



Dagsorden til møde i Bygnings- og Arkitekturudvalget

**Mødetidspunkt 03-12-2020 17:00
Mødeafholdelse Rådssalen**

Indholdsfortegnelse

Bygnings- og Arkitekturudvalget

03-12-2020 17:00

1 (Åben) Schimmelmannsvej 6. Dispensation til overskridelse af den maksimalt tilladte bebyggelsesprocent	3
2 (Åben) Kærvangen 6. Tilladelse til forslag til reducere af overskridelse af byggeretten ...	4
3 (Åben) Meddelelser fra formanden/forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne	6
4 (Lukket) Meddelelser fra formanden/forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne	6

1 (Åben) Schimmelmannsvej 6. Dispensation til overskridelse af den maksimalt tilladte bebyggelsesprocent

Sags ID: EMN-2020-06119

Resumé

Der skal tages stilling til, om der skal dispenseres til overskridelse af bebyggelsesprocenten i forbindelse med et nyopført enfamiliehus.

Baggrund

Plan og Byg har fra ejeren af ejendommen Schimmelmannsvej 6 modtaget en ansøgning om dispensation fra Lokalplan 402 til bibeholdelse af et nyopført enfamiliehus, som overskrider den for området gældende maksimale bebyggelsesprocent på 25 med 1 procentpoint.

Byplanudvalget besluttede på mødet den 3. marts 2016, punkt 5, enstemmigt at meddele tilladelse til nedrivning af den bevaringsværdige ejendom på betingelse af, at der opføres en ny beboelsesbygning med samme placering, udformning og materialevalg.

Bygnings- og Arkitekturudvalget besluttede på mødet den 17. januar 2019, punkt 1, enstemmigt at give tilladelse til opførelse af et hus med facader udført med blokhusbrædder.

I forbindelse med færdigmeldingen af byggearbejdet er der udført en kontrolmåling, som viser, at enfamiliehuset udgør 234 m², og at den ligeledes nyopførte garage udgør 52 m², hvilket giver en bebyggelsesprocent på 26.

Af ansøgningen fremgik det, at man ønskede at opføre et hus på 227 m² samt en garage på 50 m², hvilket giver en bebyggelsesprocent på 25. Dette blev der givet byggetilladelse til.

Ejer oplyser pr. telefon, at årsagen til, at bygningerne er blevet for store, er, at råhuset er opført efter afsætningsplanen (dvs. planen i henhold til hvilken fundamentet støbes). Efterfølgende er der uden på råvæggene opsat blokhusbrædder samt afstandslister, som i alt udgør 7,5 cm i tykkelse på alle facader, således, at dette har forøget arealet med 6 m² for huset og 2 m² for garagen, i alt 8 m². Hertil bemærkes at huset dog er opmålt af landinspektør til 234 m², dvs. 7 m² større end tilladt, og ikke kun 6 m², således at den samlede overskridelse udgør 9 m².

Desuden oplyser ejer, at det af entreprenøren er skønnet, at udgiften til en reduktion af bygningens størrelse ved afkortning af huset anslås til at være op mod 1,3 mio. kr. blandt andet på grund af, at en afkortning fordrer ombygning af badeværelset. Det forekommer sandsynligt, at der skal foretages en ombygning af badeværelset for at reducere med det overbebyggede areal.

For området gælder Lokalplan 402, hvor det af planens § 4, stk. 2, fremgår, at bebyggelsesprocenten ikke må overstige 25.

Ved beregning af bebyggelsesprocenten skal garager, carporte og skure med et samlet areal på maksimalt 50 m² ikke medregnes i etagearealet. Med en grundstørrelse på 909 m² giver det en aktuel bebyggelsesprocent på 26, svarende til at grunden er overbebygget med 9 m².

Det nyopførte hus overholder byggeretten i forhold til højde og afstand til skel, idet det ligger med relativ god afstand til naboerne.

Schimmelmannsvej 5 har en bebyggelsesprocent på 36,7 og Fabritius Allé 12B har en bebyggelsesprocent på 32,3. De øvrige ejendomme i området har bebyggelsesprocenter på under 25.

Umiddelbart vurderes overskridelsen af bebyggelsesprocenten ikke at medføre gener for naboerne, idet bygningerne iagttager byggeretten. Der er således ikke bygget for højt eller for tæt ved naboskel, og der vurderes derfor ikke at være indblik- eller skyggegener forbundet med overskridelsen.

Det er jf. ovenstående usædvanligt med en villa af den aktuelle størrelse i pågældende område, idet der dog findes de ovenfor 2 nævnte eksempler på ejendomme med en højere bebyggelsesprocent end 25. Der er ikke praksis for, at der gives tilladelse til at opføre et nyt enfamiliehus med en bebyggelsesprocent større end det maksimalt tilladelige, ligesom der heller ikke er praksis for at tillade opførelse af tilbygninger til eksisterende bygninger, hvis det medfører, at ejendommens bebyggelsesprocent overstiger det maksimalt tilladelige.

Kommunen kan i forbindelse med lovgiggørelse af forholdene lade samfundsmæssigt værdispild, økonomiske tab og forsæt indgå i vurderingen.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Bygnings- og Arkitekturudvalget:

At det drøftes og besluttet, om der skal gives tilladelse til at bibeholde den opførte beboelsesbygning inklusive garage, eller om det skal kræves, at bygningerne lovgiggøres fysisk.

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

1. Dispensationsansøgning - Schimmelmannsvej 6 - samlet (3682973 - EMN-2020-06119)
2. Skråfoto (3682972 - EMN-2020-06119)
3. Kortbilag (3682974 - EMN-2020-06119)

2 (Åben) Kærvangen 6. Tilladelse til forslag til reducere af overskridelse af byggeretten

Sags ID: EMN-2020-06121

Resumé

Der skal tages stilling til, om der skal gives tilladelse til det ansøgte forslag til fysisk lovgiggørelse.

Baggrund

Bygnings- og Arkitekturudvalget besluttede på mødet den 29. november 2018, punkt 6, enstemmigt, at den opførte tilbygning fysisk skulle lovgiggøres således, at byggeretten overholdes.

Plan og Byg har modtaget ansøgning med forslag til fysisk lovliggørelse af tilbygningen. Af forslaget fremgår, at tilbygningen reduceres ved en ændring af tagformen. Med forslaget er byggeretten fortsat overskredet, men i væsentligt mindre grad end det opførte.

Med det ansøgte projekt vil tilbygningen overskride det skrå højdegrænseplan med 23,4 cm i den vestlige ende til 29,5 cm i den østlige ende af tilbygningen. Det skal ses i forhold til de opførte forhold, hvor overskridelsen går fra 85,6 cm i den vestlige ende til 101 cm i den østlige ende af tilbygningen. En fuldkommen overholdelse af byggeretten vil kræve, at tilbygningen har en afstand til skel på 2,86 m, svarende til at tilbygningen rykkes 21 cm længere ind på egen grund.

Ejer oplyser, at med det fremsendte forslag til lovliggørelse vil tagkonstruktionen med sit afvandingssystem kunne bibeholdes. Skal tilbygningen nedbringes, så det skrå højdegrænseplan overholdes, vil det ikke være muligt at bevare tagkonstruktionen og afvandingssystemet.

Forslaget har været sendt i høring hos naboen på Kærvangen 4, som i sin indsigelse anfører, at der ikke bør gives tilladelse til det ansøgte. Det begrundes med, at tilbygningen fortsat vil give genepåvirkninger, herunder indbliksgener.

Plan og Byg vurderer, at overskridelsen af det skrå højdegrænseplan ikke vil medføre væsentlige skyggegener for naboen, da tilbygningen er placeret i sydske (nord for naboen). Eventuelle indbliksgener vurderes ligeledes ikke at være væsentlige, da placeringen tilbygningens vinduer er placeret lavt, og at indblikket herfra ikke overstiger det, der er sædvanligt i et tæt bebygget område.

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

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

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

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

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Bygnings- og Arkitekturudvalget:

At der meddeles tilladelse til at reducere tilbygningen som ansøgt.

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

1. Kortbilag (3683024 - EMN-2020-06121)
2. Skråfoto (3683025 - EMN-2020-06121)
3. Anmodning om helhedsvurdering - tilrettede projekt.pdf (3683026 - EMN-2020-06121)
4. Tegninger, Tilrettede projekt- Kærvangen 6.Rev.1.pdf (3683027 - EMN-2020-06121)
5. 288 Ansøgning om helhedsvurdering 20200213 (3683028 - EMN-2020-06121)

3 (Åben) Meddelelser fra formanden/forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne

Sags ID: EMN-2019-03655

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

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

Dokument Navn:	Dispensationsansøgning - Schimmelmannsvej 6 - samlet.pdf
Dokument Titel:	Dispensationsansøgning - Schimmelmannsvej 6 - samlet
Dokument ID:	3682973
Placering:	Emnesager/Schimmelmannsvej 6. Dispensation til overskridelse af den maksimalt tilladte bebyggelsesprocent/Dokumenter
Dagsordens titel	Schimmelmannsvej 6. Dispensation til overskridelse af den maksimalt tilladte bebyggelsesprocent
Dagsordenspunkt nr	1
Appendix nr	1
Relaterede Dokumenter:	3

Dette dokument blev genereret af  getorganized
for SharePoint

Gentofte kommune
Bernstorffsvej 161
2920 Charlottenlund

Att. Plan og Byg

Dato: 23.10.2020
J.nr.: 54085
Sags. Nr.: 2019 – 622
GK Id nr.: 467979

Matr.nr.: I kp Kristiansholm
Beliggenhed: Schimmelmansvej 6, 2930 Klampenborg

Vedr.: Dispensationsansøgning

Denne dispensationsansøgning har til formål at søge dispensation på vegne af Peter A. Sørensen vedr. forhold omkring det opførte byggeri på Schimmelmansvej 6, 2930 Klampenborg.

I forbindelse med udarbejdelsen af byggelinie- og servitutattest er det klarlagt at opførte bygningen overskrider bebyggelsesprocent for området. Bygningerne på grunden er målt til et samlet areal på 286m², grunden har et areal på 909m² og derved er bebyggelsesprocenten efter fradrag på 26%. Den tilladte bebyggelsesprocent er jf. lokalplan 402 §4.2 på 25%, og dermed overskrides der med 1%.

Jf. lokalplan 402 §6.1 afsnit 2 kan kommunalbestyrelsen dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Planens formål jf. §1 er at fastlægge bestemmelser om byggemuligheder for de ejendomme, der er omfattet af lokalplan 402. Principperne i planen er at skabe ens vilkår for alle i kommunen vedrørende opførsel af åbne og lukkede overdækninger, ved at overtage den del af bestemmelserne fra tidligere lokalplaner, og på den måde lave en samlet overførsel til reglerne jf. BR18.

På den baggrund menes der godt at en dispensation kan søges, da der er tale om forhold der ikke er i strid med principperne om at overføre de i kommunen beliggende ejendomme til samme beregningsregler.

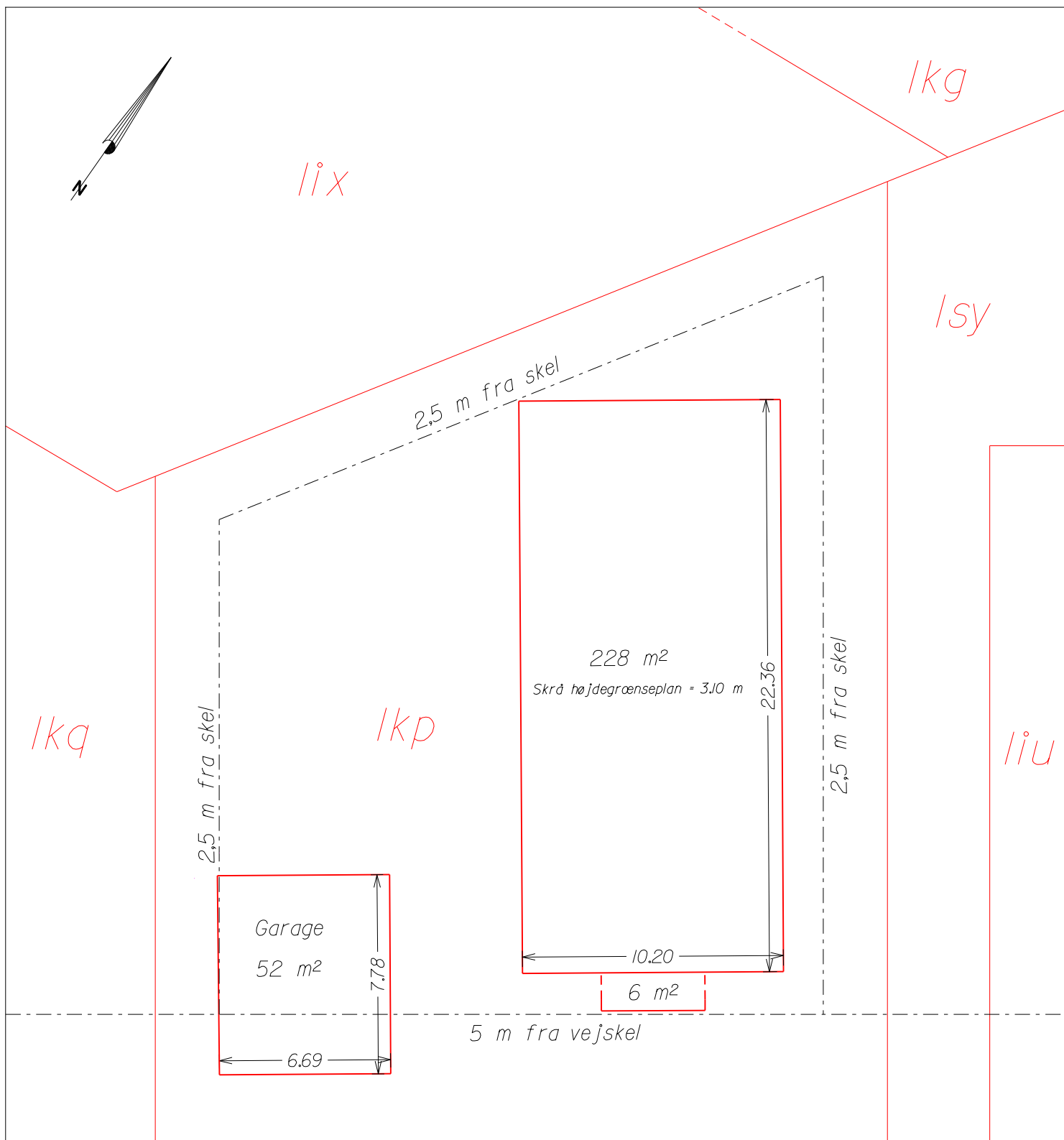
Der søges derfor dispensation til at holde en bebyggelsesprocent på 26%. Begrundelsen for dette er at overskridelsen vurderes til at være så lille, at den ikke vil være visuel synlig, og dermed ikke ændrer områdets helhedsindtryk. Derudover vil en fysisk lovliggørelse være yders indgribende og kostelig - overskridelsens størrelse taget i betragtning.

Opmålingsplan samt foto af det opførte byggeri vedlægges dette brev.

Med venlig hilsen



Andreas Balling Clausen



Schimmelmannsvej
10.00 m.br.

Sag Dokumentation for opført byggeri			DATO: 28. sep. 2020	
Emne Indmåling af skel og bygninger			JR.NR.: 52011	
Matr. 1kp Kristiansholm			Målt: NKR/MHL	Tegnet: ABC
Mål 1:150	Tegn. Nr. 02	Opmålingsdato: 17 & 22. sep. 2020	Godkendt: EF	
Skel:dk landinspektører København Afdeling Trekronergade 149 B, st. 2500 Valby Tel. 33 32 19 00 www.skel.dk firma@skel.dk CVR-nr. 34 20 31 80 Afdelinger • København • Slagelse • Holbæk • Sorø • Kalundborg				



Foto af det opførte byggeri set fra Schimmelmansvej

Relateret document 2/3

Dokument Navn: **Skråfoto.pdf**

Dokument Titel: **Skråfoto**

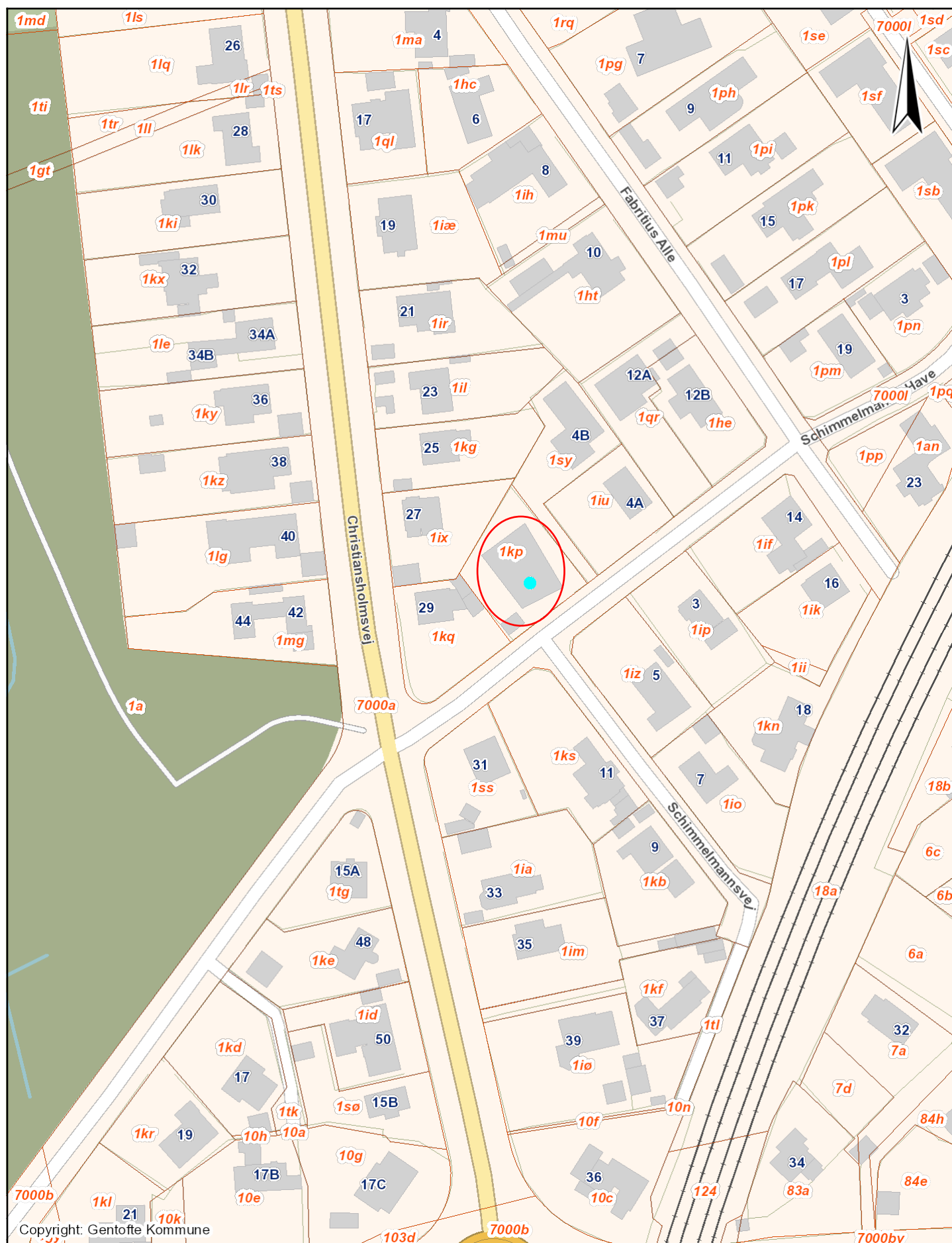
Dokument ID: **3682972**

Skråfoto



Relateret document 3/3

Dokument Navn:	Kortbilag.pdf
Dokument Titel:	Kortbilag
Dokument ID:	3682974



SCHIMMELMANNSSVEJ 6



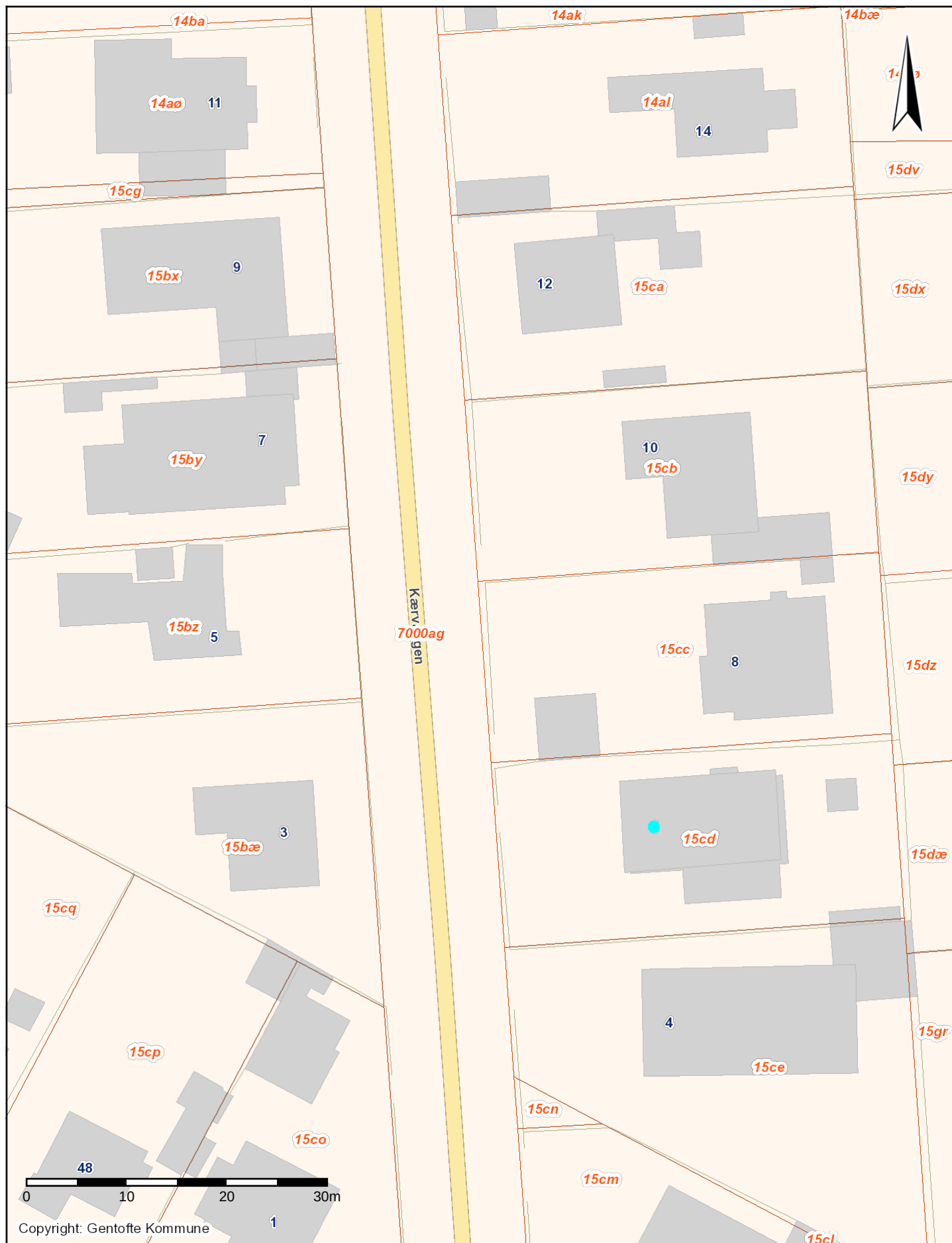
GENTOFTE KOMMUNE

Dato: 11-11-2020

Mål: 1:1500

Initialer:

Dokument Navn:	Kortbilag.pdf
Dokument Titel:	Kortbilag
Dokument ID:	3683024
Placering:	Emnesager/Kærvangen 6. Tilladelse til forslag til reducere af overskridelse af byggeretten./Dokumenter
Dagsordens titel	Kærvangen 6. Tilladelse til forslag til reducere af overskridelse af byggeretten
Dagsordenspunkt nr	2
Appendix nr	1
Relaterede Dokumenter:	5



			 GENTOFTE KOMMUNE
Dato: 08-10-2018	Mål: 1:500	Initialer:	

Relateret document 2/5

Dokument Navn: Skråfoto.pdf

Dokument Titel: Skråfoto

Dokument ID: 3683025



Skråfoto, Kærvangen 6

Relateret document 3/5

Dokument Navn:	Anmodning om helhedsvurdering - tilrettede projekt.pdf.pdf
Dokument Titel:	Anmodning om helhedsvurdering - tilrettede projekt.pdf
Dokument ID:	3683026



Byggevejledningen

Gentofte kommune
Bernstorffsvej 161
2920 Charlottenlund

Byggevejledningen
Farum Hovedgade 47
3520 Farum

www.byggevejledningen.dk

Dato: 25. maj 2020

Tal med: Thomas Friis
Tlf.: 31180051
E-mail:
byggevejledningen@gmail.com

CVR: 34279314

Anmodning om ny helhedsvurdering af tilrettede projekt i forbindelse med opført tilbygning på matr.nr. 15cd, Vangede beliggende Kærvangen 6, 2820 Gentofte

Med henvisning til tidligere anmodning om helhedsvurdering, indsendt af Robert Jakobsen Landinspektør den 13.02.2020, anmodes der her om en ny helhedsvurdering i henhold til et tilrettede projekt. Tegning vedlagt.

Bianca Ann Charlott Hegedüs, der ejer matr.nr. 15cd, Vangede beliggende Kærvangen 6, 2820 Gentofte, har rekvireret undertegnede til at omprojektere udseendet på tilbygningen, således at den kan ombygges på bedst muligt måde i henhold til kommunens påbud om lovliggørelse.

Som det fremgår af tegningen, så skrånes taget og beklædes med zink. Derved opstår en mulighed for at tilpasse tilbygningen i forhold til det skrå højdegrænseplan.

Dog er det vores vurdering at tilbygningens arkitektoniske helhedspræg vil ødelægges, hvis taget bliver for tungt, som er tilfældet hvis det skrå højdegrænseplan skal overholdes fuldstændigt, idet at den skrå del af taget vil blive meget dominerende.

På baggrund af vedlagte tegninger anmodes der derfor om en ny helhedsvurdering, dog med en væsentlig reduceret overskridelse af det skrå højdegrænseplan på henholdsvis 14,4 cm mod vest og 39 cm mod øst.

Såfremt der måtte være behov for yderligere materiale, eller der måtte være spørgsmål og kommentarer til ovenstående eller sagen i øvrigt, er I velkommen til at kontakte mig.

Med venlig hilsen

Thomas Friis
Byggevejledningen

Relateret document 4/5

Dokument Navn:	Tegninger, Tilrettede projekt-Kærvangen 6.Rev.1.pdf.pdf
Dokument Titel:	Tegninger, Tilrettede projekt-Kærvangen 6.Rev.1.pdf
Dokument ID:	3683027

Relateret document 5/5

Dokument Navn:	288 Ansøgning om helhedsvurdering 20200213.pdf
Dokument Titel:	288 Ansøgning om helhedsvurdering 20200213
Dokument ID:	3683028



Gentofte Kommune
Bernstorffsvej 161
2920 Charlottenlund

Dato: 13. februar 2020
J.nr.: 288/RJ

**Anmodning om helhedsvurdering af opført tilbygning på matr.nr. 15^{cd},
Vangede beliggende Kærvangen 6, 2820 Gentofte**

Bianca Ann Charlott Hegedüs, der ejer matr.nr. 15^{cd}, Vangede beliggende Kærvangen 6, 2820 Gentofte, har rekvireret undertegnede til at anmode Gentofte Kommune om at helhedsvurdere den tilbygning, der er opført på ejendommen.

Tilbygningen er opført 2,65 m fra skellet mod matr.nr. 15^{ce}, Vangede og overholder derfor afstand til skel. Tilbygningen er imidlertid opført således, at den overskrider det skrå højdegrænseplan med hhv. 66 cm mod vest og 93 cm mod øst.

Såfremt tilbygningen havde været opført mellem 55 cm og 74 cm længere fra skellet mod matr.nr. 15^{ce}, ville tilbygningen overholde det skrå højdegrænseplan.

Der er altså tale om en mindre overskridelse af det skrå højdegrænseplan.

Se i øvrigt vedlagte opmålingsplan udfærdiget af Robert Jakobsen Landinspektører ApS dateret d. 29. januar 2020 samt opmålingsplan og IBS-attest dateret d. 18. december 2017, hvor tilbygningens højder og afstand til skel er vist.

Jeg skal venligst anmode Gentofte Kommune om at helhedsvurdere tilbygningen i henhold til bygningsreglementets §187.

Jeg skal i den forbindelse anføre følgende:

Ifølge ejendommens BBR-meddelelse er der på ejendommen opført et fritliggende enfamiliehus med et bebygget areal på 155 m². Bygningen har et kælderareal på 110 m², hvor loftet er beliggende mindre end 1,25 m fra terræn.

ROBERT JAKOBSEN
LANDINSPEKTØRER APS

Rådhusvej 7, 2. sal

DK-3520 Farum

Telefon 4448 8187

post@robert-jakobsen.dk

www.robert-jakobsen.dk

CVR 38229591



Endvidere er der opført en carport på 36 m² samt et udhus på 9 m².

Ejendommen er omfattet af lokalplan 65, der er vedtaget i 1988. Derfor skal ejendommens bebyggelsesprocent beregnes ud fra reglerne i småhusreglementet af 1985.

Efter småhusreglementets beregningsregler har ejendommens bygninger et etageareal på 156 m². Grunden har et areal ifølge matriklen på 729 m².

Ejendommens bebyggelsesprocent kan dermed beregnes til 21. Ifølge §7, stk. 1 i lokalplan 65 er den maksimale bebyggelsesprocent for området på 25. Derfor er ejendommen ikke overbebygget, og bebyggelsens samlede omfang er hensigtsmæssig i forhold til dens anvendelse og svarer til det sædvanlige og lovlige i kvarteret, jf. bygningsreglementets §188, nr. 1.

Tilbygningen har tilfredsstillende lysforhold for denne type bebyggelse, idet den har lysindfald fra vest, syd og øst.

Bebyggelsen på matr.nr. 15^{CE}, der er beliggende umiddelbart syd for nærværende ejendom, er orienteret således, at den har sit primære lysindfald fra syd. Bebyggelsen lysforhold er altså ikke væsentligt påvirket af, at tilbygningen overskrider det skrå højdegrænseplan.

Endvidere giver tilbygningen ikke væsentlige indblikgener for naboen, da nabobygningen – som nævnt ovenfor - primært er orienteret mod syd. Desuden er der en høj hæk mellem ejendommene, der forhindrer indblikgener, jf. bygningsreglementets §188, stk. 2.

Da tilbygningen ikke medfører, at ejendommen er overbebygget i henhold til lokalplanens regler om bebyggelsesprocent, medfører tilbygningen ikke, at der ikke er tilfredsstillende friarealer på ejendommen, jf. bygningsreglementets §188, stk. 3.

Tilbygningen har desuden ikke indflydelse på ejendommens adgangs- og tilkørselsforhold for bebyggelsens brugere. Tilbygningen forhindrer heller ikke et tilstrækkeligt parkeringsareal på ejendommen, jf. bygningsreglementets §188, stk. 4 og 5.

Jeg skal på baggrund af ovenstående argumenter anmode Gentofte Kommune om at helhedsvurdere den opførte tilbygning i medfør af bygningsreglementets §187.

Jeg mener på baggrund af ovenstående ikke, at den opførte tilbygning medfører større gener, end ejerne af matr.nr. 15^{CE} må acceptere på trods af, at tilbygningen overskrider det skrå højdegrænseplan.



Endvidere skal jeg anføre, at tilbygningen er opført i en arkitektur og materialevalg, der væsentligt øger bygningens værdi.

Såfremt tilbygningen skal ombygges således, at den overholder det skrå højdegrænseplan, vil det medføre så stort et indgreb i tilbygningens værdi, at dette ikke vil stå mål med den krænkelse, som tilbygningen måtte påføre naboerne.

Skulle Gentofte Kommune komme frem til den afgørelse, at tilbygningen skal ændres, er ejendommens ejer villig til at drøfte en ændring af tagkonstruktionen.

Såfremt en ændring af tagkonstruktionen vil være en løsning på sagen, vil jeg anbefale, at der afholdes et møde mellem Gentofte Kommune, ejendommens ejer og undertegnede, hvor vi kan drøfte sagen.

Såfremt der måtte være behov for yderligere materiale, eller der måtte være spørgsmål og kommentarer til ovenstående eller sagen i øvrigt, er I velkommen til at kontakte mig.

Med venlig hilsen

Robert Jakobsen, landinspektør