



GENTOFTE KOMMUNE

# Dagsorden til møde i Bygningsudvalget

**Dagsorden Åben / Lukket**

**Mødedato 21. februar 2008**

**Mødetidspunkt 17.00**

**Mødelokale 326**

# Indholdsfortegnelse

## Bygningsudvalget

den 21. februar 2008

### Åben dagsorden

- 1 [Kanalbuen 20. Bevaringsværdig ejendom. Inddragelse af terrasse til beboelse m.v.](#)
- 2 [Gentoftegade 29. Ombygning af Gentofte Hotel. Indretning af hotelværelser og udførelse nye kviste](#)
- 3 [Nellikevej 3 A og 5. Dispensation fra åbeskyttelseslinien](#)
- 4 [Hartmannsvej 37, om- og tilbygning af Hellerup Idræts Klub, Dispensation fra krav om opholdsrum over terræn.](#)
- 5 [Kildeskovsvej 53. Nedlæggelse af bolig og indretning af privat børneinstitution](#)
- 6 [Maltegårdsvej 24. Carporte i skel, dispensationsansøgning for størrelse og afstand](#)
- 7 [Hvidørevej 38. principiel vedr. opførelse af ny bolig](#)
- 8 [Ordrupvej 79, tilbygning til Irma-butikken, Dispensation fra lokalplanens bestemmelser, BU-sag](#)
- 9 [Strandvejen 141. Dispensation fra byggefelt.](#)
- 10 [Jægersborg Alle 2A. Til- og ombygning](#)
- 11 [Bjerrelide 1. Genoptagelse af sag om bevaringsværdigt træ](#)
- 12 [Dispensation fra krav om helårsbeboelse - medlemmer af Folketinget.](#)
- 13 [Meddelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne](#)

### Lukket dagsorden

- 14 [Meddelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne](#)

## Møde i Bygningsudvalget den 21. februar 2008

### 1 Åbent [Kanalbuen 20. Bevaringsværdig ejendom. Inddragelse af terrasse til beboelse m.v.](#)

001400-2008

#### Resumé

Ingeniør Morten Falk-Simensen søger på vegne af ejerne af kanalbuen 20 om tilladelse til at inddrage et eksisterende udhus/overdækket terrasse-areal på ialt 33 m<sup>2</sup> i boligarealet. Ejendommen har bevaringsværdi kat 2 i atlasset, og er omfattet af bevarende lokalplan.

#### Baggrund

Ejendommens grundareal:	576 m <sup>2</sup>
Ekst. etageareal :	133 m <sup>2</sup>
Fremtidigt etageareal:	166 m <sup>2</sup>
Fremtidig bebyggelseprocent:	29

Lokalplan 58 regulerer området, og der foreskrives i § 7 stk. 1 en bebyggelseprocent på max 35. § 8 stk. 1 foreskriver at: "Bygninger indenfor lokalplanområdet ikke må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden kommunalbestyrelsens tilladelse."

Der er tale om en bygningsændring, idet en eksisterende bygning fra 1961 bestående af 22 m<sup>2</sup> udhus og 11 m<sup>2</sup> overdækket terrasse ønske inddraget i boligarealet, og der skal bl.a. sættes vinduer og døre i den overdækkede terrasse.

Bygningen der ønskes ombygget er ikke en oprindelig bygningsdel fra rækkehusbebyggelsens opførelse i 1948, og den fremstår som et fremmedelement i den fine rækkehusbebyggelse. Ved ombygningen sættes der bl.a. vinduer i, der i opsprosningen minder om de eksisterende vinduer i det oprindelige byggeri.

#### Vurdering

Bygningsmyndigheden vurderer at den ansøgte ombygning på den ikke originale bygningsdel bør tillades, idet ombygningen til en vis grad virker forskønnende for den uoriginale tilbygning fra 1960'erne.

#### Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Bygningsudvalget:

At der meddeles tilladelse iht. lokalplan 58 § 8 stk. 1, til at udføre de ansøgte ombygningsarbejder.

Bilag Kortbilag, Kanalbuen 20  
Bilag Inddragelse af ialt 33 m<sup>2</sup> terrasse og skur til beboelse  
Bilag Redegørelse for skel med vedhæftet fil

[Åben i Captia](#)  
[Åben i Captia](#)  
[Åben i Captia](#)

## Møde i Bygningsudvalget den 21. februar 2008

### **2 Åbent [Gentoftegade 29. Ombygning af Gentofte Hotel. Indretning af hotelværelser og udførelse nye kviste](#)**

045463-2007

#### **Resumé**

AK83, Arkitektkontoret A/S har den 16. november 2007, med revideret projekt af den 15. januar 2007, ansøgt om tilladelse til ombygning af eksisterende hotelværelser i ejendommens tagetage mod Gentoftegade, herunder udførelse af nye kviste. Tagetagen indrettes med 6 nye hotelværelser. I forbindelse hermed isættes der 7 nye kviste mod gaden og der udføres en taskekvist mod gården.

#### **Baggrund**

Gentofte Hotel, Gentoftegade 29, er omfattet af lokalplan nr. 156 for selve hotellet, samt lokalplan nr. 212 for Gentofte Bydelscenter.

Lokalplan 156 fra år 2000, blev i sin tid udarbejdet for at muliggøre opførelse af en ny etage på hotellets sidebygning. I medfør af lokalplanens § 7, pkt. 7.2 må bebyggelsesprocenten ikke overstige 100. Forhuset er bevaringsværdigt og må ikke ombygges eller på anden måde ændres uden kommunalbestyrelsens særlige tilladelse, jf. § 8, pkt. 8.1.

Lokalplan nr. 212, tinglyst den 25. september 2003, vedrører Gentofte Bydelscenter, hvoraf Gentofte Hotel er del af. Lokalplanen indeholder de identiske bestemmelser som i lokalplan 156, vedrørende bevaring af bebyggelse (§ 6, pkt. 6.1)

BR08. Lokalplanerne indeholder ikke bebyggelsesregulerende bestemmelser om forhusets afstand til naboskel, samt forhusets højde i forhold til naboskel. Disse forhold er omfattet af bestemmelserne i Bygningsreglement 2008(BR08) kap. 2.1.1, og der skal foretages en vurdering af bebyggelsens samlede omfang i forhold til bebyggelsens anvendelse. I medfør af BR08 kap. 2.3, stk. 2, pkt 2), om afstandsforhold, skal det sikres at vinduer, altaner og lignende ikke give væsentlige indbliksgener i forhold til bebyggelsen på nabogrund. I medfør af BR08 kap. 2.4 stk.2, om højde og etageantal, skal det sikres tilfredsstillende lysforhold og forhindres væsentlige indbliksgener til anden bebyggelse og friarealer på samme grund samt nabobebyggelsens og dennes friareal.

#### **Vurdering**

Bebyggelsesprocent. Ejendommens etageareal vil blive forøget med ca. 12m<sup>2</sup>, idet der opføres kviste på for- og bagside. Eksisterende bebyggelsesprocent på 101 vil herefter stige med 0.3%. Det vurderes at denne udvidelse ikke er af betydning for fortætningsproblematikken set i relation til den arkitektoniske gevinst der er forbundet med erstatning af veluxvinduer med rigtige kviste.

Bevaringsværdi. Bygningsmyndigheden vurderer at isætning af kvistene på gadesiden sker med respekt for bygningens nuværende udseende. Udførelse af taskekvisen på bagsiden er nødvendigt for at tilgodese flugtvejsforholdene i tagetagen. Den eksisterende udvendige flugtvejstrappe på gårdsiden tilpasses i forbindelse med projektet, og den oprindelige placering bibeholdes. Samlet set vurderes det, at projektet tager de fornødne hensyn til bygningens udseende. Bevaringsværdien vil ikke blive forringet.

Projekt skal vurderes efter acceptkriterierne i BR08 kap. 2.1.1, om bebyggelsesregulerende bestemmelser, med henvisning til kap. 2.3 og kap. 2.4. Projektet medfører ikke skygge- eller indbliksgener for den aktuelle ejendom og naboejendommen.

## Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Bygningsudvalget:

At der gives principiell tilladelse til det ansøgte projekt. Og at der i forbindelse hermed dispenseres fra bestemmelserne i lokalplan nr. 156, § 7, pkt. 7.2, om at bebyggelsesprocenten ikke må overstige 100.

---

Bilag revideret projekt

[Åben i  
Captia](#)

Bilag facader eks. forhold

[Åben i  
Captia](#)

Bilag facader nye forhold

[Åben i  
Captia](#)

Bilag 2.sal nye forhold

[Åben i  
Captia](#)

Bilag Farvelagte illustrationer Gentoft Hotel Gentoftgade.pdf [2 vedhæftede filer]

[Åben i  
Captia](#)

## Møde i Bygningsudvalget den 21. februar 2008

### 3 Åbent [Nellikevej 3 A og 5. Dispensation fra åbeskyttelseslinien](#)

028403-2007

## Resumé

Landinspektørfirmaet, Mølbak, Klæsøe og Skotner søger om tilladelse til at etablere en ny selvstændig ejendom ved Vangede Rende samt herpå opføre et nyt enfamiliehus beliggende delvist inden for åbeskyttelseslinien.

## Baggrund

Landinspektørfirmaet søger på ejernes vegne om principiell tilladelse til ved skelændringer at etablere en ny selvstændig ejendom samt herpå opføre et nyt enfamiliehus beliggende delvist inden for åbeskyttelseslinien langs Vangede Rende.

## Ejendomme:

Nellikevej 3 A og 5 ligger som to aflange ejendomme med enfamiliehusene trukket op mod Nelliikevej mod øst, og med havearealerne ned mod vest til Vangede Rende.

Der ønskes etableret en ny selvstændig ejendom nede ved renden med vejadgang til Nellikevej ad nyt koteletben syd om det eksisterende hus på Nellikevej 3 A. På den nye ejendom ønskes opført et nyt enfamiliehus, der for ca. halvdelen vedkommende - ca. 12 meter - vil være beliggende inden for åbeskyttelseslinien langs renden.

De nye grundarealer vil blive:

Nellikevej 3 A: 847 m<sup>2</sup>

Nellikevek 5: 872 m<sup>2</sup>

Ny ejendom: 928 m<sup>2</sup>

Ansøger henviser til, at der andre steder i kvarteret er bygget tættere på åen, f. eks på Snerlevej 10 og 12, eller dispenseret fra åbeskyttelseslinien som på Lyngbyvej 339 C - 341 C. Endvidere henvises til, at de ansøgte ejendommen var forberedt til udstykning og bebyggelse i 1989, godkendt af kommunen, men at sagen ikke blev gennemført.

Kommunalbestyrelsen kan i henhold til Naturbeskyttelseslovens § 65, stk. 2, meddele dispensation fra lovens § 16 om åbeskyttelseslinien.

## **Vurdering**

Åbeskyttelseslinien langs Vangede Rende varierer i bredde fra ca. 10 - 20 meter, enkelte steder mere, idet linien efter aftale med Skov- og Naturstyrelsen blev fastlagt således, at eksisterende bebyggelse blev holdt uden for. Ud over de ejendomme, ansøger nævner, findes der bygninger ganske tæt på renden på Snerlevej 9 B, Nellikevej 1 A og Kongelysvej 28 og 27 - 33.

Ved Lyngbyvej 339 C - 341 C (der ligger godt 100 m nord for omhandlede ejendom) er der meddelt dispensation fra Åbeskyttelseslinien til opførelse af 2 stk. 3 etagers ejendomme. Hensynet til den forvaltningsretlige lighedsbetragtning må således medføre at der også i denne sag meddeles dispensation.

Hensynet bag åbeskyttelseslinien er at bevare ådalene som værdifulde landskabselementer og samtidig virke som spredningskorridorer for planter og dyr. Vangede rende har ikke sådanne ådale, hvorfor hensynet bag åbeskyttelseslinien ikke tilsidesættes.

## **Indstilling**

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Bygningsudvalget:

At der meddeles dispensation fra åbeskyttelseslinien med henblik på opførelse af det ansøgte enfamiliehus.

## Møde i Bygningsudvalget den 21. februar 2008

### 4 Åbent [Hartmannsvej 37, om- og tilbygning af Hellerup Idræts Klub, Dispensation fra krav om opholdsrum over terræn.](#)

046036-2007

#### Resumé

For ejeren af ejendommen, Hellerup Idræts Klub (HIK) søger arkitekt Paul Dehlholm om tilladelse til ombygning og opførelse af to tilbygninger til klubhuset. Tilladelsen kræver dispensation fra Bygningsreglementets krav om at gulvet i opholdsrum skal ligge over terræn.

#### Baggrund

Klubhuset er en toetages bygning, opført i 1936 og i byatlasset er noteret som bevaringsmæssigt i klasse 4. Der er ikke bevarende lokalplan over ejendommen.

Der søges tilladelse til tilbygning i stueetagen og 1. sal. Tilbygningen i stueetagen skal indrettes til juniorrum og er i forbinelse med eksisterende butik der samtidig vil indrettes til opholdsrum. Da udvidelsen sker under den eksisterende altangang, er rumhøjden begrænset. Da samtidig skal loftet i tilbygningen isoleres, kan man kun få rumhøjde hvis gulvet sænkes ca 50 cm under omkringliggende terræn.

Ifølge bygningsreglementet (BR95), kap. 4.4.2, stk. 9 må gulvet i opholdsrum ikke ligge lavere end terrænet udenfor.

Ansøgeren anmoder om dispensation fra ovennævnte krav med begrundelse, at rummet kun bruges af juniorer i korte perioder, når de ikke spiller. Samtidig anvendes samme vinduer som de eksisterende pga. arkitektur, og der skal være plads til radiatorerne under vinduerne, og det kræver sænkning af gulv.

#### Vurdering

Bygningsmyndigheden vurderer, at da det drejer sig om kortere ophold i juniorrummet, er det ikke sundhedsmæssige fare for at sænke gulvet under terræn. Hertil kommer, at flugtmulighederne i tilfælde af brand ikke reduceres ved at imødekomme det ansøgte.

#### Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Bygningsudvalget:

At der meddeles dispensation fra kravet i Bygningsreglementet (BR95), kap. 4.4.2,

stk. 9 vedr. placering af gulv over terræn.

---

Bilag Ansøgning

[Åben i Captia](#)

Bilag Ansøgning om dispensation for gulv under terræn

[Åben i Captia](#)

Bilag Kortbilag

[Åben i Captia](#)

Bilag Facadefoto

[Åben i Captia](#)

## Møde i Bygningsudvalget den 21. februar 2008

### 5 Åbent [Kildeskovsvej 53. Nedlæggelse af bolig og indretning af privat børneinstitution](#)

003847-2008

#### Resumé

Der søges om tilladelse til at nedlægge boligen og indrette privat børneinstitution for 50 børn i alderen 1-6 år samt personale på 9-10 voksne.

#### Baggrund

Advokat Jens Hoffmeyer og ejeren Marie Eriline Mesbahi søger om tilladelse til at nedlægge boligen på ovennævnte ejendom og indrette ejendommen til privat børneinstitution for 50 børn samt personale på 9-10 voksne på ovennævnte ejendom.

#### Ejendom:

Grundareal: 846 m<sup>2</sup>

Etageareal (1 plan): 185 m<sup>2</sup>

Kælder: 185 m<sup>2</sup>

Ejendommen er ikke omfattet af lokalplan, men beliggende i kommuneplanens enkeltområde 5. B 46, et villaområde til boligformål,. Inden for området må boligerne kun benyttes til helårsbeboelse. Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til institutioner og boliger til offentlige formål med en maksimal bebyggelsesprocent på 25. Området er endvidere stationsnært, hvorfor der inden for området kan placeres byfunktioner (arbejdspladser, boliger, institutioner), der giver anledning til et højt aktivitets- og trafikniveau.

Ejendommen er beliggende i den østlige ende af kvarteret, ca. 1 km. fra henholdsvis Gentofte Station og Bernstorffsvejens Station og ca. 600 fra Gentofte Bycenter. Trafikal er ejendommen betjent af Kildeskovsvej fra Gentoftegade eller Adolfsvej. Der er gangtunnel under jernbanen tæt på ejendommen.

Det ansøgte skal behandles i henhold til boligreguleringslovens § 46 om nedlæggelse af boligen, samt vurderes i henhold til planlovens § 13, stk. 2, om lokalplanpligt.



## Vurdering

Bygningsmyndigheden vurderer, at det ansøgte vil medføre en væsentlig ændring i det bestående miljø, både med hensyn til trafik morgen og eftermiddag ved aflevering og afhentning, og generelt i forbindelse med den aktivitet, 50 børn og 9-10 voksne vil medføre på stedet.

Til sammenligning kan nævnes, at kommunen tidligere har givet tilladelse til en lignende privat børneinstitution på Bernstorffsvej 230. Her var der dog kun tale om 42 børn og 7 voksne. Endvidere var ejendommens grund større (1020 m<sup>2</sup>) og beliggenheden ud til Bernstorffsvej og Bernstorffsparken overfor indebar efter kommunens vurdering, at institutionen var et mindre indgreb i det bestående miljø (Bygningsudvalget vedtog den 9. maj 2006 ensstemmigt at imødekomme det ansøgte).

I det aktuelle tilfælde vurderer Bygningsmyndigheden, at det ansøgte er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser, men at placering og aktivitetsniveau gør det ansøgte lokalplanpligtigt. Det kan derfor anbefales, at sagen overgives til planafdelingen med henblik på iværksættelse af lokalplanprocedure.

## Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Bygningsudvalget:

At det meddeles ansøger, at det ansøgte er lokalplanpligtigt i henhold til planloven § 13, stk. 2.

---

Bilag Kortbilag - Kildeskovsvej 53  
Bilag Ansøgning

[Åben i Captia](#)

[Åben i Captia](#)

## Møde i Bygningsudvalget den 21. februar 2008

### 6 Åbent [Maltegårdsvej 24. Carporte i skel, dispensationsansøgning for størrelse og afstand](#)

044876-2007

## Resumé

Arkitekt Michael Høilund søger på vegne af ejeren af Maltegårdsvej 24 - Interessantselskabet Maltegårds Park - om tilladelse til at opføre et carportanlæg på 118 m<sup>2</sup> på en fællesmatrikel tilhørende de 6 fremtidige boliger på Maltegårdsvej 24.

## Baggrund

Ejendommens grundareal (ialt 8 matrikler)	4485 m <sup>2</sup>
Etageareal for fremtidige bolger ca.	1124 i alt
Fremtidig bebyggelsesprocent ca.	25

Lokalplan 162 og Bygningsreglement for Småhuse 1998 regulerer området.

BR-S 98 § 2.5.1 foreskriver om afstand til skel:

*Medmindre der i andre af bestemmelserne i reglementet er fastsat andet, må bebyggelse ikke opføres nærmere skel mod anden grund eller sti end 2,5 m*

Undtagelsesbestemmelserne i § 11.3.1 litra a og b forskriver:

Garager, carporte, overdækkede terrasser, som ikke er hævet over terræn, drivhuse, skure og lignende mindre bygninger til udhusformål, herunder fyrrum, samt lagertanke for fyringsolie og lignende installationer, som er nødvendige til selve bygningens drift, kan opføres i eller nærmere skel end 2,5 m, når betingelserne a-e er opfyldt:

- |    |   |
|----|---|
| a. | Det samlede areal af de bygninger, der ligger i eller nærmere skel end 2,5 m, må ikke være over 50 m <sup>2</sup> . |
| b. | De sider, der vender mod skel, må ikke have større samlet længde end 12,0 m.<br>(...)                               |

Ejendommen er helt oprindeligt et stort enfamiliehus med staldbygning. Siden blev det erhverv, og der blev på bygningsudvalgte møde den 9. maj 2006 givet principiel tilladelse til at ombygge ejendommen til 6 boliger. Der blev samtidig givet principiel tilladelse til at udstykke ejendommen ud til grunde mindre end 800 m<sup>2</sup>, og med en bredde på mindre end 20 m.

I forbindelse med udstyknings sagen fandt man ud af at det var mest praktisk at lave udstykningen således, at man udstykkede en vej/parkeringsmatrikel, som skal ejes i fællesskab af de kommende seks grundejere på Maltegårdsvej 24. Da bygherre ønsker at opføre ca. 20 m<sup>2</sup> garage/skur til hver bolig, som man er berettiget til iht. BR-S 98 ved række- og dobbelthuse, har man søgt om at opføre en samlet skur/carport byning på vejmatriklen på ialt 118 m<sup>2</sup>. Bygningen kommer til at ligge 1 m fra skel mod nabo, den bliver ca 18 m lang og der skal dermed dispenseres fra hovedbestemmelsen afsnit 2.5.1, idet carportanlægget ikke overholder litra a og b i undtagelsesbestemmelserne. De hensyn der ligger til grund for hovedbestemmelsen afsnit 2.5.1, er at sikre tilfredsstillende lys- og luftforhold og "grøn" adskillelse mellem nabogrundene.

Naboerne i Maltegårdsvej 26-28 er blevet hørt i sagen, og de har i et fællesformuleret brev af den 4. december 2007, meddelt at de er imod at kommunen dispenserer fra bestemmelserne i BR-S 98 hvad angår carportanlægget. De mener at carportanlægget vil forringe deres boligs værdi, og de påberåber sig "acceptabel økonomisk kompensation" hvis kommunen giver bygherre dispensation.

Det skal for en god ordens skyld meddeles, at Maltegårdsvej 24 "i værste fald" for naboen, kunne være udstykket således at matriklerne var gennemgående øst-vest for det enkelte rækkehus. Dette ville have betydet at der for hver enkelt ejendom skulle tinglyses færdselsret over de andre ejendomme, for at man kunne komme ud på offentlig vej. Dette fandt bygherre upraktisk. Det ville samtidig have betydet, at hver enkelt boligejer uden nogen form for dispensation fra BR-S 98 kunne have bygget sig en 20 m<sup>2</sup> stor carport i skel mod nr. 26 -28. Dette ville resultere i flere kvadratmeter i skel end der nu er søgt om, samtidig med at den enkelte grundejer sandsynligvis ville have valgt at placere sin carport direkte i skel. Ejerne af nr. 26-28 ville have haft 6 forskellige naboer i stedet for - som nu - to. Nemlig en nabomatrikel som ejes fælles af 6 ejere, og så ejer af hus E, hvis matrikel ind mod nr. 26-28 udgøres af et 2,5 m bredt adgangsareal til hus F.

## Vurdering

På baggrund af ovenstående vurderer Bygningsmyndigheden ud fra en konkret vurdering, at de gener der kunne opstå for naboene er langt mindre ved at man tillader det ansøgte projekt som holder sig en meter fra skel, end det ville have

været hvis man havde udstykket ejendommen i 6 matrikler uden den fælles vej/parkeringsmatrikel.

## Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Bygningsudvalget:

At der meddeles dispensation fra Bygningsreglement for Småhuse 1998, afsnit 2.5.1

---

Bilag Kortbilag, Maltegårdsvej 24

[Åben i Captia](#)

Bilag Landinspektørs måleblad

[Åben i Captia](#)

Bilag Dispensationsansøgning for carporte[3 vedhæftede filer]

[Åben i Captia](#)

Bilag Indsigelse fra nr. 26 mod carporte

[Åben i Captia](#)

## Møde i Bygningsudvalget den 21. februar 2008

### 7 Åbent [Hvidørevej 38. principiel vedr. opførelse af ny bolig](#)

038131-2007

### Resumé

Flemming Andersens Tegnestue A/S har med brev af den 31. august 2007 ansøgt om placering af et nyt enfamilieshus på brandtomten Hvidørevej 38. Den 30. november er der fremsendt et revideret projekt, hvori der ansøges om principiel tilladelse til enfamilieshuset. Bygningsmyndigheden har godkendt nedrivning af den eksisterende brandskadede ejendom med brev af den 15. november 2007.

### Baggrund

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 282 for et område ved Fabritius Allé. Ejendommen er beliggende i delområde B.

Ejendommen er beliggende på fortidsmindet Christiansholms Batteri. I medfør af museumslovens § 29 e, stk.1, må der ikke foretages ændring i tilstanden af fortidsminder, herunder forsvarsanlæg. Kulturministeren kan i særlige tilfælde gøre undtagelse fra § 29 e, stk.1, jf. § 29j, stk.1. Sagen har derfor været oversendt til Kulturarvstyrelsen, fortidsminder, som med brev af den 8. januar har oplyst, at den del af Christiansholms Batteri ikke medfører begrænsninger i byggeretten.

I henhold til lokalplanens § 9.5, må terrænændringer på mere end +/- 0,5m kun finde sted efter Kommunalbestyrelsens godkendelse. I projektet sker der en væsentlig terrænændring mod øst, mod rundkørslen. Der etableres et vandret repos for at skabe dagslystilgang til kælderarealerne. Der sker en afgravning indtil 1.5m af det eksisterende skrænt. Skrænten afviger betydeligt fra det oprindelige forsvarsanlæg, som formentligt skyldes vejgennembruddene og etablering af rundkørslen. Der henvises til fotografier som er taget af modellen.

## Vurdering

Projektet iagttager bestemmelserne i lokalplanen.

Bygningsmyndigheden vurderer, at terrænændringen ændrer grundens udseende i nogen grad, dog uden at det vil svække oplevelsen af området som helhed. Samtidig giver terrænændringen mulighed for etablering af et større opholdsareal på grunden.

## Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Bygningsudvalget:

At der gives tilladelse til de viste ændringer, og at der gives principielt tilladelse til projektet.

---

Bilag	revideret projekt	<a href="#">Åben i Captia</a>
Bilag	kortbilag Hvidørevej 38	<a href="#">Åben i Captia</a>
Bilag	fotografier af model	<a href="#">Åben i Captia</a>
Bilag	Hvidørevej 38 oplysning om terræn	<a href="#">Åben i Captia</a>
Bilag	Kulturarvstyrelsen tilladelse	<a href="#">Åben i Captia</a>

## Møde i Bygningsudvalget den 21. februar 2008

### 8 Åbent [Ordrupvej 79, tilbygning til Irma-butikken, Dispensation fra lokalplanens bestemmelser, BU-sag](#)

049308-2007

## Resumé

For ejeren af ovennævnte ejendom, I/S Hyldegårdsvej 13-15, søger arkitektkontoret AK83 principiel tilladelse til opførelse af en tilbygning til eksisterende Irma Supermarket. Godkenelsen kræver dispensation fra bestemmelserne i lokalplan 210 om maksimal etageareal, samt krav om antal parkeringspladser og opholdsarealer.

## Baggrund

Irma-forretningen er en enetages bygning, opført i 1978. Arealet er 1194 m<sup>2</sup>. Grundens areal er 3418 m<sup>2</sup>.

Der søges principiel tilladelse til opførelse af 145 m<sup>2</sup> tilbygning, der skulle indrettes til eksisterende lager og containerplads, idet til disse formål anvendes friarealer bag butikken. Samtidig vil man nedlægge en parkeringsplads ved tilbygning.

Området reguleres af lokalplan 210, som bestemmer følgende:

§ 3.3: Der må indrettes supermarkeder med et maksimalt bruttoetageareal på 1.200 m<sup>2</sup>. Bruttoetagearealet omfatter alle arealer, der kan anvendes til butiksformål, herunder salgsarealer, baglokaler til salgsarealer, lager, overdækket varegård, interne

adgangsarealer, personalerum, cafeteria m.v.

Ved opførelse af tilbygning øges bruttoarealet fra 1191 m<sup>2</sup> til 1336 m<sup>2</sup>.

Ansøgeren begrundet overskridelsen af tilladt bruttoareal med at tilbygningen skal bruges til allerede eksisterende funktioner der sker på udendørs arealer.

§ 4.2: Ved opførelse af ny bebyggelse og ved ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse skal der udlægges parkeringsareal til mindst 1 p-plads pr. 12,5 m<sup>2</sup> supermarked.

Selv om der ansøges opførelse af 145 m<sup>2</sup> ekstra, vil man nedlægge 1 parkeringsplads.

Ansøgeren begrundet dispensationsansøgningen med, at kundemængden ikke forøges med tilsvarende parkeringsbehov, samt at der er brug for plads for en fornuftig stiforløb.

§ 8.2 Der skal anlægges udendørs opholdsarealer svarende til mindst 10% af etageareal til erhverv.

Ansøgeren begrundet dispensationsansøgningen vedr. opholdsarealer med, at hverken kundekredsen eller antal af ansatte bliver større.

### **Vurdering**

Henset til, at selve butiksarealet ikke forøges og kundemængden således må antages at være uændret, og til at den nye lagerbygning får butikken og området omkring denne til at fremstå i mere sømmelig stand, idet returemballage mv. videre ikke længere henstilles i det fri, er det Bygningsmyndighedens opfattelse, at der bør meddeles de ansøgte dispensationer.

### **Indstilling**

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Bygningsudvalget:

At der bør meddeles dispensation fra lokalplanen med henblik på opførelse af den ansøgte lagerbygning.

---

Bilag	Andragende, fuldmagt og facadetegning
Bilag	Dispensationsansøgning
Bilag	Kortbilag

[Åben i Captia](#)  
[Åben i Captia](#)  
[Åben i Captia](#)

**Møde i Bygningsudvalget den 21. februar 2008**

**9 Åbent [Strandvejen 141. Dispensation fra byggefelt.](#)**

021040-2007

## Resumé

Christian Lund har den 11. december 2007 ansøgt Gentofte Kommune om dispensation for byggefeltet idet mindre dele af ny bygning ligger uden for byggefeltet. Nybyggeriet omfatter 12 boliger, og opføres i 3½ etage. Der er tidligere meddelt dispensation på gavlfacader samt byggeriets placering på grunden.

## Baggrund

Grundareal: 1542 m<sup>2</sup>

Forhus: 602 m<sup>2</sup>

Bruttoetageareal ny beboelsesejendom: 948 m<sup>2</sup>

Bebyggelsesprocent: 100,5

Friareal i alt: ca. 800 m<sup>2</sup>, heraf er ca. 315 m<sup>2</sup> udført som altaner og terrasser.

Ansøger anfører at den yderligere forrykkelse af byggefeltet, er et ønske om, at kunne placere de 13 parkeringspladser under den nye bygning. Dette kræver, at der udføres en terrasseopbygning vest for bygningen, som hvis bygningen ikke placeres som ansøgt, vil hindrer adgangsforhold for brandvæsenet. Ejendommen ønskes opført i 3 etager og en penthouselejlighed, herunder parkeringskælder.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 151 § 7 stk. 2., hvoraf det fremgår at bebyggelsens skal placeres indenfor de på kortbilaget viste byggefelter, idet enkelte mindre fremspring kan tillades. I henhold til lokalplan 151 § 7 stk. 3 anføres det, at opførelse af nybyggeri i henhold til det på kortbilaget med særlig signatur viste byggefelt, skal ske således, at gavlfacader mod syd og nord placeres parallelt med den umiddelbart nord for beliggende gavlfacade (matr.nr. 14 a, Hellerup) og i en afstand på mindst 10 m fra denne. Afstand til naboskel skal være mindst 2,5 m.

Sagen har på ny været sendt i nabohøring. Der er indkommet indsigelser, der bemærker at det er i uoverensstemmelse med bebyggelsesprocenten, herunder at lysforholdene i gården forringes. Den fastsatte bebyggelsesprocent er 100. Derudover nævnes at parkeringskælder indeholder 12 parkeringspladser frem for de 13, som nævnt i ansøgningen.

## Vurdering

Ansøger redegør for at dispensationerne er begrundet i at ny bebyggelse ønskes placeret med henblik på at kunne indrette bedre og naturligere ude- og opholdsområder ligesom en sådan placering dagslys- og udsigtsmæssigt giver bedre forhold for nabomatriklen 14 a, Hellerup, herunder at tilkørselsmulighederne sikres for brandvæsenet.

Forvaltningen vurderer, at det konkrete ansøgte projekt med bygningsfremspring samt placering i forhold til eksisterende forhus kan tillades idet, at det synes naturligt at nybyggeriet relatere sig og signalere et tilhørsforhold til eksisterende forhus frem for øvrig nabobyggeri på anden matrikel. Bygningsmyndigheden finder at parkering i kælder vil medfører en forbedring af opholdsarealet.

Dispensationen omfatter alene byggefeltet. For så vidt antallet af parkeringspladser fastsætter lokalplanen 1 pr. bolig, hvilket i alt vil sige 12 parkeringspladser. Der bør ikke meddeles dispensation fra bebyggelsesprocenten, idet byggeriet bør tilpasses den i lokalplanen fastlagte bebyggelsesprocent.

## Indstilling

Forvaltningen indstiller

Til Bygningsudvalget:

At det ansøgte imødekommes således at der dispenseres fra lokalplan 151 § 7 stk. 2 vedr. byggefeltet.

For så vidt angår bebyggelsesprocenten skal projektet revideres således at den i lokalplænen fastsatte bebyggelsesprocent overholdes.

---

Bilag	Tegninger	<a href="#">Åben i Captia</a>
Bilag	Indsigelse fra Strandvejen 143,3.tv.	<a href="#">Åben i Captia</a>
Bilag	Indsigelse fra Takstgrænsen	<a href="#">Åben i Captia</a>
Bilag	Strandvejen 141. Kortbilag	<a href="#">Åben i Captia</a>

## Møde i Bygningsudvalget den 21. februar 2008

### 10 Åbent [Jægersborg Alle 2A. Til- og ombygning](#)

046931-2007

#### Resumé

Med mail af den 30. november 2007 og revideret projekt som blev fremsendt den 11. december 2007, har arkitektfirma Sortarch+ ansøgt om udnyttelse af spidsloftet på hovedbygningen og i forbindelse hermed udføre udvendige bygningsændringer.

#### Baggrund

Ejendommen har i henhold til Gentofte Kommunes Atlas for bygninger og bymiljøer en bevaringsværdi 3.

Ejendommen er omfattet af Kommuneplanramme 3.F6, Charlottenlund Skov og Forstbotanisk have ved Bregnegårdsvej.

Maksimal tilladelig bebyggelsesprocent er 10. Bebyggelsesprocenten stiger fra ca. 12,2 til 14,7.

De udvendige ændringer af bebyggelsen omfatter:

- Isætning af større vindue i gavl mod vejen; vinduet integreres i facadebeklædningen.
- Isætning af to mindre vinduer i stråtaget mod øst.
- Udførelse af nyt vinduesparti i den øverste gavltrekan mod nord(skoven). Hele partiet listedækkes, således at det oprindelige udtryk med træbeklædning bevares. Efter aftale med arkitekten udføres der ikke altan.
- Ændring af skorsten til en skortensattrap med samme udseende som den eksisterende skorsten.
- Ombygning facaden i mellembygningen(vaskerum/toiletbygning) mod skoven ved isætning af ny terrassedør og ovenlysvinduer.
- Isætning af nyt dørparti i hovedbygningens bagside mod nord.

#### Vurdering

Bebyggelsesprocenten i kommuneplanrammen er overskredet, idet denne maksimalt må være 10. Bestemmelserne i kommuneplanen er vejledende, og kan fraviges såfremt intentionerne i kommuneplanen fortsat er iagttaget. Det vurderes, at det

øgede etageareal ikke vil medføre en væsentlig merbelastning af området, og ikke medfører krav om yderligere parkering eller ændring af ejendommens ubebyggede arealer. Der er herved også lagt vægt på, at der tale om en forøget etageareal indenfor det eksisterende bygningvolumen.

Bevaringsværdi: Ejendommen er opført i 1916. I gennem tiden er der sket en række væsentlige og uheldige om- og påbygninger, herunder etablering af et udvendigt trapperum på østsiden og opførelse af en udestue på vestsiden. Bygningsmyndigheden vurderer, at de skitserede udvendige arbejder udføres med respekt for ejendommen udseende, og at bevaringsværdien af ejendommen ikke vil blive forringet.

## Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Bygningsudvalget:

At der gives principiell tilladelse til indretning af et møde/kontorlokale, hvorved ejendommens etageareal forøges, samt at de udvendige ændringer af ejendommen godkendes.

---

Bilag revideret projekt

[Åben i Captia](#)

Bilag tegninger til rev. projekt[2 vedhæftede filer]

[Åben i Captia](#)

Bilag kortbilag Jægersborg Alle 2A

[Åben i Captia](#)

## Møde i Bygningsudvalget den 21. februar 2008

### 11 Åbent [Bjerrelide 1. Genoptagelse af sag om bevaringsværdigt træ](#)

035911-2007

## Resumé

Sagen har tidligere været forelagt Bygningsudvalget den 22. januar 2008 men blev udsat på grund af manglede sagkyndig rapport.

Sven Helles, som repræsenterer Grundejerforeningen Bjerrelide, har den 23. august 2007 genfremsendt ansøgning om tilladelse til at fælde et bevaringsværdigt robinietræ, som er placeret ved grundejerforenings støttemur ud mod Vilvordevej.

## Baggrund

Sven Helles søgte i foråret 2007 om tilladelse til at fælde omtalte træ, og det blev på Bygningsudvalgets møde den 21. juni, pkt. 8 besluttet at afslå det ansøgte, med begrundelse om at træet er markant i gadebilledet, og at det er med til at give området karakter. Man vurderede at problemet omkring muren ville kunne løses ved at lave opbrud i denne omkring træet.

I sin genfremsendte ansøgning påpeger Sven Helles igen at muren ifølge en sagkyndig rapport er i meget ringe teknisk tilstand, og han mener at træet kun kan



opretholde sin status som bevaringsværdigt ved fortsat at sikre dets vækstmuligheder. Dette kan kun ske ved at opføre en kasse af støbt beton som vil stikke 1 m ud i fortovet, hvilket ikke er en holdbar løsning.

Bygningsmyndigheden meddelte i forbindelse med den genfremsendte ansøgning, at man ville genoptage sagen, men at man ville afvente de retningslinier for bevaringsværdige træer som Byplanudvalget og Bygningsudvalget nu har udarbejdet.

### **Vurdering**

Disse kriterier er nu udarbejdet, og det er bygningsmyndighedens vurdering at de ressourcer der skal bruges på at bevare træet, og de genevirkninger bevaringen måtte have, (en udbygning ud i fortovet), ikke står mål med træets herlighedsværdi. Træet er - grundet sin placering umiddelbart over muren - medvirkende til at denne er begyndt at hælde ud over fortovet, og problemet vil blive større med tiden, hvis ikke træet fældes. Da muren trænger til en reovering, vurderer bygningsmyndigheden at træet bør fjernes i samme omgang. Det bør overvejes, hvorvidt der skal stilles vilkår om genplantning af et nyt rubinietræ, idet omhandlede træ er et i en sammenhængende træække.

### **Indstilling**

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Bygningudvalget:

At der meddeles tilladelse iht. lokalplan 268 § 7.2 til at fælde træet, mod at der plantes et nyt træ af samme type længere inde på grunden.

### **Tidligere beslutninger**

Bygningsudvalget den 22-01-2008/17:30:00

**Bygningsudvalget, den 22. januar 2008.**

### **Udsat.**

---

Bilag Kortbilag. Bjerrelide 1

[Åben i  
Captia](#)

Bilag Anmodning om at sag genoptages

[Åben i  
Captia](#)

Bilag Notat2, Kriterier for udpegning af bevaringsværdige træer i lokalplaner

[Åben i  
Captia](#)

Bilag Foto af robinietræ

[Åben i  
Captia](#)

Bilag VS: Fældning af bevaringsværdigt træ - GR/F Bjerrelide [3 vedhæftede filer]

[Åben i  
Captia](#)

**Møde i Bygningsudvalget den 21. februar 2008**

## 12 Åbent [Dispensation fra krav om helårsbeboelse - medlemmer af Folketinget.](#)

006888-2008

### Resumé

Gentofte Kommune har modtaget en henvendelse fra Folketingets Løn- og Økonomikontor, hvori kommunen opfordres til at indføre en praksis, der "imødekommer ansøgninger fra folketingsmedlemmer om en supplerende bolig i en begrænset periode."

### Baggrund

Bygningsudvalget behandlede på møde den 20. september 2007, pkt. 6. en ansøgning fra et folketingsmedlem om tilladelse til at tage en bolig i Vangede i brug til midlertidig benyttelse. Folketingsmedlemmet ønskede således, mens hun var medlem af Folketinget, en supplerende bolig i relativ nærhed af Christiansborg, som hun kunne benytte efter behov i Folketingets mødeperioder. Bygningsudvalget besluttede at meddele afslag på ansøgningen. Birgit Hemmingsen (T) og John Philip (B) stemte for, idet de mente, at tilladelsen - i lighed med i andre kommuner - skulle imødekommes, idet det er en samfundsforpligtelse at understøtte demokratiets arbejdsvilkår. Mogens Vad (V) undlod at stemme.

Gentofte Kommune meddelte folketingsmedlemmet afgørelsen i brev af 27. september 2007. Det var i brevet bl.a. henvist til, at Gentofte Kommune har den praksis, at der som udgangspunkt kun meddeles dispensation fra kravet om helårsbeboelse, hvis der foreligger ganske særlige omstændigheder. Det var videre anført, at Bygningsudvalgets flertal ikke fandt at det forhold, at ansøgeren var folketingsmedlem, var en sådan særlig omstændighed, der kunne danne grundlag for dispensation.

Folketingets Løn- og Økonomikontor har ved brev af 8. januar 2008 henvendt sig til Gentofte Kommune med anmodning om, at kommunen ændrer praksis, således at ansøgning om midlertidig benyttelse af en bolig med op til 2 værelser i Gentofte Kommune generelt imødekommes for så vidt angår folketingsmedlemmer med bopæl uden for Sjælland, så længe vedkommende benytter boligen i forbindelse med sit arbejde som folketingsmedlem. Folketinget henviser herved til, at man i bl.a. Københavns Kommune har praksis for, at ansøgninger fra folketingsmedlemmer med bopæl vest for Storebælt om midlertidig benyttelse af en bolig med op til 2 værelser imødekommes administrativt.

### Vurdering

Ejeren af en bolig, der hidtil har været benyttet helt eller delvist til helårsbeboelse, skal efter boligreguleringslovens § 48 sørge for, at boligen fortsat benyttes til beboelse. Kommunalbestyrelsen kan efter boligreguleringslovens § 49, stk. 1, ophæve en lejeaftale, hvis en bolig, der er omfattet af boligreguleringslovens § 48, er udlejet men ubeboet, medmindre den hidtidige bruger er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, forretningsrejse, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse el. lign.

Det følger endvidere af boligreguleringslovens § 50, stk. 1, at kommunalbestyrelsen efter ansøgning har mulighed for at meddele samtykke til, at en bolig tages i brug til sommerbeboelse eller lignende midlertidig benyttelse.

Der henvises til vedlagte notat af 14. september 2007 vedrørende praksis med hensyn til dispensationer efter boligreguleringslovens § 50. Notatet har tidligere været udsendt

til Bygningsudvalget som bilag til pkt. 6 på dagsordenen til møde den 20. september 2007.

## **Indstilling**

JURA indstiller

Til Bygningsudvalget:

At sagen drøftes.

---

Bilag Notat om praksis som udleveret til BU 20/9-07

Bilag Henvendelse fra Folketinget

[Åben i Captia](#)

[Åben i Captia](#)

## **Møde i Bygningsudvalget den 21. februar 2008**

**13 Åbent [Meddelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne](#)**

038713-2007

---

## **Møde i Bygningsudvalget den 21. februar 2008**

**14 Lukket [Meddelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne](#)**

---