grad bebyggelse, om end sekundær, i skel. Indbliksgener hverken forøges eller formindskes ved udskiftning af Velux vinduer til kviste mv.
- 2) Grundet den markante terrænforskel netop i det vestlige skel (ca. 2-2,2 m højdeforskel, fra kote 3,60 til kote 5,73, se vedlagte landinspektørgrundlag hvor koterings fremgår), vil bygningen hverken skabe lys- eller indbliksmæssige gener, da man fra nabomatriklen er i kote svarende nogenlunde til taget på bygningen, samt at facaden er helt lukket mod skel.
- 3) Friarealerne er forøget, jf. tidligere beskrivelse af bebyggelsesgraden og bebyggelsesgraden er mindre.

Vi ser frem til at modtage jeres afgørelse, og står selvfølgelig til rådighed for evt. kommentarer eller spørgsmål der måtte opstå.

Med venlig hilsen

Lars Henriksen

Indehaver, arkitekt cand.polyt

Lars Henriksens Tegnastue

Strandgade 39, 3.17 - 1401 København K - +45 53 35 14 41

Relateret document 4/8

Dokument Navn:	Tidligere forhold.pdf
Dokument Titel:	Tidligere forhold
Dokument ID:	5268055

Arealoverblik, eksisterende forhold:

Grundstørrelse efter ny måling: 171 m2

Primær bebyggelse

Bygning 1, stueetage 74 m2

Bygning 1, 1. sal 42 m2

I alt: 116 m2

Sekundær bebyggelse

Bygning 2, skur 5 m2

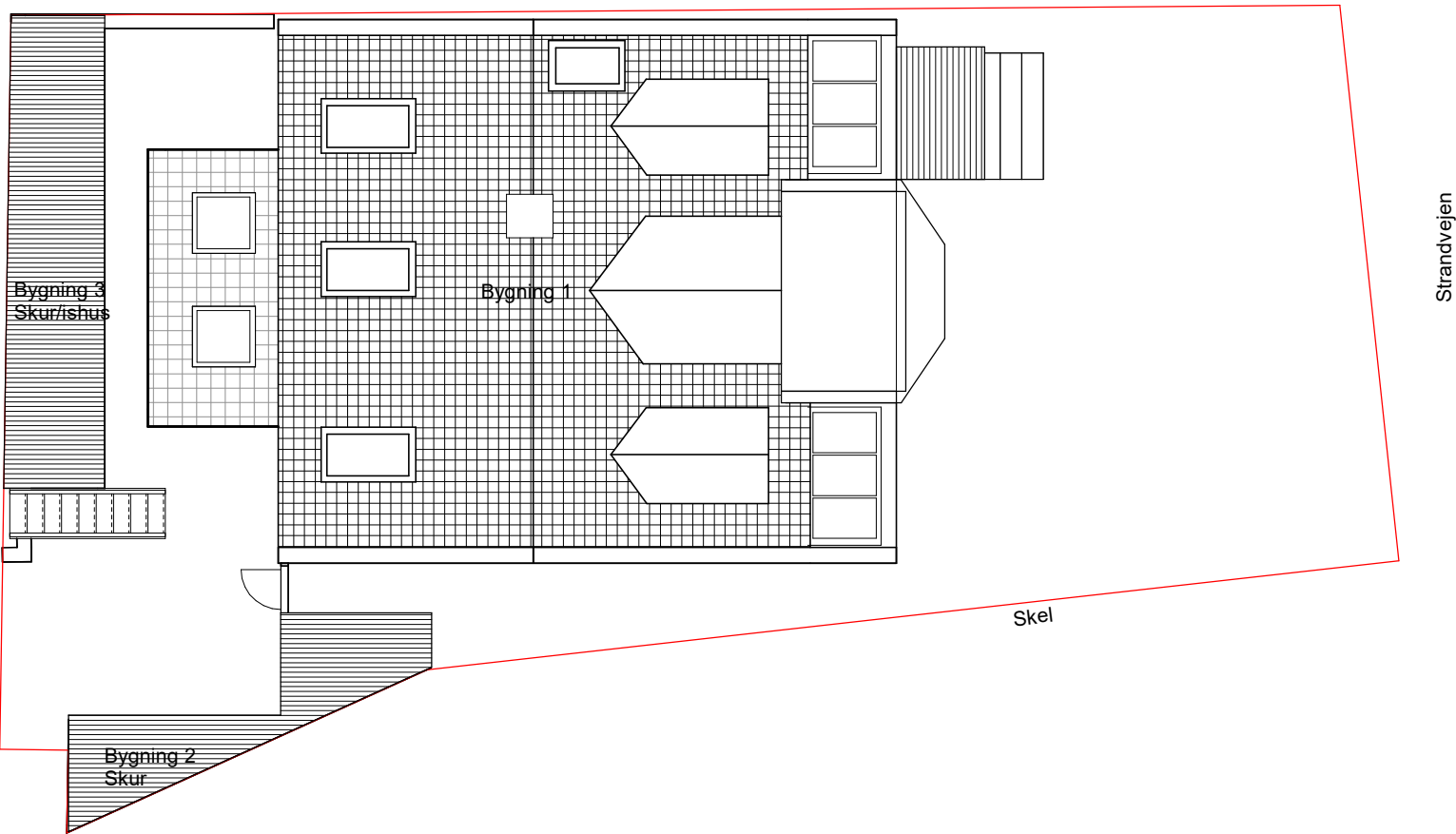
Bygning 3, skur/ishus 9 m2

I alt: 14 m2

Samlet fodaftryk: 74 + 14 = 88 m2

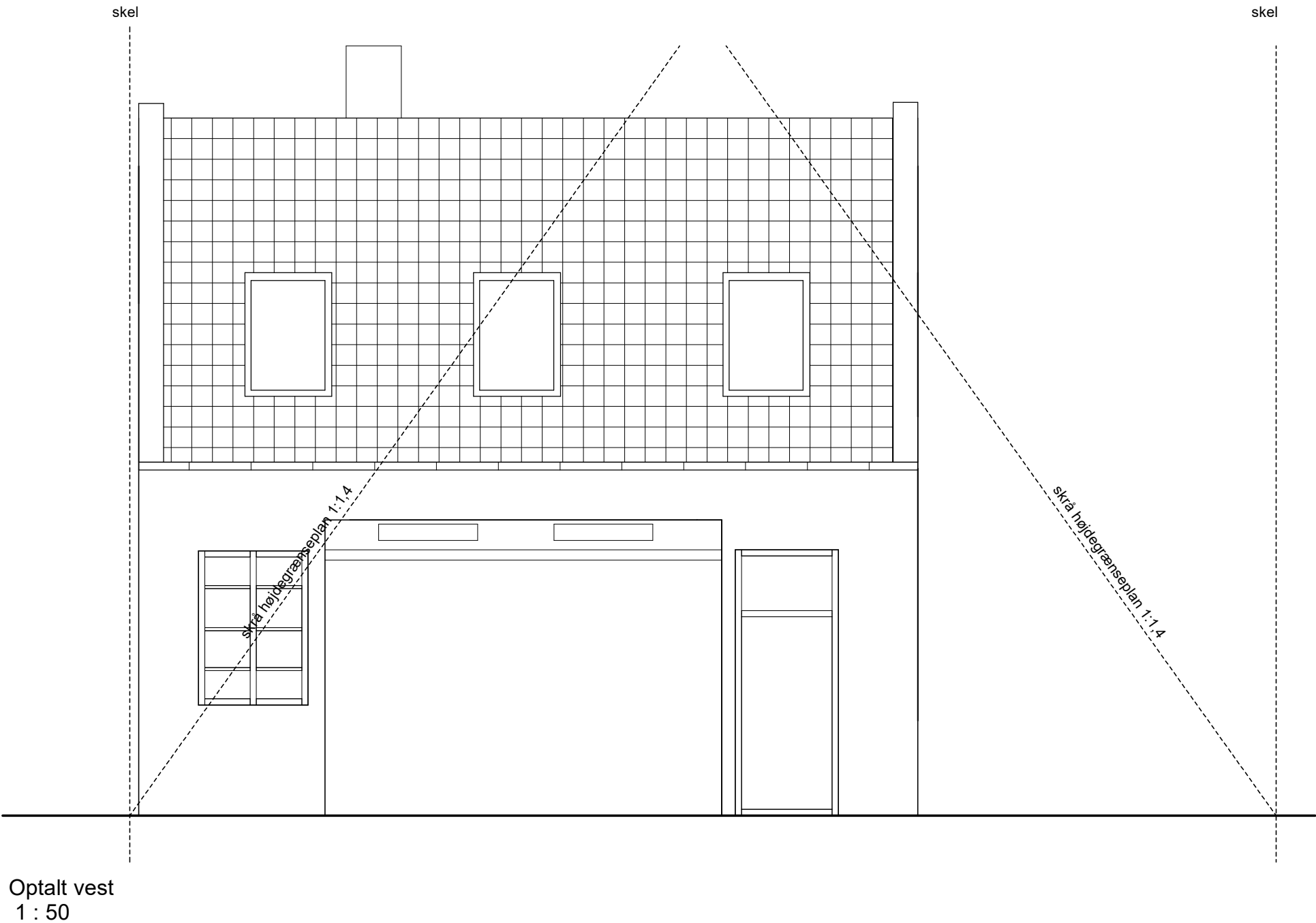
Bebyggelsesprocent: 116 / 171 = 67,8%

Bebyggelsesgrad: 88 / 171 = 51,5%

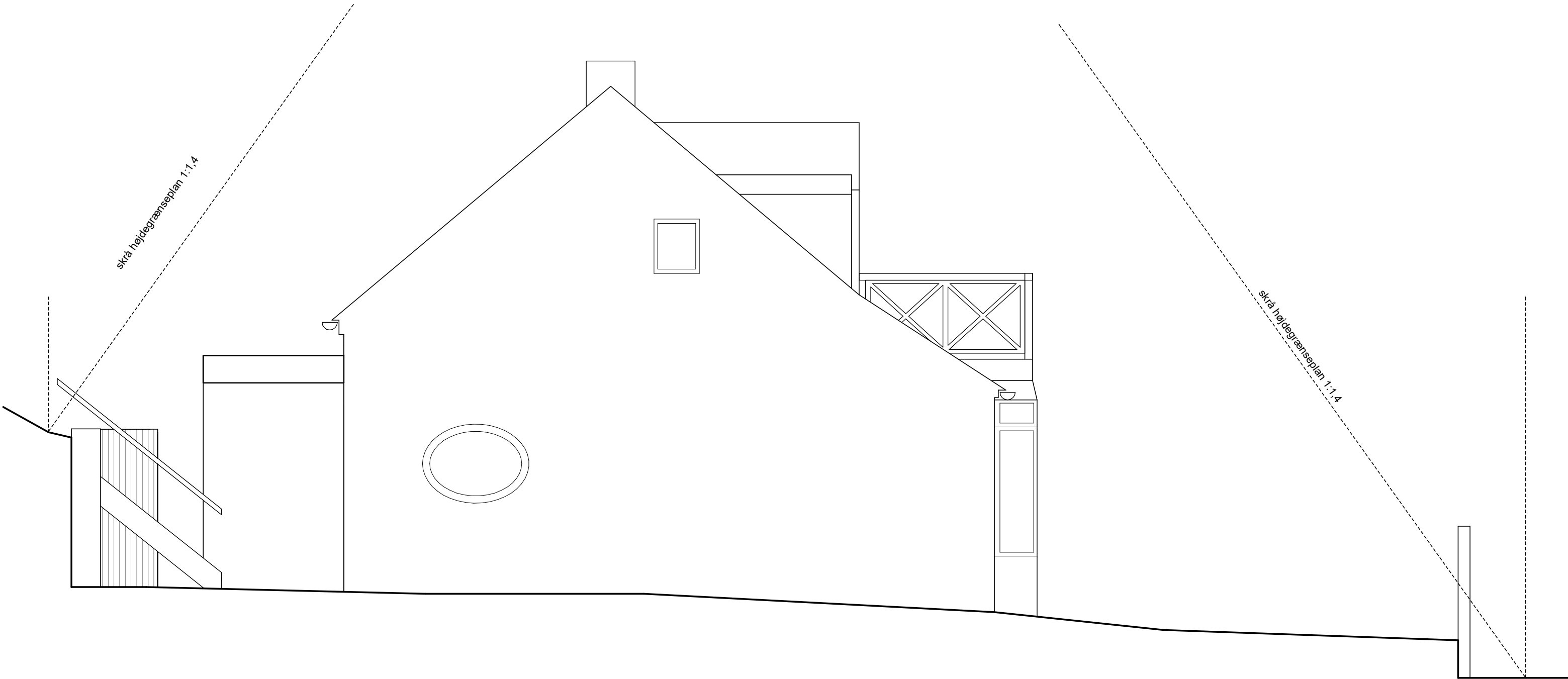


Situationsplan
1 : 100

REVISION:	REVIDERET:	REV. DATO:
SAG:	Strandvejen 365	TEGN NR.: S365_K01_H1_N06
BYGHERRE:	Høpfner	DATO: 2023.08.13
PROJEKT:	Byggeandragende	INITIALER: Author
EMNE:	Situationsplan eksisterende forhold	KS: Checker
		MÅL: 1:100
		FORMAT: 420 x 297
ARKITEKT:	Lars Henriksens Tegnestue Strandgade 39, 3.17, 1401 København K	TLF: 53 35 14 41 MAIL: lars@lrshnrksn.dk

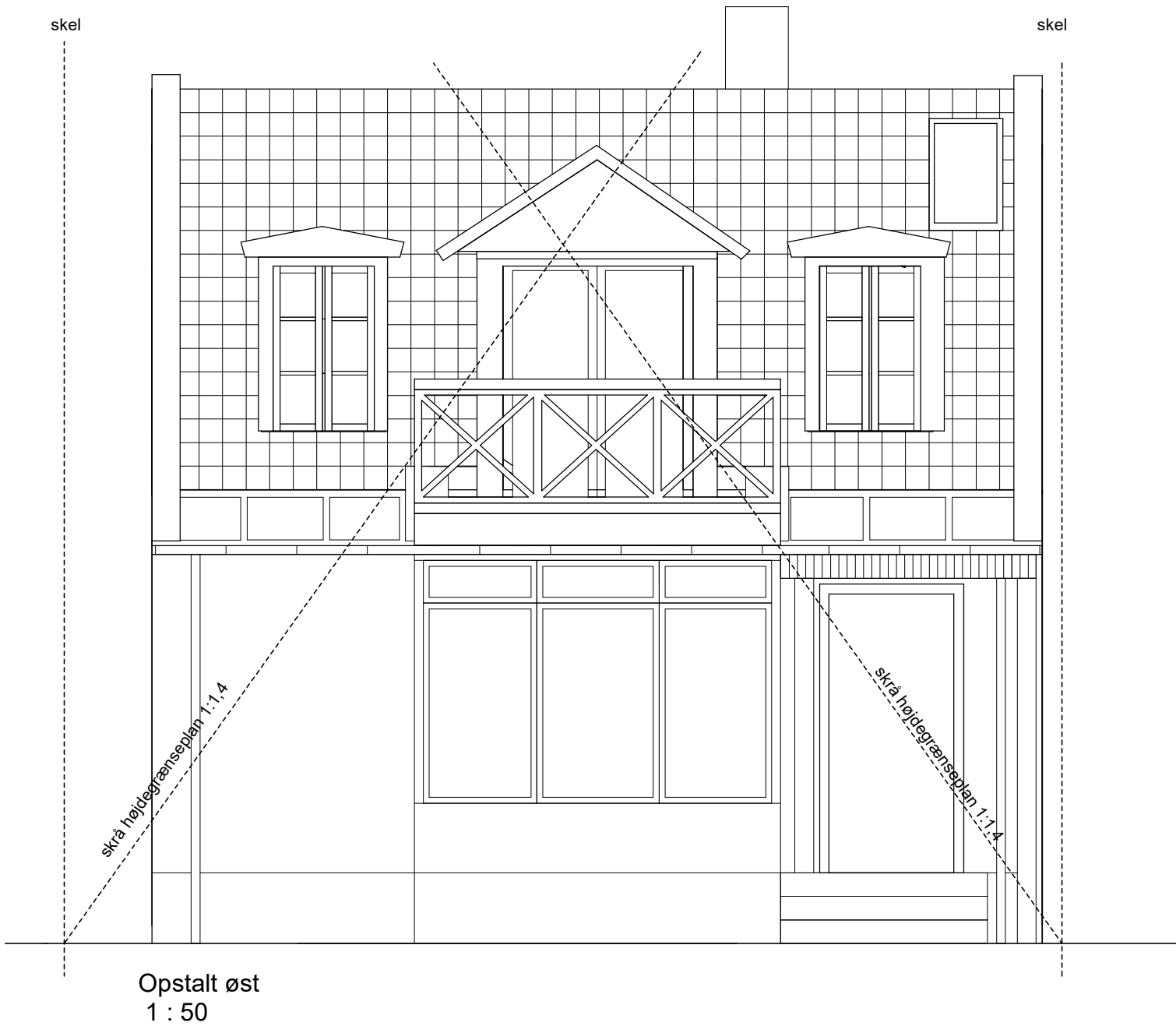


REVISION:	REVIDERET:	REV. DATO:
SAG:	Strandvejen 365	TEGN NR.: S365_K01_H2_N05
BYGHERRE:	Høpfner	DATO: 2023.08.13
PROJEKT:	Byggeandragende	INITIALER: LHE
EMNE:	Opstalt vest, eksisterende forhold	KS: -
		MÅL: 1:50
		FORMAT: 420 x 297

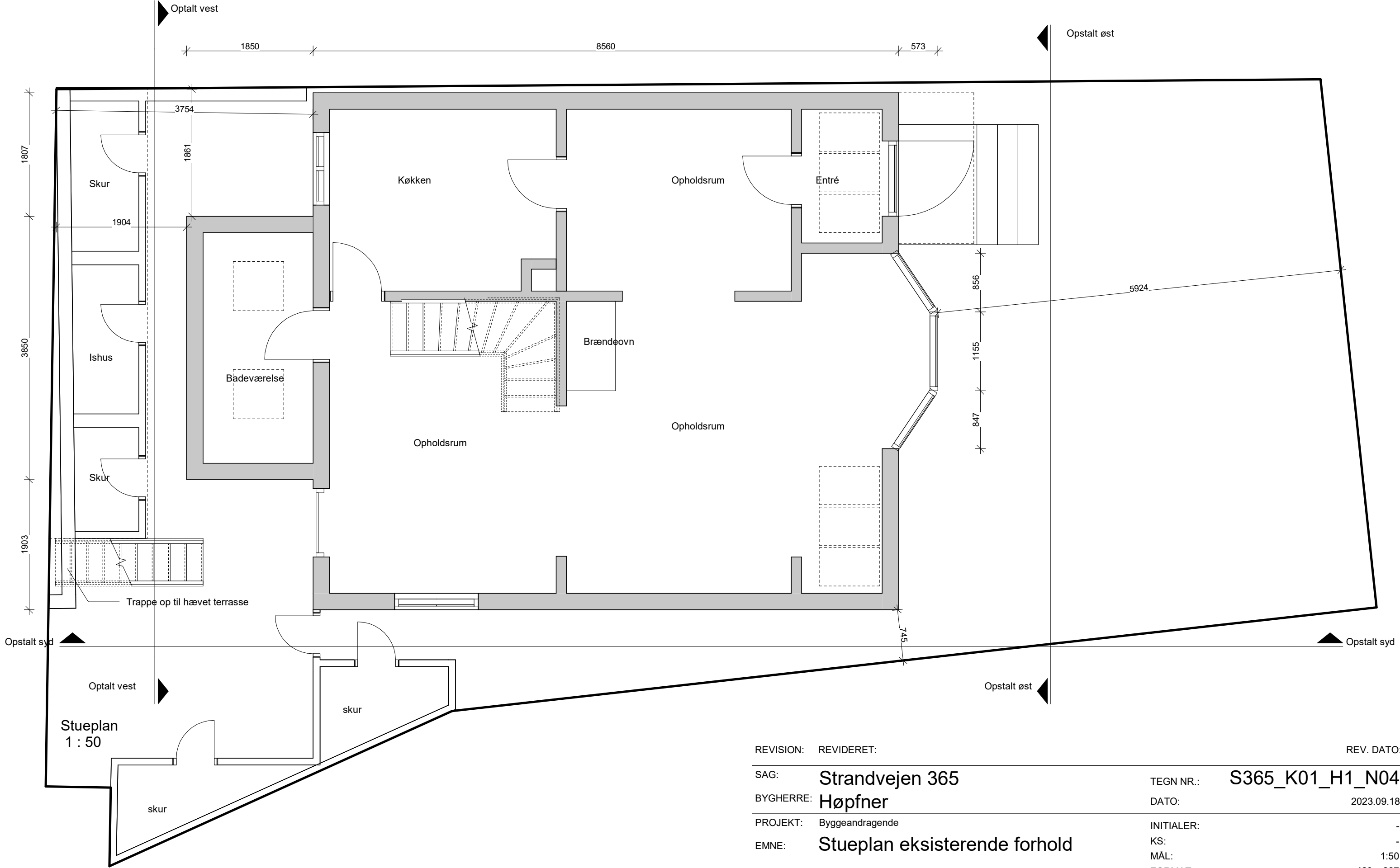


Opstalt syd
1 : 50

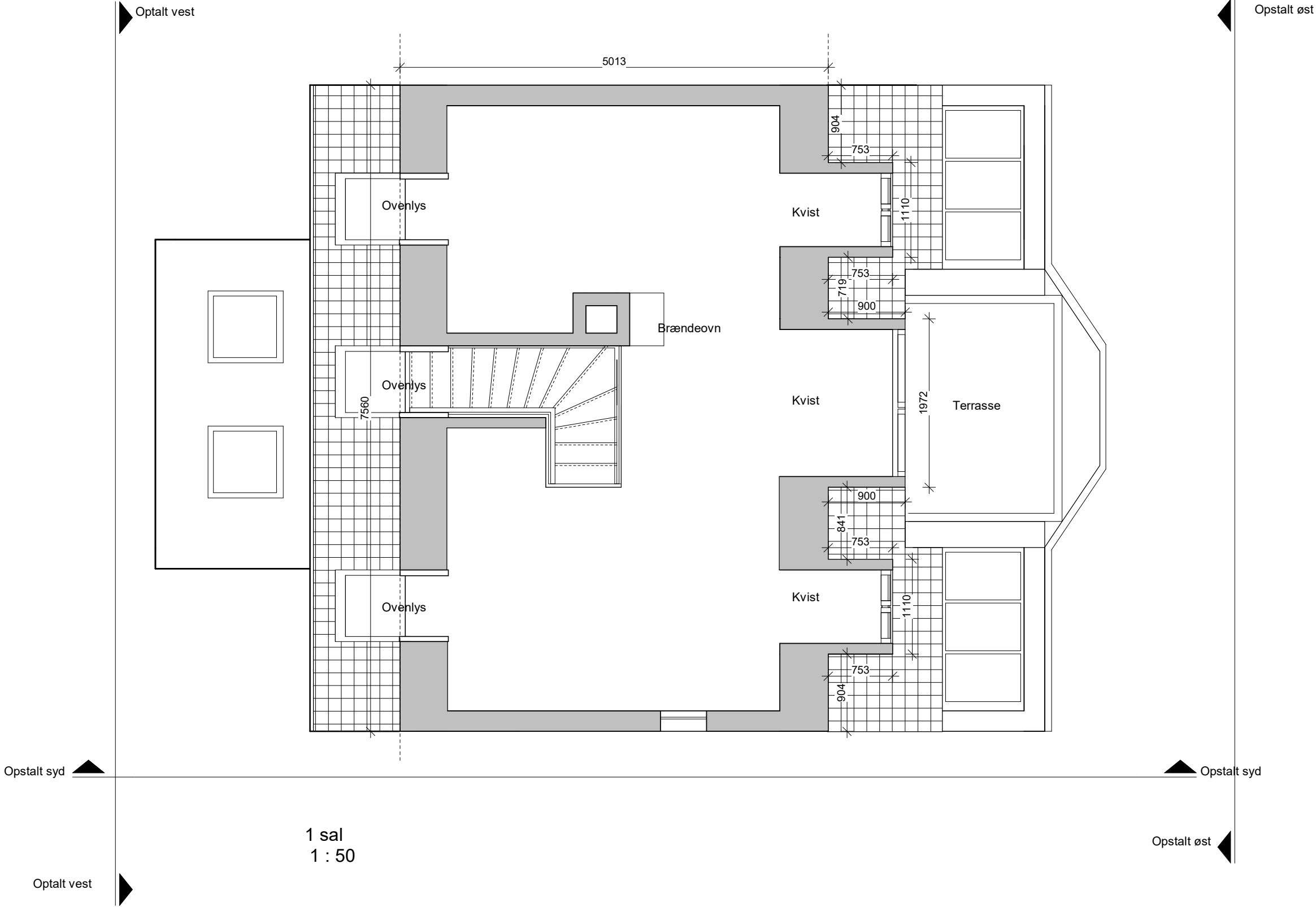
REVISION:	REVIDERET:	REV. DATO:
SAG:	Strandvejen 365	TEGN NR.: S365_K01_H2_N06
BYGHERRE:	Høpfner	DATO: 2023.08.13
PROJEKT:	Byggeandragende	INITIALER: LHE
EMNE:	Opstalt syd, eksisterende forhold	KS: -
		MÅL: 1:50
		FORMAT: 420 x 297



REVISION:	REVIDERET:	REV. DATO:
SAG:	Strandvejen 365	TEGN NR.: S365_K01_H2_N04
BYGHERRE:	Høpfner	DATO: 2023.08.13
PROJEKT:	Byggeandragende	INITIALER: LHE
EMNE:	Opstalt øst, eksisterende forhold	KS: -
		MÅL: 1:50
		FORMAT: 420 x 297



REVISION:	REVIDERET:	REV. DATO:
SAG:	Strandvejen 365	TEGN NR.: S365_K01_H1_N04
BYGHERRE:	Høpfner	DATO: 2023.09.18
PROJEKT:	Byggeandragende	INITIALER: -
EMNE:	Stueplan eksisterende forhold	KS: -
		MÅL: 1:50
		FORMAT: 420 x 297



1 sal
1 : 50

REVISION:	REVIDERET:	REV. DATO:
SAG:	Strandvejen 365	TEGN NR.: S365_K01_H1_N05
BYGHERRE:	Høpfner	DATO: 2023.09.18
PROJEKT:	Byggeandragende	INITIALER: Author
EMNE:	1 sal eksisterende forhold	KS: Checker
		MÅL: 1:50
		FORMAT: 420 x 297

Relateret document 5/8

Dokument Navn:	Eksisterende forhold.pdf
Dokument Titel:	Eksisterende forhold
Dokument ID:	5268056

Arealoverblik, fremtidige forhold:

Grundstørrelse efter ny måling: 171 m2

Primær bebyggelse

Bygning 1, stueetage 77 m2

Bygning 1, 1. sal 43 m2

I alt: 120 m2

Sekundær bebyggelse

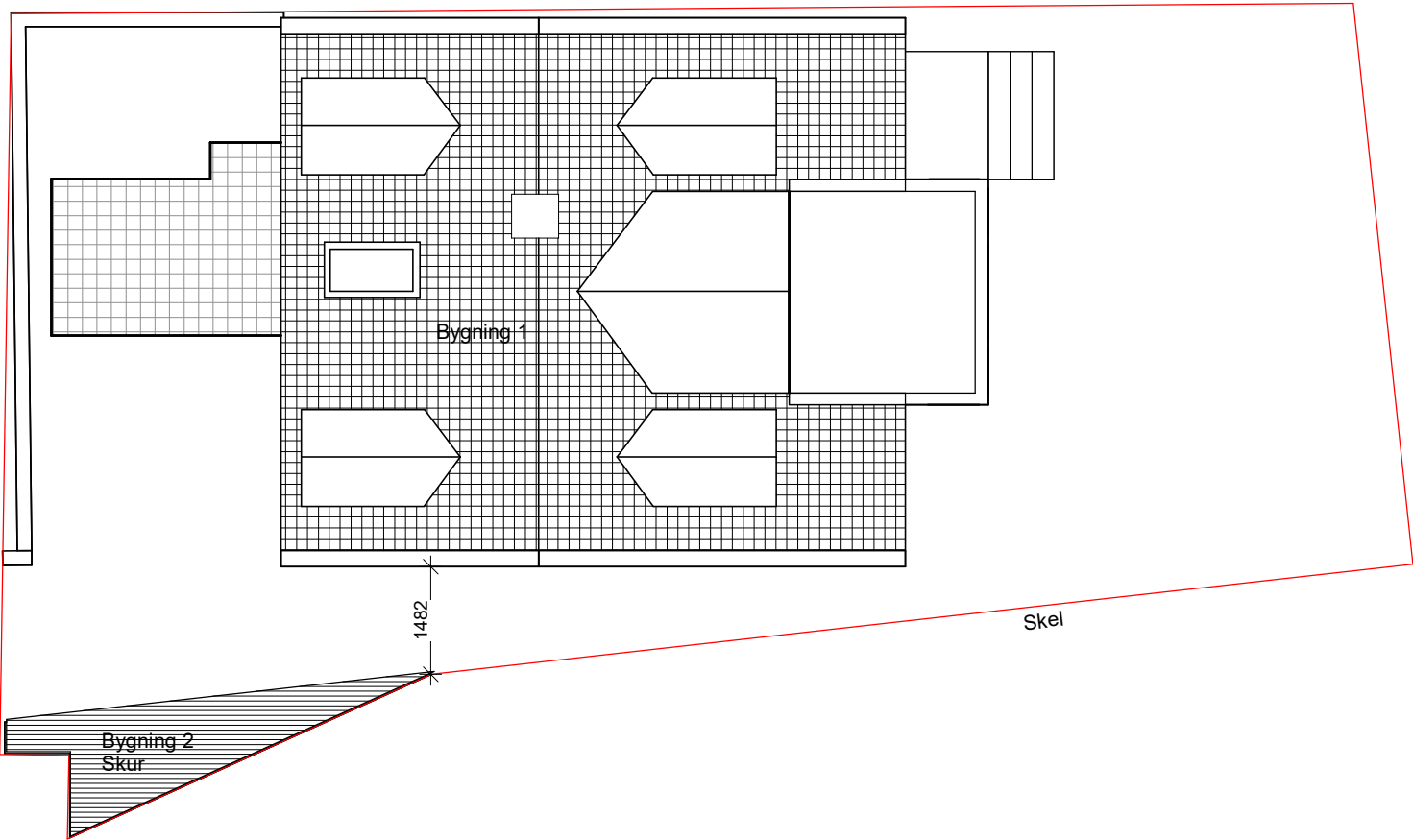
Bygning 2, skur 5 m2

I alt: 5 m2

Samlet fodaftryk: 77 + 5 = 82 m2

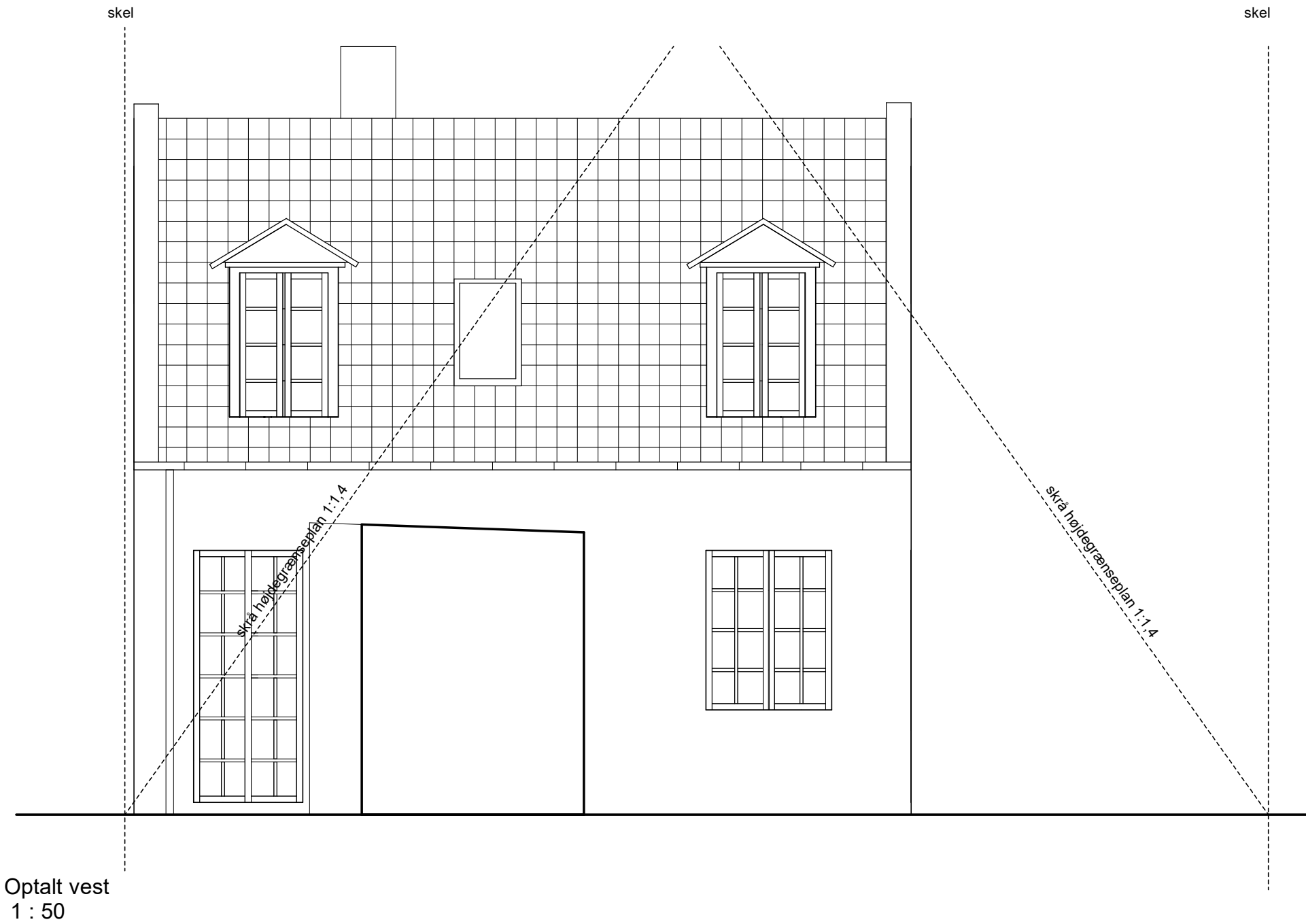
Bebyggelsesprocent: 120 / 171 = 70,1%

Bebyggelsesgrad: 82 / 171 = 47,9%



Situationsplan
1 : 100

REVISION:	REVIDERET:	REV. DATO:
SAG:	Strandvejen 365	TEGN NR.: S365_K01_H1_N03
BYGHERRE:	Høpfner	DATO: 2023.08.13
PROJEKT:	Byggeandragende	INITIALER: Author
EMNE:	Situationsplan fremtidige forhold	KS: Checker
		MÅL: 1:50
		FORMAT: 420 x 297
ARKITEKT:	Lars Henriksens Tegnestue Strandgade 39, 3.17, 1401 København K	TLF: 53 35 14 41 MAIL: lars@lrshnrksn.dk

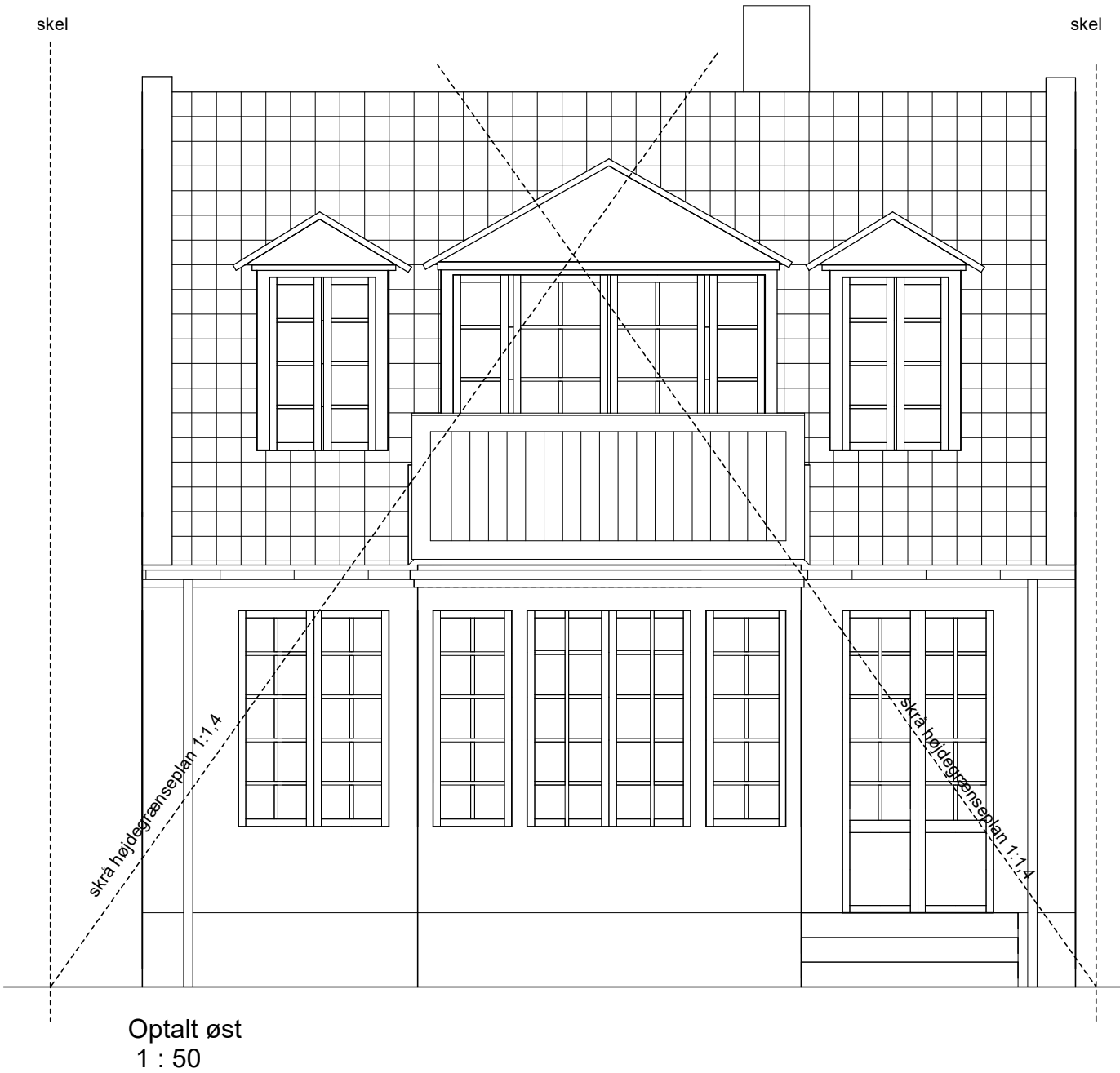


REVISION:	REVIDERET:	REV. DATO:
SAG:	Strandvejen 365	TEGN NR.: S365_K01_H2_N02
BYGHERRE:	Høpfner	DATO: 2023.08.13
PROJEKT:	Byggeandragende	INITIALER: LHE
EMNE:	Opstalt vest, fremtidige forhold	KS: -
		MÅL: 1:50
		FORMAT: 420 x 297

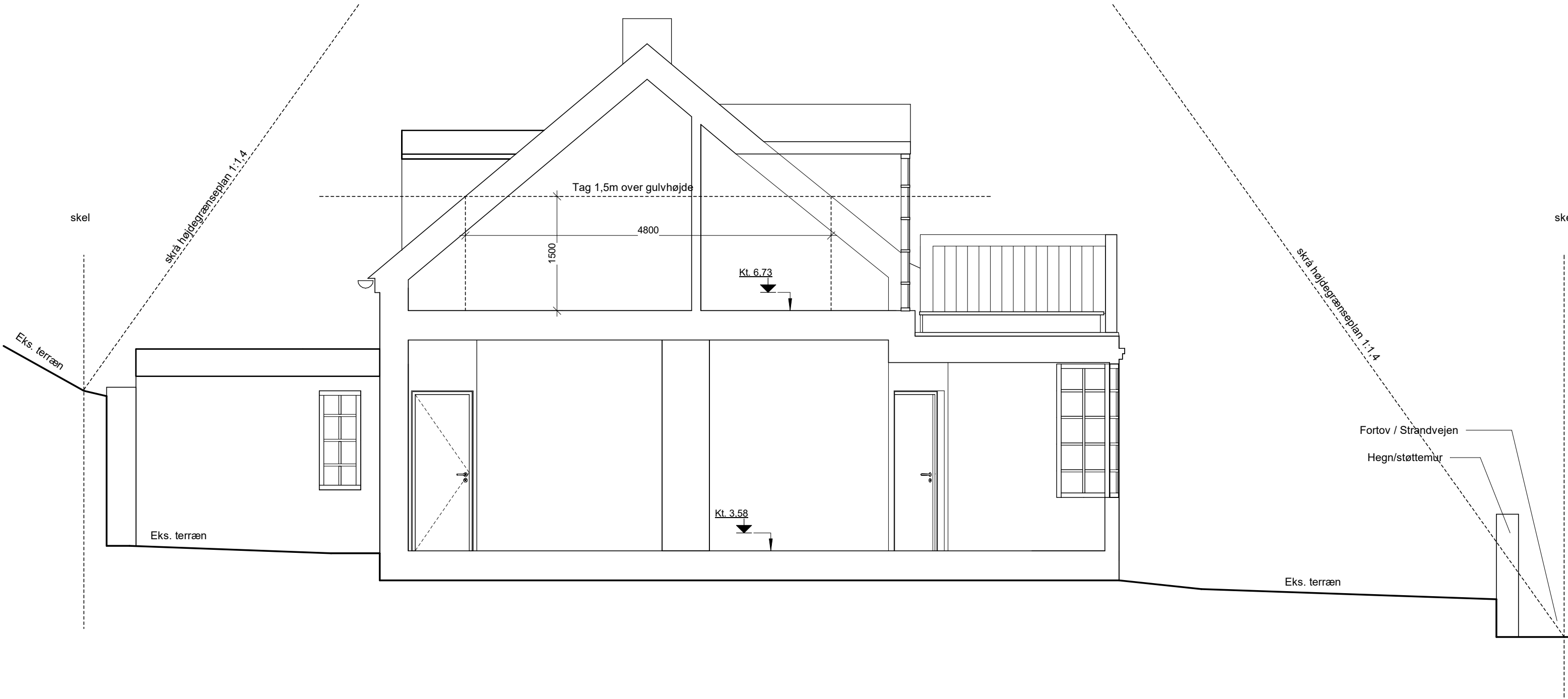


Opstalt syd
1 : 50

REVISION:	REVIDERET:	REV. DATO:
SAG:	Strandvejen 365	TEGN NR.: S365_K01_H2_N03
BYGHERRE:	Høpfner	DATO: 2023.08.13
PROJEKT:	Byggeandragende	INITIALER: LHE
EMNE:	Opstalt syd, fremtidige forhold	KS: -
		MÅL: 1:50
		FORMAT: 420 x 297
ARKITEKT:	Lars Henriksens Tegnestue Strandgade 39, 3.17, 1401 København K	TLF: 53 35 14 41 MAIL: lars@lrshnrksn.dk

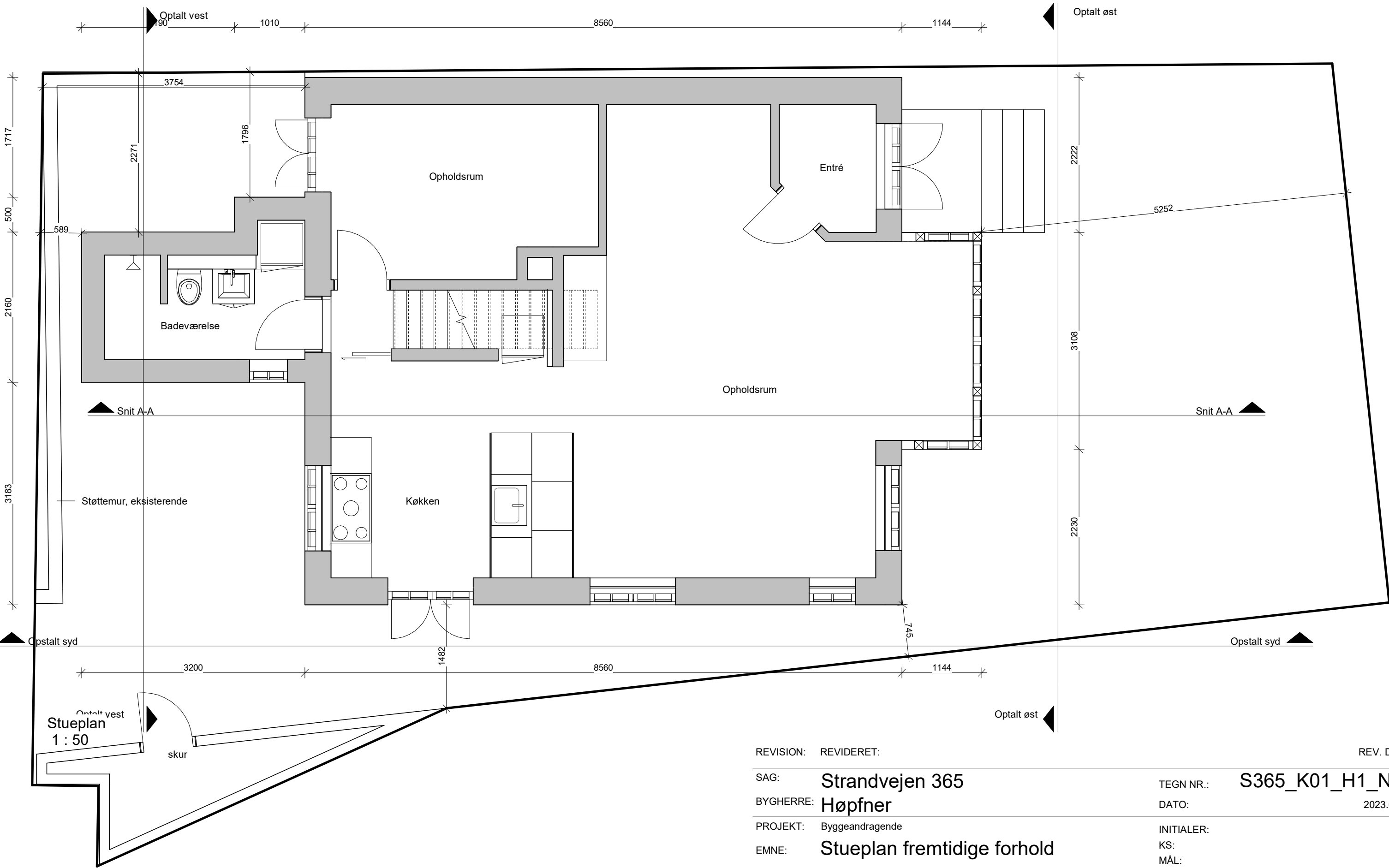


REVISION:	REVIDERET:	REV. DATO:
SAG:	Strandvejen 365	TEGN NR.: S365_K01_H2_N01
BYGHERRE:	Høpfner	DATO: 2023.08.13
PROJEKT:	Byggeandragende	INITIALER: LHE
EMNE:	Opstalt øst, fremtidige forhold	KS: -
		MÅL: 1:50
		FORMAT: 420 x 297

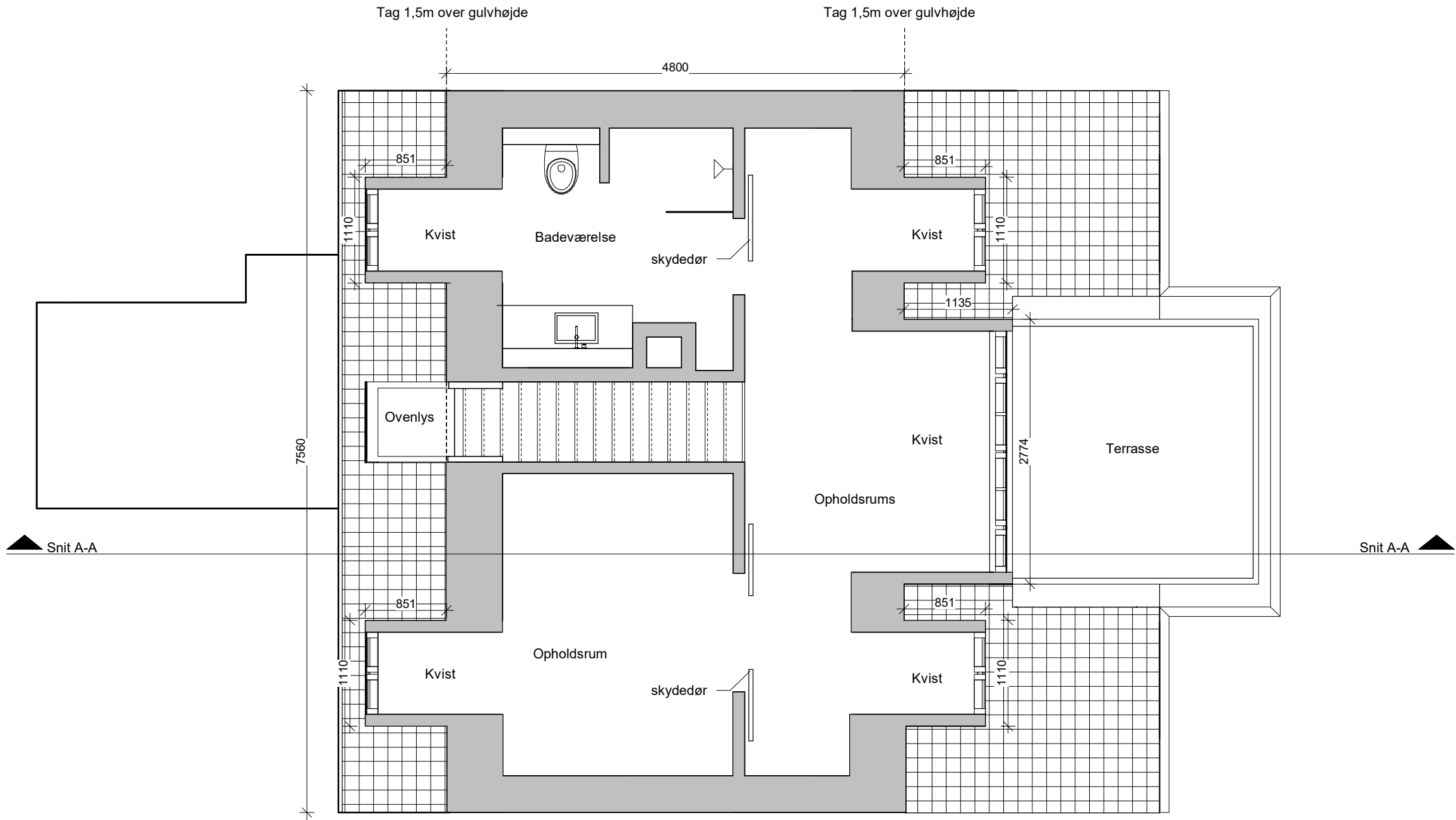


Snit A-A
1 : 50

REVISION:	REVIDERET:	REV. DATO:
SAG:	Strandvejen 365	TEGN NR.: S365_K01_H3_N01
BYGHERRE:	Høpfner	DATO: 2023.08.13
PROJEKT:	Byggeandragende	INITIALER: LHE
EMNE:	Snit, fremtidige forhold	KS: -
		MÅL: 1:50
		FORMAT: 420 x 297
ARKITEKT:	Lars Henriksens Tegnestue Strandgade 39, 3.17, 1401 København K	TLF: 53 35 14 41 MAIL: lars@lrshnrksn.dk



REVISION:	REVIDERET:	REV. DATO:
SAG:	Strandvejen 365	TEGN NR.: S365_K01_H1_N01
BYGHERRE:	Høpfner	DATO: 2023.08.13
PROJEKT:	Byggeandragende	INITIALER: -
EMNE:	Stueplan fremtidige forhold	KS: -
		MÅL: 1:50
		FORMAT: 420 x 297



1 sal
1 : 50

REVISION:	REVIDERET:	REV. DATO:
SAG:	Strandvejen 365	TEGN NR.: S365_K01_H1_N02
BYGHERRE:	Høpfner	DATO: 2023.09.18
PROJEKT:	Byggeandragende	INITIALER: Author
EMNE:	1 sal fremtidige forhold	KS: Checker
		MÅL: 1:50
		FORMAT: 420 x 297
ARKITEKT:	Lars Henriksens Tegnestue Strandgade 39, 3.17, 1401 København K	TLF: 53 35 14 41 MAIL: lars@lrshnrksn.dk

Relateret document 6/8

Dokument Navn:	Bemærkninger til kommunen Strandvejen 365.pdf
Dokument Titel:	Bemærkninger til kommunen Strandvejen 365
Dokument ID:	5268057

Gentofte Kommune
Plan og Byg
Bernstorffsvej 161
2920 Charlottenlund

E-mail: jmfo@gentofte.dk

Klampenborg, d 18. oktober 2023

Vedr. Strandvejen 365, 2930 Klampenborg - Ejers bemærkninger til sagens pkt. 1-4:

Ejendommen har bevaringsværdi 7:

'Bygninger med bevaringsværdierne 7-9 er ofte bygninger uden arkitektonisk udtryk eller uden historisk betydning. Det kan også være bygninger, som er så ombyggede, eller som har så mange udskiftninger, at de har mistet deres oprindelighed'

1. Forøgelse af bebyggelsesprocent:

Vi erhvervede i 2022 en ejendom, som ifølge BBR var opgjort til 104 m². I forbindelse med vores byggeandragende har landinspektør Jan Hübbe opmålt hele ejendommen. Ifølge landinspektøren var arealet af det oprindelige hus inden ombygning reelt 116 m² og ikke 104 m² som angivet i BBR, jf. bilag 1.

Det er ikke usædvanligt at tidligere ejere ikke har opdateret BBR, men jo problematisk i en sag vedr. bygning på en lille grund. Dette betyder nu for os, at vi reelt uden at have været klar over det har haft 12 m² mere hus end hvad der fremgik af BBR.

Ved vores egen renovering/ombygning, herunder ved oprettelse af facade + kviste, må vi erkende, at arealet er yderligere forøget med 4 m². Omvendt har vi nedtaget/fjernet 14 m² delvist fuldmurede skure omkring ejendommen, hvilket har givet meget mere luft til skel, samt formindsket ejendommens fodaftryk fra 88 m² til 82 m². De nye forhold medfører således en lavere tæthed end før.

Vi anmoder om dispensation for overskridelsen af byggearealet på de 4 m². Det forøgede areal er minimalt og således ikke et udtryk for, at huset reelt er udvidet indeni, men er snarere udtryk for, at huset er rettet op udefra, således det udvendige udtryk er langt mere harmonisk og velproportioneret end før.

Vi håber, at I vil vurdere sagen ud fra en helhedsbetragtning og ud fra en proportionel og æstetisk vinkel, herunder lægge vægt på, at vi har gjort os umage med at renovere, forbedre og forskønne en faldefærdig ejendom med en lav bevaringsværdi (7), tidligere ombygget i forskellige stilarter og tidsperioder, med utidssvarende velux-vinduer og skæmmende knopskydninger.

Vi har lagt stor vægt på energioptimering, æstetik, originale materialer, naturskifer, pæne kviste og smukke vinduer i samme stil. Der står i dag et lille hus, som pryder området og som er fuldt renoveret med respekt for dets omgivelser.

Nedenfor gennemgås vores betragtninger vedr. de relevante punkter i sagen:

2. Kviste mod vest

Primært opført for at fjerne 4 utidssvarende og forskellige velux-vinduer og for at skabe symmetri ift. de to oprindelige kviste på øst-facaden. Husets vestlige tagflade fremstod før renovering skæmmende for husets oprindelige udtryk.

Nuværende to kviste mod vest giver ingen mulighed for udsyn til nabo mod vest grundet højde på skrænt, da vores indkig er direkte ind i skrænten. Indkigget mod vest er således uændret ift. de gamle velux-vinduer, jf. Bilag 2/foto.

Nuværende to kviste mod vest giver heller ingen mulighed for indkig/udsyn til hverken syd eller nord grundet helt lukkede sider; hvorimod de gamle velux-vinduer gav mulighed for fuldt indblik til begge sider, når de var åbne.

For så vidt angår bekymringen om, at kvisten tættest på den nordlige nabo giver indbliksgener, er det vores opfattelse, at forholdene faktisk er forbedret ift. den tidligere udformning med skrå vinduer. Kvistene er udført med lukkede sider, og er relativt dybe og smalle, og lukker derfor mere for kigget mod naboen end de tidligere skråvinduer. Uanset hvorfra det indvendige rum man opholder sig, er indblikket til naboen mindre end før, jf. bilag 2

Det er indiskutabelt, at de små kviste er en forskønnelse fremfor 4 velux-vinduer på en ejendom fra 1922.

3. Facade mod øst

Facaden er rettet op for at få en pænere facade ud mod vejen. Huset har haft en tidligere, uheldig tilbygning i mursten på det originale pudsede hus, og med glastag, der ikke var flatterende for det originale hus og tag - samt en senere tilføjelse i form af et åbent utidssvarende vindfang deslige med glastag i disharmoni med det originale hus/skiffertag, jf. bilag 3 / facadebilleder før.

Glastaget, vindfang samt en tilbygning i mursten på et pudset hus var skæmmende og utidssvarende for både originalt tag, -hus og -facade. Derfor vi har erstattet glasset med den samme originale tagflade som resten af huset. Facaden i midten er rettet op fra oval til lige. Udvidelsen er minimal, men udformet således, at tag, facade og vinduer fremstår harmonisk og velproportioneret i forhold til hele ejendommens udtryk.

4. Kvist mod øst

Størrelsen af mellemste dør/kvist mod øst er udvidet i hele den oprindelige altans bredde samt ift. bredden på underliggende oprindelige facadeparti. Altandøren er stadig kun en dobbeltdør, men der er tilføjet faste vinduespartier i begge sider for at få mere lys. Kvisten i midten på 1. sal og facaden i stuen er rettet ud for at få facaden mod Strandvejen til at fremstå mere harmonisk mellem stuens midterste vinduesparti og altandør på 1. sal, jf. bilag 4 facadebillede efter.

5. Bagård/badeværelse

Ifl. de gamle tegninger har det originale hus fået tilføjet et badeværelse for år tilbage i gården mod vest.

Badeværelset var bygget langs det originale hus på vestsiden meget tæt på de 5 fuldmurede skurer i baggården med kun en passage på ca. 50 cm mellem badeværelsesvæg og skur. Alle skurene var delvist fuldmurede og bygget ind i skel mod vest, jf. billeder fra nedrivning af disse. Passage i baggården på vestsiden mellem skur og badeværelse var stort set umulig før renovering.

For en bedre udnyttelse af det snævre gårdareal har vi valgt at dreje badeværelset 90 grader på tværs af ejendommen fremfor på langs af bygningen. Badeværelset er ikke udvidet. Drejningen er alene gjort for at skabe luft og plads.

De nye forhold har rigtig nok bebyggelse tættere end 2,5 m mod skel, men det var også tilfældet for det gamle badeværelse, som var tættere end 2,5 m på skel. Herudover var der opført skure i næsten hele den vestlige skelgrænse, som nu er nedrevet. Den samlede oplevelse af bebyggelse tættere end 2,5 m på skel, er derfor væsentligt reduceret i de nye forhold.

Nuværende layout af gården giver således meget lavere tæthed og et langt mere luftigt miljø omkring ejendommen end før.

Med de udførte renoverings- og ombygningarbejder er ejendommen ført op til et tidssvarende niveau, ligesom de ansøgte dispensationer samt ombygningen i øvrigt er i overensstemmelse med formål, principper og

anvendelsesbestemmelser i Lokalplan 142, herunder formålet om at skabe et sammenhængende og attraktivt, grønt villaområde. Vi håber derfor på dispensation for ændringerne.

Med venlig hilsen

Nana Høpfner
Strandvejen 365

Bilag / diverse billeder:

1. *Notat vedr. opmåling af Strandvejen 365 ved landinspektør Jan Hubbe af 14. maj 2023.(vedlagt)*
2. *Notat vedr. lys skygge og indblik, ved Lars Henriksen, arkitekt, 22. oktober 2023(vedlagt)*
3. *Fotos: oprindelig facade/tilbygning/vindfang*
4. *Fotos: Nuværende facade mod øst*
5. *Fotos: Nedrivning af skurer / afstand til bad*
6. *Fotos: Nye forhold i baggård*

Bilag 3 - Fotos /oprindelig facade/tilbygning/vindfang



Bilag 4 - Nuværende facade mod øst



Bilag 5 - Nedrivning af skurer / afstand til bad



Bilag 6 – Nye forhold i baggård



Relateret document 7/8

Dokument Navn: **Bilag 1 Notat vedr. opmåling
af Strandvejen 365.pdf**

Dokument Titel: **Bilag 1 Notat vedr. opmåling
af Strandvejen 365**

Dokument ID: **5268058**

PRAKTISERENDE LANDINSPEKTØR JAN HÜBBE

Notat om Strandvejen 365

I den digitale byggesag for ejendommen ligger:

Dokumenter fra 1922, på en plantegning derfra er villaen angivet til 53 m² og en tilbygning mod Strandvejen til 4 m², i alt 57 m², bag bygningen ligger 3 bygninger med arealer hhv. 3, 4 og 3 m² i alt **67 m²**, 1. sal er der ikke areal for.

Der er også en byggesag fra 1933, på en plan herfra angives Villaen til 57.3 m², en tilbygning på 6.75 m², et ishus på 6.5 m² samt et udhus på 14.0 m², i alt **84.55 m²**, der er ingen arealangivelse for 1. salen.

På en tegning fra 1948, en afløbsplan, angives ikke arealer, men her er vist en tilbygning mod vejen, en tilbygning med wc bad mod gården og Retirade med bemærkning om at det nedlægges, sidstnævnte bygning svarer til det 14 m² store udhus på tegningen fra 1933. Der er ingen oplysninger om 1. sal.

Efter opmåling på ejendommen har jeg opgjort følgende arealer:

Villaen 65.4 m² og indgangsparti mod Strandvejen med areal 3.9 m² og wc-bad mod gården 7.9 m², i alt 77.2 m².

1. salen har jeg opgjort til 42.7 m².

Villa med tilbygninger og 1. sal i alt **119.9 m²**.

Arealer inden ombygning er efter foreliggende oplysninger opgjort til:

Stueetagen $65.4 + 7.12 + 1.6 = 74.1$ og 1. sal 41,8 m², i alt **115.9 m²**.

København, den 14. maj 2023

Jan Hübbe
Landinspektør

Jens Otto Krag's Gade 11, 3.1, 2300 København S, Telefon: 40814330 E-mail: janhybbe@gmail.com

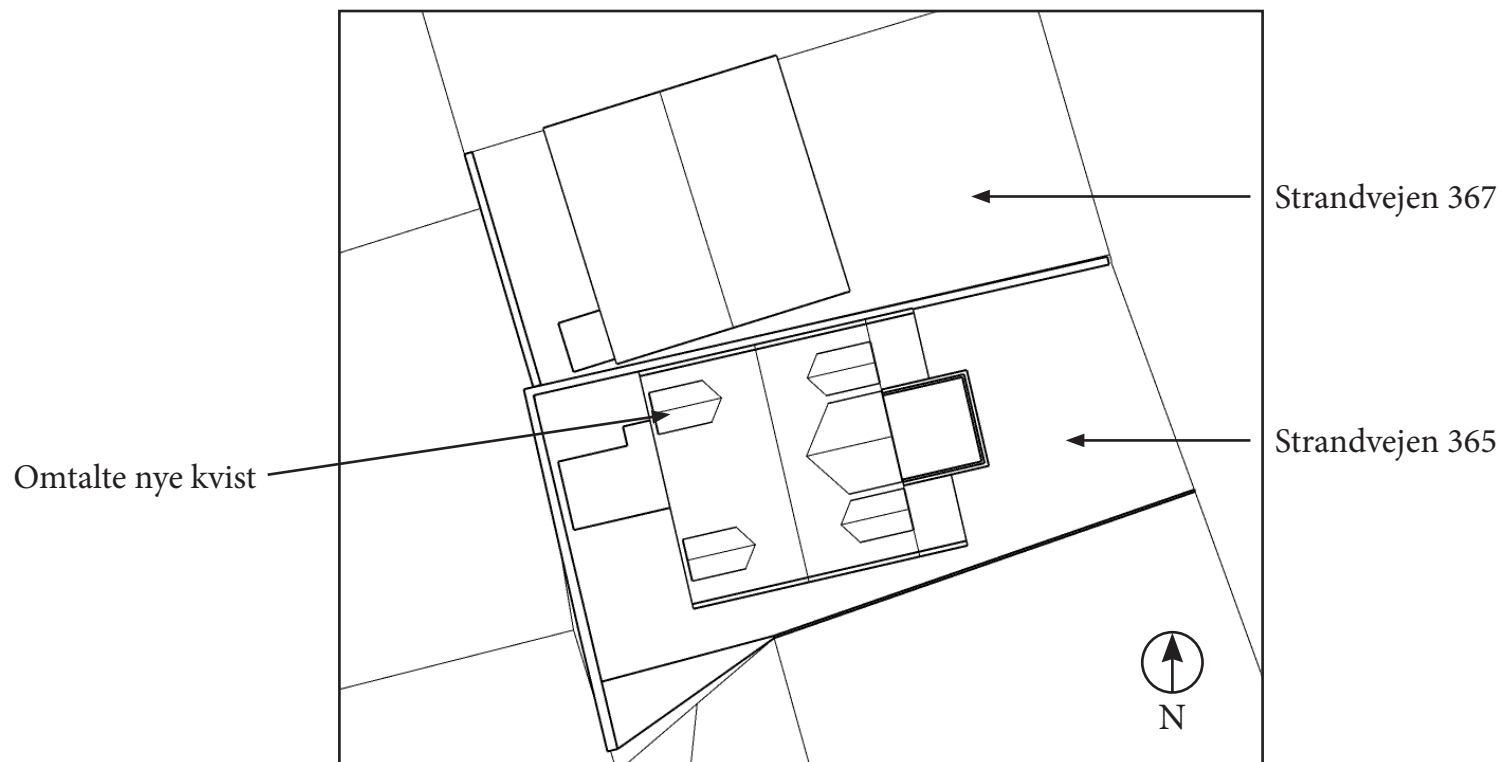
Relateret document 8/8

Dokument Navn:	Bilag 2 Notat vedr. lys skygge og indblik.pdf
Dokument Titel:	Bilag 2 Notat vedr. lys skygge og indblik
Dokument ID:	5268060

Strandvejen 365

Sol/skygge og indbliksgener

De følgende illustrationerne har til hensigt at redegøre for hhv. sol-/ skyggeforhold og indblik, for så vidt angår den nye kvist mod nordvest, og dennes påvirkning på den nordliggende nabos baghave (Strandvejen 367).

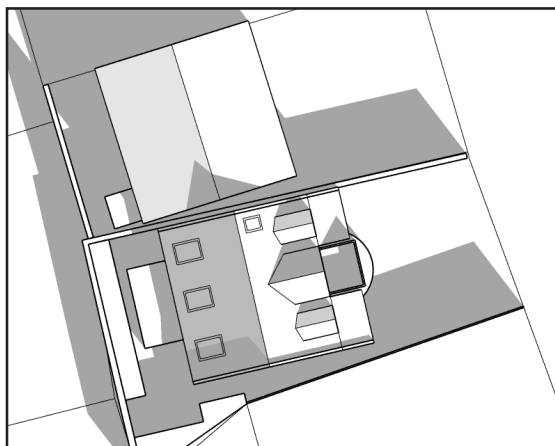


Oversigt over nye forhold

Sol og skygge

Gamle forhold

Sol- og skyggeforhold vises hhv. for 20. marts (forårsjævndøgn) og 21. juni (sommersolhverv), på de tidspunkter på dagen som er vurderet mest relevant for den nordliggende nabos baghave. Vintersolhverv er fravalgt fordi der her er så lange skygger at det ikke giver mening at vise.



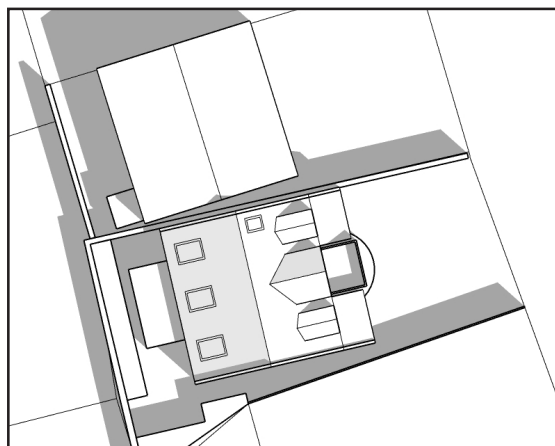
20. marts kl. 10



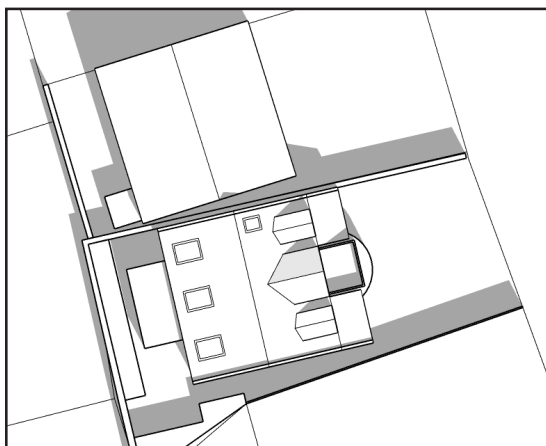
20. marts kl. 11



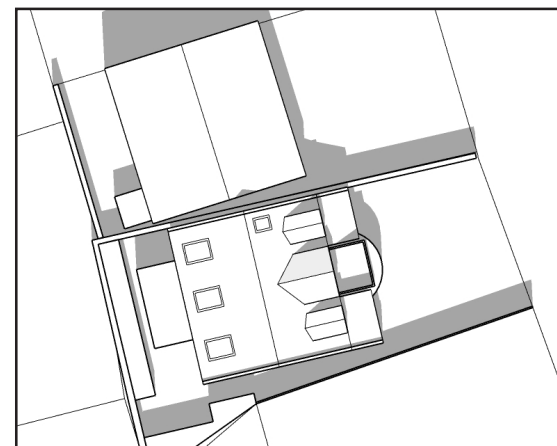
20. marts kl. 12



21. juni kl. 10



21. juni kl. 11

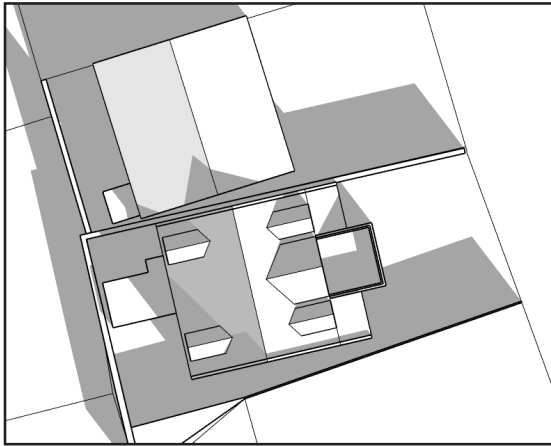


21. juni kl. 12

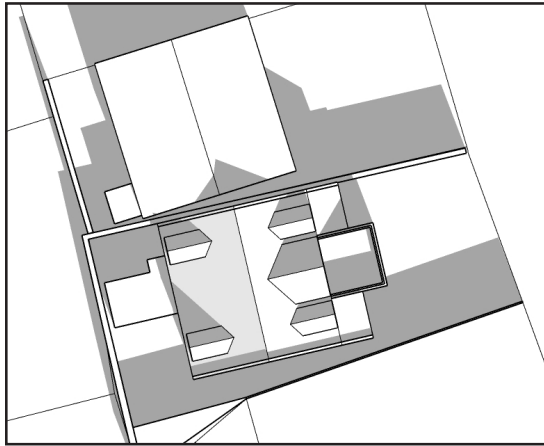
Sol og skygge

Nye forhold

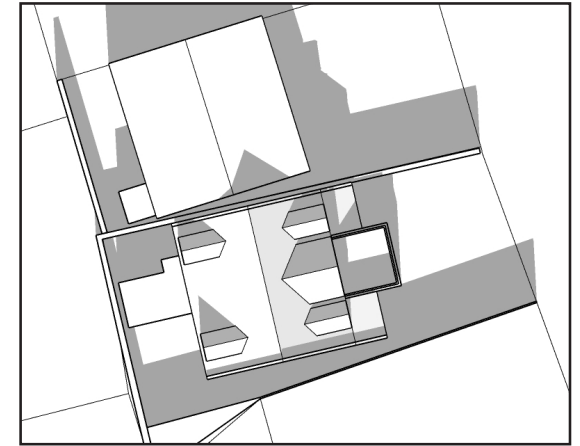
Sol- og skyggeforhold vises hhv. for 20. marts (forårsjævndøgn) og 21. juni (sommersolhverv), på de tidspunkter på dagen som er vurderet mest relevant for den nordliggende nabos baghave. Vintersolhverv er fravalgt fordi der her er så lange skygger at det ikke giver mening at vise.



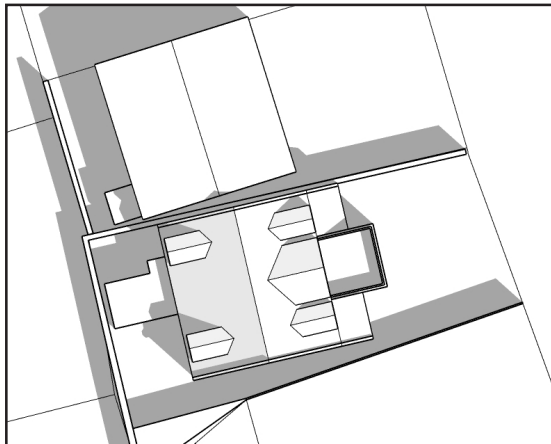
20. marts kl. 10



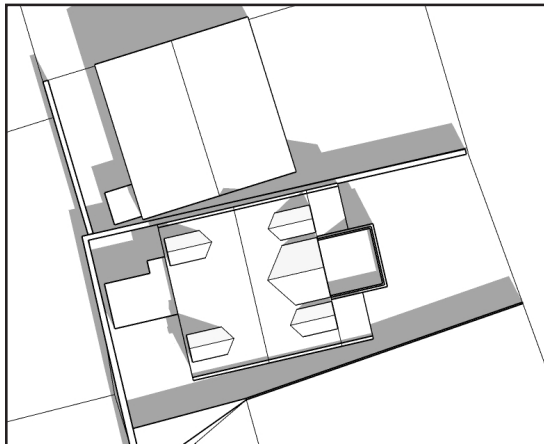
20. marts kl. 11



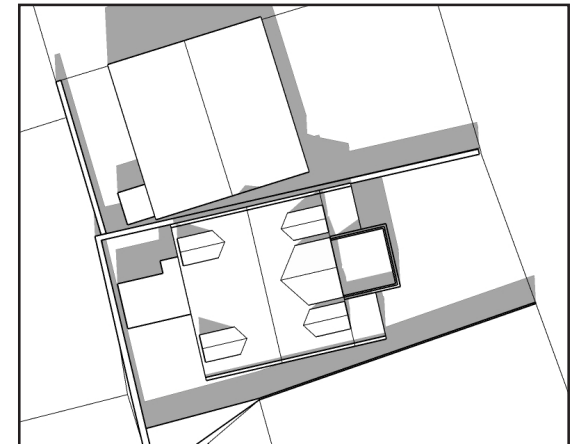
20. marts kl. 12



21. juni kl. 10



21. juni kl. 11



21. juni kl. 12

Indblik

Følgende billeder har til hensigt at redegøre for det indblik der er fra kvisten. Der findes ikke billeder af de gamle forhold, hvor der i stedet for en kvist var skråvinduer (veluxvinduer) på samme sted som kvistene på det vestvendte tag, dvs. i nogenlunde samme åbning af tagfladen. Kvistene er udført med lukkede flunker/sider, hvilket begrænser det sidelæns kig, i forhold til de gamle skråvinder, og gør det derfor nærmest umuligt at se hen til naboen, uanset hvor i rummet man befinder sig. Selv hvis man læner sig helt ud i vinduet, og kigger hen mod naboen, ser man kun en lille smule af toppen af muren langs nabovens vestlige skel, i det nederste højre hjørne af vinduet. Med de gamle skråvinduer havde det været muligt at se langt mere, da man skal forestille sig at store dele af den lukkede flunke jo ikke ville være der.



Udkig fra bagerst i rummet. Den smalle og dybe form gør at man kun kan se lige ud af vinduet



Udkig tættere på kvisten, stående ca. foran håndvasken. De lukkede flunker gør det umuligt at se nabovens grund.



Udkig endnu tættere på, hvor man stadig kan stå oprejst i rummet. De lukkede flunker gør det umuligt at se nabovens grund.



Udkig hvis man stikker hovedet helt ud til vinduet (unaturlig position). Toppen af nabovens mur kan ses.

Dokument Navn:	Kortudsnit.pdf
Dokument Titel:	Kortudsnit
Dokument ID:	5268135
Placering:	Emnesager/Vældegårdsvej 53. Tilbygning uden rødt tegltag/Dokumenter
Dagsordens titel	Vældegårdsvej 53. Tilbygning uden rødt tegltag
Dagsordenspunkt nr	2
Appendix nr	1
Relaterede Dokumenter:	8



Relateret document 2/8

Dokument Navn: Skråfoto.pdf

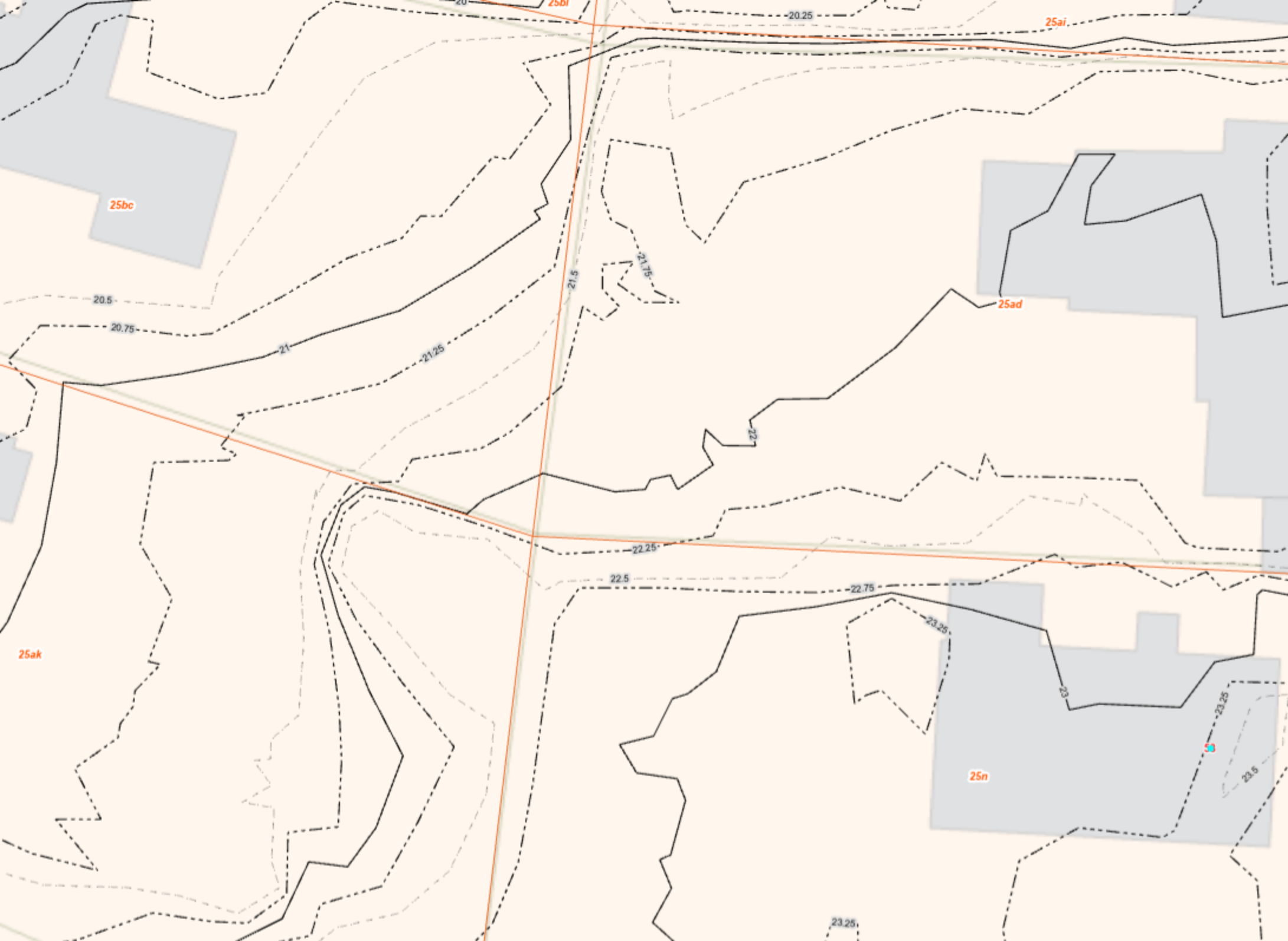
Dokument Titel: Skråfoto

Dokument ID: 5268137



Relateret document 3/8

Dokument Navn:	Kortudsnit højder.pdf
Dokument Titel:	Kortudsnit højder
Dokument ID:	5268160



Relateret document 4/8

Dokument Navn:	Vældegårds Alle 53 tegingsbilag.pdf
Dokument Titel:	Vældegårds Alle 53 tegingsbilag
Dokument ID:	5268138

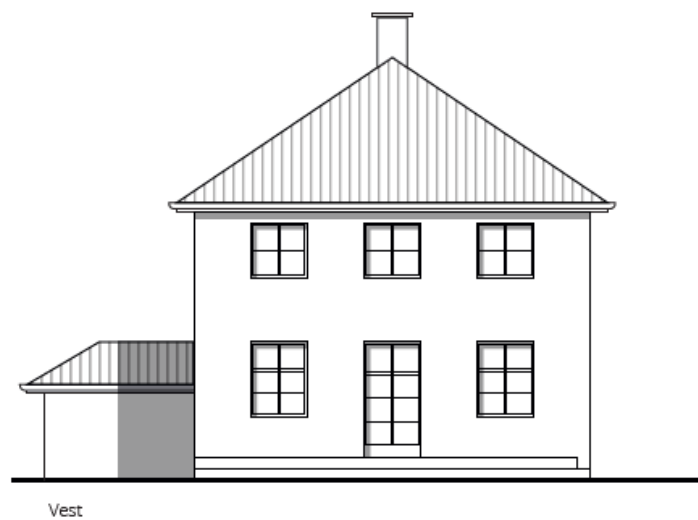
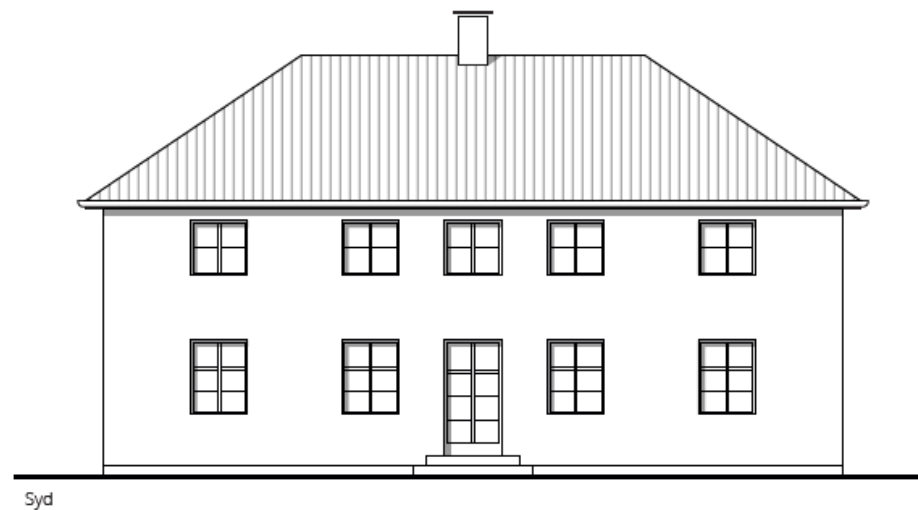




Note:

Tegningsmaterialet er optegnet med scannede eksisterende tegninger som grundlag. Tegningsmaterialet er korigeret iht. digitale opmålinger.

EKSISTERENDE FORHOLD

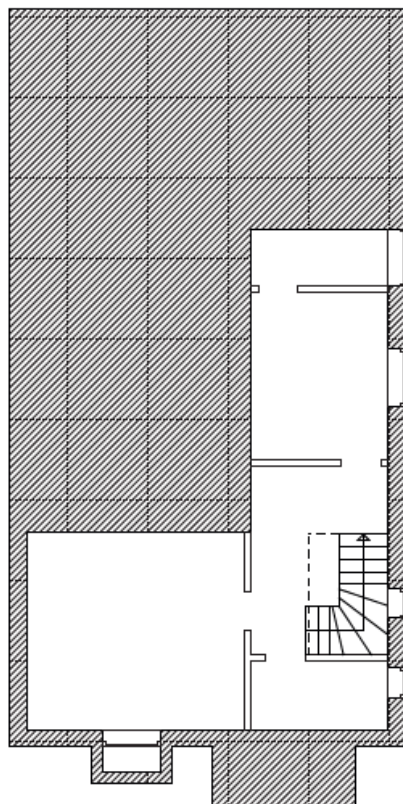


Facader
1:100
A3

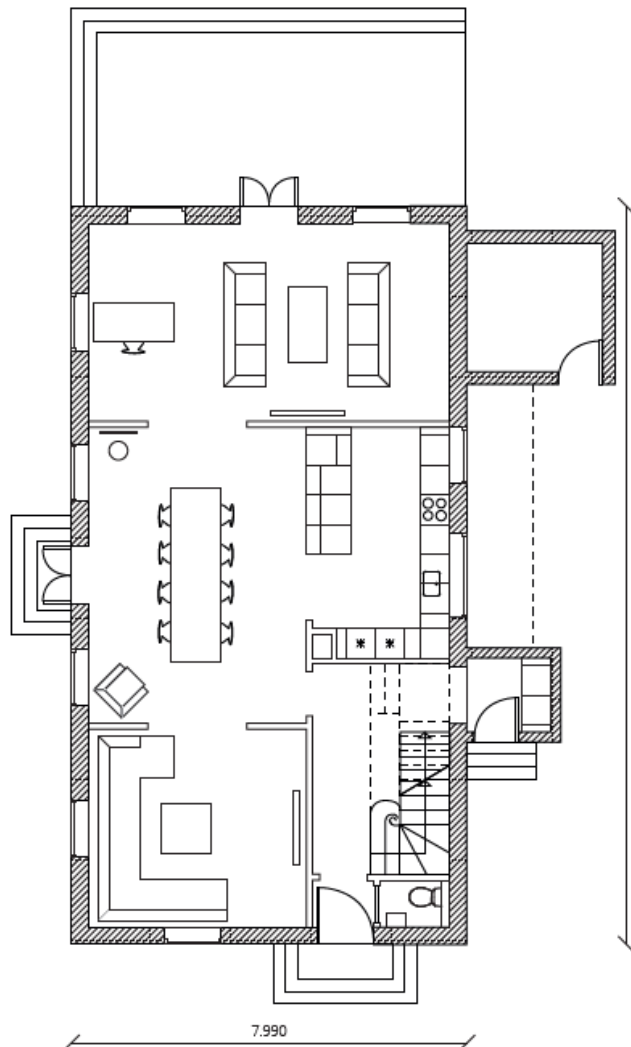
Alle mål er i mm



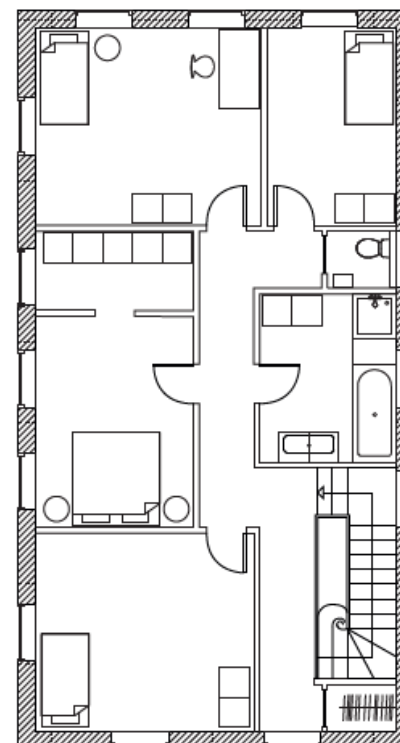
EKSISTERENDE FORHOLD



Kælderplan



Stueplan



1. sal

Note:

Tegningsmaterialet er optegnet med scannede eksisterende tegninger som grundlag. Tegningsmaterialet er korrigeret iht. digitale opmålinger.

Plantegninger
1:100
A3

Alle mål er i mm



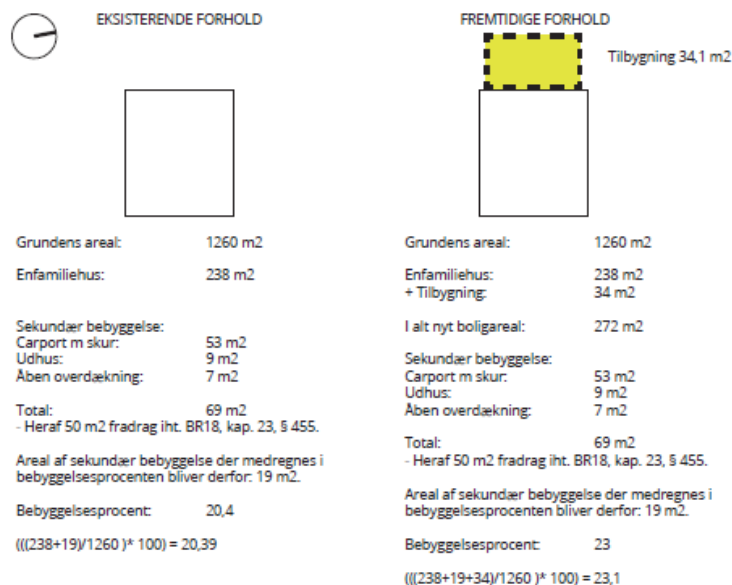


Byggeandragende

Revisionsdato: 24. august 2023

Projektet omfatter opførelse af en tilbygning på 34,1 m² til det eksisterende enfamiliehus på adressen Vældegårdsvej 53, 2820 Gentofte - matr.nr. 25n.

Tilbygningen opføres i forlængelse af det eksisterende enfamiliehus vestlige gavl/facade (væk fra vejen). Se diagrammatisk illustration og udregning af bebyggelsesprocent herunder:



LOKALPLAN:

Ejendommen er omfattet af lokalplaner, herunder lokalplan nr. 321 "for et område mellem Jægersborg Alle, Vældegårdsvej, Smakkegårdsvej og Ermelundsvej", bekendtgjort den 11. maj 2011, og er beliggende i lokalplanens område B. Derudover er ejendommen udpeget som bevaringsværdig jf. lokalplanens kortbilag 1.

Det er tilstræbt at projektet overholder lokalplanens bestemmelser og bevarende hensyn. Projektet overholder lokalplanens § 6 om bebyggelsens omfang og placering. Se fremsendte ansøgningsmateriale og redegørelser.

Det ansøgte forudsætter dispensation fra lokalplanens § 7 stk. 1, som fastlægger at "Bygninger, der på kortbilaget 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."

Der ansøges hermed om dispensation fra ovenstående lokalplanbestemmelse, idet tilbygningen vurderes at være tilpasset den eksisterende bygnings ydre fremtræden, udformning og arkitektoniske særpræg. Der henvises i den forbindelse til mailkorrespondance med byggesagsbehandler Thomas Winther, hvor forskellige skitseforslag er drøftet.

VINDUER/DØRE:

De nye dørpartier i tilbygningen udføres tilsvarende den eksisterende terrassedør på hovedhuset. Den eksisterende terrassedør mod syd, er udført som en dobbelt rammedør med klart glas med i alt 10 vinduesfag opdelt af smalle sprosser (5 fag på hver dør). Det eksisterende dørparti er i træ og er malet i farven renhvid (RAL 9010). De nye dørpartier udføres identiske hermed. Vinduesleverandør bliver Outrup - dørpartier/opmåling er endnu ikke bestilt.

RECES

Den eksisterende reces ved vinduer og døre udgør en dybde på 3,0 cm. Den nye reces i tilbygning udføres tilsvarende.

TRAPPE OG SOKKEL

Nye trapper og sokkel på tilbygning udføres som eksisterende på hovedhuset.

VÆRN

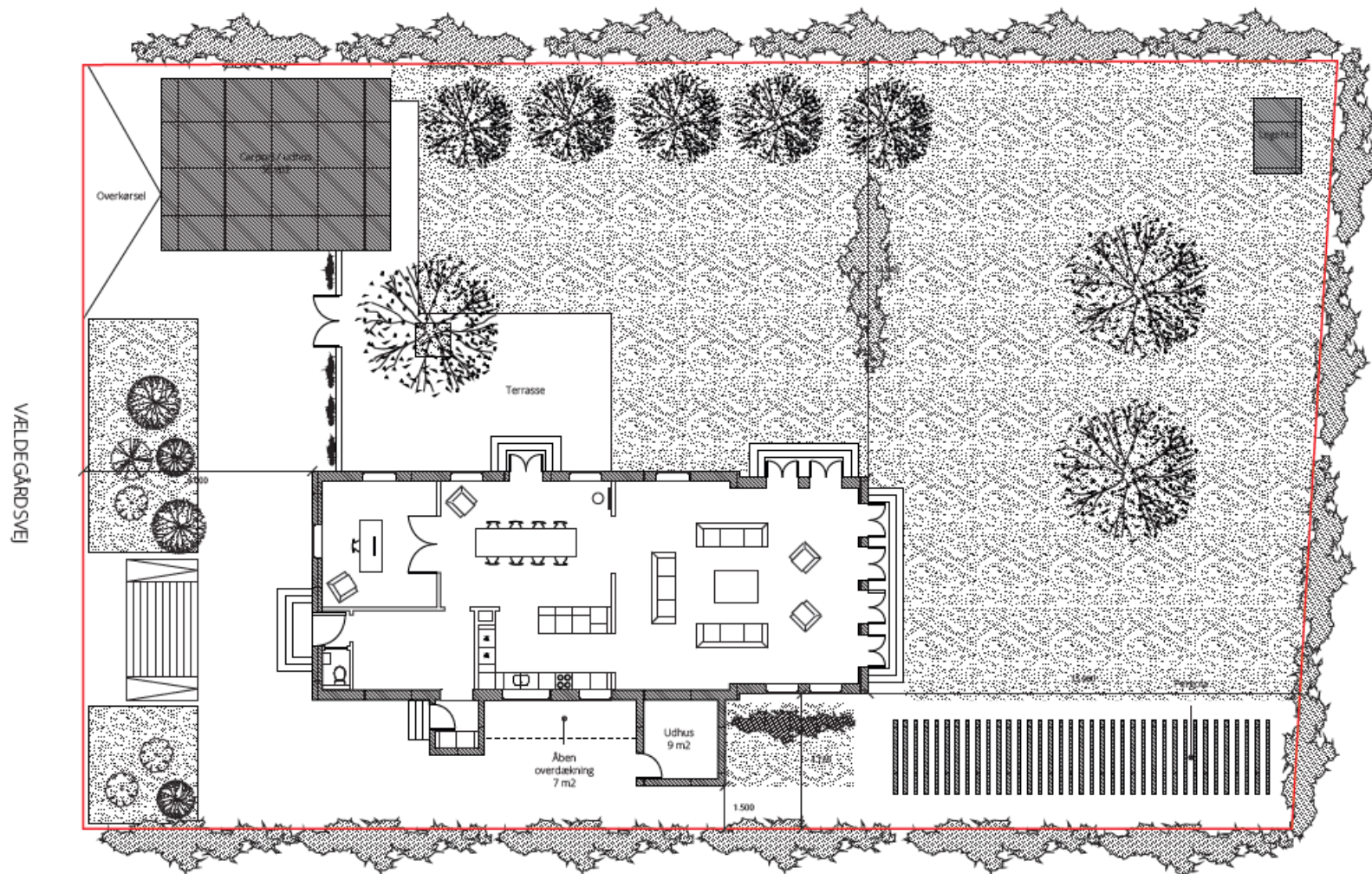
Værn på tagterrace/tilbygning kan ikke sænkes, idet dette vil forudsætte dispensation fra bygningsreglementets bestemmelser. Vi håber bygningsmyndigheden er enige i denne betragtning.



FREMTIDIGE FORHOLD

Note:

Tegningsmaterialet er optegnet med scannede eksisterende tegninger som grundlag. Tegningsmaterialet er korrigeret iht. digitale opmålinger.



Situationsplan
1:150
A3

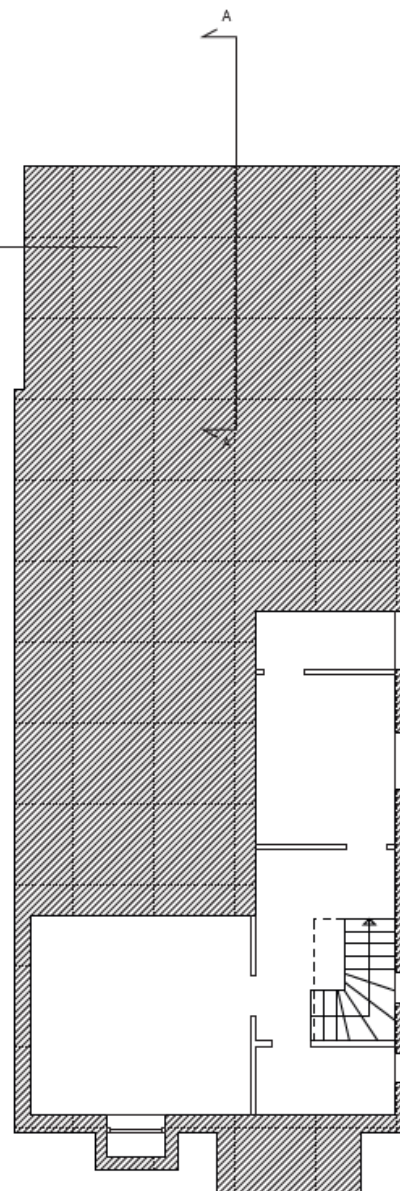
REVISION A - 24-08-2023

Alle mål er i mm



FREMTIDIGE FORHOLD

ikke udgravet



Note:

Tegningsmaterialet er optegnet med scannede eksisterende tegninger som grundlag. Tegningsmaterialet er korigeret iht. digitale opmålinger.

Kælderplan
1:100
A3

REVISION A - 24-08-2023

Alle mål er i mm

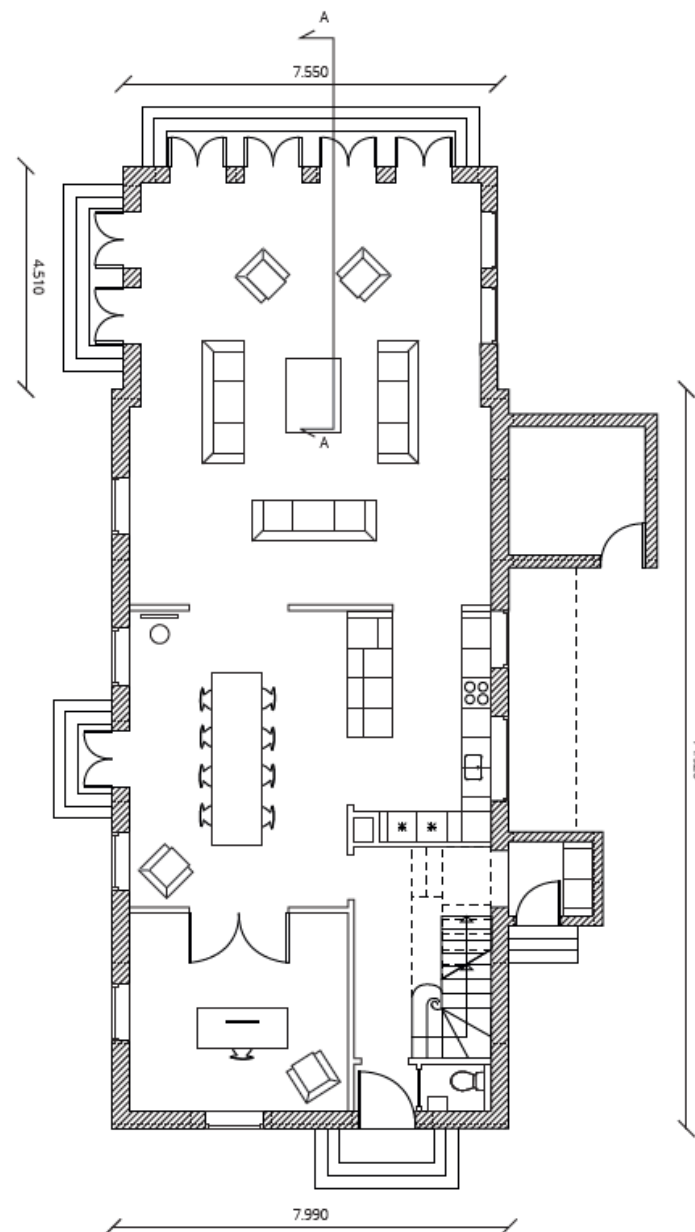


FREMTIDIGE FORHOLD

Stueplan
1:100
A3

Alle mål er i mm

REVISION A - 24-08-2023

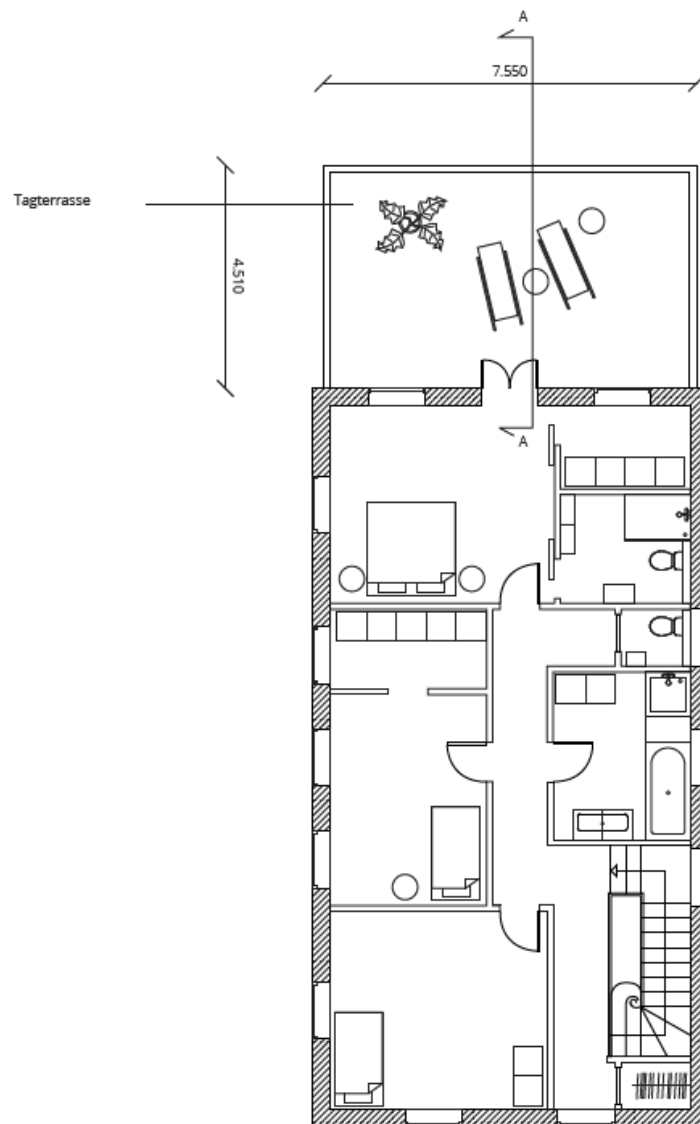


Note:

Tegningsmaterialet er optegnet med scannede eksisterende tegninger som grundlag. Tegningsmaterialet er korrigeret iht. digitale opmålinger.



FREMTIDIGE FORHOLD



Note:

Tegningsmaterialet er optegnet med scannede eksisterende tegninger som grundlag. Tegningsmaterialet er korrigeret iht. digitale opmålinger.

1. sal
1:100
A3

REVISION A - 24-08-2023

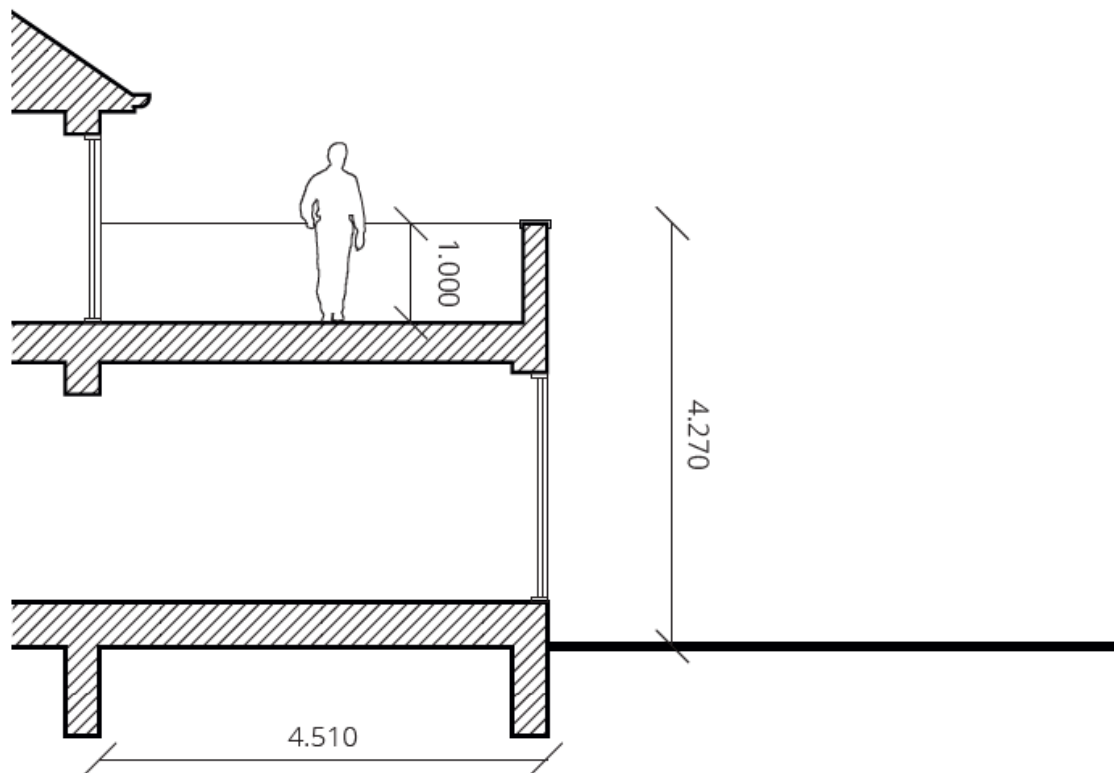
Alle mål er i mm



FREMTIDIGE FORHOLD

Note:

Tegningsmaterialet er optegnet med scannede eksisterende tegninger som grundlag. Tegningsmaterialet er korrigeret iht. digitale opmålinger.



Snit AA
1:50
A3

REVISION A - 24-08-2023

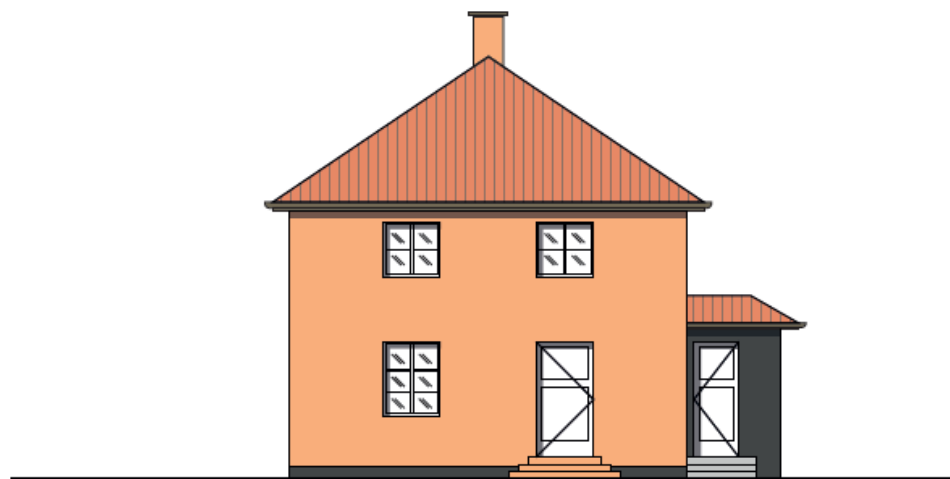
Alle mål er i mm



FREMTIDIGE FORHOLD

Note:

Tegningsmaterialet er optegnet med scannede eksisterende tegninger som grundlag. Tegningsmaterialet er korrigeret iht. digitale opmålinger.



Facade mod øst (vejen)
1:100
A3

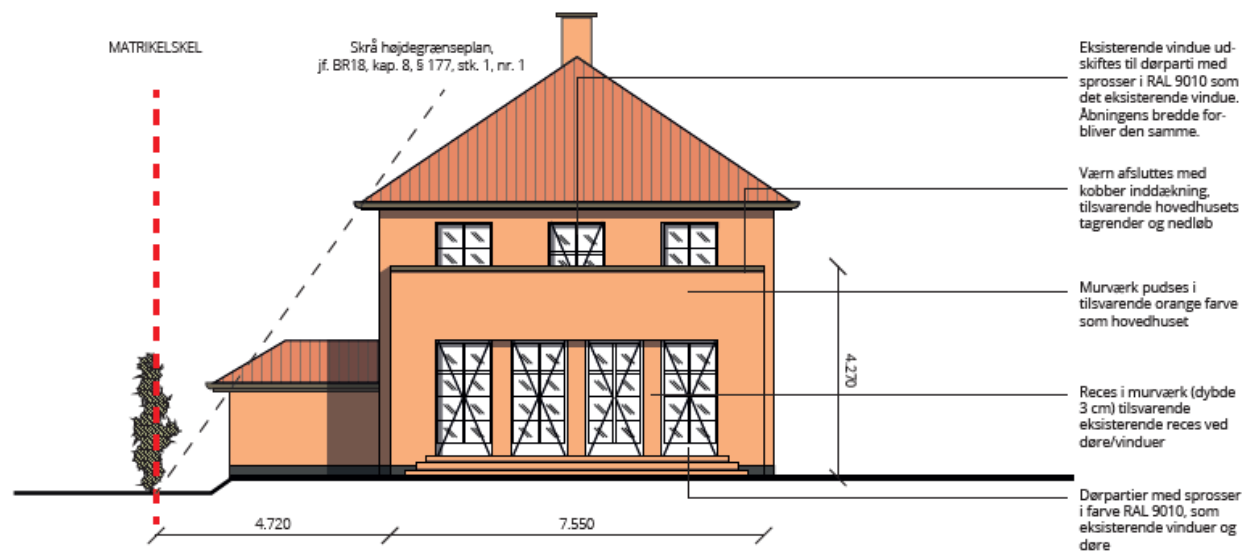
REVISION A - 24-08-2023



FREMTIDIGE FORHOLD

Note:

Tegningsmaterialet er optegnet med scannede eksisterende tegninger som grundlag. Tegningsmaterialet er korrigeret iht. digitale opmålinger.



Facade mod vest
1:100
A3

REVISION A - 24-08-2023

Alle mål er i mm



FREMTIDIGE FORHOLD

Note:

Tegningsmaterialet er optegnet med scannede eksisterende tegninger som grundlag. Tegningsmaterialet er korrigeret iht. digitale opmålinger.



Facade mod syd
1:100
A3

REVISION A - 24-08-2023

Alle mål er i mm



FREMTIDIGE FORHOLD

Note:

Tegningsmaterialet er optegnet med scannede eksisterende tegninger som grundlag. Tegningsmaterialet er korrigeret iht. digitale opmålinger.



Facade mod nord
1:100
A3

REVISION A - 24-08-2023

Alle mål er i mm

Relateret document 5/8

Dokument Navn:	Vældegårds Alle 53 tagterrasser tagmaterialer lokalplanområde 321.pdf
Dokument Titel:	Vældegårds Alle 53 tagterrasser tagmaterialer lokalplanområde 321
Dokument ID:	5268148

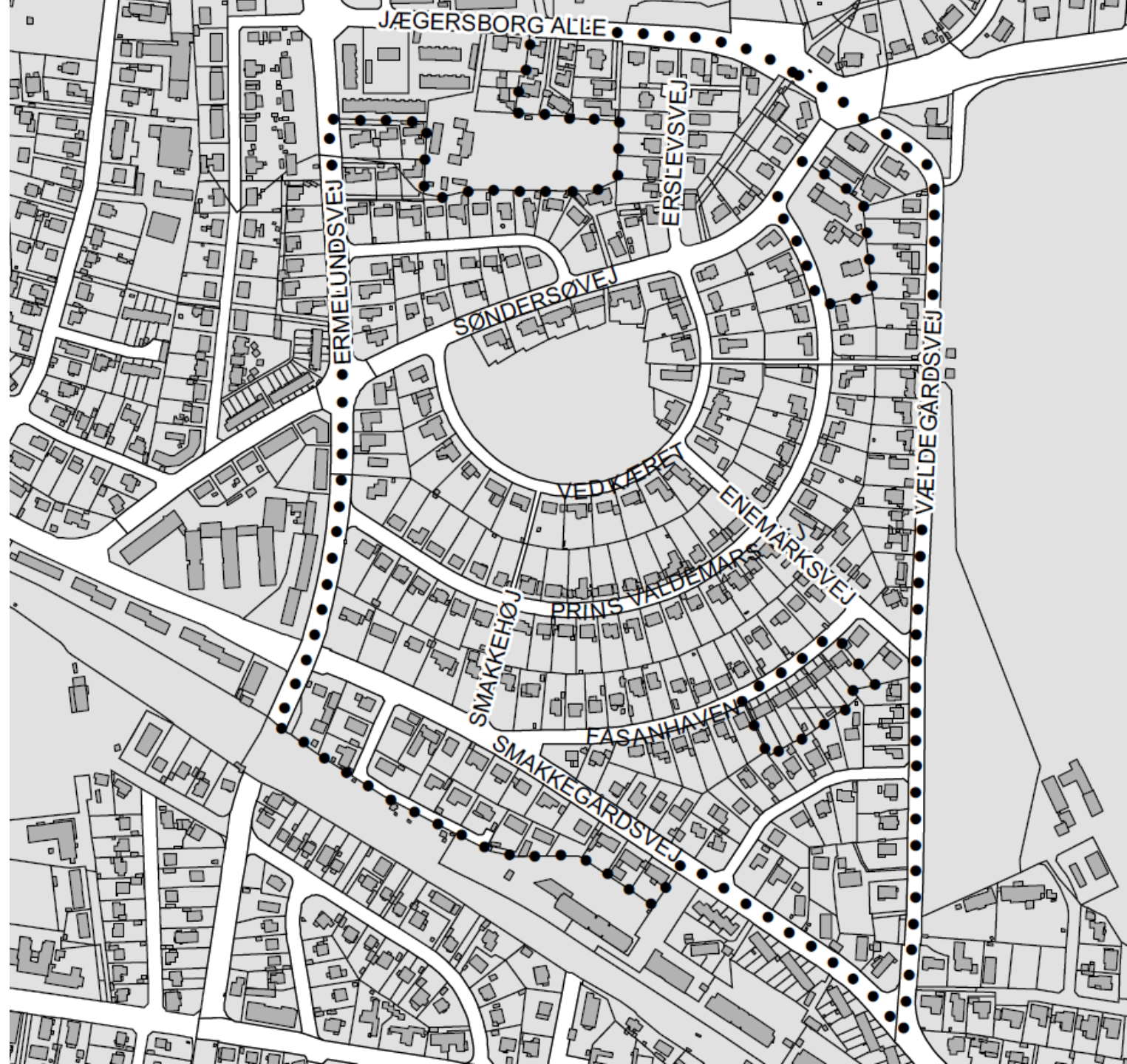
Vældegårdsvej 53





Lokalplan 321

Offentlig bekendtgørelse
den 11. maj 2011.







FREMTIDIGE FORHOLD

Note:

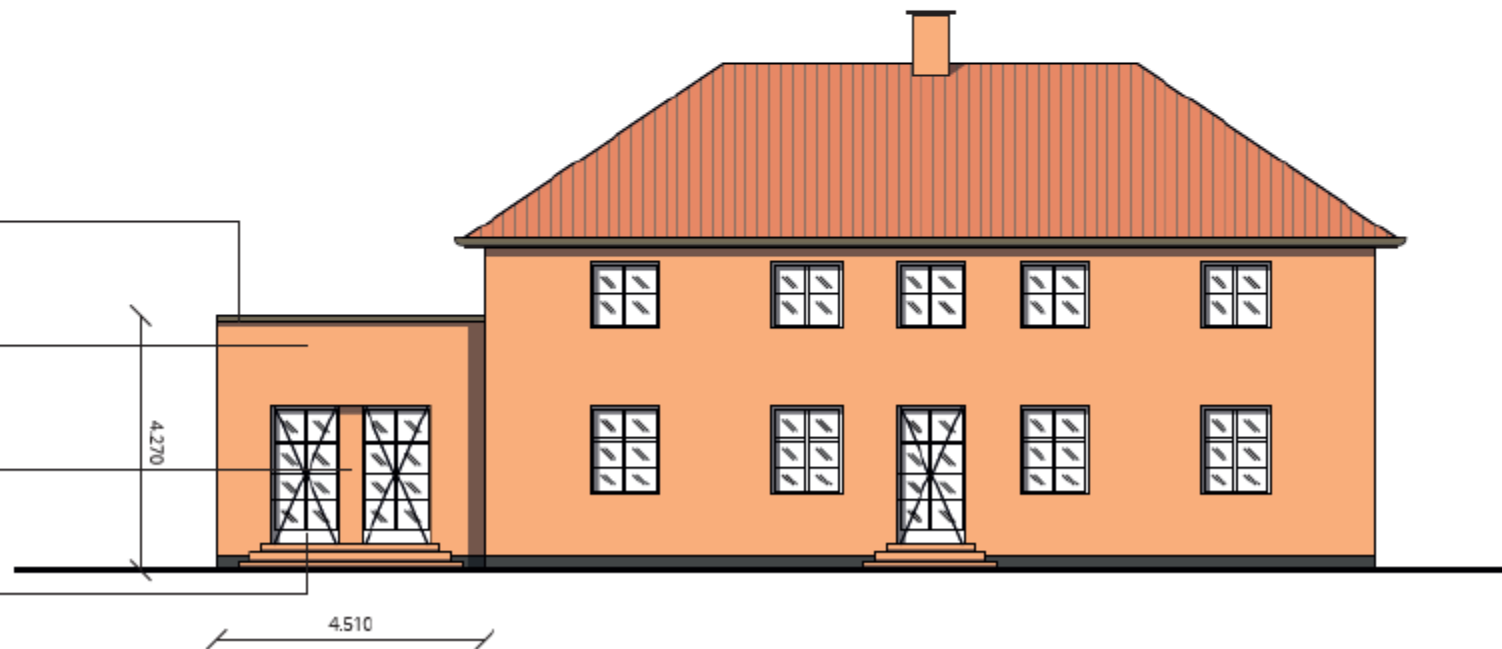
Tegningsmaterialet er optegnet med scannede eksisterende tegninger som grundlag. Tegningsmaterialet er korrigeret iht. digitale opmålinger.

Værn afsluttes med kobber inddækning, tilsvarende hovedhusets tagrender og nedløb

Murværk pudses i tilsvarende orange farve som hovedhuset

Reces i murværk (dybde 3 cm) tilsvarende eksisterende reces ved døre/vinduer

Dørpartier med sprosser i farve RAL 9010, som eksisterende vinduer og døre



FREMTIDIGE FORHOLD

Note:

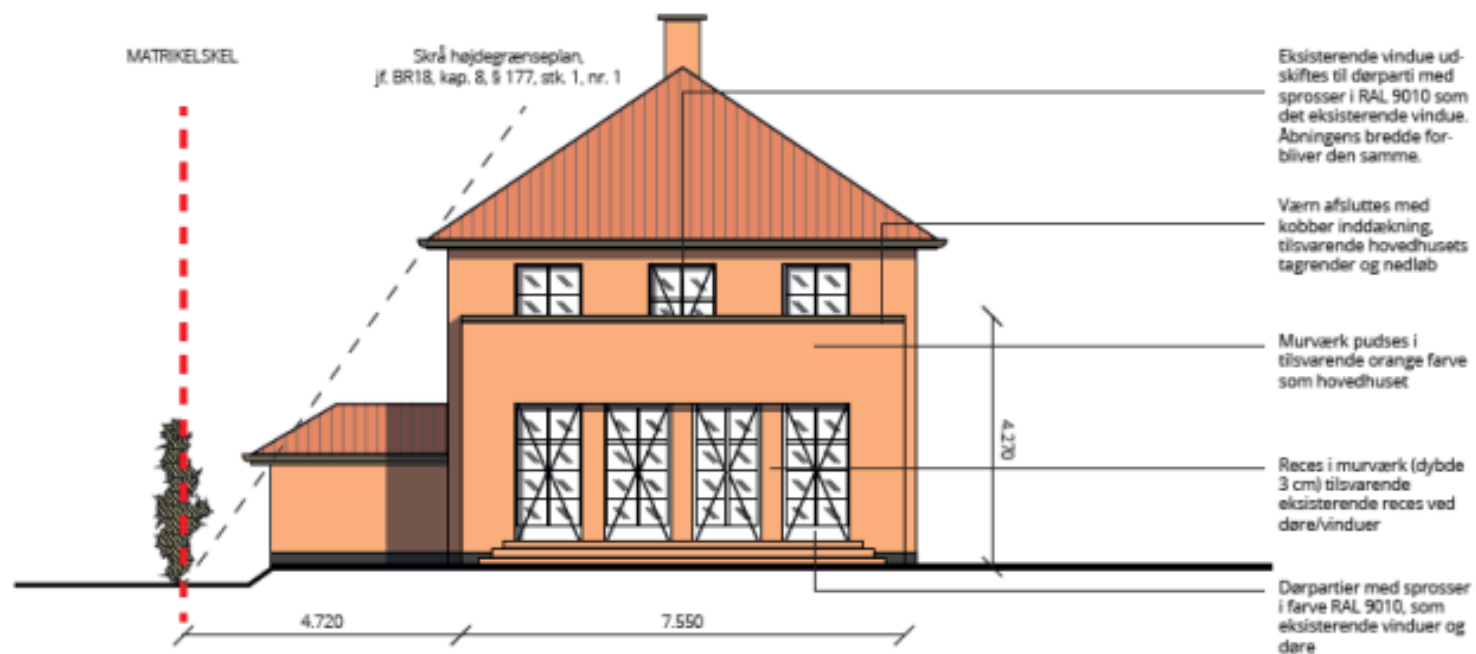
Tegningsmaterialet er optegnet med scannede eksisterende tegninger som grundlag. Tegningsmaterialet er korrigeret iht. digitale opmålinger.



FREMTIDIGE FORHOLD

Note:

Tegningsmaterialet er optegnet med scannede eksisterende tegninger som grundlag. Tegningsmaterialet er korrigeret iht. digitale opmålinger.

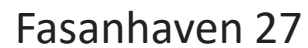




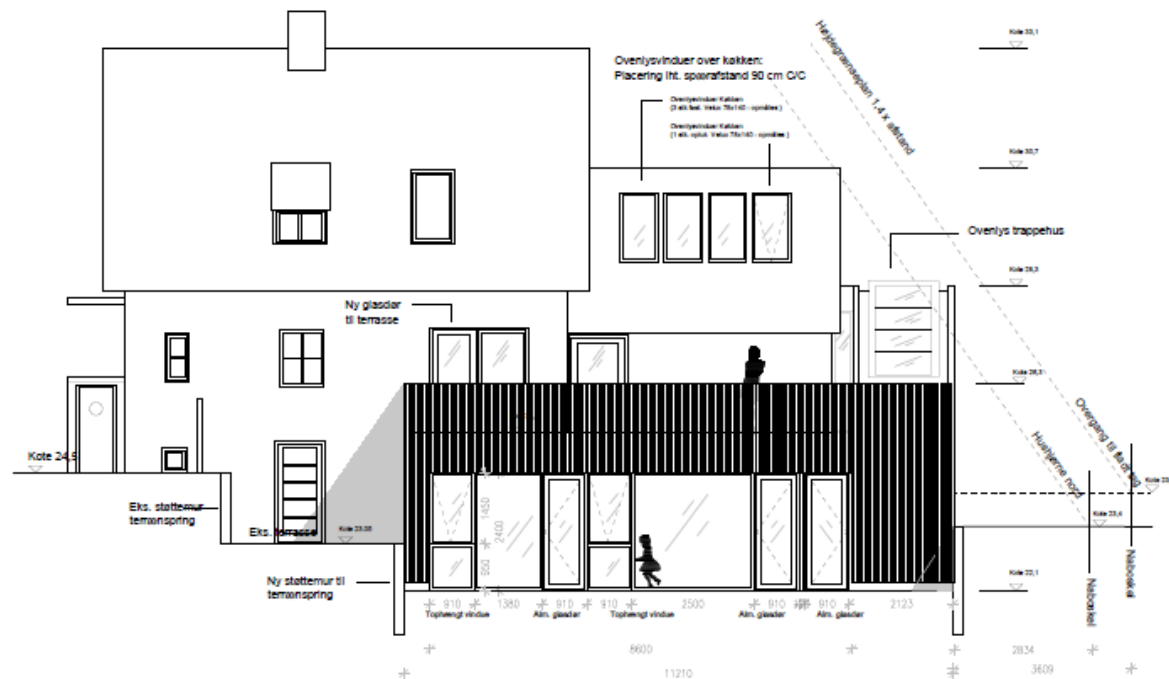
der er ikke givet dispensation fra tagbeklædning til tagterrasse

byggesagen har været politisk behandlet i byplanudvalget – men kun som dispensation til tagmateriale på sidebygning.





Udvalget har dispenseret fra tagmateriale på ny sidebygning



STED Fasanhaven 27, 2820 Gentofte
Matr. nr.: 25ag

SAG Fasanhaven 27

FASE **MYNDIGHEDSPROJEKT**

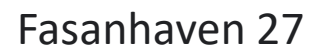
EMNE	Facadeopstalt nord-vest
------	-------------------------

UDFØRT AF: RR

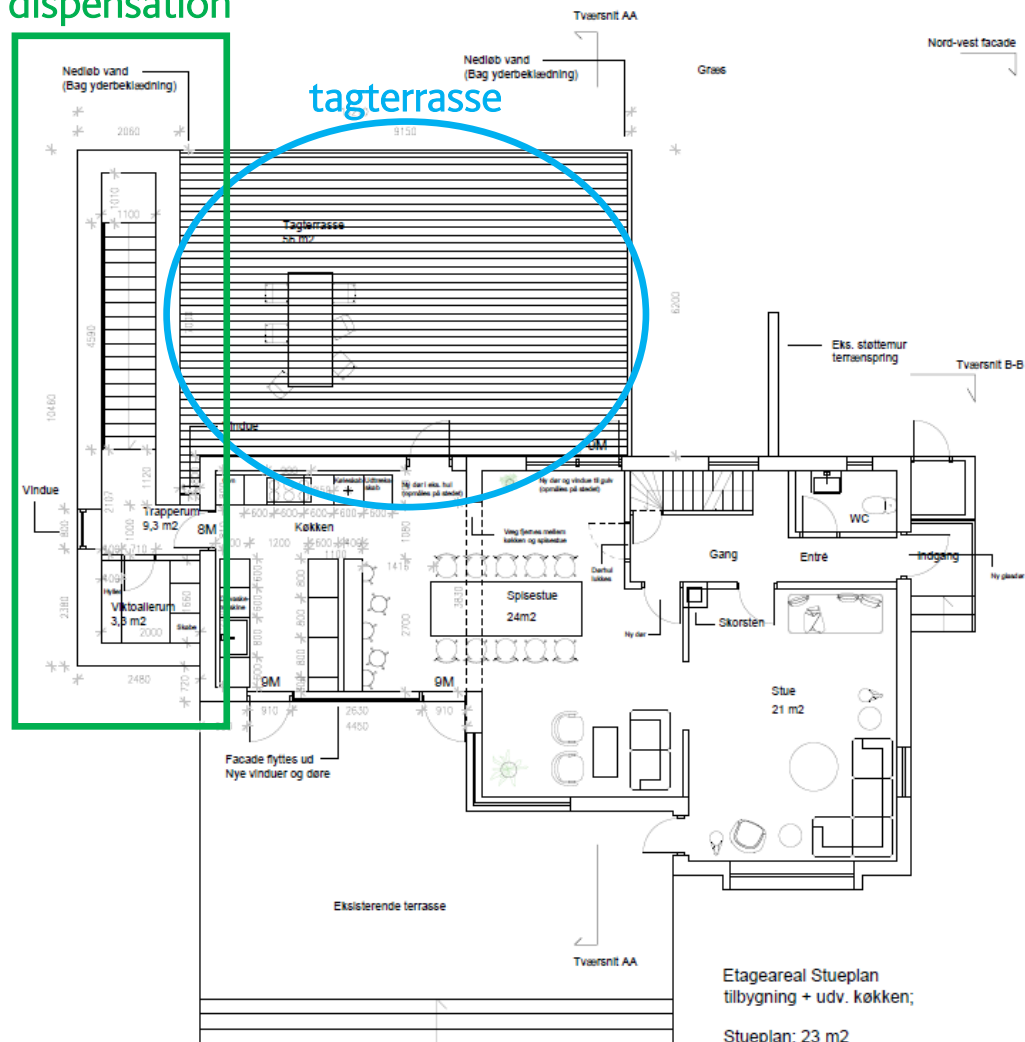
MAL 1:100

DATO 04.02.2020

BYGHERRE	Agnete Degn og Ulrik Mikkelsen
ARKITEKT	RODAM Arkitektur, Ewalsgade 7, DK-2200 KBH N.
INGENIØR	Hjort Rådgivende Ingeniører ApS, Øster Sagade 22, 1357 København K



tagterrasse



Etageareal Stueplan
tilbygning + udv. køkken;

Stueplan: 23 m2

Udvidelse Køkken: 3,5 m²

Total: 26,5 m2

NOTE: Der må ikke måles på tegningene. Alle mål tages på stedet.

STED Fasanhaven 27, 2820 Gentofte
Matr. nr.: 25ag

SAG Fasanhaven 27

FASE MYNDIGHEDSPROJEKT

EMNE	Stueplan
------	----------

UDFØRT AF: RR

MÅL 1:100
DATO 19.03.2020

BYGHERRE	Agnete Degn og Ulrik Mikkelsen
ARKITEKT	RODAM Arkitektur, Ewaldsgade 7, DK-2200 KBH N.
INGENIØR	Hjorth Rådgivende Ingeniører ApS, Øster Søgade 22, 1357 København K

✿ Prins Valdemars Vej 24 – før lokalplan



✿ Vældegårdsvej 19 – før lokalplan



✿ Vældegårdsvej 43 – før lokalplan



✿ Ved Kæret 4 – før lokalplan



✿ Fasanhaven 4 – før lokalplan





Prins Valdemars Vej 13







Prins Valdemars Vej 18 og Prins Valdemars Vej 20 – før lokalplan



✿ Fasanhaven 14 – før lokalplan





❁ Vældegårdsvej 35 – lovliggjort efter skråfoto



❁ Vældegårdsvej 37 – før lokalplan



✿ Prins Valdemars Vej 29 – før lokalplan





✿ Prins Valdemars 6 – før lokalplan, tilladelse 2009 afsluttet 2015





Lokalplan 321
for et område mellem
Jægersborg Alle,
Vældegårdsvej,
Smakkegårdsvej og
Ermelundsvej

§ 8 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

8.2 For de på kortbilag 2 med grå signatur viste ejendomme skal taget udformes som saddeltag. Taget skal belægges med røde vingeformede tegl. Der må ikke anvendes glaserede, engoberede eller ædelingoberede tegl.

- ❖ Vældegårdsvej 55 – dispensation til tilbygning med tagbeklædning i kobber uden behandling i udvalg
Taget er udført i sort tagpap

Byggetilladelse:
17.05.2017

Sag nummer:
2017 - 293



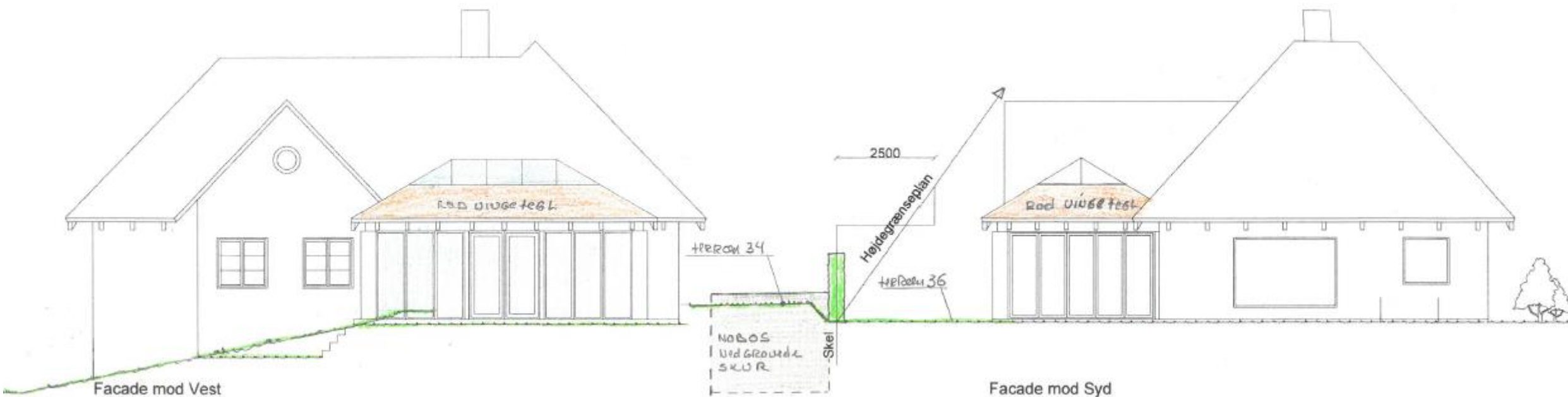
❖ PRINS VALDEMARS VEJ 36 ; dispensation til tilbygning med tagbeklædning i glas Plan og Byg sag: 2019 - 1190

Møde i udvalg 12-09-2019;

Sags-ID: EMN-2019-04407;

Indstilling til dispensation er vedtaget,

Det er ikke noteret i referatet om afstemningsresultatet var énstemmigt



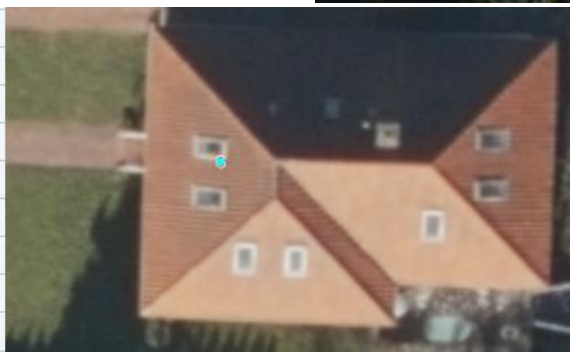
✿ Erslevsvej 6 – ombygning af enfamiliehus og udskiftning af rødt tegltag til sort uden dispensation

Tilladelse:
30.09.2015

Sag nummer:
2015 - 916



☒ Luftfoto 2015 (GK)	...
☐ Luftfoto 2014 (GK)	...
☐ Luftfoto 2013 (GK)	...
☐ Luftfoto 2012 (GK)	...
☐ Luftfoto 2010 (WMS - GST)	...
☐ Luftfoto 2008 (WMS - GST)	...
☐ Luftfoto 2006 (GK)	...
☐ Luftfoto 2005 (GK)	...
☐ Luftfoto 2004 (GK)	...



☐ Luftfoto 2017 (GK)	...
☒ Luftfoto 2016 (GK)	...
☐ Luftfoto 2015 (GK)	...
☐ Luftfoto 2014 (GK)	...
☐ Luftfoto 2013 (GK)	...
☐ Luftfoto 2012 (GK)	...
☐ Luftfoto 2010 (WMS - GST)	...
☐ Luftfoto 2008 (WMS - GST)	...
☐ Luftfoto 2006 (GK)	...
☐ Luftfoto 2005 (GK)	...



✿ Vældegårdsvej 45 – før lokalplan



✿ Vældegårdsvej 59 – før lokalplan



✿ Vældegårdsvej 65 – før lokalplan



✿ Jægersborg Alle 137B – før lokalplan



✿ Erslevsvej 1 - før lokalplan



✿ Prins Valdemars Vej 10 – før lokalplan



Relateret document 6/8

Dokument Navn:	Byplanudvalgets beslutning vedrørende Krøyersvej 24.pdf
Dokument Titel:	Byplanudvalgets beslutning vedrørende Krøyersvej 24
Dokument ID:	5268150

U D S K R I F T

af

Byplanudvalgets forhandlingsprotokol

fra mødet d. 07.04.2011

11.

008814-2011

Krøyersvej 24. Opholdsareal

Resumé

Ingeniørfirmaet Sv.E. Schmidt søger på vegne af Frank Quistgård om tilladelse til at ombygge ejendommen beliggende Krøyersvej 24. Ombygningen indebærer opførelse af en tilbygning samt nedrivning af eksisterende tagkonstruktion på eksisterende enfamiliehus, hvorefter der etableres opholdsarealer på hele tagfladen.

Baggrund

Grundareal: 1008 m²

Nuværende etageareal: Ca. 143 m²

Bebyggelsesprocent: 14

Tilbygning: 253

Ny bebyggelsesprocent: 25

Ansøger anfører, at eksisterende hovedindgang og trappe mod nord sløjfes, og ny hovedindgang fra syd etableres via mellembbygning mellem eksisterende bygning og fremtidig tilbygning.

Tilbygning udføres med kælder samt dobbelthøjt rum, og fremstår i 2 etager.

Tagkonstruktion nedrives på eksisterende bebyggelse, og der etableres fladt tag, som udnyttes til opholdsareal i hele tagfladen.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 142, hvoraf det fremgår om bebyggelsens omfang og placering: I § 6 stk.6.3 anføres det at, "6.3 Boligbebyggelse må ikke opføres i mere end 2 etager".

I kommuneatlas har ejendommen en bevaringsværdi på 5.

I henhold til bygningsreglement 2010 kap. 2.7 er enfamiliehuse omfattet af en byggeret, hvor kommunen ikke kan nægte at godkende et byggeri, når betingelserne om afstand til skel og højdegrænseplanet, samt bebyggelsesprocent og etageantal er opfyldt.

Vurdering

Bygningsmyndigheden vurderer, at sagen er af principiel karakter, idet opholdsareal på eksisterende bygning i hele tagfladen er i 1. sals højde, uagtet at etageantallet opfyldes i henhold til gældende lokalplan, uundgåeligt medfører indbliksgener for de omkringliggende ejendomme.

I det konkrete tilfælde er eksisterende bygning placeret i forlængelse af øvrig bebyggelse i området, og tilbygningen er placeret længere inde på grunden- orienteret mod primære opholdsarealer.

Hvis opholdsareal tillades i hele tagfladen kan dette skabe præcedens, og efterfølgende kan dette ikke nægtes i forhold til lighedsprincippet.

Uagtet at indbliksgener ikke berører de primære opholdsarealer for de omkringliggende ejendomme, medfører det opholdsareal af en karakter, som ikke er sædvanligt for

området. Naboejendommene vil dermed få øget indblik, og mere direkte indblik end tidligere.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Byplanudvalget:

At der nedlægges forbud efter planlovens § 14.

Tidligere beslutninger

Beslutninger

Byplanudvalget møde 7. april 2011.

Vedtaget.

Bilag

[Tilbygning](#)

[Plan-3 8-Tagplan \(1\)](#)

[Plan-3 5-Facade \(1\)](#)

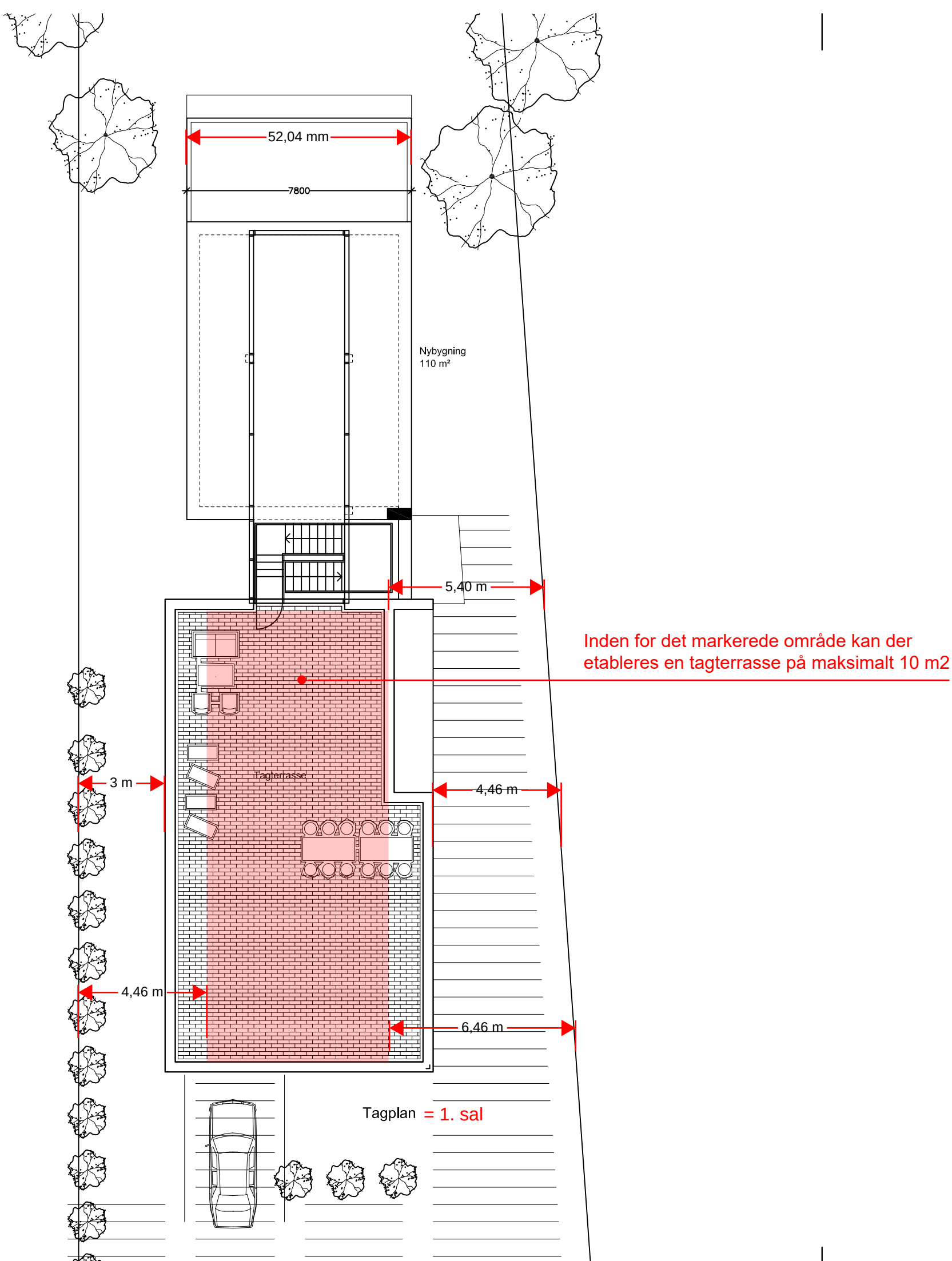
[Plan-3 4-Facade \(1\)](#)

[Plan-3 3-Planer-100 \(1\)](#)

[Plan-3 2-Planer-200 \(1\)](#)

[Plan-3 7-Snit \(1\)](#)

[Krøyersvej 24. Kortbilag. Byplanudvalgsmøde 7. april 2011](#)



REV.

Krøyersvej 24 -

2920 Charlottenlund

Tagplan

Frank Quistgaard

Matr.: 6 qy Ordrup By, Skovshoved Sogn.
Sokkelund Herred, København.

Mål.. 1:150

Dato.. 28.02.2011

Ansvar.. PH

Rådgiver

TLF. 59 43 48 11
Mail. ph@arkitekturgruppen.as
Arkitekturgruppen Holbæk A/S

Sag nr.. 11.507

Ahlgade 40 A, 4300 Holbæk



REV. -

P.08

Relateret document 7/8

Dokument Navn:	Ansøgers Kommentarer til Indsigelser.pdf
Dokument Titel:	Ansøgers Kommentarer til Indsigelser
Dokument ID:	5268155

Brevdato	03-11-2023
Afsender	Casper Ravn (cpravn@gmail.com)
Modtagere	Thomas Winther (Sagsbehandler, PLANBYG)
Akttitel	Re: Kommentarer til indsigelser
Identifikationsnummer	671585
Versionsnummer	1
Ansvarlig	Thomas Winther
Vedlagte dokumenter	Re Kommentarer til indsigelser (GK Id nr. 671060)
Dokumenter uden PDF-version (ikke vedlagt)	
Udskrevet	04. nov 2023

Til: Thomas Winther (twh@gentofte.dk)
Cc: Jens Gronning (jgr@chemicaltankersinc.com)
Fra: Casper Ravn (cpravn@gmail.com)
Titel: Re: Kommentarer til indsigelser
E-mailtitel: Re: Kommentarer til indsigelser (GK Id nr.: 671060)
Sendt: 03-11-2023 11:28

Kære Thomas,

Tak for orienteringen og muligheden for at komme med bemærkninger til indsigelserne, som er modtaget ifm. partshøringen.

Indledningsvis gør vi opmærksomme på, at det ansøgte projekt udføres i overensstemmelse med byggeretten, for de forhold der ikke ses at være reguleret af lokalplanen. Byggeretten indebærer, at kommunalbestyrelsen ikke kan nægte at godkende bygninger, der overholder bestemmelserne om byggeretten, jf. BR18, kap. 8, § 168.

Det er væsentligt at bemærke, at den ansøgte tilbygning fuldt ud overholder gældende krav til højde- og afstandsforhold mod naboskel for fritliggende enfamiliehuse, jf. BR18, kap. 8, § 177, nr. 1. Dette endda med store tolerancer. Vi gør desuden opmærksom på, at "det skrå højdegrænseplan" mod nabo på Vældegårdsvej 55, er indtegnet på baggrund af en registrering af det skrånende terræn i området og således tager hensyn til karakteren af terrænforholdene mod tilstødende grund.

Projektet og ejendommen i sin helhed overholder således de bebyggelsesregulerende bestemmelser i lokalplanen samt bygningsreglementet. Eventuelle indblik- og skyggegener må derfor betragtes som værende sædvanligt og forventeligt i området, idet projektet udføres inden for de plan- og byggelovsmæssige rammer, der definerer det ønskede og tilstræbte i området.

Tilbygningens arkitektoniske udtryk og formgivning er ifm. sagsbehandlingen blevet udviklet og drøftet i tæt dialog med kommunen. Der er lavet flere tilpasninger for at tilgodese kommunens anbefalinger til projektet. Dette grundet ejendommens bevaringsværdige status iht. lokalplanens kortbilag 1. Det oplyses, at tilbygning med en åben tagterrasse i 1. sals højde forudsætter dispensation fra lokalplanens § 8.2, som fastlægger at:

"For de på kortbilag 2 med grå signatur viste ejendomme skal taget udformes som saddeltag. Taget skal belægges med røde vingeformede tegl. Der må ikke anvendes glaserede, engoberede eller ædelingoberede tegl."

Man kan med rette spørge sig selv, om hensigten bag bestemmelsen er at regulere en tilbygning med en åben tagterrasse i 1. sals højde, der jo pr. definition er uden tag. Såfremt forvaltningen fortsat mener projektet kræver dispensation fra ovenstående bestemmelse, ansøges der hermed om dispensation fra denne. Der ses at være flere eksempler på til- og påbygninger i lokalplanområdet i øvrigt. Herunder eksempler på lignende tilbygninger med tagterrasse på 1. sal. Det formodes at kommunen følger lighedsgrundsætningen om at sammenlignelige sager skal behandles ens.

Øvrige forhold der er kommet frem i høringsperioden, finder vi direkte usaglige - og er ikke forhold som bygningsmyndigheden har mulighed for, eller bør, inddrage i vurderingen af sagen. Det er f.eks. iøjnefaldende at flere af de bemærkninger der er kommet frem, er fra borgere, hvis ejendom ligger op til ca. hundrede meter fra Vældegårdsvej 53, og som ikke vil være berørt af tilbygningen på nogen måde.

Vi bemærker at dette kommer fra både parter og ikke parter, der ikke ses at være væsentligt eller individuelt berørt af sagen. Dette ifølge forvaltningslovens § 19.

Afslutningsvis henstiller vi til at kommunen er bevidst om et langt sagsforløb og derfor tilstræber en snarlig afgørelse i sagen.

Relateret document 8/8

Dokument Navn:	Indsigelser.pdf
Dokument Titel:	Indsigelser
Dokument ID:	5268157

Brevdato	20-09-2023
Afsender	Henrik Rosengaard Jensen (rosengaardjensen@hotmail.com)
Modtagere	Plan og Byg (PlanogByg@gentofte.dk)
Akttitel	Indsigelse - Partshøring sagsnr 2022-1461
Identifikationsnummer	662687
Versionsnummer	1
Ansvarlig	Thomas Winther
Vedlagte dokumenter	Kære Thomas Winther - Partshøring sagsnr 2022-1461
Dokumenter uden PDF-version (ikke vedlagt)	
Udskrevet	27. okt 2023

Til: Plan og Byg (PlanogByg@gentofte.dk)
Fra: Henrik Rosengaard Jensen (rosengaardjensen@hotmail.com)
Titel: Kære Thomas Winther - Partshøring sagsnr 2022-1461
Sendt: 20-09-2023 20:10

Jeg takker for den fremsendte Partshøring.

Jeg har følgende indsigelser imod byggeansøgningen:

- Jeg kan se, at der er foregået en diskussion imellem Dem og Bygherrers (Vældegårdsvej 53) rådgiver om hvorvidt tagetagen er udnyttet eller kun udnyttelig. Jeg kan oplyse, at tagetagen allerede er udnyttet og bliver brugt til overnatning. Også om vinteren. Der er også isat Veluxvinduer imod såvel os som imod naboen på den anden side. Ud fra Deres beregninger for Byggeprocent, så ses ejendommen efter en eventuel tilbygning at have en bebyggelsesprocent, der væsentlig overstiger det tilladte.
- Vores nabo i Vældegårdsvej 57 havde i 2021 en forespørgsel om tilbygning af udestue hos Gentofte Kommune, hvilket blev afvist ud fra, at der var udnyttelige loftrum over bl.a. garage, der skulle medregnes i Bygningsarealet. I dette tilfælde blev der ikke henvist til en praksis, om hvornår udnyttelig loftrum skulle medtages og hvornår ikke - i stedet blev det fastholdt, at det udnyttelige areal skulle medregnes. Og her var der, så vidt jeg er orienteret, ikke tale om et areal, der allerede var udnyttet.
- Velux-vinduerne i tagetagen og den allerede udnyttede tagetage giver allerede nu betydelige indbliksgener for os mht indblik ned i vores spisestue, udestue og på vores terrasse.
- En tagterasse over den planlagte tilbygning vil forøge disse indbliksgener væsentlig. Der vil være direkte indblik ned i vores have, ligesom der bagud let vil være indbliksgener ned på vores terrasse og ind i vores udestue. Indbliksgenerne er forøget p.g.a. at vores grund ligger knap en meter lavere end naboens (Vældegårdsvej 53) grund. Dermed bliver tagterassen højere og indblik bliver nemmere.
- Efter en eventuel tilbygning med tagterasse vil der fra naboens (Vældegårdsvej 53) bygning være meget let indblik over en strækning på ca. halvdelen af skellet imellem os og naboen, hvilket er meget betydeligt - og vil skabe betydelige indbliksgener for os.

Jeg håber De vil tage vores indsigelser med i Deres videre behandling af sagen. På forhånd tak.

Mvh/MfG

Henrik Rosengaard Jensen
Vældegårdsvej 55
DK-2820 Gentofte
Tel: +45 40850640

Rosengaard ApS - Properties
Hamburg - København - Odense



Virusfri.www.avg.com

Brevdato	28-09-2023
Afsender	Henrik Rosengaard Jensen (rosengaardjensen@hotmail.com)
Modtagere	Plan og Byg (PlanogByg@gentofte.dk); Thomas Winther (Sagsbehandler, PLANBYG)
Akttitel	Kære Thomas - sagsnr 2022-1461
Identifikationsnummer	664344
Versionsnummer	1
Ansvarlig	Thomas Winther
Vedlagte dokumenter	Kære Thomas - sagsnr 2022-1461
Dokumenter uden PDF-version (ikke vedlagt)	
Udskrevet	27. okt 2023

Til: Plan og Byg (PlanogByg@gentofte.dk), Thomas Winther (twh@gentofte.dk)
Fra: Henrik Rosengaard Jensen (rosengaardjensen@hotmail.com)
Titel: Kære Thomas - sagsnr 2022-1461
Sendt: 28-09-2023 19:25

Kære Thomas

Hermed Indsigelse II, som jeg håber du vil tage med i din videre behandling.

Indbliksgener

En tilbygning med ansøgte tagterasse på 34 kvm vil skabe betydelige indbliksgener for os. Begrundelser:

- Der vil være direkte kig ned på vores terrasse, i vores udestue, til dels vores spisestue og ned i vores have, hvor vi spille fodbold mv.
- Indbliksgenerne vil være større end normalt, da der allerede er niveauforskel på knap 1 meter mellem hvor der bygges på Vældegårdsvej 53 og vores grund på Vældegårdsvej 55.
- Tagterassen er planlagt 7,55 meter i bredden og 4,51 meter i dybden, hvilket resulterer i en meget stor tagterasse. Siden mod vores Grund er 4,51 m lang, hvilket svare til mange tagterassers normale brede. På grund af den store længde (4.51 meter) imod vores grund, så vil indbliksgenerne ved at kigge bagud til vores Terrasse være betydelige. Siden af tagterassen imod vores grund udgør hvad mange tagterasser er på deres længste side, hvorfor et argument om, at indbliksgener, hvor man skal kigge bagud ikke ses at gælde i dette tilfælde.
- Den samlede længde af bygning med side imod vores grund vil udgøre cirka 20 meter, hvilket svare til cirka 45% af skellets samlede længde. På disse cirka 20 meter vil der være vinduer på 1. og 2. sal, samt en tagterasse på 1. sal. Dermed vil en meget stor del af skellets længde være udsat for indbliksgener.

Lokalplan

Jf. Lokalplan 321 §8.1 skal ny bebyggelse tilpasses den eksisterende, omkringliggende bebyggelse og udformes således, at der efter Kommunalbestyrelsens skøn opnås en god helhedsvirkning. Jf. §8.2 skal tag på beboelsesbygninger udformes som saddeltag og belægges med røde vingeformede tegl. Dvs der åbnes i Lokalplanen ikke op for, at kunne lave en bygning eller tilbygning, hvor tagkonstruktionen alene udgøres af en stor flad tagterasser. At give dispensation fra kravet om et tag med hældning, hvor der ikke kan gøres ophold (og dermed skabes indsigtsgener), til en tagkonstruktionen, der alene udgøres af en tagterasse med betydelige indsigtsgener, er en signifikant afvigelsen fra Lokalplanen og ses ikke at opfylde hensigten for Lokalplanen. Med lokalplanen har man netop frabedt sig flade tage, hvor der eventuel kan gøres ophold og laves store tagterasser.

Området har fået sit karakteristika p.g.a. servitutter, der kræver tegltag. Disse servitutter er lavet i en tid, hvor den funktionalistiske byggestil blev udbredt. En byggestil, der er præget af flade tage og store tagterasser. Med servitutterne fra 1930'erne (på hovedparten af grundene i området) har man netop ønsket at friholde dette område for funktionalistiske bygninger. Derfor ses en tagterasse på 34 kvm ikke forenelig med byggestilen, der er ønsket først i Servitutterne og siden i Lokalplanen - og byggestilen, der faktisk er udført i lokalplan-området.

En tagkonstruktion udført som en tagterasse på 34 kvm (ikke en mindre balkon,

tagterasse i forbindelse med eksisterende tegltag tag eller lignende) ses ikke at opfylde ønsket om at det ydre skal udformes således, at der opnås en god helhedsvirkning i Lokalplanens område. I det område som Lokalplanen er gældende for, ses ingen bygninger med store (tilladte) tagterasser, hvor tagterassen udgør en hel bygnings eller tilbygnings tagkonstruktionen.

Dermed vil en tilladelse til den ansøgte tagterasse og en dispensation fra Lokalplanens krav til tagkonstruktionens udformning sætte nye standarder for områdets karakter og byggestil, samt hvad der kan gives tillades til i Lokalplanens område. Dermed åbnes op for, at der i hele Lokalplanens område kan bygges flere store tagterasser på hele bygninger eller tilbygninger. Dette ses ikke forenelig med Lokalplanens hensigt, hvor det ønskes at området bevarer sit karakteristika og fælles udtryk.

Derfor vil en tilladelse til det ansøgte sætte nye standarder for områdets karakter og byggestil - og dermed overskride Lokalplanens hensigt, med at bibeholde områdets karakteristiske træk.

§6.3 ses ikke at kunne anvendes som begrundelse til at give tilladelse til en tagterasse, der dækker en hel tilbygning på 34 kvm.

En tagterasse af denne størrelse øger også følelsen af fortætningen, da det skaber indsigtsgener. Lokalplanen har til hensigt, at "fastholde de store grunde og kun tillade fortætning i begrænset omfang." Hvis der gives tilladelse til ansøgte tagterasse og dette skaber præcedens for hvad der er tilladt i Lokalplanens område, så vil det netop øge følelsen af fortætning.

Lokalplanen åbner ikke op for at, der kan laves tagterasse som tagkonstruktion på en hel tilbygning og opfylder ikke hensigten i lokalplanen. Derfor mener vi ikke, at der kan gives tilladelse til et fladt tag/tagterasse over en evt tilbygning, som der er ansøgt om.

Bebyggelsesprocent

Ansøger benytter allerede tagetagen til værelse og overnatning – også om vinteren. Dette har været tilfældet i mere end 10 år. Der er ibygget i alt 6 Veluxvinduer og isoleret. Dette areal er ikke medtaget ved ansøgers beregning af bebyggelsesprocent. Arealet bør medtages, da der er lavet Opholdsrum. Her er der sket en ændret anvendelse til opholdsrum. Dette har ikke krav til lofthøjde for at kunne kaldes opholdsrum. At sige, at en tagetage først regnes for udnyttelig, hvis den opfylder højdekravene for Beboelsesrum ses ikke at flugte med vejledningen til beregning af Bebyggelsesprocent. Dette ses heller ikke at flugte med den praksis, jeg har fået at vide, at andre kommuner praktiserer.

Mvh/MfG

Henrik Rosengaard Jensen
Vældegårdsvej 55
DK-2820 Gentofte
Tel: +45 40850640

Rosengaard ApS - Properties
Hamburg - København - Odense

Brevdato	29-09-2023
Afsender	Henrik Rosengaard Jensen (rosengaardjensen@hotmail.com)
Modtagere	Plan og Byg (PlanogByg@gentofte.dk); Thomas Winther (Sagsbehandler, PLANBYG)
Akttitel	Re: Kære Thomas - sagsnr 2022-1461
Identifikationsnummer	664389
Versionsnummer	1
Ansvarlig	Thomas Winther
Vedlagte dokumenter	Re Kære Thomas - sagsnr 2022-1461
Dokumenter uden PDF-version (ikke vedlagt)	
Udskrevet	27. okt 2023

Til: Plan og Byg (PlanogByg@gentofte.dk), Thomas Winther (twh@gentofte.dk)
Fra: Henrik Rosengaard Jensen (rosengaardjensen@hotmail.com)
Titel: Re: Kære Thomas - sagsnr 2022-1461
Sendt: 29-09-2023 08:22

Kære Thomas

Som yderligere information, må du meget gerne medtage, at da jeg i 2017 ansøgte om udestue, blev jeg på indledende møde oplyst, at hel tagterrasse ikke ville blive godkendt. Dette var aldrig et tema for mig, da jeg ville have tag med fald, det passede ind i arkitektur. Så det gjorde ikke mig noget.

Derudover fik min nabo på Vældegårdsvej 57 så vidt han erindrer samme besked. Og at han i et af forslagene var i samtale med kommunen om at reducere sin foreslåede balkon over udestue.

Der vil dermed være tale om en praksis ændring, såfremt det ansøgte tillades.

Mvh Henrik

Fra: Henrik Rosengaard Jensen <rosengaardjensen@hotmail.com>
Sendt: Thursday, September 28, 2023 7:25:06 PM
Til: plan-byg@gentofte.dk <plan-byg@gentofte.dk>; Thomas Winther <twh@gentofte.dk>
Emne: Kære Thomas - sagsnr 2022-1461

Kære Thomas

Hermed Indsigelse II, som jeg håber du vil tage med i din videre behandling.

Indbliksgener

En tilbygning med ansøgte tagterasse på 34 kvm vil skabe betydelige indbliksgener for os. Begrundelser:

- Der vil være direkte kig ned på vores terrasse, i vores udestue, til dels vores spisestue og ned i vores have, hvor vi spille fodbold mv.
- Indbliksgenerne vil være større end normalt, da der allerede er niveauforskel på knap 1 meter mellem hvor der bygges på Vældegårdsvej 53 og vores grund på Vældegårdsvej 55.
- Tagterassen er planlagt 7,55 meter i bredden og 4,51 meter i dybden, hvilket resulterer i en meget stor tagterasse. Siden mod vores Grund er 4,51 m lang, hvilket svare til mange tagterassers normale brede. På grund af den store længde (4.51 meter) imod vores grund, så vil indbliksgenerne ved at kigge bagud til vores Terrasse være betydelige. Siden af tagterassen imod vores grund udgør hvad mange tagterasser er på deres længste side, hvorfor et argument om, at indbliksgener, hvor man skal kigge bagud ikke ses at gælde i dette tilfælde.
- Den samlede længde af bygning med side imod vores grund vil udgøre cirka 20 meter, hvilket svare til cirka 45% af skellets samlede længde. På disse cirka 20 meter vil der være vinduer på 1. og 2. sal, samt en tagterasse på 1. sal. Dermed vil en meget stor del af skellets længde være udsat for indbliksgener.

Lokalplan

Jf. Lokalplan 321 §8.1 skal ny bebyggelse tilpasses den eksisterende, omkringliggende bebyggelse og udformes således, at der efter Kommunalbestyrelsens skøn opnås en god helhedsvirkning. Jf. §8.2 skal tag på beboelsesbygninger udformes som saddeltag og belægges med røde vingeformede tegl. Dvs der åbnes i Lokalplanen ikke op for, at kunne lave en bygning eller tilbygning, hvor tagkonstruktionen alene udgøres af en

stor flad tagterasser. At give dispensation fra kravet om et tag med hældning, hvor der ikke kan gøres ophold (og dermed skabes indsigtsgener), til en tagkonstruktionen, der alene udgøres af en tagterasse med betydelige indsigtsgener, er en signifikant afvigelsen fra Lokalplanen og ses ikke at opfylde hensigten for Lokalplanen. Med lokalplanen har man netop frabedt sig flade tage, hvor der eventuel kan gøres ophold og laves store tagterasser.

Området har fået sit karakteristika p.g.a. servitutter, der kræver tegltag. Disse servitutter er lavet i en tid, hvor den funktionalistiske byggestil blev udbredt. En byggestil, der er præget af flade tage og store tagterasser. Med servitutterne fra 1930'erne (på hovedparten af grundene i området) har man netop ønsket at friholde dette område for funktionalistiske bygninger. Derfor ses en tagterasse på 34 kvm ikke forenelig med byggestilen, der er ønsket først i Servitutterne og siden i Lokalplanen - og byggestilen, der faktisk er udført i lokalplan-området.

En tagkonstruktion udført som en tagterasse på 34 kvm (ikke en mindre balkon, tagterasse i forbindelse med eksisterende tegltag tag eller lignende) ses ikke at opfylde ønsket om at det ydre skal udformes således, at der opnås en god helhedsvirkning i Lokalplanens område. I det område som Lokalplanen er gældende for, ses ingen bygninger med store (tilladte) tagterasser, hvor tagterassen udgør en hel bygnings eller tilbygnings tagkonstruktionen.

Dermed vil en tilladelse til den ansøgte tagterasse og en dispensation fra Lokalplanens krav til tagkonstruktionens udformning sætte nye standarder for områdets karakter og byggestil, samt hvad der kan gives tillades til i Lokalplanens område. Dermed åbnes op for, at der i hele Lokalplanens område kan bygges flere store tagterasser på hele bygninger eller tilbygninger. Dette ses ikke forenelig med Lokalplanens hensigt, hvor det ønskes at området bevarer sit karakteristika og fælles udtryk.

Derfor vil en tilladelse til den ansøgte sætte nye standarder for områdets karakter og byggestil - og dermed overskride Lokalplanens hensigt, med at bibeholde områdets karakteristiske træk.

§6.3 ses ikke at kunne anvendes som begrundelse til at give tilladelse til en tagterasse, der dækker en hel tilbygning på 34 kvm.

En tagterasse af denne størrelse øger også følelsen af fortætningen, da det skaber indsigtsgener. Lokalplanen har til hensigt, at "fastholde de store grunde og kun tillade fortætning i begrænset omfang." Hvis der gives tilladelse til ansøgte tagterasse og dette skaber præcedens for hvad der er tilladt i Lokalplanens område, så vil det netop øge følelsen af fortætning.

Lokalplanen åbner ikke op for at, der kan laves tagterasse som tagkonstruktion på en hel tilbygning og opfylder ikke hensigten i lokalplanen. Derfor mener vi ikke, at der kan gives tilladelse til et fladt tag/tagterasse over en evt tilbygning, som der er ansøgt om.

Bebyggelsesprocent

Ansøger benytter allerede tagetagen til værelse og overnatning – også om vinteren. Dette har været tilfældet i mere end 10 år. Der er ibygget i alt 6 Veluxvinduer og isoleret. Dette areal er ikke medtaget ved ansøgers beregning af bebyggelsesprocent. Arealet bør medtages, da der er lavet Opholdsrum. Her er der sket en ændret anvendelse til opholdsrum. Dette har ikke krav til lofthøjde for at kunne kaldes

opholdsrum. At sige, at en tagetage først regnes for udnyttelig, hvis den opfylder højdekravene for Beboelsesrum ses ikke at flugte med vejledningen til beregning af Bebyggelsesprocent. Dette ses heller ikke at flugte med den praksis, jeg har fået at vide, at andre kommuner praktiserer.

Mvh/MfG

Henrik Rosengaard Jensen
Vældegårdsvej 55
DK-2820 Gentofte
Tel: +45 40850640

Rosengaard ApS - Properties
Hamburg - København - Odense

Brevdato	30-09-2023
Afsender	Morten Stender (morten.stender@staunstender.com)
Modtagere	Plan og Byg (PlanogByg@gentofte.dk)
Akttitel	Sagsnr. 2022-1461 - Indsigelse i partshøring i forhold til skrivelse af 12.sept.
Identifikationsnummer	664656
Versionsnummer	1
Ansvarlig	Thomas Winther
Vedlagte dokumenter	Sagsnr. 2022-1461 - Indsigelse i partshøring i forhold til skrivelse af 12.sept. 2022-1461-indsigelse-til-partshøring-Scan-2023-9-30
Dokumenter uden PDF-version (ikke vedlagt)	
Udskrevet	27. okt 2023

Til: Plan og Byg (PlanogByg@gentofte.dk)
Cc: Gentofte (gentofte@gentofte.dk), Karina Rostgaard Stender (krstenderpv48@gmail.com), morten@rostgaard.com (morten@rostgaard.com)
Fra: Morten Stender (morten.stender@staunstender.com)
Titel: Sagsnr. 2022-1461 - Indsigelse i partshøring i forhold til skrivelse af 12.sept.
Sendt: 30-09-2023 19:16
Bilag: 2022-1461-indsigelse-til-partshøring-Scan-2023-9-30.pdf;

Hej Thomas,

Venligst find vedhæftet vore indsigelse i partshøringen som indscannet pdf.

Det vedr. sagsnr. 2022-1461.

Du er meget velkommen til at skrive eller ringe.

Venligst bekræft modtagelse.

Med venlig hilsen
Morten & Karina Rostgaard Stender
Prins Valdemars Vej 48
DK-2820 Gentofte

Morten:
M: +45 2985 6450
E: morten.stender@staunstender.com

Karina:
M: +45 2099 3283
E: krstenderpv48@gmail.com

Fra

Morten & Karina Rostgaard Stender

Prins Valdemars Vej 48,

Gentofte

D. 30. september 2023

Vedr. Sagsnr. 2022-1461

Til : Plan-byg@gentofte.dk

Att. Thomas Winther

Indsigelse til partshøring i henhold til skrivelse af 12. sept. 2023

Vi gør hermed indsigelse mod den del af byggeansøgningen der vedrører

- etablering af tagterrasse på en tilbygning med fladt tag
- dispensation fra lokalplansbestemmelsen om røde vingetegl

Det er med forundring og stor tristhed, at vi har modtaget og læst partshøringen vedr. byggeansøgningen Vældegårdsvej 53.

Det ansøgte byggeprojekt vil have store og permanente konsekvenser for privatlivet på ejendommen 25ak, Prins Valdemars Vej 48. Ydermere vil det medføre en værdiforringelse af vores ejendom ved salg.

Sagen strider mod hensigten og ånden i formålsparagraffen for lokalplan 395 og kræver ubegrundet dispensation fra lokalplan 321.

En dispensation vil også stride åbenlyst mod planlovens §19 stk 1 om dispensation fra bestemmelser i en lokalplan:

"..hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen".

I bygningsreglementets paragraf 188, stk. 2 står at :

"2) Der skal under hensyn til bebyggelsens anvendelse sikres tilfredsstillende lysforhold for bebyggelsen og nabobebyggelse samt sikres mod væsentlige indbliksgener i forhold til anden bebyggelse på samme grund og på nabogrunde."

Vi mener at en eventuel dispensation er i strid med principperne de i det følgende nævnte lokalplaner.

Lokalplan 395

Formålsparagraffen i lokalplan 395 lyder

"Formålet med temalokalplanen er at fastholde områderne som attraktive villaområder for

helårsbeboelse ved regulering af udformningen på altaner og tagterrasser. Ved indbliksgener forstås de gener altanejerens naboer måtte have, idet en ny altan eller tagterrasse indskrænker følelsen af privathed på deres grund. Lokalplan 395 har således ikke til formål at forbedre altanen som opholdsareal, men giver mulighed for større hensyntagen til altanejerens naboer, når der bygges ny altan/tagterrasse.

Endvidere står der

"...Grundlaget for ovenstående bestemmelser er, at hvis de overholdes, undgår man væsentlige indbliksgener mellem ejendomme. Det er Kommunalbestyrelsens vurdering, at der i Gentofte bør tages særlige nabohensyn – ud over de der dækkes af bygningsreglementet – for at sikre kommunens villaområder også i fremtiden vil være attraktive steder at bo."

...

§ 1

Formål 1.1 Det er lokalplanens formål: at området bevares som et attraktivt villaområde. at sikre særlige nabohensyn ved at reducere indbliksgener i forbindelse med etablering af altaner og tagterrasser i villaområder."

Ejendommen Vældegårdsvej 53 ligger niveaumæssigt 3 m højere end vores. 3 meter svarer nogenlunde til en boligetage. Ansøgers ejendom ligger således hævet over niveauet af alle nærliggende ejendomme på Prins Valdemars Vej (nr. 46 (25ap), nr. 48 (25ak), nr. 50 (25bc)).

Det betyder, at en tagterrasse i 1. sals højde parallelt med skel til vores ejendom i praksis en tagterrasse i 2. sals højde hvad angår udsigt over området og naboindkig.

Man skal se for sig at højdeforskellen på 3 m mellem de to matrikler + bygningshøjden på 4.2 m, betyder at en voksen person, der står på den ansøgte tagterrasse, har fødderne over 7.2 meter over vores terrasse-niveau, og hovedet 9 meter over vores terrasseniveau.

En tagterrasse ifl. det ansøgte betyder permanent overblik over hele vores have og udendørs opholdsarealer.

- Alle soveværelser på 1. sal vender ud mod haven på vores ejendom.
- Endvidere, vender køkken og opholdsrum i stueplan mod haven.
- En 34 m² tagterrasse i samme niveau med de gener som indkig i dagslys, aftenbrug med belysning, festlighed og lyd der udkastes 7-8 m over grundniveau fra vores stueplan er en væsentlig forringelse af hele vores privatlivszone ude såvel som inde.
- Vi har desværre erfaret at beboerne gentagne har gange har været til voldsom gene for et større antal naboer i forbindelse med fester til solopgang.
- Den ugenertthed i forhold til indkig, der kendetegner vores ejendom i dag, vil være fjernet for bestandigt, hvilket er en kolossal trist tanke.

Det er vores opfattelse at en tilladelse til en tagterrasse med stort indblik, under de givne betingelser, er en kraftig tilsidesættelse af privatlivet på vores grund nu og i al fremtid, samt at det bryder med kommunens egen formålsparagraf i lokalplan 395.

Ydermere omfatter byggeansøgningens tagkonstruktion, at der afviges/vil skulle dispenseres fra bestemmelsen om røde tegl jvf lokalplan 321.

Lokalplan 321

I lokalplanen står:

*" 8.2 For de på kortbilag 2 med grå signatur viste ejendomme **skal taget udformes som saddeltag. Taget skal belægges med røde vingeformede tegl.**"*

" Kommunalbestyrelsen har for dette lokalplanområde truffet beslutning om at fastholde de store grunde og kun tillade fortætning i begrænset omfang."

Fortætning er såvel udvidelse af bebyggelse i areal men også i højden. Den planlagte tilbygning kommer til at fremstå ekstraordinært massiv ved at tilføje en fremskudt lodret bygningsforhøjelse der bryder det harmoniske facadeudtryk bygningen har i sin oprindelige form. En tilbygning alene i stueplan med skråt og rødt tegltag vil ikke ændre på facadens nuværende udtryk i nær samme grad.

- Kommunen har i de foregående år omhyggeligt forvaltet lokalplansbestemmelsen i forbindelse med byggerier i området til gavn for områdets helstøbte indtryk
- Det er vores forventning, at man fortsætter med dette og ikke giver fuldstændig ubegrundede dispensationer på ejendomme i bevaringsklasse 1-4, som er tilfældet her.
- Det er imod ånden i bevaringsplanen at ændre en bygningsudseende, så det får en anden stil en den stil der oprindeligt har ligget til grund for klassificeringen af bevaringsværdig. Dette princip har bl.a. været håndhævet i forbindelse med tilbygninger på ejendommene Prins Valdemars Vej nr. 46 og 50.
- Vældegårdsvej 53 er i dag et smukt hus der ikke bør skæmmes af en tilbygning med en flad tagterrasse der i udformning og dimensioner ikke er i tråd med datidens byggeskik.

Det indstilles til herfra, at kommunen overholder egne lokalplaner således at

- byggeriet må ske med skråt sadeltag/hældende tag med røde tegl
- der ikke gives tilladelse til fladt tag uden tagbeklædning, en konstruktion som er ukarakteristisk for datidens byggeskik og for områdets generelle arkitektoniske helhedspræg
- tagterrassen ikke etableres da den vil give permanent fuldt udsyn over hele vores matrikel samt alle soveværelser og tilsvarende også til gene for flere af naboernes grunde.

Lokalplansdispensationer danner præcedens og undergraver meningen og hensigten med disse.

Det gælder både for tagkonstruktionsbestemmelsen, tagbeklædning og hensynet til borgernes følelse af privathed på egen matrikel.

En dispensation i denne sag i modstrid med såvel planlovens §19 og bygningsreglementet §188, vil således skabe en dominoeffekt, hvor fremtidige ansøgere vil kunne henvise til denne sag for at få dispensation i tilsvarende ansøgninger.

Vi anmoder således indtrængende, om at Gentofte Kommune i denne sag med egne ord vil tage "særlige nabohensyn – ud over de der dækkes af bygningsreglementet", så vi kan fortsætte vores privatliv ude som inde året rundt uden at være stillet til skue.

Af de ovenfor nævnte grunde, protesterer vi som ejere af ejendommen Prins Valdemars Vej 48 mod, at kommunen giver dispensation til opførelse af den ønskede tilbygning på Vældegårdsvej 53 som beskrevet i det fremlagte materiale.

Med 1260 m² højtbeliggende grund er det svært at forstå, hvorfor der skal dispenseres for yderligere udendørs opholdsarealer i højden.

Med venlig hilsen

Morten & Karina Rostgaard Stender



30/9-2023



30/9-2023

Brevdato	01-10-2023
Afsender	Peter Loengreen (ploengre@gmail.com)
Modtagere	Plan og Byg (PlanogByg@gentofte.dk)
Akttitel	Partshøring i henhold til forvaltningslovens § 19 Vedrørende Vældegårdsvej 53, 2820 Gentofte, matr.nr. 25n
Identifikationsnummer	664665
Versionsnummer	1
Ansvarlig	Thomas Winther
Vedlagte dokumenter	Partshøring i henhold til forvaltningslovens § 19 Vedrørende Vældegårdsvej 53, 2820 Gentofte, matr.nr. 25n
Dokumenter uden PDF-version (ikke vedlagt)	
Udskrevet	27. okt 2023

Til: Plan og Byg (PlanogByg@gentofte.dk)
Cc: Helle Løngreen (hkloengreen@gmail.com)
Fra: Peter Loengreen (ploengre@gmail.com)
Titel: Partshøring i henhold til forvaltningslovens § 19 Vedrørende Vældegårdsvej 53, 2820 Gentofte, matr.nr. 25n
Sendt: 01-10-2023 10:28

Kære Gentofte Kommune

Med henvisning til: Sagsnr.: 2022 - 1461

Vil vi gerne gøre indsigelse mod den planlagte tagterrasse. Efter vor opfattelse strider terressen mod lokalplanen omkring tegltagsbelægning på tilbygninger.

Arkitektonisk og æstetisk er det en katastrofe for de smukke boligmiljøer i området og der findes så vidt vi ved ikke tilsvarende tagterrasser i området.

Mvh.

Helle Kristina Løngreen
Peter Løngreen
Enemarksvej 10
2820 Gentofte
tlf.
50606712
93511263

Brevdato	01-10-2023
Afsender	Camilla Foss (camillaplum@yahoo.dk)
Modtagere	Plan og Byg (PlanogByg@gentofte.dk)
Akttitel	Sagsnr. 2022-1461 - Protest fra Prins Valdemars Vej 50, 2820 Gentofte
Identifikationsnummer	664670
Versionsnummer	1
Ansvarlig	Thomas Winther
Vedlagte dokumenter	Sagsnr. 2022-1461 - Protest fra Prins Valdemars Vej 50, 2820 Gentofte Sagsnr. 2022-1461
Dokumenter uden PDF-version (ikke vedlagt)	
Udskrevet	27. okt 2023

Til: Plan og Byg (PlanogByg@gentofte.dk)
Fra: Camilla Foss (camillaplum@yahoo.dk)
Titel: Sagsnr. 2022-1461 - Protest fra Prins Valdemars Vej 50, 2820 Gentofte
Sendt: 01-10-2023 13:05
Bilag: Sagsnr. 2022-1461.docx;

Hermed fremsendes protest vedr. Sagsnr. 2022-1461. Protesten er ligeledes vedhæftet som Word-dokument

Fra

Prins Valdemars Vej 50,

2820 Gentofte

1. oktober 2023

Sagsnr. 2022-1461

Til : Plan-byg@gentofte.dk

Att. Thomas Winther

Vedr. protest over forskellige bygningsændringer på ejendommen Vældegårdsvej 53, 2820 Gentofte, sagsnr. 2022-1461

Det er kommet til mit kendskab, at ejerne af ejendommen Vældegårdsvej 53 har anmodet om tilladelse til at opføre en tilbygning til den del af ejendommen, som vender ind mod min ejendom.

Tilbygningen til ejendommen ønskes etableret med en tagterasse i 1. sals højde. Afstanden fra tilbygningen til skel skønnes at være ca. 20 meter.

Eftersom terrænet skråner fra Vældegårdsvej mod Prins Valdemars Vej, vil højdeforskellen til vores terrasse og den ønskede tagterasse være 8 m svarende til, at tagterrassen set fra min ejendom vil se ud til at ligge i 2. sals højde.

Det fremgår af de for området gældende lokalplaner, at indbliksgener i forbindelse med meddelelse af byggetilladelse så vidt muligt skal begrænses, og at tage skal beklædes med klassiske røde vingetegl.

I lokalplan 395 er om formålet med lokalplanen bestemt:

”Formålet med temalokalplanen er at fastholde områderne som attraktive villaområder for helårsbeboelse ved regulering af udformningen på altaner og tagterrasser. Ved indbliksgener forstås de gener altanejerens naboer måtte have, idet en ny altan eller tagterrasse indskrænker følelsen af privathed på deres grund. Lokalplan 395 har således ikke til formål at forbedre altanen som opholdsareal, men giver mulighed for større hensyntagen til altanejerens naboer, når der bygges ny altan/tagterrasse.

Endvidere står der

”... Grundlaget for ovenstående bestemmelser er, at hvis de overholdes, undgår man væsentlige indbliksgener mellem ejendomme. Det er Kommunalbestyrelsens vurdering, at der i Gentofte bør tages særlige nabohensyn – ud over dem der dækkes af bygningsreglementet – for at sikre kommunens villaområder også i fremtiden vil være attraktive steder at bo.”

I §1 er endvidere anført:

” § 1

Formål 1.1 Det er lokalplanens formål: at området bevares som et attraktivt villaområde. at sikre særlige nabohensyn ved at reducere indbliksgener i forbindelse med etablering af altaner og tagterrasser i villaområder.”

Det er under hensyntagen til, at den ønskede terrasse kommer til at ligge ca. 8 m over min terrasse i en afstand af skønsmæssig 40 meter, helt utvivlsomt, at tagterrassen vil medføre meget betydelige indbliksgener for min ejendom direkte ind i opholdsstue og soveværelser og en ikke ubetydelig værdiforringelse.

Der er således ingen tvivl om, at meddelelse af dispensation til etablering af den ønskede tagterrasse strider mod formålet med lokalplan 395 og mod bestemmelse i lokalplanens §1.

I planlovens §19, stk. 1 bestemt ” Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra bestemmelser i en lokalplan eller en plan m.v., der er opretholdt efter § 68, stk. 2, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen, eller tidsbegrænses til maksimalt 3 år, dog 10 år for studieboliger, jf. dog stk. 3, § 5 u, § 36, stk. 1, nr. 18, og § 40. ”

Det vil derfor åbenlyst stride mod bestemmelse i planloven §19 at meddele dispensation fra såvel formålet med lokalplan 395 som bestemmelsen i §1.

§8, stk. 2 i lokalplan 321 indeholder følgende bestemmelse

” 8.2 For de på kortbilag 2 med grå signatur viste ejendomme *skal taget udformes som saddeltag. Taget skal belægges med røde vingeformede tegl.*”

Etablering af tagterrasse på Vældegårdsvej 53 vil stride mod denne bestemmelse, som må antages at have til formål at bevare områdets ensartede karakter hvad angår, såvel tagets

udformning og beklædning.

Jeg er bekendt med, at også kravet om røde tegltag tages meget alvorligt. Således blev mine genboer på Prins Valdemars Vej 43 for nogle år siden af kommunen pålagt at udskifte solceller af begrænset omfang på deres garagetag og derved påført en omkostning i størrelsesorden 1 mio. kr. En anden sag drejede sig om ejendommen på Prins Valdemars Vej 11, der blev pålagt at udskifte netop lagte sorte teglsten ud med røde teglsten.

Hertil kommer endeligt, at ejendommen Vældegårdsvej 53 er bevaringsværdig i klasse 4. Det er, som det ser ud nu, et smukt og harmonisk hus.

Hvis kommunen meddeler dispensation til den ønskede bygningsændring, vil formålet med klassificeringen som bevaringsværdigt blive tilsidesat.

Af de anførte grunde, protesterer jeg som ejer af ejendommen Prins Valdemars Vej 50 mod, at kommunen meddeler dispensation til opførelse af den ønskede tilbygning på Vældegårdsvej 53.

Jeg lægger vægt på,

at tagterrassen vil medføre hel uacceptable indbliksgener fra min ejendom med deraf følgende værdiforringelse,

at områdets helhedskarakter vil blive brudt, hvis ikke tilbygningen i hvert fald forsynes med skråt tag (sadeltag) og røde teglsten

at ejendommens bevaringsværdi vil forsvinde

Med venlig hilsen

Camilla Valery Foss

Kopi til Prins Valdemars Vej 48, Prins Valdemars Vej 46, Vældegårdsvej 51 og Vældegårdsvej 55

Fra

Prins Valdemars Vej 50,
2820 Gentofte

1. oktober 2023

Sagsnr. 2022-1461

Til : Plan-byg@gentofte.dk

Att. Thomas Winther

Vedr. protest over forskellige bygningsændringer på ejendommen Vældegårdsvej 53, 2820 Gentofte, sagsnr. 2022-1461

Det er kommet til mit kendskab, at ejerne af ejendommen Vældegårdsvej 53 har anmodet om tilladelse til at opføre en tilbygning til den del af ejendommen, som vender ind mod min ejendom.

Tilbygningen til ejendommen ønskes etableret med en tagterasse i 1. sals højde. Afstanden fra tilbygningen til skel skønnes at være ca. 20 meter.

Eftersom terrænet skråner fra Vældegårdsvej mod Prins Valdemars Vej, vil højdeforskellen til vores terrasse og den ønskede tagterasse være 8 m svarende til, at tagterrassen set fra min ejendom vil se ud til at ligge i 2. sals højde.

Det fremgår af de for området gældende lokalplaner, at indbliksgener i forbindelse med meddelelse af byggetilladelse så vidt muligt skal begrænses, og at tage skal beklædes med klassiske røde vingetegl.

I lokalplan 395 er om formålet med lokalplanen bestemt:

”Formålet med temalokalplanen er at fastholde områderne som attraktive villaområder for helårsbeboelse ved regulering af udformningen på altaner og tagterrasser. Ved indbliksgener forstås de gener altanejerens naboer måtte have, idet en ny altan eller tagterasse indskrænker følelsen af privathed på deres grund. Lokalplan 395 har således ikke til formål at forbedre altanen som opholdsareal, men giver mulighed for større hensyntagen til altanejerens naboer, når der bygges ny altan/tagterasse.

Endvidere står der

”... Grundlaget for ovenstående bestemmelser er, at hvis de overholdes, undgår man væsentlige indbliksgener mellem ejendomme. Det er Kommunalbestyrelsens vurdering, at der i Gentofte bør

tages særlige nabohensyn – ud over dem der dækkes af bygningsreglementet – for at sikre kommunens villaområder også i fremtiden vil være attraktive steder at bo.”

I §1 er endvidere anført:

” § 1

Formål 1.1 Det er lokalplanens formål: at området bevares som et attraktivt villaområde. at sikre særlige nabohensyn ved at reducere indbliksgener i forbindelse med etablering af altaner og tagterrasser i villaområder.”

Det er under hensyntagen til, at den ønskede terrasse kommer til at ligge ca. 8 m over min terrasse i en afstand af skønsmæssig 40 meter, helt utvivlsomt, at tagterrassen vil medføre meget betydelige indbliksgener for min ejendom direkte ind i opholdsstue og soveværelser og en ikke ubetydelig værdiforringelse.

Der er således ingen tvivl om, at meddelelse af dispensation til etablering af den ønskede tagterrasse strider mod formålet med lokalplan 395 og mod bestemmelse i lokalplanens §1.

I planlovens §19, stk. 1 bestemt ” Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra bestemmelser i en lokalplan eller en plan m.v., der er opretholdt efter § 68, stk. 2, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen, eller tidsbegrænses til maksimalt 3 år, dog 10 år for studieboliger, jf. dog stk. 3, § 5 u, § 36, stk. 1, nr. 18, og § 40. ”

Det vil derfor åbenlyst stride mod bestemmelse i planloven §19 at meddele dispensation fra såvel formålet med lokalplan 395 som bestemmelsen i §1.

§8, stk. 2 i lokalplan 321 indeholder følgende bestemmelse

” 8.2 For de på kortbilag 2 med grå signatur viste ejendomme skal taget udformes som saddeltag. Taget skal belægges med røde vingeformede tegl.”

Etablering af tagterrasse på Vældegårdsvej 53 vil stride mod denne bestemmelse, som må antages at have til formål at bevare områdets ensartede karakter hvad angår, såvel tagets udformning og beklædning.

Jeg er bekendt med, at også kravet om røde tegltag tages meget alvorligt. Således blev mine genboer på Prins Valdemars Vej 43 for nogle år siden af kommunen pålagt at udskifte solceller af begrænset omfang på deres garagetag og derved påført en omkostning i størrelsesorden 1 mio. kr. En anden sag drejede sig om ejendommen på Prins Valdemars Vej 11, der blev pålagt at udskifte netop lagte sorte teglsten ud med røde teglsten.

Hertil kommer endeligt, at ejendommen Vældegårdsvej 53 er bevaringsværdig i klasse 4. Det er, som det ser ud nu, et smukt og harmonisk hus.

Hvis kommunen meddeler dispensation til den ønskede bygningsændring, vil formålet med klassificeringen som bevaringsværdigt blive tilsidesat.

Af de anførte grunde, protesterer jeg som ejer af ejendommen Prins Valdemars Vej 50 mod, at kommunen meddeler dispensation til opførelse af den ønskede tilbygning på Vældegårdsvej 53.

Jeg lægger vægt på,

at tagterrassen vil medføre hel uacceptable indbliksgener fra min ejendom med deraf følgende værdiforringelse,

at områdets helhedskarakter vil blive brudt, hvis ikke tilbygningen i hvert fald forsynes med skråt tag (sadeltag) og røde teglsten

at ejendommens bevaringsværdi vil forsvinde

Med venlig hilsen

Camilla Valery Foss

Kopi til Prins Valdemars Vej 48, Prins Valdemars Vej 46, Vældegårdsvej 51 og Vældegårdsvej 55

Brevdato	01-10-2023
Afsender	Anne Nielsen (anne@melkersen.dk)
Modtagere	Plan og Byg (PlanogByg@gentofte.dk)
Akttitel	Vedr. Sagsnr. 2022-1461
Identifikationsnummer	664682
Versionsnummer	1
Ansvarlig	Thomas Winther
Vedlagte dokumenter	Vedr. Sagsnr. 2022-1461 Sagsnr. 2022-1461 høringssvar
Dokumenter uden PDF-version (ikke vedlagt)	
Udskrevet	27. okt 2023

Til: Plan og Byg (PlanogByg@gentofte.dk)
Fra: Anne Nielsen (anne@melkersen.dk)
Titel: Vedr. Sagsnr. 2022-1461
Sendt: 01-10-2023 21:25
Bilag: Sagsnr. 2022-1461 høringssvar.docx;

Fra

Anne & Vagn Nielsen

Prins Valdemars Vej 46,

Gentofte

30. september 2023

Sagsnr. 2022-1461

Til : Plan-byg@gentofte.dk

Att. Thomas Winther

Vedr. protest forskellige bygningsændringer på ejendommen Vældegårdsvej 53, 2820 Gentofte, sagsnr. 2022-1461

Vi er blevet gjort bekendt med, at der er udsendt partshøring i ovenstående sag. Selvom vi ikke har modtaget høringsbrev tillade vi os at rette henvendelse, da vi mener, at sagen har principiel karakter i forhold til overholdelse af lokalplaner.

Ejerne af ejendommen Vældegårdsvej 53 har anmodet om tilladelse til at opføre en tilbygning.

Tilbygningen til ejendommen ønskes etableret med en tagterrasse i 1. sals højde.

Eftersom terrænet skråner fra Vældegårdsvej mod Prins Valdemars Vej, vil højdeforskellen til vores og nærliggende ejendomme på Prins Valdemars Vej og den ønskede tagterrasse være 8 m svarende til, at tagterrassen set fra vores ejendom vil se ud til at ligge i 2. sals højde.

Det fremgår af de for området gældende lokalplaner, at indbliksgener i forbindelse med meddelelse af byggetilladelse så vidt muligt skal begrænses, og at tage skal beklædes med klassiske røde vingetegl.

I lokalplan 395 er om formålet med lokalplanen bestemt:

”Formålet med temalokalplanen er at fastholde områderne som attraktive villaområder for helårsbeboelse ved regulering af udformningen på altaner og tagterrasser. Ved indbliksgener forstås de gener altanejerens naboer måtte have, idet en ny altan eller tagterrasse indskrænker følelsen af privathed på deres grund. Lokalplan 395 har således ikke til formål at forbedre altanen som opholdsareal, men giver mulighed for større hensyntagen til altanejerens naboer, når der bygges ny altan/tagterrasse.

Endvidere står der

”...Grundlaget for ovenstående bestemmelser er, at hvis de overholdes, undgår man væsentlige indbliksgener mellem ejendomme. Det er Kommunalbestyrelsens vurdering, at der i Gentofte bør tages særlige nabohensyn – ud over de der dækkes af bygningsreglementet – for at sikre kommunens villaområder også i fremtiden vil være attraktive steder at bo.”

I §1 er endvidere anført:

” § 1

Formål 1.1 Det er lokalplanens formål: at området bevares som et attraktivt villaområde. at sikre særlige nabohensyn ved at reducere indbliksgener i forbindelse med etablering af altaner og tagterrasser i villaområder.”

Der er således ingen tvivl om, at meddelelse af dispensation til etablering af den ønskede tagterrasse strider mod formålet med lokalplan 395 og mod bestemmelse i lokalplanens §1.

I planlovens §19, stk. 1 bestemt ” Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra bestemmelser i en lokalplan .., hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen, eller tidsbegrænses til maksimalt 3 år...”

Det vil derfor åbenlyst stride mod bestemmelse i planloven §19 at meddele dispensation fra såvel formålet med lokalplan 395 som bestemmelsen i §1.

§8, stk. 2 i lokalplan 321 indeholder følgende bestemmelse

8.2 For de viste ejendomme skal taget udformes som saddeltag. Taget skal belægges med røde vingeformede tegl.

Etablering af tagterrasse på Vældegårdsvej 53 vil stride mod denne bestemmelse, som må antages at have til formål at bevare områdets ensartede karakter hvad angår, såvel tagets udformning og beklædning.

Vi har over årene oplevet at lokalplanens krav om tegltage er blevet håndhævet og taget meget alvorligt af kommunen. Således blev vores naboer på Prins Valdemars Vej 43 for nogle år siden pålagt at udskifte solceller af begrænset omfang på deres garagetag og derved påført en omkostning i størrelsesorden 1 mio. kr.

I forhold til vores egen tidligere ansøgning om tilbygning, har kommunen også lagt stor vægt på lokalplansbestemmelserne i forhold til tagbeklædning, helhedsindtryk og husets generelle udtryk i forhold til bevaringsværdighed.

Ejendommen Vældegårdsvej 53 er et smukt hus kategoriseret i bevaringsværdighed som klasse 4.

Hvis kommunen meddeler dispensation til den ønskede bygningsændring, vil formålet med klassificeringen som bevaringsværdigt blive tilsidesat.

Af de anførte grunde, protesterer vi som ejere af ejendommen Prins Valdemars Vej 46 mod, at kommunen meddeler dispensation til opførelse af den ønskede tilbygning på Vældegårdsvej 53.

Vi lægger vægt på, at områdets helhedskarakter vil blive brudt, hvis ikke tilbygningen i hvert fald forsynes med skråt tag (saddeltag) og røde teglsten

at ejendommens bevaringsværdig vil forsvinde

Med venlig hilsen

Anne & Vagn Nielsen

Brevdato	02-10-2023
Afsender	mk.klausen@mail.tele.dk
Modtagere	Plan og Byg (PlanogByg@gentofte.dk)
Akttitel	Sag 2022-1461
Identifikationsnummer	664972
Versionsnummer	1
Ansvarlig	Thomas Winther
Vedlagte dokumenter	Sag 2022-1461 Brev til kommunen
Dokumenter uden PDF-version (ikke vedlagt)	
Udskrevet	27. okt 2023

Til: Plan og Byg (PlanogByg@gentofte.dk)
Fra: mk.klausen@mail.tele.dk (mk.klausen@mail.tele.dk)
Titel: Sag 2022-1461
Sendt: 02-10-2023 19:22
Bilag: Brev til kommunen.pdf;

Til Gentofte Kommune
Plan og Byg.

Se venligst vedhæftede skrivelse.

Med venlig hilsen

Mogens Klausen

Til Gentofte Kommune
Plan og Byg
Bernstorffsvej 161,
2920 Charlottenlund.

Den 30.9.2023

Til Plan-byg@gentofte.dk

Vedr. sag 2022-1461.

Som ejer af ejendommen Prins Valdemars Vej 41, 2820 Gentofte, tillader jeg mig at rette henvendelse til Plan og Byg i forbindelse med ovennævnte sag.

Jeg er bekendt med at der for ejendommen Vældegårdsvej 53, 2820 Gentofte er indgivet ansøgning om opførelse af en tilbygning med tagterasse på 34 m².

Jeg er ligeledes bekendt med at der den 12.9.2023 er fremsendt en partshøringshenvendelse til de nærmeste naboer mod Vældegårdsvej 53, herunder ejerne af ejendommen Prins Valdemars Vej 48, som er beliggende umiddelbart foran os.

Jeg går ud fra, at årsagen til at jeg ikke har modtaget en tilsvarende parthøringshenvendelse skyldes at jeg ikke er direkte genbo til Vældegårdsvej 53, men når jeg finder det både relevant og vigtigt for mig at skrive til kommunen, skyldes det at ejendommen på Vældegårdsvej også er ganske synlig fra min ejendom, som følge af det betydelige niveauforskelle, som findes i vort område.

Der vil således ikke være nogen tvivl om, at der også fra en evt. ny tagterasse på Vældegårdsvej 53 vil være tydelig udsigt til aktiviteter på min ejendom, selvom jeg ikke er en direkte nabogrund.

Således som jeg læser de for området gældende lokalplaner, er der for mig ingen tvivl om, at man netop skal lægge vægt på, at der skal tages hensyn til nabosyn og indblik fra andre ejendomme, og det er min bestemte mening, at der som følge af disse bestemmelser ikke bør gives tilladelse til en tagterasse af et så betydeligt omfang i vort område, da det vil medføre en meget omfattende adgang til nabosyn over et stort område, som følge af niveauforskellene, ligesom det vil være totalt stridende mod de generelle indtryk af bebyggelsen i området.

En sådan tilladelse ville således medføre en betydelig ændring af områdets karakter, og det må befrygtes at en sådan tilladelse ville kunne åbne op for et betydeligt antal tilsvarende ansøgninger, som i særdeles vidt omfang ville kunne medføre en negativ udvikling af området.

Som følge heraf skal jeg derfor med nærværende henvendelse tillade mig at anmode stærkt om at Plan og Byg undlader at meddele tilladelse til den ansøgte tagterrasse.

Med venlig hilsen



Mogens Klausen

Prins Valdemars Vej 41, 2820 Gentofte

Brevdato	05-10-2023
Afsender	Henrik Rosengaard Jensen (rosengaardjensen@hotmail.com)
Modtagere	Thomas Winther (Sagsbehandler, PLANBYG); Plan og Byg (PlanogByg@gentofte.dk)
Akttitel	Sv: Indsigelse - Partshøring sagsnr 2022-1461
Identifikationsnummer	665894
Versionsnummer	1
Ansvarlig	Thomas Winther
Vedlagte dokumenter	Sv Indsigelse - Partshøring sagsnr 2022-1461 (GK Id nr. 663041)
Dokumenter uden PDF-version (ikke vedlagt)	
Udskrevet	27. okt 2023

Til: Thomas Winther (twh@gentofte.dk), Plan og Byg (PlanogByg@gentofte.dk)
Fra: Henrik Rosengaard Jensen (rosengaardjensen@hotmail.com)
Titel: Sv: Indsigelse - Partshøring sagsnr 2022-1461
E-mailtitel: Sv: Indsigelse - Partshøring sagsnr 2022-1461 (GK Id nr.: 663041)
Sendt: 05-10-2023 11:28

Kære Thomas

Tak for dit opkald. Som sagt, så ønsker jeg at opretholde fristforlængelse pga at weblager.dk er nede.

Som også sagt, så har jeg og mine rådgivere den helt klare mening, at den ansøgte tagkonstruktion er en overtrædelse af Lokalplanen - og at man ikke kan dække sig under §6.3. Gentofte Kommune har også tidligere haft denne opfattelse.

Faktisk mener vi, at hvert enkelt af de tre punkter jeg har gjort indsigelse i mod, er nok til at afvise det ansøgte.

Derudover, så vil jeg også gerne høre, hvorfor vi bliver partshørt, hvis vores indsigelser ikke bliver taget med i betragtning?

Mvh/MfG

Henrik Rosengaard Jensen
Vældegårdsvej 55
DK-2820 Gentofte
Tel: +45 40850640

Rosengaard ApS - Properties
Hamburg - København - Odense

Fra: Henrik Rosengaard Jensen <rosengaardjensen@hotmail.com>
Sendt: 27. september 2023 20:39
Til: Thomas Winther <twh@gentofte.dk>; PlanogByg@gentofte.dk <PlanogByg@gentofte.dk>
Emne: Indsigelse - Partshøring sagsnr 2022-1461 (GK Id nr.: 663041)

Kære Thomas

Jeg anmoder hermed om forlængelse af indsigelsesfrist, da weblager.dk har været nede de sidste 3 dage. Jeg anmoder om forlængelse til 8. oktober 2023 under forudsætning af, at weblager.dk kommer op at køre igen inden for de nærmeste dage.

Mvh/MfG

Henrik Rosengaard Jensen
Vældegårdsvej 55
DK-2820 Gentofte
Tel: +45 40850640

Rosengaard ApS - Properties
Hamburg - København - Odense

Brevdato	22-10-2023
Afsender	Henrik Rosengaard Jensen (rosengaardjensen@hotmail.com)
Modtagere	Thomas Winther (Sagsbehandler, PLANBYG); Plan og Byg (PlanogByg@gentofte.dk)
Akttitel	Kære Thomas - indsigelse III
Identifikationsnummer	668994
Versionsnummer	1
Ansvarlig	Thomas Winther
Vedlagte dokumenter	Kære Thomas - indsigelse III
Dokumenter uden PDF-version (ikke vedlagt)	
Udskrevet	27. okt 2023

Til: Thomas Winther (twh@gentofte.dk), Plan og Byg (PlanogByg@gentofte.dk)
Fra: Henrik Rosengaard Jensen (rosengaardjensen@hotmail.com)
Titel: Kære Thomas - indsigelse III
Sendt: 22-10-2023 09:39

Nedenstående opdateret udgave af den i fredags fremsendte Indsigelse III. Jeg går ud fra, at det, at den opdaterede udgave kommer før næste arbejdsdag gør, at den medtages. Uafhængig af den ønskede fristforlængelse. Jf. Kutyme.

Vdr sagsnr 2022-1461

Hermed forløbelig Indsigelse III - idet jeg i mellemtiden afventer bekræftelse på den ønskede frist forlængelse fremsendt d.d.

Servitut

Generelt er ejendommene på Vældegårdsvej udstyret med en servitut om, at 18 meter af facaden som regel skal løbe langs offentlig anerkendt vej (Vældegårdsvej eller sidevej). Dette har også medført, at Vældegårdsvej har det udtryk, at hovedparten af kvadratmeterne i husene følger vejen og ikke naboskel. Med kravet om mindst 18 m facade langs Vældegårdsvej, vil husene automatisk få hovedparten af sine kvadratmeter langs Vældegårdsvej og ikke ind i haverne langs eksempelvis naboskel.

I servitutterne er der også i Punkt 1 nævnt, at "må ikke findes træer, der ved skygge eller grådighed kan blive til væsentlig ulempe for naboerne."

Vældegårdsvej er en vej, der overvejende falder i højdeniveau fra syd til nord. Det må derfor formodes, at en af tankerne bag kravet om, at hovedparten af kvadratmeterne i husene skal følge Vældegårdsvej blandt andet er, at bygninger ikke skal skygge for en stor del af naboens grund (nabo mod Nord - og særligt ved vintersol). En anden tanke bag må formodes at være, at man har ønsket, at reducere indbliksgenerne til hovedsageligt, at ligge ved vejen og ikke ned langs naboskellene.

Således lyder Servitutten tinglyst på Vældegårdsvej 53 i punkt 8 som flg "Hver Parcel skal som Regel have mindst 18 m Facade mod en af Kommunalbestyrelsen anerkendt Vej." Dette opfylder huset i eksisterende stand ikke. Derfor må en eventuel tilbygning placeres langs Vældegårdsvej for at opnå eller komme i nærheden af de 18 meter som Servitutterne på Vældegårdsvej fordrer - frem for at blive placeret ind i haven langs naboskel. Således vil huset i sit udtryk også komme overens med Vældegårdsvejs andre huse.

Derfor anmode jeg om, at en eventuel tilbygning i overensstemmelse med Servitutten placeres langs Vældegårdsvej og ikke ind i haven, langs naboskel.

Indbliksgener

Kigger man på eksisterende arkitektoniske udtryk for Vældegårdsvej 53, så ses, at der er et reduceret antal vinduer på Nordfacade i forhold til resten af facaderne. Og vinduerne er centreret. Det må formodes, at dette har været et krav ved opførelse for at reducere indbliksgener til grund mod nord. En tagterasse på 34 kvm med en dybde på 4,5 meter vil forøge indbliksgenerne væsentlig.

Tagterasse som tagkonstruktion

Gentofte Kommune passer på Lokalområderne, hvilket vi sætter stor pris på. Jeg savner referencer for meget store tagterasse (i dette tilfælde 34 kvm over en hel del af et hus) i forhold til den stil huset oprindeligt er tegnet i. Dette er væsentligt fordi

bygningen er Bevaringsværdig og fremstår harmonisk og afsluttet i sit nuværende udtryk og opfylder, hvordan et hus opført ud fra Bedre Byggeskik udtrykker sig.

En tilladelse til en tagterasse som ansøgt , åbner også op for en karakterændring af hele området, hvor Lokalplannen er gældende. Således bliver det muligt, at lave tagterasser ovenpå garager, udhuse og større tilbygning mv. Man kan også købe en grund og opføre et nyt hus, hvor hele BBR arealet ligger i stueetage - hvorpå etableres tagterasse ovenpå hele stueetagen. Eller et hus opført som et L, der ligger ned på ryggen (mindre 1.sal med røde vingetegl) og ellers tagterasse på hele den del, der er opført i en etage. Jeg tror ikke, det har været hensigten, da man lavede servitutter og lokalplan med krav om røde vingetegl. Især ikke, da Servitutterne blev lavet i en tid, hvor Funktionalismen begyndte at springe ud.

Derudover har Vældegårdsvej 55 og 57 (så vidt de husker) i ansøgningsprocess for tilbygning blevet oplyst om, at en tagterasse på hele tilbygningen ikke ville blive accepteret. I det ansøgte i dette tilfælde afviges der fra dette.

Udnyttet tagetage

En nabo, der også er part i sagen har, i flg hvad jeg har fået at vide, også oplyst Dem om, at tagetagen allerede er udnyttet. Udnyttelsen skete for flere årtier siden. I Vejledning til beregning af BBR skal opholdsrum i tagetage medtages i BBR-kvm-udregningen. Der er ikke højdekrav til Opholdsrum. Anvendelse igennem årtier med benyttelse som teenage-værelse med overnatning, isoleret og isat Veluxvinduer gør at det skal medtages i BBR udregning.

Mvh/MfG

Henrik Rosengaard Jensen
Vældegårdsvej 55
DK-2820 Gentofte
Tel: +45 40850640

Rosengaard ApS - Properties
Hamburg - København - Odense

Brevdato	25-10-2023
Afsender	Morten Stender (morten.stender@staunstender.com)
Modtagere	Plan og Byg (PlanogByg@gentofte.dk)
Akttitel	Supplerende kommentarer til indsigelse - vedr. Sagsnr.: 2022 - 1461
Identifikationsnummer	669812
Versionsnummer	1
Ansvarlig	Michael Holst (miho)
Vedlagte dokumenter	Supplerende kommentarer til indsigelse - vedr. Sagsnr. 2022 - 1461
Dokumenter uden PDF-version (ikke vedlagt)	
Udskrevet	27. okt 2023

Til: Plan og Byg (PlanogByg@gentofte.dk)
Cc: Gentofte (gentofte@gentofte.dk)
Fra: Morten Stender (morten.stender@staunstender.com)
Titel: Supplerende kommentarer til indsigelse - vedr. Sagsnr.: 2022 - 1461
Sendt: 25-10-2023 18:37

Hej Plan & Byg,
Att. Michael Holst

Vi har tidligere indleveret indsigelse på vedr. partshøring på denne sag, sagsnummer 2022-1461.

Vi gør opmærksom på, at vi ikke har hørt andet tilbage, men jeg udtrykker nu igen, at hele familien er stærkt bekymrede over denne sags forløb, det påvirker familien psykisk - det er et enormt tab af privathed – som vi står overfor!

Det er en grundforudsætning i altanloven, Lokalplan 395, at man skal tage højde for den indskrækning af følelse af privathed på naboernes grund, og det er hensyntagen til altanejerens naboer, der primært skal fokuseres på. Det oplever vi ikke er tilfældet ved telefonisk henvendelse. Det er dybt bekymrende, og vil gerne bede om at få et møde, hvor vi kan drøfte, hvorfor denne sag ikke er afvist rent proceduralt.

Hvis denne sag godkendes, så står vi med en stor værdiforringelse, og et evigt tab at egen have uden bagboen kan kigge med i alt, som vi foretager os. Det ønsker vi ikke.

Det et enormt tab af privathed vi oplever på matriklerne Prins Valdemars Vej 48, (og naboerne, 46, 50), som gør at disse naboer bør tages med i betragtning; de har gjort indsigelser, men de høres ikke – og informeres ikke.

Der i ansøgningen ikke oplyst noget om højdeforskellene i terræn, det svarer til et byggeri i 2. sals højde, set fra vores terrasse!

Derfor bør man ikke kunne tillade tagterrasse. Hverken på grund af højden, eller på grund af det enorme indsyn, som vil fjerne privathed og skabe værdiforringelse af vores ejendom, samt for øvrige naboer.

Det er formåls-paragrafen, som sagsbehandleren synes at flirte med.

Hertil kan vi videre se af indsigten, at omtalte ejendom på Vældegårdsvej ikke har medregnet tagetagen som bebyggelse i BBR. Der er en tagetage, som blev etableret af de forrige ejere, og som har fuld ståhøjde, og skønt skrå vægge i siden, så i midten af rummet er den isoleret og fuldt beboelig som soverum og teenagerum. Så disse kvadratmeter bør indregnes når man tæller bebyggelsesprocenter. Er således ikke sikker på, om man kan bygge mere på den grund, om tagetagen faktisk medregnes, nu det faktisk er boligareal.

Det ville jeg forvente man retter op på, før man kan gå videre i en sagsbehandling, med mindre man blot afviser byggeriet.

Det triste ved denne slags sager er, at hvis de ikke standses i opløbet, så bliver de starten på en domino-effekt. Og vi har lokalplaner for at bevare kvarterets og husets bevaringsværdige arkitektur. Denne sag er underminerende for hele området, samtidig med, at det går os på i det private, at vi skal miste vores elskede have, det påvirker os psykisk, vi følelsesmæssigt havnet i kulkælderen, siden vi åbnede dette høringsbrev.

Et potentielt tab af privathed vil være så trist, så voldsomt, og på alle måder konflikte med intentionen af formålsparagrafen af Lokalplan 395.

Vi synes, at man klart skal afvise tag-altanen med hensyn til naboerne – og efterleve alle lokalplaner.

Hvis man medregner alle m2 fra tagetagen, så er det ikke klart, om man kan bygge mere på huset. Men det bør i så fald ske i samme stil, som det der gjorde huset bevaringsværdigt; uden tagterrasse med indblikproblemer.

En simpel tilbygning som den på nordsiden, med røde tegl, kunne gøres på sydsiden ind mod Vældegårdsvej 51, uden at skabe de mange problemer, som nuværende sag giver.

Håber at sagen afvises i nuværende form – således at naboerne kan ånde og leve i fred, også dem som har givet indsigelse, men som I ikke skriver til.

Er det muligt at få et møde med en chef området?

Mvh
/Morten

Morten R Stender

M: +45 2985 6450 | E: morten.stender@staunstender.com

A: Prins Valdemars Vej 48,
2820 Gentofte

Brevdato	26-10-2023
Afsender	Signe Marie Dahl (SMD) (smd@gentofte.dk)
Modtagere	Plan og Byg (PlanogByg@gentofte.dk)
Akttitel	VS: Til Gentofte Jura
Identifikationsnummer	670012
Versionsnummer	1
Ansvarlig	Thomas Winther
Vedlagte dokumenter	VS Til Gentofte Jura V53 Servitut ATT00001
Dokumenter uden PDF-version (ikke vedlagt)	
Udskrevet	27. okt 2023

Til: Plan og Byg (PlanogByg@gentofte.dk)
Fra: Signe Marie Dahl (SMD) (smd@gentofte.dk)
Titel: VS: Til Gentofte Jura
Sendt: 26-10-2023 14:02
Bilag: V53 Servitut.pdf; ATT00001.htm;

Kære jer

Vil I svare borgeren og forklare at Jura ikke tager sig af denne slags henvendelser.



Hilsen Signe
Borgmestersekretariatet og Jura
Tlf: 39980012 M: 2365 3117

Fra: Peter Loengreen <ploengre@gmail.com>
Sendt: 26. oktober 2023 13:51
Til: Jura <Jura@gentofte.dk>
Cc: Henrik Rosengaard Jensen <rosengaardjensen@hotmail.com>
Emne: Til Gentofte Jura

Vdr sagsnummer 2022-1461:

Kan I venligst svare på, hvorfor ansøgningen om placering af en tilbygning i haven, er kommet igennem Jeres system og til Nabohøring, når der er en Servitut tinglyst på ejendommen, der fordrer, at der først og fremmest skal bygges langs vejen? Se punkt 8: "Hver Parcel skal som Regel have mindst 18 m Facade mod en af Kommunalbestyrelsen anerkendt Vej.". Dette punkt er ikke opfyldt ved eksisterende bebyggelse. Gælder servitutter ikke for sagsnr 2022-1461?

Servituter, paalagt Matr. Nr. 25 n af Gjentofte By og Sogn, ved Skøde af 7/5 1929 fra Gjentofte Kommune til Kontorchef i Direktoratet for Fængselsvæsenet Chr. Christensen.

Justitsministeriets Genpartpapir. Til Lejekontrakter, Servitutdokumenter o. l., Fortsættelse af Dokumenter, Fortegnelse over pantsatte Genstande o. l. (vedr. fast Ejendom).

Mtr. Nr., Ejerlav, Sogn: 25 n af Gjen-
(i København Kvarter) tofte By og Sogn
eller (i de sønderjydske Lands-
dele) Bd. og Bl. i Ting-
bogen, Art. Nr., Ejerlav,
Sogn.

Akt: Skab L Nr. 345
(Udfyldes af Dommerkontoret)

Anmelderens Navn og Bopæl (Kontor):
Gjentofte Kommunes Økonomikontor,
Raadhuset, Charlottenlund.

Stempel: 66 Kr. 50 Øre

Ekstrakt-Afskrift.

af

K ø b e k o n t r a k t .

Gjentofte Kommunalbestyrelse paa Gjentofte Kommunes Vegne
sælger og overdrager herved under Forbehold af Københavns Amts-
raads Samtykke til Hr. Kontorchef i Direktoratet for Fængsels-
væsenet

C h r . C h r i s t e n s e n ,

Ved Vænget Nr. 2,

en Parcel, stor ca. 3000 □ Alen af de af Prins Valdemar købte
Jorder, Matr. Nr. 23 a og 25 a af Gjentofte.

Arealet er paa Udstykningsplanen for disse m. fl. Jorder
betegnet som Parcel Nr. 85.

Salget er sket paa følgende Vilkaar:

§ 1.

Den solgte Parcel

§ 2.

Der pålægges Parcellen følgende Forpligtelser, der bliver
at sikre ved Tinglysning samtidig med, at Skødet eller Købekon-
trakten tinglyses:

1. Paa Parcellen maa ikke findes Træer, der ved Skygge eller Graa-
dighed kan blive til væsentlig Ulempe for Naboerne. Afgørelsen

af, hvilke Træer, der omfattes af denne Bestemmelse, tilkommer i hvert enkelt Tilfælde Kommunalbestyrelsen eller hvem, denne maatte overdrage nævnte Afgørelse. Alle Arter Frugttræer kan dog frit plantes.

Der maa ikke paa Parcellen drives nogen af de i Lov af 10^e Marts 1852 nævnte Næringsveje eller haves Oplag af de i Loven nævnte Genstande, ligesom der ikke paa samme maa anlægges eller drives nogen Fabrik, Værksted, Beværtning, Udsalg eller Oplagsplads.

Ej heller maa der paa den oprettes eller drives Sanatorium, Klinik eller Pensionat for Personer med smitsomme Sygdomme, ligesaalidt som der paa samme maa drives nogen Vognmands- eller Droskeforretning eller være Svinehold.

Der maa i det hele ikke paa Parcellen øves nogensomhelst Virksomhed, haves nogen Indretning eller noget Oplag eller andet, som ved ilde Lugt, Røg, Larm, ubehageligt Skue eller paa anden Maade efter Gjentofte Kommunalbestyrelses Skøn kan forulempe de omboende.

2. Bygningernes Kældere maa ikke indrettes til Beboelse, ikke heller til Pige- eller Karlekamre; Kælderens Loft maa højst ligge 1,25 m over Terrænet.
3. Enhver Bygning, som opføres paa Parcellen, skal ligge mindst 12,5 m fra Midtlinien af enhver til Parcellen stødende Vej og mindst 6,25 m fra den paagældende Vejs Grænse mod Parcellen. Fra denne Bestemmelse er dog undtaget Bygninger, der efter Kommunalbestyrelsens Skøn kan karakteriseres som mindre Lysthuse. Hvor det af Hensyn til Terrænforholdene skønnes nødvendigt, kan Kommunalbestyrelsen meddele Dispensation med Hensyn til Garager.

Det er endelig tilladt, at Karnapper eller Verandaer paa Vaaningshuset springer indtil 1,3 m længere frem, Tagfremspring eller Gesimser medregnet.

Bygninger skal holdes saa langt fra Nabogrundene, at der i alle mod disse vendende Sider kan anbringes Vinduer med normeret Lysafstand.

Mindre Udhuse paa højst en Etage og Tagetage til Beboernes Behov maa opføres paa Grunden og maa bygges helt ud i Nabo-

skellet, saafremt dette ikke er et nordligt Skel (med Afvigelse af 45 Grader til hver Side). Udhuse maa ikke anvendes til Formaal, som er til Gene for Naboerne. Beboelsesrum i saadanne Udhuse maa kun benyttes af Personer, som hører til en i Vaaningshuset boende Families Husstand.

Samtlige Murflader paa Udhusene skal behandles som Beboelseshusets Facader.

Arealerne mellem Vej og Bygning skal - bortset fra passende Adgang til Bygningerne - anlægges og vedligeholdes som Have, (i hvilken der ikke maa findes Møddingsted, Bunker for Haveaffald eller lignende) og indhegnes med et efter Gjentofte Kommunalbestyrelses Skøn tilfredsstillende Hegn, saavel mod Vej som mod Nabogrund. Intet Hegn, hvad enten det bestaar af Hæk, Stakit, Mur eller andet, maa være højere end 2 m, og Køberen samt efterfølgende Ejere af Parcellen er pligtig til at sætte og vedligeholde et saadant Hegn langs ^{hele} Parcellens Grænse, iøvrigt i Overensstemmelse med Hegnslovgivningen. Hegnet mod Veje, samt mod Nabogrunden mellem Vejgrænsen og indtil den tilladte Byggelinie, maa dog ikke uden Kommunalbestyrelsens Tilladelse være mere end 1,3 m højt. - Porte og Laager, som anbringes ud mod en Vej, maa kun aabnes ind mod Parcellens Grund.

Plankeværk omkring Grunden maa kun anvendes som Hegn i Baghaven (Arealet bag Husets Facadelinie). Endvidere er det en Betingelse, at Naboejerne samtykker i Anvendelsen af et saadant Hegn.

Forsaavidt Kommunalbestyrelsen ved saadanne Ejendomme, hvor særlige Forhold gør sig gældende, giver Tilladelse til, at Hegnet ud mod Vejen ikke anbringes, skal Arealet mellem Bygning og Vej anlægges og vedligeholdes af Parcelejeren som Fortov eller Have efter Kommunalbestyrelsens nærmere Bestemmelse.

4. Paa Parcellen eller de Parceller, hvori denne udstykkes, maa kun opføres een Bygning med højst 2 beboelige Etager og med højst 2 Lejligheder, hver af Størrelse ikke under 80 $\square$ m, maalt mellem Ydermurene uden Fradrag af Skillevægge og Trapperum.

Udover de to beboelige Etager maa i Tagetagen, der ikke maa være Mansard, indrettes Beboelsesrum, der kun maa anvendes

i Forbindelse med de i de underliggende Etager værende Lejligheder.

5. Ejeren af Parcellen skal, om en Nabo maatte ønske det, være pligtig at give sit Samtykke til, at Garager eller mindre Ud-huse paa Nabogrunden faar Tagfald mod hans Grund, selv om disse er beliggende i en Afstand fra Skellet, som efter Bygningsreglementets Bestemmelser kræver Brandmur, dog kun paa Betingelse af, at den paagældende Bygning forsynes med Tagrende indenfor Grundens Grænser.
6. Bagmure og Gavle skal være af samme Materiale og behandles paa samme Maade som den paagældende Bygnings Facade. Fritstaaende Mure eller Portpiller skal være ens behandlede paa alle Sider.
7. Forinden Opførelse af Bygninger paa Parcellen maa paabegyndes, skal en Situationsplan, som viser Grundens paatænkte Benyttelse samt Tegninger til Bygningernes Ydre (med tilhørende Beskrivelse) og Grundens Indhegning, forelægges Gjentofte Kommunalbestyrelse eller en af denne godkendt Kommission eller anden Institution til Godkendelse, og intet Arbejde til Bebyggelse eller Indhegning af Grunden maa paabegyndes, førend Godkendelse er meddelt.
8. Ingen Parcel maa være mindre end 800 $\square$ m. Kun en Fjerdedel af Grunden maa bebygges. Hver Parcel skal som Regel have mindst 18 m Facade mod en af Kommunalbestyrelsen anerkendt Vej. Den solgte Parcel maa ikke udstykkes yderligere uden Kommunalbestyrelsens Samtykke.
- ~~9. Som Bidrag til Pumpeudgifterne betales til Gjentofte Kommune for hvert Vandklosetsæde og hver Udtømningskumme for Fækalier, der installeres paa Parcellen, den til enhver Tid gældende Afgift, f. T. 5 Kr. aarlig, samt som Bidrag til Anlæg af Pumpestation en Gang for alle den herfor gældende Afgift, f. T. 25 Kr. pr. W. C., (dog mindst 50 Kr. pr. Ejendom).~~
10. Veje, der anlægges paa Arealet, maa ingensinde spærres for den offentlige Færdsel uden Gjentofte Kommunalbestyrelses Samtykke, der til enhver Tid kan tages tilbage.
11. Paataleret med Hensyn til samtlige foran angivne Forpligtelser

Justitsministeriets Genpartpapir. Til Lejekontrakter, Servituddokumenter o. l.,
Fortsættelse af Dokumenter, Fortegnelse over pantsatte Genstande o. l. (vedr.
fast Ejendom).

Mtr. Nr., Ejerlav, Sogn: 25 n af Gjen-
(i København Kvarter) tofte By og Sogn

eller (i de sønderjydske Lands-
dele) Bd. og Bl. i Ting-
bogen, Art. Nr., Ejerlav,
Sogn.

Akt: Skab Nr.
(Udfyldes af Dommerkantoret)

Anmelderens Navn og Bopæl (Kontor):

Gjentofte Kommunes Økonomikontor,
Rådhuset, Charlottenlund.

Stempel: 66 Kr. 50 Øre

tilkommer hver enkelt af Grundejerne paa det paagældende Areal
Ejerne af
nemlig/følgende Parceller, der bortset fra Nr. 25 og 26, har Facade
mod Vældegaardsvej: Parcellerne Nr. 25-27 og Nr. 80-108. Endvidere
har Gjentofte Kommunalbestyrelse. Paataleret.

Gjentofte Kommunalbestyrelse er derhos berettiget til at
meddele enhver Dispensation fra ovennævnte Bestemmelser (der-
under ogsaa med Hensyn til Bebyggelse m.v.), som i hvert en-
kelt Tilfælde af Kommunalbestyrelsen skønnes paakrævet af al-
mene Hensyn eller af andre Grunde forsvarlig.

Foranstaaende Servituter forbliver hvilende paa Parcellen
indtil 1' Januar 1980 og kan ikke ophæves inden dette Tids-
punkt. Efter dette Tidspunkt kan Kommunalbestyrelsen til en-
hver Tid helt eller delvis ophæve samtlige foranstaaende Ser-
vituter, naar Beslutning tages i to paa hinanden følgende Kom-
munalbestyrelser og mindst $\frac{3}{4}$ af Kommunalbestyrelsens Medlems-
antal begge Gange stemmer for Ophævelsen. Mellem de to Vedta-
gelser skal derhos ligge et Tidsrum af mindst 3 Maaneder, og
sidste Vedtagelse kan finde Sted tidligst 1' Januar 1980.

Det er desuden en Betingelse for Servituternes hele eller
delvise Ophævelse, at et Flertal, bestaaende af mindst tre
Fjerdedele af Grundejerne af det Areal, for hvilket Servituter-
ne ønskes helt eller delvis ophævede, giver sit Samtykke.

Det paagældende Flertal skal endvidere eje mindst Halv-
delen af det Areal, som Beslutningen omfatter.

§ 3.

a. Vandafledning fra Parcellen maa foretages til den Rørledning, der er anbragt i Vejen, og føres til paa det Punkt af Ledningen, som anvises af Vejejeren. Anlægget af Sideledningen, der bekostes af Parcellens Ejer, maa kun foretages af en af Vejejeren godkendt Entreprenør og efter de af Vejejeren givne Anvisninger. Vejejeren er ogsaa berettiget til selv at lade dette Arbejde udføre mod Refusion af Omkostningerne hertil; al den Skade, som ved Anlægget foraarsages paa Vejen, skal uopholdelig udbedres af Parcelejeren; sker dette ikke, eller er det efter Vejejerens Skøn mangelfuldt udført, kan Ubedringen foretages af Vejejeren for Parcelejerens Regning. Sideledningen skal stedse forsvarlig vedligeholdes af Parcellens Ejer. Saafremt den fremtidige Bebyggelse af Arealerne eller andre Forhold skulde nødvendiggøre en Udvidelse eller Omlægning af Kloakerne paa Matr. Nr. 23 a og 25 a af Gjentofte By og Sogn eller af andre Kloaksystemer, der staar i Forbindelse hermed, skal Parcelejeren yde Bidrag hertil i Overensstemmelse med Vandløbslovgivningen og Vandsynsretternes Bestemmelse.

Paalands her Gjentofte Kommunalbestyrelse
ligeholdes af Parcellens Ejer. Saafremt den fremtidige Bebyggelse af Arealerne eller andre Forhold skulde nødvendiggøre en Udvidelse eller Omlægning af Kloakerne paa Matr. Nr. 23 a og 25 a af Gjentofte By og Sogn eller af andre Kloaksystemer, der staar i Forbindelse hermed, skal Parcelejeren yde Bidrag hertil i Overensstemmelse med Vandløbslovgivningen og Vandsynsretternes Bestemmelse.

Ligeledes paahviler der Parcelejeren Forpligtelse til at yde Bidrag til Hovedkloakernes Ordning i Overensstemmelse med Landvæsenskommissionskendelse af 22^e April 1918 og 6^e December 1924 (16 o/oo af Ejendomsskyldsværdien).

§ 4.

Købesummen er

Charlottenlund den 8^e Marts 1929.

Som Sælger:

Som Køber:

Gjentofte Kommunalbestyrelse:

(sign) H. Parkov / Y. Vogt.

(sign) Chr. Christensen.

Foranstaaende Købekontrakt begæres lyst som servitutstiftende
forsaavidt angaar Bestemmelserne i dens § 2 undtagen Post 9 a)
og endvidere forsaavidt angaar § 3 a.

For Vedkommende

V. Vogt.

Indført i Dagbogen for Retskreds Nr. 2, Københavns Amts
nordre Birk, den 22 Juni 1929.

Lyst. Tingbog: Bd. 62 Bl. 312

Akt: Skab L. Nr. 345 Parcelkort forviset

Skattel er endeligt

Lyst selige som hermedstjender

Udm. : 1928 d. 24/11 er lyst Okt. til O.P.S.

Vurderet for 20.000 Kr. à 6%

af guld
K. K. L.

Genpartens Rigtighed bekræftes.

[Signature]

Mvh

Peter Løngreen
Enemarksvej 10
2820 Gentofte