



GENTOFTE KOMMUNE

Dagsorden til møde i Bygningsudvalget

Dagsorden Åben / Lukket

**Mødedato 22. januar 2008
Mødetidspunkt 17.30
Mødelokale 326**

Indholdsfortegnelse

Bygningsudvalget

den 22. januar 2008

Åben dagsorden

- 1 [Bjerrelide 1. Genoptagelse af sag om bevaringsværdigt træ](#)
- 2 [Kildeskovsvej 10, Hegnsvang 1, Vemmetofte Alle 35. Bevaringsværdige træer](#)
- 3 [Skovvej 99. Principiel ansøgning om tilbygning indenfor skovbyggelinien](#)
- 4 [Strandvejen 252E. Skur i skel. Lovliggørelse](#)
- 5 [Hellerupvej 31. Lovliggørelse af erhverv](#)
- 6 [Høyrups Alle 18. Taghældninger under 40-50°](#)
- 7 [Slotsalleen 6A. Facadeændringer](#)
- 8 [Margrethevej 18. Ansøgning om lovliggørelse af tilbygninger på ejendommen.](#)
- 9 [Richelieus Alle 4. Nedrivning af ejendommen](#)
- 10 [Callisensvej 23. Bibeholdelse af 3 boliger](#)
- 11 [Dyssegårdsvej 26. Opførelse af ny hal og PUC](#)
- 12 [Strandvejen 52. Opsætning af reklameskilt](#)
- 13 [Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne](#)

Lukket dagsorden

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

Møde i Bygningsudvalget den 22. januar 2008

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

035911-2007

Resumé

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 ingeniørrapport 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 robinietræ, idet omhandlede træ er et i en sammenhængende træække.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Bygningsudvalget:

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.

Bilag Anmodning om at sag genoptages	Åben i Captia
Bilag Sag kan genoptages 18-9-07	Åben i Captia
Bilag Forespørgsel om status på sagen	Åben i Captia
Bilag Svarmail fra JDS til ansøger	Åben i Captia
Bilag Notat2, Kriterier for udpegning af bevaringsværdige træer i lokalplaner	Åben i Captia
Bilag Foto af robinietræ	Åben i Captia

Møde i Bygningsudvalget den 22. januar 2008

2 Åbent [Kildeskovsvej 10, Hegnsvang 1, Vemmetofte Alle 35. Bevaringsværdige træer](#)

048082-2007

Resumé

De sager, som Bygningsmyndigheden gennem det sidste ¾ år har haft om fældning af træer som er erklæret bevaringsværdige i lokalplaner, tages nu op til revision. Byplanudvalget og Bygningsudvalget har på mødet den 6. december 2006 vedtaget retningslinier for bevaring af træerne, og det er på baggrund heraf, at sagerne nu genforelægges med henblik på vurdering af om der skal ske genoptagelse.

Baggrund

Byplanudvalget og Bygningsudvalget har på fællesmøde den 6. december 2007 vedtaget at kriterier for udpegning af bevaringsværdige træer i lokalplaner.

I den konkrete sag drejer sig om træer på tre adresser:

På Kildeskovsvej 10 står en stor ædelgran som skygger for naboen mod nord, og som ejer mener er blevet for stor. Bygningsudvalget har på møde den 21. juni 2007, pkt. 9 givet afslag på fældning med den begrundelse at træet er sundt, og at det med sin placering fremhæver det grønne vejbillede.

På Hegnsvang 1 står et løvtræ, som ejer anmoder om at fælde fordi det "fylder næsten det hele af haven med blade og skygge". Bygningsudvalget har på mødet den 22. marts 2007, pkt. 3, meddelt afslag på fældning efter at man har vurderet at træet ikke skygger for den sene eftermiddags- og aftensol, og at træet med sin placering på et vejhjørne er med til at fremme det grønne vejbillede.

På Vemmetofte Allé 35 står et birketræ i forhaven som ønskes fældet fordi det ødelægger kloak og indkørsel og giver naboen allergi. Bygningsudvalget har på mødet den 24. maj 2007, pkt. 6, meddelt afslag fordi træet fremtræder fuldkronet og sundt, og man har vurderet at "strømpeføring" af kloakken, som må være utæt, vil afhjælpe problemet. Hvad angår allergigivende pollen, så kan denne ligesåvel stamme fra øvrige birketræer i området, som fra dette træ.

Vurdering

Bygningsmyndigheden vurderer at hver enkelt sag bør drøftes med baggrund i "Kriterier for udpegning af bevaringsværdige træer i lokalplaner"

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Bygningsudvalget:

At det drøftes om sagerne skal genoptages.

Bilag Notat2, Kriterier for udpegning af bevaringsværdige træer i lokalplaner

[Åben i Captia](#)

Bilag Kildeskovsvej 10. Foto af ædelgran

[Åben i Captia](#)

Bilag Hegnsvang 1. Foto af løvtræ

[Åben i Captia](#)

Bilag Vemmetofte Alle 35. Foto af birketræet

[Åben i Captia](#)

Møde i Bygningsudvalget den 22. januar 2008

3 Åbent [Skovvej 99. Principiel ansøgning om tilbygning indenfor skovbyggelinien](#)

016416-2007

Resumé

Grønning Arkitekter har på vegne af ejer, Gunnar K. Christensen ansøgt om principiel tilladelse til udførelse af en tilbygning til det eksisterende enfamiliehus.

Tilbygningen placeres indenfor skovbyggelinien for Ermelunden. Tilladelse til det ansøgte forudsætter dispensation fra skovbyggelinien.

Baggrund

Bebyggelsesprocenten bliver efter tilbygningen 5,5 %, ligesom samtlige øvrige bebyggelsesregulerende bestemmelser er overholdt. Det er således alene spørgsmålet om skovbyggelinien, der skal tages stilling til.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 227, for et område mellem Ermelunden og Skovvej. Bestemmelserne i lokalplanen er iagttaget. I lokalplanen er der udlagt en byggelinie i forhold til Ermelunden. Tilbygningen er beliggende bagved

denne byggelinie.

Ejendommen er ikke registreret i Atlas over bygninger og bymiljøer for Gentofte Kommune. Huset er opført i 1959 med Erik Christian Sørensen som arkitekt. Ejendommen har en meget høj arkitektonisk kvalitet.

Vurdering

Det vurderes at tilbygningen kan placeres indenfor skovbyggelinien for Ermelunden, idet denne placeres bagved det eksisterende enfamiliehus i forhold til Ermelunden. Tilbygningen vil således ikke kunne ses fra skoven.

Tilbygningen tilpasses det ekisterende hus i formsprog, materialer og farver, således at bebyggelsen det fremstår som en helhed.

Sagen er forlagt Friluftsrådet, Danmarks Naturfredningsforeningen - lokalkomiteen i Gentofte, samt Statsskovdistrikt Jægersborg. Disse har ikke noget at indvende mod projektet.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Bygningsudvalget:

At der meddeles dispensation fra skovbyggelinien for Ermelunden.

Bilag	kortudsnit Skovvej 99	Åben i Captia
Bilag	rev. projekt	Åben i Captia
Bilag	rev. situationsplan	Åben i Captia
Bilag	plantegning	Åben i Captia
Bilag	facader eks	Åben i Captia
Bilag	facader ny	Åben i Captia

Møde i Bygningsudvalget den 22. januar 2008

4 Åbent [Strandvejen 252E. Skur i skel. Lovliggørelse](#)

046077-2006

Resumé

Arkitekt Ulrich Geert Andersen har på vegne af ejeren af ejendommen Strandvejen 252E, Niels Henrik Detlefsen, søgt om lovliggørelse af et allerede opført skur på 8 m² på ejendommen. Skuret er beliggende mellem boligen og et allerede eksisterende skur på 9 m², og bygget bag en eksisterende mur i skel mod nabo.

Baggrund

Ejendommens grundareal:	274 m ²
Nuværende og fremtidige etageareal:	99 m ²
Nuværende og fremtidig bebyggelsesprocent:	36
Eksisterende udhusareal	9 m ²
Nyt udhus	8 m ²

Byplan 21 er gældende for området.

§ 4 stk. 3 foreskriver:

"Ny bebyggelse skal opføres indenfor de på kortbilaget med signatur 2 angivne byggefeltet"

§ 4 stk. 4 foreskriver bl.a.:

Udover det tilladelige bruttoetageareal kan der på hver ejendom opføres et udhus eller en garage/carport på 20 m², forudsat at friarealet ikke bliver mindre end 50 m². Højden i skel må ikke overstige 2,2 m.

§ 5 stk. 1 foreskriver:

"Den eksisterende bebyggelse må ikke nedrives, udvides, ombygges eller på anden måde ændres, førend kommunalbestyrelsen har meddelt tilladelse hertil"

§ 6 stk. 3 foreskriver:

"Udvendige vægflader, sokler, vinduer og døre må kun efter forudgående godkendelse af kommunalbestyrelsen fremtræde i andre farve end hvidt, sort eller jordfarverne: Okker, terra de sienna, umbra, engelsrødt, dodenkop eller disse sidstnævnte farvers blanding med hvidt, gråt eller sort. Dette gælder også ved udvendige vedligeholdelsesarbejder, hvor anden farve tidligere her været anvendt."

§ 6 stk. 5 foreskriver:

"Udhuse og garager skal udføres med bræddebeklædning, med farver som angivet i stk. 3."

Det nye skur er let nedgravet i forhold til terrænet. Projektet vil kræve dispensation fra § 4 stk. 3, og særlig tilladelse i henhold til § 5 stk. 1.

Sagen er sendt i høring hos de to grundejerforeninger og hos naboen.

Der vil på mødet blive udleveret og redegjort for eventuelle høringssvar.

Vurdering

Bygningsmyndigheden vurderer at det nye skur indgår som en naturlig del af det gamle Skovshoved, og det opfylder de betingelser der er for størrelse og udseende i byplanen. På denne baggrund vurderer Bygningsmyndigheden at det ansøgte bør tillades.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

til Bygningsudvalget

1. At der udlægges et nyt byggefelt i.h.t. Byplan 21 § 4 stk. 3
2. At der meddeles særlig tilladelse i.h.t. Byplan 21 § 5 stk. 1

Bilag Kortbilgag. strandvejen 252E

Bilag Tegningsmateriale til skur (BU)

Bilag M² redegørelse fra U.Geert Andersen. 16-7-07

[Åben i Captia](#)

[Åben i Captia](#)

[Åben i Captia](#)

Møde i Bygningsudvalget den 22. januar 2008

5 Åbent [Hellerupvej 31. Lovliggørelse af erhverv](#)

038956-2007

Resumé

Hellerup Finanshus søger om lovliggørelse af erhverv i stueetagen på ejendommen Hellerupvej 31 samt tilladelse til skiltning.

Baggrund

Hellerup Finanshus søger om tilladelse til at bibeholde et allerede etableret erhverv i stueetagen i pågældende ejendom.

Ejendommen jf. BBR:

Grundareal: 645 m²

2 beboelseslejligheder

Samlet boligareal: 312 m²

Erhvervsetageareal: 0 m²

Aktuel lejlighed: 160 m² i stueetagen

Hellerup Finanshus APS drives i praksis som et kontorfællesskab med en advokat,- ejendomsmægler- og finansieringsvirksomhed. Erhvervet har eksisteret uansøgt siden september 2006.

Der arbejder i alt 5 personer på stedet.

Finanshuset modtager mellem 3 og 5 kunder om dagen.

Der er 5 p-pladser på grunden (tilhørende stueetagen) med mulighed for at etablere en ekstra p-plads foran ejendommen.

Foran ejendommen er opsat et 3,3 m højt og 1 m bredt skilt, se bilag.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 54. Det fremgår af planens § 3, stk. 1, at området kun må benyttes til boligformål.

Det fremgår af planens § 8 stk. 2, at enhver form for skiltning skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

Stueetagen er i forbindelse med tinglysning ved ejerlejlighedsopdeling i 1984 beskrevet som "Beboelse m. tilladelse til lægepraksis" jf. byggesagsarkivet. Siden har kommunen i 2000 behandlet en ansøgning om indretning af erhverv på stedet, hvortil der meddeltes afslag under henvisning til lokalplan 54 § 3.

Kommunen har ikke meddelt tilladelse til indretning af erhverv i stueetagen i perioden fra 1984 og til i dag.

Ansøger oplyser, at der på købstidspunktet var indrettet liberalt erhverv på stedet og førhen lægeklinik i hele stueetagen.

Man fandt derfor at have været i god tro.

Ansøger finder endvidere, at der bør lægges vægt på, at nabo i nr. 33 er lægelaboratorium og at der på modsatte side af vejen ligger en restaurant/cafe.

Vurdering

Ejendommen har i mere end 20 år været drevet som lægeklinik. Bygningsmyndigheden har ikke oplysninger om hvorvidt indehaveren af klinikken har beboet lejligheden; formentlig har hele stueetagen været drevet som lægeklinik, hvilket har været upåtaget af myndigheder og andre i hele perioden. Pligten til fysisk lovliggørelse ses således at være bortfaldet. Den nyligt indrettede finansieringsvirksomhed, som også karakteriseres som liberalt erhverv er således fortsættelse af hidtil lovlig virksomhed og kræver således ikke fornyet tilladelse.

Det bemærkes, at erhvervet medfører et parkeringsbehov, hvor de nuværende 5 pladser vurderes til at være i underkanten. En ekstra p-plads foran ejendommen kræver udlæggelse af et nyt p-felt jf. lokalplanens kortbilag.

For så vidt angår skiltet findes dette at være klart for stort og dominerende og harmonerer således ikke med områdets karakter af boligkvarter.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Bygningsudvalget:

At der meddeles tilladelse til bevaring af eksisterende erhverv i stueetagen, idet der lægges vægt på, at der tidligere har været erhverv på stedet og

At der meddeles krav om, at der skal etableres en ekstra p-plads foran ejendommen, og dermed udlæggelse af et nyt p-felt jf. lokalplanen

At der meddeles afslag på skiltningen under henvisning til, at skiltet er dominerende og unødvendigt stort.

Bilag klage ang. skiltning

Bilag Redegørelse og ansøgning om lovliggørelse

Bilag Kortbilag

[Åben i Captia](#)

[Åben i Captia](#)

[Åben i Captia](#)

Møde i Bygningsudvalget den 22. januar 2008

6 Åbent [Høyrups Alle 18. Taghældninger under 40-50°](#)

043928-2007

Resumé

Ejerne af ejendommen Høyrups Allé 18, Lise og Martin Gruntvig, har med ansøgning af den 9. november 2007 og med supplerende materiale af den 5. december søgt om tilladelse til at opføre to tilbygninger på deres ejendom: En uopvarmet udestue mod vest, og en tilbygning til boligarealet mod syd. Begge tilbygninger får en taghældning på ca. 15° og kræver således dispensation fra lokalplanen.

Baggrund

Lokalplan 148 er gældende for ejendommen, og lokalplanen § 7 stk. 6 foreskriver: "Tagets hældning i det vandrette plan skal for bygninger med synlig taghældning være mellem 40° og 50°". De ansøgte taghældninger er under 40°, og kræver således dispensation fra lokalplanen.

Ejendommens grundareal (to matrikler der sammenlægges):

767 m²

Nuværende
etageareal:
m²

Nuværende
bebyggelsesprocent:

Fremtidigt
etageareal:
m²

Tilbygning

m²

Fremtidig
bebyggelsesprocent:

De bebyggelsesregulerende bestemmelser i BR-S 98 med hensyn til etageareal og højde og afstande er overholdt.

Vurdering

Bygningsmyndigheden vurderer at de ansøgte tilbygninger i proportioner og placering harmonerer med husets arkitektur. Det skal for en god ordens skyld bemærkes at tilbygninger med taghældninger på 40°-50° vil skabe problemer for vinduerne på 1. sal, idet de høje tage ville gå op foran vinduerne. På denne baggrund vurderer bygningsmyndigheden, at der er grundlag for at tillade de ansøgte taghældninger på ca. 15°.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

til Bygningsudvalget:

At der meddeles dispensation fra lokalplan 148 § 7 stk. 6, således at de ansøgte taghældninger kan tillades.

Bilag	Kortbilag. Høyrups Allé 18	Åben i Captia
Bilag	Ansøgning (til BU).pdf	Åben i Captia
Bilag	Situationsplan til BU.pdf	Åben i Captia
Bilag	Arealoversigt og etageplaner til BU.pdf	Åben i Captia
Bilag	Facader i farver til BU.pdf	Åben i Captia
Bilag	Skråplan kælder.pdf	Åben i Captia
Bilag	Skråplan stue til BU.pdf	Åben i Captia
Bilag	Skråplan hele huset til BU.pdf	Åben i Captia

Møde i Bygningsudvalget den 22. januar 2008

7 Åbent [Slotsalleen 6A. Facadeændringer](#)

039137-2007

Resumé

Ejerne af ejendommen Lotte & Torben Aagaard har ansøgt om godkendelse til renovering af ejendommen, herunder isætning af franske altaner på 1.sal i tårn- og karnaptilbygningerne. Efterfølgende har bygningsmyndigheden den 10. december 2007 modtaget en formel ansøgning, bilagt facadetegninger.

Det bemærkes, at bygningsmyndigheden telefonisk har meddelt ansøger, at den oplyste tagrenovering kan udføres uden indhentning af kommunens tilladelse, såfremt der er tale om en udskiftning af den eksisterende tagbelægning med samme materialer (sort glaserede tagsten med inddækninger, tagrender og nedløb i zink).

Baggrund

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 87 for et område ved Slotsalleen og Strandvejen. Ejendommen er udpeget som bevaringsværdigt, jf. lokalplanens § 8 stk. 2. Bebyggelse må ikke ombygges uden kommunalbestyrelsens særlige godkendelse, hvilket tillige gælder forhold som materialevalg, farvesætning, vinduesformater, mv.

I kommuneatlas er ejendommen kategoriseret som 3 i bevaringsværdi.

Vurdering

Bygningsmyndigheden vurderer, at isætning af de nye franske altaner vil medføre en forringelse af huset arkitektoniske kvalitet. Hertil kommer at ensartetheden i kvarteret ikke vil kunne bevares efter en imødekommelse af det ansøgte, idet en sådan ansøgning vil danne præcedens.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller,

Til Bygningsudvalget:

At der meddeles afslag på ansøgning om isætning af de viste franske altaner.

Bilag	kortudsnit slotsalleen 6A-B	Åben i Captia
Bilag	ansøgning	Åben i Captia
Bilag	eksisterende forhold	Åben i Captia
Bilag	fremtidige forhold	Åben i Captia
Bilag	ansøgning	Åben i Captia

8 Åbent [Margrethevej 18. Ansøgning om lovliggørelse af tilbygninger på ejendommen.](#)

031398-2007

Resumé

Arkitekt Leif Hansen har på vegne af ejer Charlotte Videbæk, Margrethevej 18 ansøgt Gentofte Kommune om retlig lovliggørelse til videre genopførelse af eksisterende tilbygning med tagterrasse og hævet terrasse på ejendommen Margrethevej 18. Der søges dispensation fra afstandsbestemmelser i skel. Tilbygningen og den hævede terrasse ligger 1 meter fra østligt naboskel. Der ligger også et uopvarmet vindfang 2,24 meter fra nordligt naboskel.

Baggrund

Grundareal: 524 m²

Nuværende etageareal: 161 m²

Nuværende bebyggelsesprocent: 30,7

Nyt etageareal: 181 m²

Ny bebyggelsesprocent: 34,5

Uopvarmet vindfang på 2 m² er ikke medregnet i etagearealet.

Selve ejendommen ligger relativ tæt op til naboejendommene, navnlig Margrethevej 20 og 16.

Ejendommen er blevet opført 1900 med en hævet terrasse i østlig naboskel. Den hævede terrasse ombygges i 1905 til den eksisterende tilbygning som senere måtte nedrives. Tilbygning bliver godkendt med en ligeløbstrappe. Mange år senere i 1994 har ejeren af ejendommen købt sig mere jord til ejendommen af naboen, Margrethevej 16. Således at tilbygningen kom til at ligge 1 meter fra naboskellet. I henhold til kommunens oplysninger dukker tagterrassen op i et ansøgningsmateriale i 1933. I en senere ombygning af ejendommen i 1965 kræver kommunen at der etableres en flugtvej via terrassen fra værelset på 1. sal uden vindue.

I henhold til kommunens oplysninger ændres ligeløbstrappen yderligere med årene fra 1919 til 1970'erne, den ses på tegninger med repos og en ligeløbstrappe. Vindfanget og ændringerne på ligeløbstrappen er udført af nuværende ejer uden tilladelse fra kommunen.

Ansøger anfører at der søges om retlig lovliggørelse til videre genopførelse af eksisterende tilbygning endvidere bibeholdelse af eksisterende hævet terrasse nærmere naboskel end 2,5 meter med følgende begrundelser:

At nedrivning og påbegyndt opførelse af tilbygning er sket i god tro.

At ændringer på ligeløbstrappe er sket i god tro.

At den gamle bygning var så dårlig, at den måtte nedrives.

At ejeren vil blive belastet af et væsentligt værdispild.

At der vil ske en forringelse af boligens udnyttelse for ejeren.

At naboen, Margrethevej 16 der har påklaget forholdet har haft en viden om hævet terrasse og vindfang uden straks at reklamere.

Klagepunkterne fra naboen var følgende:

1. Terrassen ud for det kommende køkken, placeret ca. 1 m fra skel (mod nr. 16) og ca. 1 m over terræn ventes at give gener i form af indblik mv.

2. Vindues- og døråbningsareal til dette opholdsareal er øget. Man finder her, at vinduerne er placeret for tæt på skel.

3. Altanen på taget af bygningen beliggende 1 m fra skel syntes gjort større og findes at medføre indbliksgener.

Ansøger kommenterer i brev af 9. september 2007 ovenstående klagepunkter:

Ad 1. Da huset blev overtaget i 1988, var der allerede en terrasse med den omhandlede placering, men at denne dengang bestod af en mere simpel konstruktion (terrænet var blot hævet og indrammet af kantfliser). Efterfølgende blev terrassen sat i stand og der blev støbt en traditionel ligeløbstrappe vinkelret ned fra terrassen. Trappens form er nu ændret til en trappe i fliser og granit, der leder væk fra naboskel mod nr. 16.

Ad 2. Det nuværende dørparti er ikke øget arealmæssigt i forhold til det gamle.

Ad 3. Tagterrassen mod nr. 16 er ikke øget i areal men derimod gjort en anelse mindre, idet murtykkelsen er øget indad.

Ansøger har for god ordens skyld forinden renoveringen af ejendommen fremsendt et byggeandragende den 29. marts 2007 til Gentofte Kommune. Som svar på dette byggeandragende oplyste kommunen, at det ansøgte ikke krævede tilladelse eller anmeldelse. Renoveringen blev påbegyndt i overenstemmelse med byggeandraget, men under renoveringen af den omhandlede bygning måtte man konstatere, at denne var i så dårlig stand, at "der kun var et at gøre, at nedbryde bygningen, forstærke fundamentet og opføre en kopi".

Selve køkken-bygningen incl. tagterrassen

Gentofte Kommune har vurderet den 25. oktober 2007 at en genopførelse måtte sidestilles med en nyopførelse.

En nedrivning af en bygning medfører ikke, at man derved automatisk har en ret til at genopføre en tilsvarende bygning.

Det fremgår af Bygningsreglement for småhuse (BR-S 98) afsnit 2.5.1, at bygninger ikke må opføres nærmere naboskel og sti end 2,5 m. Bestemmelsen omfatter også

hævede terrasser, uopvarmet vindfang samt tagterrasser.

Endvidere overholder tilbygningen og vindfanget ikke det skrå højdegrænseplan jf BR-S 98 afsnit 2.8.1.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 256, som foreskriver i § 6.1 en maksimalbebyggelsesprocent på 25. Bebyggelsesprocenten på ejendommen er fuldt udnyttet ved en genopførelse af tilbygningen vil bebyggelsesprocenten yderligere blive overskredet. Vindfanget skal ikke medregnes i etagearealet da det hører under 5%-reglen.

Tilbygningen med tagterrassen, den hævede terrasse og vindfanget skal lovliggøres, hvilket kan ske ved enten 1) fysisk lovliggørelse eller 2) retlig lovliggørelse.

Ad 1) Fysisk lovliggørelse vil sige nedrivning af bygningen eller fjernelse af alle bygningsdele, der ligger nærmere naboskel end 2,5 m. Sidstnævnte under forudsætning af, at bygningsreglementets øvrige bestemmelser overholdes.

Ad 2) Retlig lovliggørelse vil sige en dispensation fra henholdsvis BR-S 98 afsnit 2.5.1. , afsnit 2.8.1 og lokalplan 256, § 6.1.

Terrassen ud for køkkenet

Det fremgår ikke tydeligt hvorvidt denne terrasse også har været helt fjernet under det igangværende byggeprojekt ligesom det heller ikke fremgår tydeligt hvornår ligeløbstrappen blev etableret.

Såfremt terrassen har været fjernet bør en nyanlæggelse af en sådan terrasse overholde nugældende regler.

Vurdering

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

Bygningsmyndigheden vurderer, at det ansøgte kan imødekommes, på visse betingelser:

At tilbygningen kan genopføres men uden tagterrasse.

At der istedet for eksisterende terrassedør etableres et vindue som flugtvej fra værelset på 1. sal.

At hævet terrasse bevares

At vindfang bevares

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Bygningsudvalget:

At tilbygningen kan tillades, dog uden tagterrasse.

At der etableres en flugtvej fra værelset på 1. sal i form af et vindue, som erstatning for terrassedøren.

At den hævede terrasse bevares.

At vindfanget bevares.

Bilag Klage over byggetilladelse	Åben i Captia
Bilag Svar fra ejer	Åben i Captia
Bilag Svarbrev	Åben i Captia
Bilag Kommentarer fra klager	Åben i Captia
Bilag Kommentarer fra klager	Åben i Captia
Bilag Redegørelse/ansøgning om dispensation	Åben i Captia
Bilag Tilsyn på Margrethevej 18 den 12. december 2007	Åben i Captia
Bilag Arkitekt fremsender oplysn. om etagearealet og vindfang.	Åben i Captia

Møde i Bygningsudvalget den 22. januar 2008

9 Åbent [Richelieus Alle 4. Nedrivning af ejendommen](#)

041945-2007

Resumé

Der søges om tilladelse til at nedrive enfamiliehuset på ovennævnte ejendom, med henblik på at fordele grunden mellem de to naboejendomme.

Baggrund

Jan Fog søger på vegne af Helle Husted-Andersen om tilladelse til at nedrive enfamiliehuset på ovennævnte ejendom, uden pligt til at skulle opføre en ny bolig, men eventuelt med henblik på at afhænde grunden til fordeling mellem de to naboejendomme, Richelieus Allé 2 og Hambros Allé 32.

Sagen har tidligere været forelagt Bygningsudvalget den 20. september 2007, pkt. 5, hvor udvalget vedtog at meddele afslag til den ansøgte nedrivning. Ole Marker (C) undlod at stemme.

Jan Fog har anmodet om at sagen vurderes påny, idet der efter hans opfattelse synes at være nogle bygningsmæssige højde- og afstandsforhold, der ikke er indgået i Bygningsudvalgets første behandling af sagen.

På den baggrund har Bygningsudvalget foretaget besigtigelse af ejendommen på stedet den 22. november 2007.

Ejendom:

Grundareal: 1211 m²

Boligetageareal: 257 m²

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

Ejendommen er omfattet af lokalplan 91, der fastholder området som et attraktivt villakvarter. Lokalplanen har ikke udpeget huset som bevaringsværdigt. I kommuneatlasset er ejendommen ikke medtaget, da huset fremstår som nyopført.

Ansøger har oplyst, at ejendommen blev gennemgribende renoveret og ombygget indenfor de eksisterende rammer omkring år 2000, så det i dag fremstår som et nyt hus med facader af træ og store gennemgående vinduespartier.

Efter ansøgers oplysninger er bygningen dog behæftet med en lang række bygningsmæssige fejl og mangler, der har bragt huset i en så dårlig stand, at husets ejer har ønsket at flytte.

Grunden er ca. 22 m bred, og bygningen ligger ganske tæt på nabobygningerne mod såvel nord som syd.

Ansøger oplyser, naboerne mod syd og nord muligvis ønsker at købe grunden og dele arealet mellem de to ejendomme som en udvidelse af havearealerne.

Vurdering

Ved besigtigelsen kunne det konstateres, at huset ikke overholder det skrå højdegrænseplan mod nordskel, og at bygningen generelt er højere end lokalplanen tillader (maks. 9 meter). Et sted ligger huset helt op til nordskel, og bygningens højde og tæthed til naboejendommen mod nord fratager denne sollys fra syd.

Bygningsmyndigheden vurderer på den ene side, at de store palæagtige bygninger i det aktuelle område mellem Hambros Allé og A. N. Hansens Allé har brug for god plads omkring sig for at fungere optimalt, hvorfor det ud fra en planmæssig og arkitektonisk betragtning kan være en fordel for kvarteret med en nedrivning. På den anden side er der tale om en stor bolig på 257 m², der permanent ønskes nedlagt. Udvalget har ikke tidligere taget stilling til sager om nedlæggelse af boliger med den aktuelle størrelse.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Bygningsudvalget:

At sagen drøftes.

Bilag Nedrivning af villa

Bilag VS: Svarbrev godkendt af HT til Jan F. [1 vedhæftet fil]

Bilag Richelieus Allé 4 - kortbilag

[Åben i Captia](#)

[Åben i Captia](#)

[Åben i Captia](#)

Møde i Bygningsudvalget den 22. januar 2008

10 Åbent [Callisensvej 23. Bibeholdelse af 3 boliger](#)

001512-2008

Resumé

Lars Retz Johansson, har som ejer af den 3. lejlighed på ejendommen søgt om tilladelse til bibeholdelse af 3 boliger. Ejendommen ligger i et villakvarter.

Baggrund

Ejendomsforhold:

Grund: 942 m²

Boligareal: 390

Stueetage: 146 m²

1. sal: 134 m²

2. sal: 110 m²

Ejendommen er i 1985 tilladt opdelt til 2 selvstændige lejligheder, hvor den ene indeholder kælderen og stueetagen og den anden 1. og 2. sal. Den er umiddelbart herefter tinglyst med en alternativ opdeling, hvor den ene lejlighed omfatter stueetagen, kælder samt 2. sal og den anden lejlighed alene indeholder 1. salen.

Ejendommen er indrettet med henholdsvis en hovedtrappe og en køkkentrappe, der betjener de 3 eksisterende, men ikke godkendte lejligheder. Lejlighederne som alle indeholder tidssvarende køkken og bade faciliteter, har siden midten af 1980'erne været opdelt og handlet selvstændigt som 2 ejerlejligheder, hvoraf den ene (stueetagen og 2. sal) har været yderligere opdelt i 2 ideelle anparter, hvilket vil sige 3 selvstændige lejligheder.

I år 2000 har kommunen på baggrund af en klage fra den tidligere ejer af lejligheden på 1. sal meddelt, at ejendommen alene må indeholde 2 selvstændige boliger. Den har imidlertid i en periode været fejlregistreret i BBR således at den fremstod som 3 selvstændige lejligheder.

Området er ikke lokalplanlagt, hvorfor der ikke findes en umiddelbar hjemmel til at nægte bibeholdelse af den 3. lejlighed som en selvstændig bolig. Dog kan kommunen ved anvendelse af planlovens § 12, stk. 3, nedlægge forbud mod bibeholdelse af den 3. lejlighed, idet forholdet strider mod kommuneplanens rammer for anvendelse af

ejendomme i kommunens villakvarterer.

Ejendommen er tinglyst med 2 selvstændige boliger, hvilket samtlige advokater og ejendomsmæglere har overset ved de forudgående handler med lejlighederne i henholdsvis stueetagen og på 2. sal.

Forholdet har været upåtaget af kommunen i hen ved 23 år uagtet at der har været 3 forskellige familier, der har været tilmeldt adressen.

Etablering af 2. salen som en selvstændig bolig har krævet byggetilladelse, hvilket ikke er meddelt. I den forbindelse ville man kunne have meddelt forbud mod opdeling til 3 lejligheder.

Vurdering

Det skal på den ene side ikke belønnes, at man undgår at ansøge om tilladelse op opdeling af ejendomme til flere selvstændige boliger. På den anden side har ejeren af stuelejligheden vanskeligt ved at sælge sin lejlighed, idet den alene eksisterer som en del af lejligheden på 2. sal. Træffer man beslutning om på nuværende tidspunkt nu ca. 23 år efter den fysiske opdeling alene at tillade 2 selvstændige boliger i ejendommen, vil det resultere i, at ejeren af den ene ideelle andel tvinges til at fraflytte ejendommen, og han vil alene have mulighed for at sælge sin ideelle andel til de øvrige ejere.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Bygningsudvalget:

At sagen drøftes.

Møde i Bygningsudvalget den 22. januar 2008

11 Åbent [Dyssegårdsvej 26. Opførelse af ny hal og PUC](#)

001888-2008

Resumé

SKUB har ansøgt om tilladelse til opførelse af en ny hal og etablering af PUC (Pædagogisk Udviklings Center) på Dyssegårdsskolen. Det ansøgte kræver dispensation fra den i lokalplanen fastsatte bebyggelsesprocent.

Baggrund

Dyssegårdsskolen er reguleret af lokalplan 217, der i § 6 fastsætter en maksimal bebyggelsesprocent på 60, samt fastlægger et byggefelt med henblik på udvidelse af skolen. Formålet med denne lokalplan fra 2002 er bl.a. at give mulighed for udvidelse af skolen.

Der opføres en hal på ca. 800 m² samt indskydes et dæk i den ene af de 2 eksisterende gymnastiksale med henblik på etablering af PUC (Pædagogisk Udviklings Center) på ca. 250 m². Disse tiltag medfører at bebyggelsesprocenten bliver på 64,6, hvor lokalplanen fastsætter denne til 60 %. Overstigelsen på ca. 4,6 procentpoint svarer til ca. 600 m².

I lokalplanen § 8 fastlægges det, at der skal være et friareal på mindst 50 %. Efter den ansøgte udbygning vil der være et friareal på mere end 100 %.

Hallen overholder alle øvrige bebyggelsesregulerende bestemmelser.

Af planens § 5 fremgår at, ved nybygning skal parkeringsbehovet dækkes på egen grund. Den nye hal medfører ifølge SKUB en mindre udvidelse af antallet af fritidsbrugere af skolens idrætsfaciliteter. Disse fritidsbrugere benytter dog alene skolen efter kl. 17.00, hvor trafikken til og fra skolen og dermed parkeringsbehovet er minimalt.

Sagen har været sendt i høring hos de omkringboende, ligesom der har været afholdt et borgerdialogmøde, hvor byggeprojektet har været præsenteret. De indkomne indsigelser vil blive forelagt på mødet.

Vurdering

Overskridelsen af bebyggelsesprocenten er i følge SKUB betinget af hensynet til læringsmiljøet på skolen. Såvel hallen som den nye PUC skønnes at være nødvendige for at også Dyssegårdsskolen får samme muligheder som de øvrige skoler, der er blevet ombygget af SKUB. Henset hertil og til, at lokalplan 217 er blevet vedtaget netop med det formål, at give mulighed for udbygning af skolen, finder Bygningsmyndigheden at kunne anbefale en dispensation.

Med hensyn til parkeringsproblematikken, er det Bygningsmyndighedens opfattelse, at den nye hal og PUC ikke vil medføre et forøget parkeringsbehov.

Ganske vist forventer SKUB en mindre stigning i antallet af fritidsbrugere, men langt størstedelen af disse er bosiddende i lokalområdet, hvorfor biltrafikken til og fra skolen ikke forventes at stige som følge af disse byggerier.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til bygningsudvalget:

At der meddeles dispensation fra lokalplan 217 § 6 vedrørende bebyggelsesprocenten til opførelse af PUC og en ny hal.

At det tiltrædes, at der ikke skal etableres yderligere parkering på grunden.

12 Åbent [Strandvejen 52. Opsætning af reklameskilt](#)

001928-2008

Resumé

Braaten + Pedersen og Carlsberg Ejendomme A/S har ansøgt om tilladelse til opsætning af et reklameskilt på Strandvejen ud for Bryghuset.

Baggrund

Der ansøges om opsætning af et reklameskilt, der placeres ud for bryghuset vinkelret på Strandvejen således at det vil kunne ses af forbikørende på Strandvejen. Skiltet har en højde på 3,5 meter og er ca. 1,4 meter bredt. Foruden, at reklamere for Waterfront, ønskes der tillige opsat reklamer for de 5 største butikker i centret. Skiltet placeres ca. 70 meter fra selve butikscentret.

Det bemærkes, at Bryghuset er udpeget som bevaringsværdig i kategori 2 i kommuneatlas.

Skiltet vil kunne forbydes i henhold til bygelovens § 6D, stk. 2.

Vurdering

Kommunen har gennem en årrække udviklet den praksis, at reklamer for produkter og virksomheder alene må opsættes i umiddelbar tilknytning til salgsstedet eller virksomheden (Billboardsagerne). Årsagen hertil er, at man ikke ønsker at kommunen med alle dens bevaringsværdige bygninger og bymiljøer skal udvikle sig til at være en reklamesøjle.

På den anden side anerkendes også erhvervslivets behov for markedsføring, navnlig et relativt nyt butikscenter må antages at have et sådant behov.

Da Waterfront ligger tilbagetrukket fra Strandvejen er der – ifølge ansøger – et særligt behov for synliggørelse.

Det er Bygningsmyndighedens opfattelse, at udvalget bør være tilbageholdende med at tillade reklamer uden umiddelbar tilknytning til de enkelte virksomheder, idet dette kan være præcedensskabende. Dog vil et reklameskilt for Waterfront i et pænt og afdæmpet design uden reklame for de 5 store butikker tillades under henvisning til centrets behov for synliggørelse.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Bygningsudvalget:

At der nedlægges forbud i henhold til byggelovens § 6D, stk. 2 mod at der på det ansøgte reklameskilt opsættes reklamer for enkelte butikker i Waterfront, men at et eventuelt mindre skilt med reklame for hele Waterfront tillades.

Møde i Bygningsudvalget den 22. januar 2008

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

038713-2007

Møde i Bygningsudvalget den 22. januar 2008

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