



GENTOFTE KOMMUNE

Dagsorden til møde i Byplanudvalget

Mødetidspunkt 16-01-2023 17:00
Mødeafholdelse Udvalgsværelse D

Indholdsfortegnelse

Byplanudvalget

16-01-2023 17:00

1 [Åben] Grusbakken 5. Ændret anvendelse til dagbehandlingsinstitution.....	3
2 [Åben] Sandtoften 25-27. Ændret anvendelse til danseskole	4
3 [Åben] Sigridsvej 13. Overskridelse af maksimalt tilladt bebyggelsesprocent i forbindelse med udvendig efterisolering af tofamiliehus.....	6
4 [Åben] Emiliekildevej 1 - Hvidøre Slot. Udskiftning af tårnvinduer og dør på bevaringsværdig ejendom	7
5 [Åben] Strandvejen 282. Regulering af byggemulighed mellem Strandvejen og Kystvejen	9
6 [Åben] Søndersøvej 6A. Udstykningsforslag i forbindelse med opførelse af dobbelthus	10
7 [Åben] Mobilantennener i kommunen.....	11
8 [Åben] Orientering om gældende altanvejlednings forhold til igangværende altansager, hvori der ikke er truffet afgørelse	13
9 [Åben] Statusrapport til Byplanudvalget. 2. halvår 2022	15
10 [Åben] Meddelelser fra formanden og forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne	15
11 [Lukket] Meddelelser fra formanden/forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne.....	16
12 [Åben] Underskrift	16

1 [Åben] Grusbakken 5. Ændret anvendelse til dagbehandlingsinstitution

Sags ID: EMN-2022-10234

Resumé

Ejeren af Grusbakken 5 har ansøgt om tilladelse til tidsbegrænset anvendelse af ejendommen til dagbehandlingsinstitution.

Der skal tages stilling til, om der kan meddeles tidsbegrænset tilladelse.

Baggrund

Den specialpædagogiske dagbehandlingsinstitution Sputnik er en dagbehandlingsinstitution for unge med bl.a. autisme og ADHD. De driver i dag en afdeling på Klampenborgvej 50. På grund af væsentlige mangler ved ejendommen – herunder men ikke begrænset til vandskader, lugtgener, skimmelsvamp – er der opstået et akut behov for ny lokalisering.

Sputnik har fundet en for dem egnet lokalitet på ejendommen Grusbakken 5. Ejeren af ejendommen har på Sputniks foranledning ansøgt om tilladelse til tidsbegrænset anvendelse af ejendommen til formålet i 3 år.

Grusbakken 5 ligger i et erhvervsområde, der er omfattet af Lokalplan 238, der fastlægger anvendelsen til erhvervsformål for håndværks-, værksteds- og fremstillingsvirksomhed med tilhørende lager og udstilling (showroom), lager- og engrosvirksomhed samt til privat og offentlig administration.

En dagbehandlingsinstitution hører i planlægningsmæssig betydning til kategorien *Offentlige formål, daginstitution/undervisning*.

Efter planlovens § 19, stk. 1, kan Kommunalbestyrelsen dispensere fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med planens principper eller tidsbegrænses til maksimalt 3 år.

Det er fastslået i domspraksis, at en lokalplans anvendelsesbestemmelse hører med til planens princip. Det er således ikke muligt at meddele dispensation til permanent at anvende ejendommen til den ønskede anvendelse, idet dette forudsætter vedtagelse af ny lokalplan.

Det er muligt at meddele en tidsbegrænset dispensation til ændret anvendelse i maksimalt 3 år. Inden der kan meddeles en sådan dispensation, skal der foretages en høring af relevante interessenter i mindst 2 uger. Væsentlig anvendelsesændring af en bygning forudsætter endvidere byggetilladelse.

Erhvervsområdet ved Grusbakken/Sandtoften er et af de få områder i Gentofte Kommune, som kan benyttes til håndværks-, værksteds- og fremstillingsvirksomheder. Området er trafikalt velbeliggende i umiddelbar forbindelse med Nybrovej og Motorring 3.

Området er i det store hele dog af samme grund belastet af trafikstøj med mere end 58 dB, som er den vejledende støjgrænse for støjfølsom anvendelse, hvortil hører skoler og undervisningsbygninger. Ejendommen Grusbakken 5 er delvist belastet med støj med mere end 58 dB.

Det fremgår af kommunens erhvervspolitik, at de erhvervsområder, som kommunen har, skal udnyttes endnu bedre, og at erhvervsmiljøet skal blive endnu mere attraktivt. Det er målsætningen,

at der kommer flere nystartede virksomheder, og at etablerede virksomheder vokser, samt at der tiltrækkes flere innovative virksomheder.

I kommuneplanens retningslinjer for planlægning i kommunens erhvervsområder står anført, at muligheden for midlertidig anvendelse inden for de eksisterende bebyggede rammer frem for ved fortætning kan være med til at understøtte iværksætter. Eksempelvis hvor en virksomhed eller dele heraf er under afvikling eller områder, der afventer en ny funktion.

Eventuel ændret anvendelse af en enkelt ejendom i erhvervsområdet bør ses i sammenhæng med kommunens erhvervs politik og generelle målsætning for området, idet det i den aktuelle sag kan tages i betragtning, at der er tale om en tidsbegrænset periode.

Der skal i øvrigt henvises til anden sag på dagsordenen vedrørende anvendelse af ejendommen Sandtoften 25-27 til danseskole.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At der meddeles tidsbegrænset tilladelse i 3 år til anvendelse af Grusbakken 5 til dagbehandlingsinstitution.

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

1. Lokalplan 238, afgrænsning og lokaliteter. Luftfoto_Opt (4926317 - EMN-2022-10234)
2. Ansøgning om midlertidig ændret anvendelse af ejendommen Grusbakken 5. Opdateret (4938208 - EMN-2022-10234)

2 [Åben] Sandtoften 25-27. Ændret anvendelse til danseskole

Sags ID: EMN-2022-10235

Resumé

Danseskolen ALDANS har sammen med ejeren af Sandtoften 25-27 ansøgt om tilladelse til at anvende ejendommen til danseskole.

Der skal tages stilling til, om der skal udarbejdes ny lokalplan, der vil gøre det muligt at anvende ejendommen til danseskole.

Baggrund

Danseskolen ALDANS har sammen med ejeren af Sandtoften 25-27 ansøgt om tilladelse til at anvende ejendommen til danseskole.

Sandtoften 25-27 ligger i et erhvervsområde, der er omfattet af Lokalplan 238, der fastlægger anvendelsen til erhvervsformål for håndværks-, værksteds- og fremstillingsvirksomhed med

tilhørende lager og udstilling (showroom), lager- og engrosvirksomhed samt til privat og offentlig administration.

En danseskole hører i planlægningsmæssig betydning til kategorien *Offentlige formål, kultur og fritid*.

Efter planlovens § 19, stk. 1, kan Kommunalbestyrelsen dispensere fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med planens principper eller tidsbegrænses til maksimalt 3 år.

Det er fastslået i domspraksis, at en lokalplans anvendelsesbestemmelse hører med til planens princip. Det er således ikke muligt at meddele dispensation til permanent at anvende ejendommen til den ønskede anvendelse, idet dette forudsætter vedtagelse af ny lokalplan.

Det er muligt at meddele en tidsbegrænset dispensation til ændret anvendelse i maksimalt 3 år. Inden der kan meddeles en sådan dispensation, skal der foretages en høring af relevante interessenter i mindst 2 uger.

Det skal bemærkes, at der er ansøgt om permanent og ikke tidsbegrænset tilladelse til ny anvendelse.

Erhvervsområdet ved Grusbakken/Sandtoften er et af de få områder i Gentofte Kommune, som kan benyttes til håndværks-, værksteds- og fremstillingsvirksomheder. Området er trafikalt velbeliggende i umiddelbar forbindelse med Nybrovej og Motorring 3.

Det fremgår af kommunens erhvervspolitik, at de erhvervsområder, som kommunen har, skal udnyttes endnu bedre, og at erhvervmiljøet skal blive endnu mere attraktivt. Det er målsætningen, at der kommer flere nystartede virksomheder, og at etablerede virksomheder vokser, samt at der tiltrækkes flere innovative virksomheder.

I kommuneplanens retningslinjer for planlægning i kommunens erhvervsområder står anført, at muligheden for midlertidig anvendelse inden for de eksisterende bebyggede rammer frem for ved fortætning kan være med til at understøtte iværksætteri. Eksempelvis hvor en virksomhed eller dele heraf er under afvikling eller områder, der afventer en ny funktion.

Eventuel ændret anvendelse af en enkelt ejendom i erhvervsområdet bør ses i sammenhæng med kommunens erhvervspolitik og generelle målsætning for området.

Der skal i øvrigt henvises til anden sag på dagsordenen vedrørende tidsbegrænset anvendelse af ejendommen Grusbakken 5 til dagbehandlingsinstitution.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At drøfte og beslutte, om der skal udarbejdes ny lokalplan, der vil muliggøre anvendelse af ejendommen til danseskole.

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

1. Lokalplan 238, afgrænsning og lokaliteter. Luftfoto_Opt (4926316 - EMN-2022-10235)
2. Sandtoften 25-27. Ansøgning om dispensation (4926315 - EMN-2022-10235)

3 [Åben] Sigridsvej 13. Overskridelse af maksimalt tilladt bebyggelsesprocent i forbindelse med udvendig efterisolering af tofamiliehus

Sags ID: EMN-2023-00134

Resumé

Det skal drøftes og besluttes, om den forøgede skygge, som afkastes af den ekstra udvendige isolering, er væsentlig, og om der skal dispenseres til overskridelse af lokalplanens maksimale bebyggelsesprocent i forbindelse med efterisolering af facader på tofamiliehus.

Baggrund

På møde den 5. december 2022, pkt. 3, besluttede Byplanudvalget (Frederik Dehlholm (Enhedslisten) stemte imod), at afslå tilladelse til at overskride den maksimalt tilladte bygningshøjde i forbindelse med efterisolering af tagkonstruktionen.

Plan og Byg har efterfølgende modtaget ansøgning om tilladelse til udvendig efterisolering af facaderne med 10 cm.

Det eksisterende **tofamiliehus** ønskes totalrenoveret og efterisoleret for at forbedre energiforbruget.

Bygningen har i dag en bebyggelsesprocent på 47,7 %, og med udvendig efterisolering øges den til 49,1 %, svarende til en forøgelse af etagearealet med 14 m².

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 402 fra 2018. Af § 4.2 fremgår, at bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke må overstige 25.

Ifølge Bygningsreglement 2018 kan eksisterende enfamiliehuse, dobbelthuse, rækkehuse og sommerhuse efterisoleres med op til 25 cm isolering, uden at det skal medregnes i etagearealet, og dermed heller ikke i bebyggelsesprocenten. Dette gælder for facader og tagflader.

Tofamiliehuse er *ikke* omfattet af denne undtagelse.

Den udvendige efterisolering vil således kræve en dispensation fra lokalplanens bebyggelsesprocent.

Byggeriet/efterisoleringen overskrider byggeretten for så vidt angår bebyggelsesprocent. Det eksisterende hus overskrider endvidere det skrå højdegrænseplan mod nordvest, og byggeretten er også dermed overskredet. Der skal derfor foretages en helhedsvurdering som grundlag for en afgørelse.

Som grundlag for en helhedsvurdering er der udarbejdet skyggediagrammer, som viser hvordan den forøgede bygningsbredde påvirker naboen mod nordvest. Det er udelukkende skyggerne på naboejendommen Sigridsvej 11, der skal tages stilling til.

På baggrund af skyggeforøgelsen vurderes det, at en udvendig efterisolering af facader med 10 cm *ikke* vil medføre væsentlige skyggegener.

Skyggediagrammer fra forvaltningen er vedlagt som bilag til sagsfremstillingen, og vil blive gennemgået på mødet.

Naboer mod nord og nord/øst består af rækkehusbebyggelse, og ejendommene her ligger med en afstand på minimum 6 m til bygningen. Det skrå højdegrænseplan er overholdt mod skellet mod nord og nordøst, og forøgelsen af bygningsbredden samt kviste vil således ikke medføre væsentlige skygge- eller indbliksgener for disse ejendomme.

Kvarteret er blandet villabebyggelse og rækkehuse. Der er både villaer, der overholder de 25 % bebyggelsesprocent og villaer, der ikke overholder dem.

I en lignende sag på Prinsesse Alexandrines Allé 28, **tofamiliehus**, oplyste Plan og Byg i marts 2021, at udvendig efterisolering ikke skulle medregnes i bebyggelsesprocenten. I en efterfølgende klagesag afgjorde Planklagenævnet, at udvendig efterisolering på et tofamiliehus ikke skal medregnes i etagearealet. Denne afgørelse har Planklagenævnet senere omgjort (i samme sag), og Plan og Byg vurderer derfor, at udvendig efterisolering på et tofamiliehus **skal** medregnes i etagearealet/bebyggelsesprocenten.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At det drøftes og besluttet, om den forøgede skygge, som afkastes af den ekstra udvendige isolering, er væsentlig, og om der skal meddeles dispensation til overskridelse af lokalplanens bestemmelse om maksimal bebyggelsesprocent i forbindelse med udvendig efterisolering af facader.

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

1. Oversigtskort Sigridsvej 13 (4936011 - EMN-2023-00134)
2. Skråfoto Sigridsvej 13 (4936013 - EMN-2023-00134)
3. 279 1.1.01 - Situationsplan - 2022.06.27 (4936014 - EMN-2023-00134)
4. Skyggediagram, facadeisolering (4936015 - EMN-2023-00134)

4 [Åben] Emiliekildevej 1 - Hvidøre Slot. Udskiftning af tårnvinduer og dør på bevaringsværdig ejendom

Sags ID: EMN-2023-00129

Resumé

Der skal tages stilling til, om der skal dispenseres til bibeholdelse af nye tårnvinduer på bevaringsværdig ejendom samt til udskiftning af eksisterende tårndør.

Baggrund

Plan og Byg har modtaget ansøgning om tilladelse til at bibeholde allerede udskiftede tårnvinduer på den bevaringsværdige ejendom samt om tilladelse til udskiftning af eksisterende tårndør. Udskiftningen af vinduerne har fundet sted uden tilladelse, og er, ifølge det oplyste, sket, idet der er konstateret råd og korrosion i de gamle vinduer.

Hvidøre Slot er tildelt bevaringsværdien 2 i kommunens SAVE-registrering og er udpeget som bevaringsværdig i *Lokalplan 380 temaplan for bevaringsværdige bygninger* fra april 2017.

Tårnet er en central del af den oprindelige bygnings udtryk og fremstår som et landemærke i området. Tårnet kan ses fra både Kystvejen og Strandvejen og udtrykker sig som et prisme.

De oprindelige vinduesglas har været almindeligt jernholdigt glas, med en lys, svagt grønlig, nuance. Glasset har i høj grad tilladt passage af det naturlige dagslys og har bidraget til at understrege tårnets lette konstruktion.

Udskiftningen af vinduerne har medført følgende forandringer i forhold til det oprindelige:

- Glaspartier er monteret med trælister, men er bredere og dybere og helt ud til vinduets ramme.
- Fugen omkring vinduerne mod murværk er gjort bredere. Fugen tilgodeser drift og montagehensyn og er udført som mørtelfuge.
- Hængsler er længere og monteret med kortere afstand til vinduesrammer. Dette er en afvigelse grundet i anvendelsen af ny byggeteknik, idet hængslet fjernes fra kant mod murhul og placeres midt på vinduesrammen.
- Vinduesposter er gjort smallere, mens vinduesrammer er gjort bredere, hvorved glasarealet forudsættes uforandret. Udskiftet kitfals med træliste fremstår imidlertid bredere og dybere end på det oprindelige vindue, og falsen går helt ud til vindueskant, hvilket gør vinduet mere massivt eller 'tungere' i udtrykket.
- Nye vinduer er udført med jernfrit glas for at give så stor transmission af det naturlige dagslys som muligt. Sammenlignet med det udskiftede glas vurderes det, at nyt glas i sit udtryk er meget langt fra det oprindelige glas, der har været jernholdigt med svag lys grønfarvning, og at den opnåede lysreduktion ved jernfrit glas er minimal i forhold til det oprindelige glas.
- Glaspartier er nu dobbelte glas som termorude, hvilket i sig selv forringer lystransmissionen, og glaspartierne er 'coatet' med en blålig reflekterende coating, der bidrager til en mørk, grå farvenuance, når man kigger igennem tårnet; se fotos fra bilag til ansøgning og registrering 2. januar 2023.

Det vurderes, at de nye vinduer fremstår med et tungere udtryk end de oprindelige vinduer. I vurderingen indgår, at de nye glas har en mørkere farve end de oprindelige glas, og at det dagslys, som passerer gennem tårnet, farves af glasset.

Det indgår også i vurderingen, at glaspartierne sidder dybere i de nye vinduesrammer end glaspartierne gjorde i de oprindelige vinduesrammer; se fotos fra registrering 2. januar 2023. Det betyder, at der tilføjes en kraftigere skyggeaftegning på de nye vinduer end på de oprindelige.

For så vidt angår den indsatte dør i tårnbygningen, er den ifølge bygherre indsat for nyligt som en midlertidig løsning. Dørblad her bredere rammer om glas end vinduerne. Det er ikke umiddelbart muligt at finde materiale på den oprindelige dør i arkivet. Plan og Byg vurderer, at døren bør have et rammeprofil omkring glas tilsvarende vinduer.

Samlet vurderes det, at tårnet fremstår anderledes og tungere med de nye vinduer og dør, end oprindeligt.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At der meddeles afslag på bibeholdelse af udskiftede vinduer og afslag på den ansøgte dør i tårnet.

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

1. Planmæssig forespørgelse vinduesudskiftning (4936700 - EMN-2023-00129)
2. Nov 2022 Notat vedr tårnvinduer og dør Facadeoversigt (4936702 - EMN-2023-00129)
3. Tårnvinduer opstalt (4936694 - EMN-2023-00129)
4. Tårnvinduer snit (4936696 - EMN-2023-00129)
5. Fotos (4936705 - EMN-2023-00129)
6. Tårndør facade-1 (4936707 - EMN-2023-00129)
7. Tårndør detalje-1 (4936710 - EMN-2023-00129)

5 [Åben] Strandvejen 282. Regulering af byggemulighed mellem Strandvejen og Kystvejen

Sags ID: EMN-2023-00137

Resumé

Der skal tages stilling til, om der skal varsles forbud efter *planlovens* § 14 mod bebyggelse i 2 etager mod Kystvejen.

Baggrund

Plan og Byg har modtaget ansøgning om tilladelse til opførelse af et 2-etagers enfamiliehus med et samlet etageareal på 555 m², hvoraf 219 m² er kælderareal. Det samlede boligareal udgør 336 m², og giver en bebyggelsesprocent på 24,6. Grundens areal udgør 1.366 m².

Ejendommen er beliggende umiddelbart nord for Skovshoved Havn, og er omfattet af Lokalplan 142, offentliggjort oktober 2002. Lokalplanen giver mulighed for at opføre 2 etager og med en bebyggelsesprocent på 25.

Det ansøgte hus er i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser om højde, bebyggelsesprocent og placering.

Syd for Skovshoved Havn blev Lokalplan 322 offentliggjort i april 2012. Af lokalplanens § 6.6 fremgår, at "*Bebyggelse må maksimalt opføres i 2 etager. Dog må beboelsesbygninger, der opføres mellem eksisterende væsentlig boligbebyggelse langs Strandvejen og den i § 6.8 fastlagte byggelinje, kun opføres i 1 etage*".

Bestemmelsen findes ikke i Lokalplan 142, men det vurderes, at bebyggelsesstrukturen mellem Strandvejen og Kystvejen nord for Skovshoved Havn har samme udtryk/kvaliteter som bebyggelsesstrukturen syd for Skovshoved Havn.

Det vurderes, at opførelse af et hus med 2 etager mellem den eksisterende væsentlige boligbebyggelse og den i Lokalplan 142, § 6.4, fastlagte byggelinje mod Kystvejen ikke vil være sædvanligt for området og vil medvirke til, at områdets karakter vil ændre sig.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At det besluttes, at der varsles forbud efter planlovens § 14 mod det ansøgte enfamiliehus.

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

1. Oversigtskort og skråfoto - Strandvejen 828 (4936050 - EMN-2023-00137)
2. Ansøgning (4936052 - EMN-2023-00137)
3. Situationsplan - Strandvejen 282 - Fremtidige forhold (4936053 - EMN-2023-00137)
4. Situationsplan - Strandvejen 282 - Eksisterende forhold (4936058 - EMN-2023-00137)
5. Facader 2-2 Strandvejen 282 20221101 (4936061 - EMN-2023-00137)
6. Facader 1-2 Strandvejen 282 20221101 (4936062 - EMN-2023-00137)

6 [Åben] Søndersøvej 6A. Udstykningsforslag i forbindelse med opførelse af dobbelthus

Sags ID: EMN-2023-00136

Resumé

Der skal tages stilling til, om der på ejendommen Søndersøvej 6A skal varsles forbud efter *planlovens § 14* mod opføres et dobbelthus, herunder mulighed for udstykning af en koteletgrund.

Baggrund

Ansøger har købt ejendommen Søndersøvej 6A med henblik på at udstykke ejendommen, så der kan opføres et dobbelthus. Ansøger ønsker at bibeholde det eksisterende hus og at udbygge dette til et dobbelthus.

Ejendommen har et grundareal på 1.493 m².

Efter opdeling vil der være to grunde på hhv. 700 m² og 793 m². Stikvejen udgør 3 x 29 m, hvilket giver 87 m². Dette areal skal fratrækkes den bagvedliggende grund på 793 m².

Efter byggelovens § 22, stk. 3, skal en ejendom med dobbelthus kunne udstykkes selvstændigt.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 321. Af § 4.1 fremgår, at grunde ikke ved udstykning og arealoverførsel må blive mindre end 800 m². Dog er det jf. § 3.3 muligt at etablere dobbelthuse på grunde på minimum 1.400 m².

Området fremstår i dag med en klar bebyggelsesstruktur, hvor bebyggelsen i langt overvejende grad orienterer sig mod de omkringliggende veje. Effekten af den eksisterende struktur er, at haverne primært ligger bag husene, og at ejendommene derved til sammen danner et stort sammenhængende ubebygget areal.

Naboejendommen på Søndersøvej 4 udgør et samlet areal på 1.492 m². Meddeles tilladelse til den aktuelle ansøgning på Søndersøvej 6A, vil der skulle meddeles en lignende tilladelse til Søndersøvej 4, såfremt Plan og Byg skulle modtage en ansøgning herom.

Opførelse af det ansøgte dobbelthus vil medføre en markant fortætning af området, og den nye beboelse vil have en negativ påvirkning på karakteren af det samlede ubebyggede areal som mere privat haveareal. En effekt der vil blive yderligere forstærket ved en eventuel lignende sag på naboejendommen.

Ejendommen Søndersøvej 6A ligger inden for beskyttelseslinjen for Jægersborg dæmningen, som er en del af Københavns befæstning, og dæmningen er et fredet fortidsminde. Etablering af dobbelthus vil i givet fald kræve dispensation til at bygge indenfor fortidsmindebeskyttelseslinjen. Det ansøgte har været i høring hos Kroppedal Museum, som ikke havde bemærkninger til det ansøgte.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At det drøftes og besluttes, om der skal varsles forbud efter planlovens § 14 imod det ansøgte dobbelthus.

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

1. Oversigtskort og skråfoto (4936829 - EMN-2023-00136)
2. Søndersøvej beskyttelseslinje (4936832 - EMN-2023-00136)
3. Skyggekort (4936834 - EMN-2023-00136)
4. 157-129 Søndersøvej 6a Udstykningsplan - byggelovens §10a ver 6 (4936835 - EMN-2023-00136)
5. 157-129 Søndersøvej 6a Udstykningsplan - byggelovens §10a ver 5 (4936837 - EMN-2023-00136)
6. Søndersøvej 6a Myndighedsprojekt-Situationsplan 1.200 (4936838 - EMN-2023-00136)
7. Søndersøvej 6a Myndighedsprojekt-Facade mod Syd og Vest 1.100 (4936844 - EMN-2023-00136)
8. Søndersøvej 6a Myndighedsprojekt-Facade mod Nord 1.100 (4936845 - EMN-2023-00136)

7 [Åben] Mobilantenner i kommunen

Resumé

Det skal drøftes og besluttes, om der kan fastlægges vurderingskriterier for opsætning/opgradering af mobilantenner

Baggrund

Plan og Byg modtager i øjeblikket mange ansøgning om tilladelse til etablering af 5G-mobilantenner. Hovedparten af de ansøgte 5G-installationer sker på eksisterende antennepositioner.

Er de berørte ejendomme omfattet af en lokalplan, kan følgende forhold gøre sig gældende.

- Anvendelsen tillader ikke mobilantenner.
- Bygningen er udpeget som bevaringsværdig.
- Der er en bestemmelse om maksimal højde på antenner.

Udover en eventuel lokalplan reguleres mobilantenner af *masteloven*. Af § 2, stk. 1 fremgår, at "Ejere af master til radiokommunikationsformål skal imødekomme anmodninger fra andre om fælles udnyttelse af den pågældende mast".

Plan og Byg vurderer, at der med hjemmel i *masteloven* kan henvises til andre eksisterende antennepositioner i nærområdet, hvis disse kan anvendes (tilstrækkelig dækning) i stedet for den ansøgte nye antenne/opgradering af den eksisterende antenne.

På baggrund af ovenstående kan opstilles flg. kriterier, som der skal tages stilling til, når en konkret ansøgning om ny mobilantenne/opgradering af en eksisterende antenneposition skal behandles:

- Ny antenneposition i strid med lokalplanens anvendelsesbestemmelse:
 - Afslag, hvis det er en bevaringsværdig bygning, og at det vurderes, at bevaringsværdien ikke kan fastholdes.
 - Afslag, hvis det vurderes, at det påvirker et eventuelt udpeget bymiljø negativt.
 - Muliggørelse med tillæg til lokalplanen, hvis det ikke er en bevaringsværdig bygning, som ikke ligger i et udpeget bymiljø.
 - Muliggørelse med tillæg til lokalplanen, hvis det ikke er en bevaringsværdig bygning, som ligger i et udpeget bymiljø, og det vurderes ikke at påvirke bymiljøet negativt.
- Antennen er i strid med lokalplanens højdebestemmelse:
 - Afslag, hvis det er en bevaringsværdig bygning, og at det vurderes, at bevaringsværdien ikke kan fastholdes.
 - Afslag, hvis det vurderes, at det påvirker et eventuelt udpeget bymiljø negativt.
 - Tilladelse, hvis det ikke er en bevaringsværdig bygning, som ikke ligger i et udpeget bymiljø.
 - Tilladelse, hvis det ikke er en bevaringsværdig bygning, som ligger i et udpeget bymiljø, og det vurderes ikke at påvirke bymiljøet negativt.
- Bygningen er udpeget som bevaringsværdig:
 - Tilladelse, hvis bevaringsværdien kan fastholdes, og det vurderes ikke påvirke et eventuelt udpeget bymiljø negativt.

- Afslag, hvis bevaringsværdien ikke kan fastholdes, og der ikke kan henvises til alternative positioner.
- Afslag, hvis bevaringsværdien ikke kan fastholdes, og der kan henvises til alternative positioner.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At det drøftes og besluttes, om de foreslåede vurderingskriterier skal anvendes i sagsbehandlingen af mobilantennesager.

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

8 [Åben] Orientering om gældende altanvejlednings forhold til igangværende altansager, hvori der ikke er truffet afgørelse

Sags ID: EMN-2023-00133

Resumé

Der orienteres om, hvorledes igangværende altansager, hvori der ikke er truffet afgørelse, forholder sig til den reviderede altanvejledning.

Baggrund

Gentofte Kommunes vejledning om etablering af altaner på etageejendomme benyttes af forvaltningen til at vurdere modtagne ansøgninger om etablering altaner samt som grundlag for dialogen med ansøgerne, inden der træffes afgørelser.

Plan og Byg har aktuelt 8 ansøgninger om altaner på eksisterende bygninger, hvori der ikke er truffet afgørelse. Det drejer sig om følgende ejendomme:

- Brannersvej 1A. Udvidelse af eksisterende altaner. Overholder ikke altanvejledningen:
 - Eksisterende altaner overskygger 2 ud af 3 opholdsrum. En udvidelse af disse vil derfor være i strid med altanvejledningen.
- Hellerupvej 8. Ansøgning om etablering af 3 nye altaner mod vej. Overholder ikke altanvejledningen:
 - Er placeret asymmetrisk på facaden.
 - Er for brede i forhold til døråbningen.
 - Mindre væsentlig udsmykning er ikke tilpasset altanerne.
 - Ikke ugenomsigtigt værn.

- Ordrupvej 112A. Ansøgning om etablering af 6 nye altaner. Overholder altanvejledningen.
- Dalstrøget 63. Udvidelse af eksisterende altaner. Overholder ikke altanvejledningen:
 - Værn i indfarvet glas. Dette vurderes ikke at være autentisk for bygningens arkitektur og periode.
- Hellerupvej 56. Ansøgning om 28 nye altaner. Overholder ikke altanvejledningen.
 - Skygger over for mange vinduer.
 - Altaner på både gård- og gadefacader.
- Gentoftegade 33. Ansøgning om etablering af 5 nye altaner. Overholder ikke altanvejledningen.
 - Altanrækker ikke placeret symmetrisk eller i fast rytme svarende til facadens opdeling.
 - Manglende respektafstand til trappetårn.
- Rebekkevej 41. Ansøgning om 17 nye altaner. Overholder ikke altanvejledningen.
 - Altaner på mere end halvdelen af vinduerne på gårdfacaderne.
 - Altaner i stueetagen.
 - Altaner bryder tagfoden.
- Ordrup Jagtvej 40A-C/Ny Ordrup Sideallé 1-7. Udskiftning af eksisterende 12 altaner. Overholder ikke altanvejledningen.
 - Dagslysforholdene forringes for meget med større altaner end de eksisterende. Foreningen vender tilbage med svar. Ikke sket endnu.

7 ud af de 8 aktuelle ansøgninger overholder ikke altanvejledningen. Plan og Byg vurderer, at altanvejledningen er et vigtigt og brugbart værktøj for forvaltningen i altansager.

Det skal bemærkes, at flere af de aktuelle projekter er indsendt inden vedtagelse af altanvejledningen. Fremadrettet vil altanvejledningen også være et godt redskab for ansøgere til at fremsende godkendelsesegnede projekter, ligesom vejledningen er et godt grundlag for dialogen med ansøgere.

Vejledningen kan læses via dette link:

<https://gentofte.viewer.dkplan.niras.dk/DKplan/DKplan.aspx?PlanId=140>

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At orienteringen tages til efterretning.

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

1. Vejledning om opsætning af altaner på eksisterende etageejendomme (4937182 - EMN-2023-00133)

9 [Åben] Statusrapport til Byplanudvalget. 2. halvår 2022

Sags ID: EMN-2022-04954

Resumé

Byplanudvalget gives til orientering en rapportering for 2. halvår 2022.

Rapporteringen omhandler udvalgte data og statusbeskrivelser på sagstyper inden for Byplanudvalgets område.

Baggrund

I rapporteringen gives en status om sager inden for Byplanudvalgets område.

I denne rapportering indgår de data om sagsantal og sagsbehandlingstider, som Byplanudvalget den 31. maj 2022 godkendte som rammer for rapportering, samt korte beskrivelser af sagsbehandlingen af altansager og sager efter naturbeskyttelsesloven.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At orienteringen tages til efterretning.

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

1. Statusrapport til Byplanudvalget, 2. halvår 2022_1 (4938284 - EMN-2022-10278)

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

Sags ID: EMN-2022-09126

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

11 [**Lukket**] Meddelelser fra formanden/forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne

12 [**Åben**] **Underskrift**

Sags ID: EMN-2022-08387

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

Dokument Navn: Lokalplan 238, afgrænsning og lokaliteter.
Luftfoto_Opt.pdf

Dokument Titel: Lokalplan 238, afgrænsning og lokaliteter.
Luftfoto_Opt

Dokument ID: 4926317


Placering: Emnesager/Grusbakken 5. Ændret anvendelse
til dagbehandlingsinstitution/Dokumenter

Dagsordens titel Grusbakken 5. Ændret anvendelse til
dagbehandlingsinstitution

Dagsordenspunkt nr 1

Appendix nr 1

Relaterede Dokumenter: 2

Dette dokument blev genereret af  getorganized
for SharePoint

Relateret document 2/2

Dokument Navn: Ansøgning om midlertidig ændret anvendelse af ejendommen Grusbakken 5. Opdateret.pdf

Dokument Titel: Ansøgning om midlertidig ændret anvendelse af ejendommen Grusbakken 5. Opdateret

Dokument ID: 4938208

Gentofte Kommune
Plan og Byg
Bernstorffsvej 161
2920 Charlottenlund
Att.: Planchef Michael Holst

Sendt pr. mail miho@gentofte.dk

Den 22. december 2022

Ansøgning om midlertidig ændret anvendelse af ejendommen Grusbakken 5, 2820 Gentofte

1. ANSØGNING OM TILLADELSE

I forlængelse af mødeaktivitet og korrespondance mellem DEN SPECIALPÆDAGOGISKE DAGBEHANDLINGSINSTITUTION SPUTNIK ApS, CVR-nr. 27 43 81 48, ("**SPUTNIK**") og Gentofte Kommune ansøger jeg hermed, som ejer af ovennævnte ejendom, matr.nr. 24bf, beliggende Grusbakken 5, 2820 Gentofte ("**Grusbakken**"), om tilladelse til:

- At SPUTNIK midlertidigt anvender Grusbakken til brug for dagbehandlingsinstitution for en periode fra indflytning og frem til senest 1. august 2023.

Red: Se side 3 for opdateret ønske om periode

SPUTNIKS formål er at drive dagbehandlingstilbud for marginaliserede børn og unge. Dagbehandling har som overordnet mål, gennem en kombination af specialpædagogik, behandling og vejledning, at genskabe og styrke målgruppens faglige kompetencer, såvel som at styrke de sociale funktioner og relationskompetencer.

Eventuelle nødvendige ændringer af Grusbakkens indretning og/eller bygningsindretninger til brug for ovennævnte anvendelse, jf. nedenfor, skal tilbageføres af SPUTNIK inden fraflytning således, at Grusbakken fremstår i samme stand som ved SPUTNIKS overtagelse heraf.

2. ÅRSAG TIL ANSØNING OM TILLADELSE

SPUTNIK er en dagbehandlingsinstitution for unge med bl.a. autisme og ADHD og driver i dag en afdeling på Klampenborgvej 50, 2930 Klampenborg ("**Ejendommen**"). Ejendommen lider dog af væsentlige mangler, herunder men ikke begrænset til vandskader, lugtgener, skimmelsvamp m.m., hvilket skyldes udlejers manglende vedligeholdelse af Ejendommen.

SPUTNIK har i en længere periode forsøgt at anmode udlejer om udbedring af disse mangler, der løbende er forværret, men udlejer har afvist dette. Som følge heraf, og idet generne grundet de konstaterede mangler løbende forværres, har SPUTNIK set sig nødsaget til at fraflytte Ejendommen, hvorfor dette er ophævet til fraflytning inden udgangen af februar 2023.

SPUTNIK har i dag 15 unge i afdelingen fra Gentofte Kommune, og det er af afgørende betydning for de sårbare unge, at de bliver i nærområdet - bl.a. af hensyn til kort transport mellem hjem og dagbehandling.

Da forudsigelighed og regelmæssighed netop er to afgørende faktorer for elevernes trivsel, ønsker SPUTNIK at kunne anviser de unge og forældregruppen fra Gentofte til nye lokaler på Grusbakken senest samtidig med, at SPUTNIK informerer om, at Ejendommen på Klampenborgvej ikke længere er anvendelig og derfor skal fraflyttes.

SPUTNIK vil indrette ejendommen på Grusbakken i overensstemmelse med gældende krav i dialog med kommunen, og forpligtiger sig til med en indflytning primo 2023, og inden fraflytning af Ejendommen på Klampenborgvej, at forlade lejemålet senest 1. august 2023, medmindre parterne inden da har indgået en gensidig aftale om forlængelse af den midlertidige tilladelse.

Da Grusbakken på nuværende tidspunkt, jf. Lokalplan 238 for et område ved Nybrovej, Sandtoften og Grusbakken, alene må anvendes til:

”... erhvervsformål for håndværks-, værksteds- og fremstillingsvirksomhed med tilhørende lager og udstilling (showroom), lager- og engrosvirksomhed samt til privat- og offentlig administration.”

kræver SPUTNIKS ønskede anvendelse derfor tilladelse.

Såfremt sagen skal behandles politisk i Byplanudvalget, er det mit håb, at sagen kan optages på dagsordenen for udvalgmødet den 16. januar 2023. Sker det ikke, vil det være meget vanskeligt for SPUTNIK at opretholde en afdeling i Gentofte Kommune til ugunst for elevgruppen.

Det er således både i Gentofte Kommunes og SPUTNIKS interesse hurtigst muligt at opnå tilladelse til den ovenfor beskrevne anvendelse af Grusbakken således, at SPUTNIK kan opretholde deres afdeling i Gentofte Kommune.

Med venlig hilsen

Dan Waltz-Hansen

danovehansen@yahoo.com

Mail fra Carsten Mai af 10. januar 2023

Kære Michael Holst

I forlængelse af telefonsamtale herom samt tidligere fremsendt ansøgning sender jeg på vegne af ejeren af ejendommen matr.nr. 24bf, beliggende Grusbakken 5, 2820 Gentofte ("Grusbakken"), om tilladelse til:

- At SPUTNIK midlertidigt anvender Grusbakken til brug for dagbehandlingsinstitution for en periode fra indflytning og op til tre år frem.

Der foreligger tilsagn fra Grusbakkens ejer Frank René Gyrst-Longsig, telefon 40 13 85 85 – flomsig@gmail.com.

Med venlig hilsen

Carsten Mai

Konsulent for Skolen Sputnik

Dokument Navn: Lokalplan 238, afgrænsning og lokaliteter.
Luftfoto_Opt.pdf

Dokument Titel: Lokalplan 238, afgrænsning og lokaliteter.
Luftfoto_Opt

Dokument ID: 4926316


Placering: Emnesager/Sandtoften 25-27. Ændret
anvendelse til danseskole/Dokumenter

Dagsordens titel Sandtoften 25-27. Ændret anvendelse til
danseskole

Dagsordenspunkt nr 2

Appendix nr 1

Relaterede Dokumenter: 2

Dette dokument blev genereret af  getorganized
for SharePoint



Lokalplan 238



GENTOFTE KOMMUNE

Dato: 29-12-2022

Mål: 1:2000

Initialer:

Relateret document 2/2

**Dokument Navn: Sandtoften 25-27. Ansøgning
om dispensation.pdf**

**Dokument Titel: Sandtoften 25-27. Ansøgning
om dispensation**

Dokument ID: 4926315

Til: Plan og Byg (PlanogByg@gentofte.dk)
Fra: Betina Wichmann (bewi@lundgrens.dk)
Titel: Sagsnr. 2022-1154 (tidligere 2022-1107)
Sendt: 30-11-2022 19:08
Bilag: Ansøgning om dispensation for lokalplanen - Sagsnr. 2022-1107.eml;

Til Gentofte Kommune
Plan og Byg

Jeg skriver til Gentofte Kommune på vegne af danseskolen AL-dans fra Gladsaxe, som sammen med adkomsthaver på ejendommen Sandtoften 25-27 meget gerne vil have tilladelse fra Gentofte Kommune til at anvende lokalerne i ejendommen til danseskole.

De har således senest rettet henvendelse til Gentofte Kommune med vedlagte mail af 26. september 2022. Henvendelsen omhandler mulighederne for at opnå dispensation fra lokalplanens anvendelsesbestemmelser, herunder særligt for så vidt angår anvendelsesbestemmelserne.

Lokalplanen udlægger området til erhvervsformål, ved:

"at udlægge området til erhvervsformål i form af håndværks-, værksteds- og fremstillingsvirksomhed samt privat – og offentlig administration."

For så vidt angår områdets anvendelse fremgår det af § 3.1, at:

"Lokalplanens område må kun anvendes til erhvervsformål for håndværks-, værksteds- og fremstillingsvirksomhed med tilhørende lager og udstilling (showroom), lager- og engrosvirksomhed samt til privat- og offentlig administration."

Fra mailen kan jeg blandt andet fremhæve følgende oplysninger fra udlejer, adkomsthaver til ejendommen:

"Ejendommen er i dag indrettet til kontorer i stuen og på 1. salen og med oplag i kælderen, dog vil ejendommen kunne udnyttes optimalt ved at indrette den til danseskole. Vi er villige til at imødekomme AL-Dans i deres ønske om at indrette dansesale i hhv. underetagen, stuen og 1. salen. Det vil give mening i forhold til ejendommen, men også i forhold til de andre lejere som har henvendt sig."

De lejere vi har været i dialog med, vil primært skulle bruge ejendommen til oplag, hvilket ikke nødvendigvis vil bringe flere arbejdspladser til kommunen. Det vil AL-Dans, da de har flere ansatte end nogen af de andre lejere, vi har været i dialog med."

Derudover kan jeg henvise til følgende:

- Ejendommen har tidligere været anvendt til tilsvarende formål, i form af kursusvirksomhed og danskundervisning.
- Aktiviteterne i danseskolen vil komme rigtig mange børn og unge i Gentofte til gavn.
- Aktiviteterne foregår i et tidsrum, hvor området i øvrigt er øde.

Umiddelbart betragtet er den ønskede anvendelse således omfattet af lokalplanens anvendelsesbestemmelser, og alternativt i hvert fald så tæt op af det tilladte, at Gentofte Kommune kan dispensere fra anvendelsesbestemmelsen.

Jeg hører meget gerne nærmere fra Gentofte Kommune, Plan og Byg i forhold til besvarelsen af den vedlagte henvendelse. I er meget velkomne til at kontakte mig på mobil 2524 5132.

Med venlig hilsen

Betina Wichmann
Advokat

LUNDGREN S

.....

Tel +45 3525 2535
Mob +45 2524 5132
CVR-nr. 36 44 20 42



•••• E-mail Confidentiality and Data Protection Notice •••••

This e-mail and any attachments are intended solely for the addressee(s) and may contain confidential and/or privileged information legally protected from any disclosure. If you are not the intended recipient of this message or their agent, or if this message has been addressed to you in error, please immediately alert the sender by reply e-mail and then delete this message and any attachments. If you are not the intended recipient, you are hereby notified that any use, dissemination, copying, or storage of this message or its attachments is strictly prohibited. Data Protection: read how we process personal data [here](#) . We do not accept liability for any data corruption, interception, unauthorised amendments, tampering or virus or the consequences hereof with respect to our e-mails.

Til: bewi@lundgrens.dk (Betina Wichmann)
Fra: Betina Wichmann (bewi@lundgrens.dk)
Titel: Ansøgning om dispensation for lokalplanen - Sagsnr. 2022-1107
Sendt: 30-11-2022 18:47
Bilag: image001.jpg;

Med venlig hilsen

Betina Wichmann
Advokat

LUNDGRENŞ

.....

Tel +45 3525 2535
Mob +45 2524 5132

..... E-mail Confidentiality and Data Protection Notice

This e-mail and any attachments are intended solely for the addressee(s) and may contain confidential and/or privileged information legally protected from any disclosure. If you are not the intended recipient of this message or their agent, or if this message has been addressed to you in error, please immediately alert the sender by reply e-mail and then delete this message and any attachments. If you are not the intended recipient, you are hereby notified that any use, dissemination, copying, or storage of this message or its attachments is strictly prohibited. Data Protection: read how we process personal data [here](#). We do not accept liability for any data corruption, interception, unauthorised amendments, tampering or virus or the consequences hereof with respect to our e-mails.

----- Forwarded message -----

Fra: ALDANS <al-dans@aldans.dk>
Date: man. 26. sep. 2022 kl. 14.02
Subject: Ansøgning om dispensation for lokalplanen - Sagsnr. 2022-1107
To: PLANBYG <plan-byg@gentofte.dk>
Cc: <rolands@helboholding.dk>, <helgeb@helboholding.dk>, <helle.andersen@colliers.com>

Hej Gentofte Kommune,

Vi ALDANS har forelsket os i et lejemål i jeres kommune.

ALDANS er grundlagt i 1965 og har boet i Gladsaxe kommune alle årene.

Vi er desværre i den situation, at vi ikke kan blive i vores nuværende lejemål på [Maskinvej 6](#).

Derfor har vi fundet det helt perfekte dansehus til vores danseskole, på [Sandtoften 25-27 i Gentofte kommune](#). Som lokalplanen er lige nu, må vi ikke drive danseskole på adressen.

Vi håber derfor på dispensation i forhold til lokalplanen for området.

- Danseskolens hold starter kl. ca. 16.00/16.30 alle ugens dage. Dette er altså efter endt arbejdsdag for størstedelen af de erhverv, der er i området.
- Vi mener det vil have stor glæde for kommunen at få en top professionel danseskole og et skønt sportsmiljø for en masse at kommunens børn og unge.

I Gladsaxe kommune startede vi med dispensation i forhold til lokalplanen, og har efterfølgende fået permanent tilladelse til at drive danseskole på adressen.

Vi håber meget, at I vil se på sagen og krydser fingre for en mulig dispensation.

Hilsen ALDANS, Jette og Amalie

Roland og Henning, der udlejer [Sandtoften 25-27](#) har også knyttet et par kommentarer:

Vedr. udlejningen af [Sandtoften 25-27 i Gentofte](#) til danseskole.

I forbindelse med genudlejning af ejendommen [Sandtoften 25](#), har vi været i dialog med AL- Dans,

som har drevet danseskole i en længere årrække, og har således en solid historik.

Ejendommen er i dag indrettet til kontorer i stuen og på 1. salen og med oplag i kælderen, dog vil ejendommen kunne udnyttes optimalt ved at indrette den til danseskole. Vi er villige til at imødekomme AL-Dans i deres ønske om at indrette dansesale i hhv. underetagen, stuen og 1. salen. Det vil give mening i forhold til ejendommen, men også i forhold til de andre lejere som har henvendt sig.

De lejere vi har været i dialog med, vil primært skulle bruge ejendommen til oplag, hvilket ikke nødvendigvis vil bringe flere arbejdspladser til kommunen. Det vil AL-Dans, da de har flere ansatte end nogen af de andre lejere, vi har været i dialog med.

Vi kan tillige oplyse, at ejendommen tidligere har været anvendt til mange formål med forskellige lejere. Vi kan oplyse som eksempler:

1. H. Helbo Hansen A/S, der anvendte ejendommen som lokal filial (fjernlager) og kursusvirksomhed for de ansatte, primært i opdatering i reglementer, samt opdatering af IT-teknik, førstehjælpskursus m.v.
2. B&E Consult A/S der anvendte ejendommen til AutoCad kurser for eksterne kursister til oplæring i projektering på computer.
3. Lejere der har anvendt stue og 1. sal til undervisning i dansk til udlændinge under EU-støtte.

Vi skal tillige oplyse, at eleverne fra danseskolen udgør en væsentlig del af borgerne i Gentofte kommune omfattende juniorer og ældre borgere, hvis rejse- og transportomkostninger reduceres ved flytning af danseskolen til Gentofte Kommune.


Vi skal endvidere anføre, at danseskolen med aftenundervisning sikrer ekstra liv i området efter normalt arbejdstidsophør.

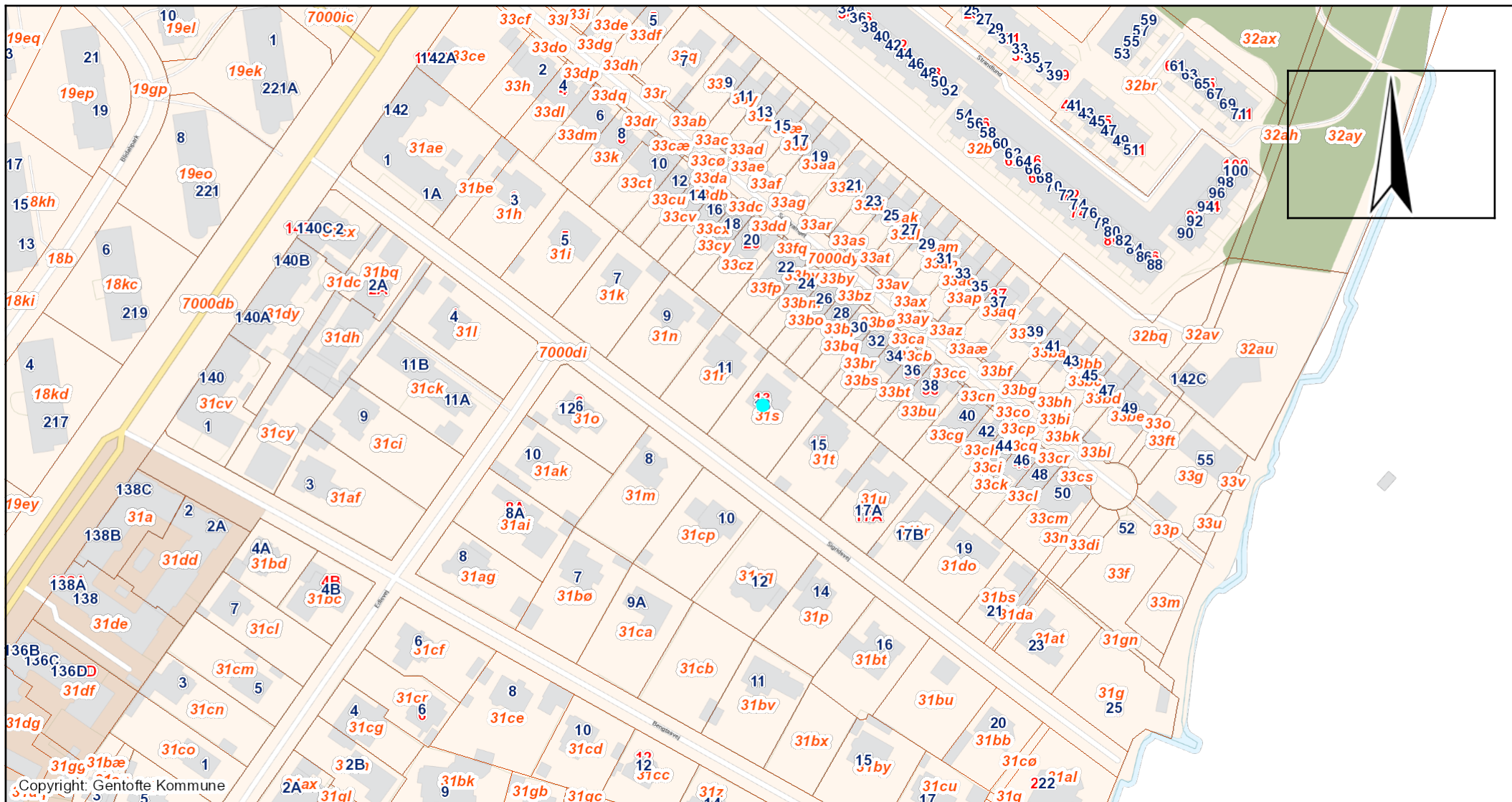
Vi håber, I vil se positivt til at give dispensation til anvendelsen, så vi kan arbejde videre med lejeren.

Med venlig hilsen / Best regards

Roland Smits

Dokument Navn:	Oversigtskort Sigridsvej 13.pdf
Dokument Titel:	Oversigtskort Sigridsvej 13
Dokument ID:	4936011
Placering:	Emnesager/Sigridsvej 13. Overskridelse af maksimalt tilladt bebyggelsesprocent i forbindelse med udvendig efterisolering af tofamiliehus/Dokumenter
Dagsordens titel	Sigridsvej 13. Overskridelse af maksimalt tilladt bebyggelsesprocent i forbindelse med udvendig efterisolering af tofamiliehus
Dagsordenspunkt nr	3
Appendix nr	1
Relaterede Dokumenter:	4

Dette dokument blev genereret af  getorganized
for SharePoint



Dato: 31-10-2022

Mål: 1:2000

Initialer:



Relateret document 2/4

Dokument Navn: Skråfoto Sigridsvej 13.pdf

Dokument Titel: Skråfoto Sigridsvej 13

Dokument ID: 4936013

Sigridsvej 13

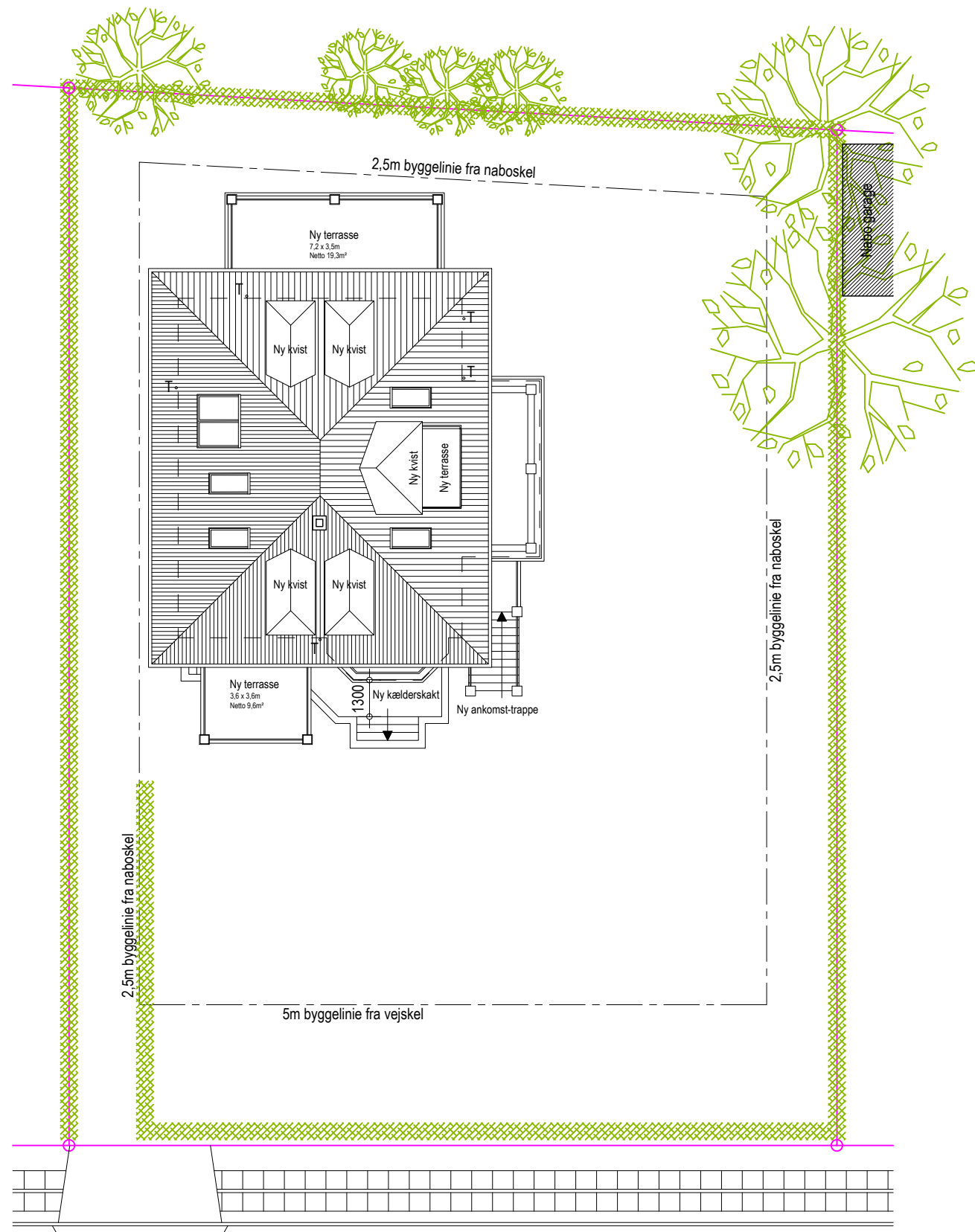
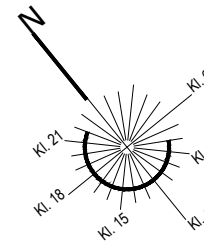


Relateret document 3/4

**Dokument Navn: 279 1.1.01 - Situationsplan -
2022.06.27.pdf**

**Dokument Titel: 279 1.1.01 - Situationsplan -
2022.06.27**

Dokument ID: 4936014



Sigridsvej

Arealopgørelse

Eksist. forhold for Sigridsvej 13, opmålt

Grundareal	=	1.006m ²
Bebygget areal, maks. 25%	=	252m ²

Bygningsnr.: 1

Areal i grundplan

Bebygget areal	=	140m ²
----------------	---	-------------------

Areal i hele bygningen

Samlet bygningsareal (ekskl. kælder og tag)	=	257m ²
Efterisolering, stue	=	5m ²
Efterisolering, 1.sal	=	4m ²
Samlet kælderareal	=	140m ²
Kælder	=	140m ²
Efterisolering, kælder	=	5m ²
Heraf udnyttet kælder	=	140m ²
Boligareal i kælder (badeværelse)	=	8m ²
Samlet tagetageareal (inkl. hævet tagkonstruktion for efterisolering)	=	96m ²
Heraf udnyttet tagetage	=	96m ²

Bygningens arealanvendelse

Samlet boligareal	=	361m ²
Efterisolering (ikke medregnet)	=	14m ²
Høj kælder	=	140m ²
Bebygget areal	=	49,8%

Lejlighed 1

Stueetage	=	140m ²
Efterisolering	=	5m ²
Kælderetage	=	140m ²
Efterisolering	=	5m ²
Boligareal m. kælderbadev.	=	148m ²

Lejlighed 2

1.sal	=	117m ²
Efterisolering	=	4m ²
Tagetage inkl. tagrenovering og efterisolering	=	96m ²
Boligareal	=	213m ²

rev: B

rettelse: Ændring af arealer og tagkviste.

dato: 27.6.2022

Birch & Hartvig Arkitekter ApS

cvr.: 35 67 27 02
+45 20 66 31 13

birch-hartvig.com
birch.hartvig@gmail.com

Myndighedsprojekt

Frømt. forhold

dato: 7.2.2022

filnavn: 279_1.06 (mynd.).dwg

projekt nr.:
279

projekt adresse:
matr.nr.:

Sigridsvej 13, 2900
31s Gentofte

Situationsplan

skala: 1:200

rev.: B

tegn.nr.:

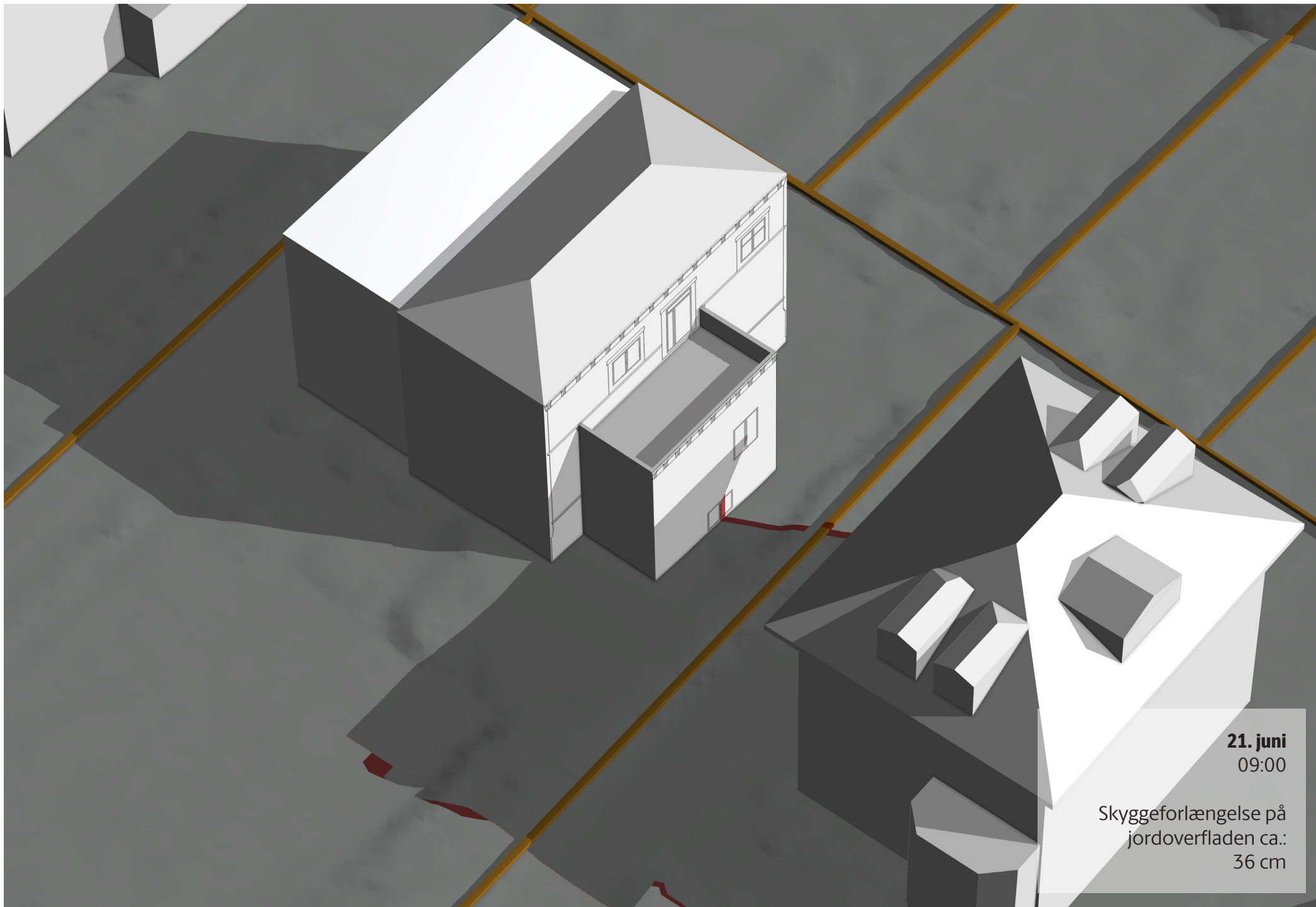
1.1.01

Relateret document 4/4

Dokument Navn: Skyggediagram,
facadeisolering.pdf

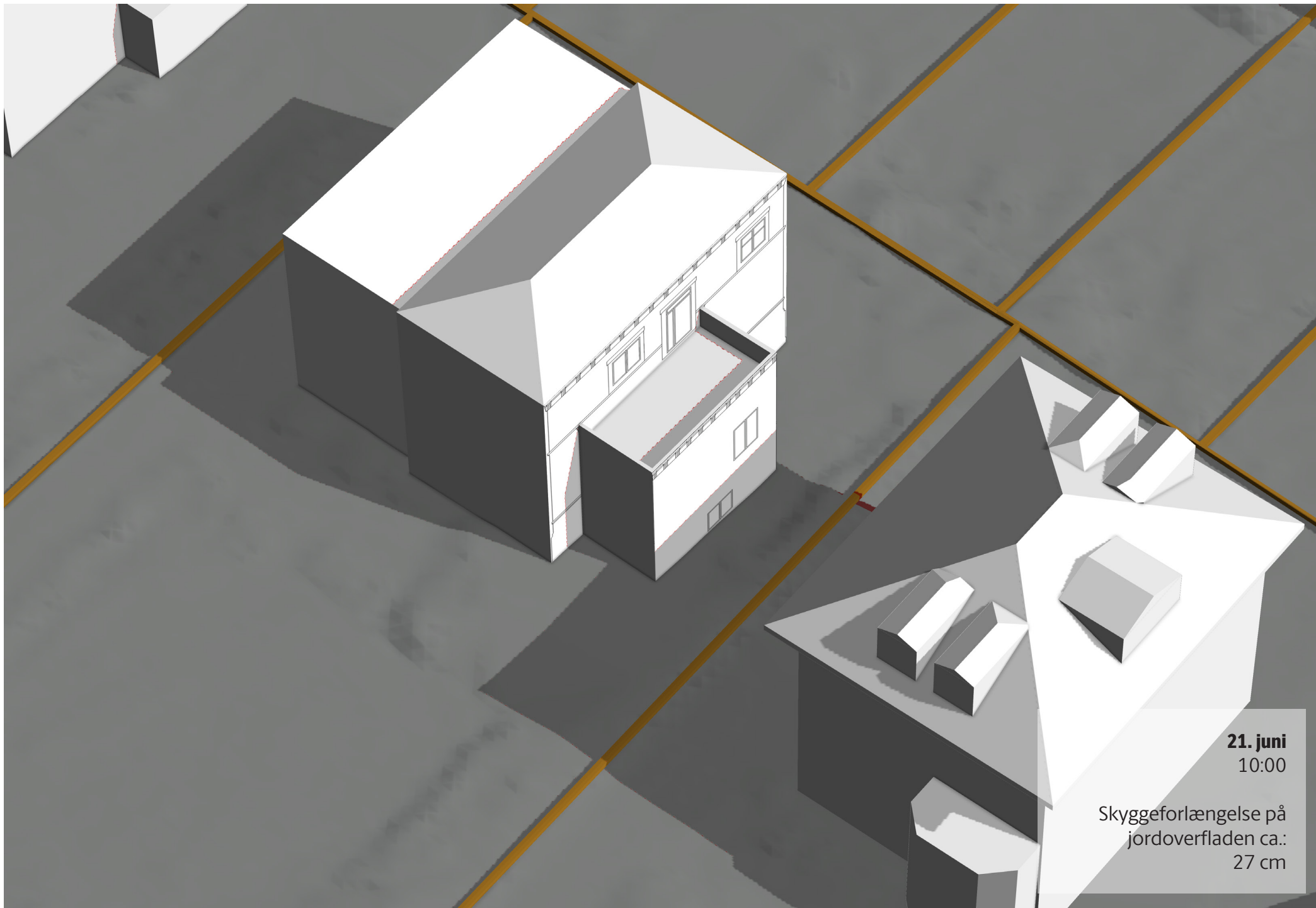
Dokument Titel: Skyggediagram,
facadeisolering

Dokument ID: 4936015



21. juni
09:00

Skyggeforlængelse på
jordoverfladen ca.:
36 cm



21. juni
10:00

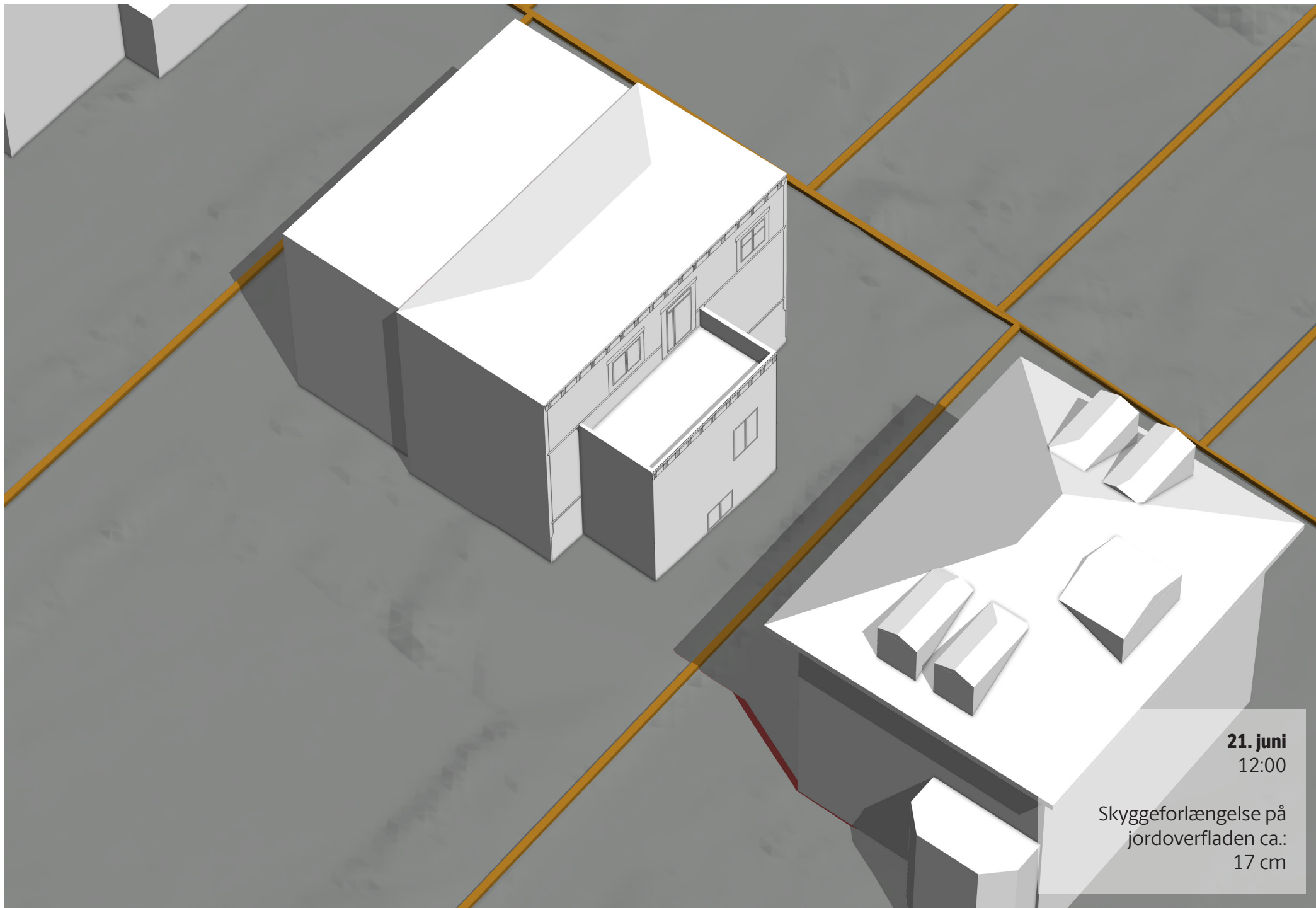
Skyggeforlængelse på
jordoverfladen ca.:
27 cm



NB ingen forskel på eksisterende og fremtidige forhold

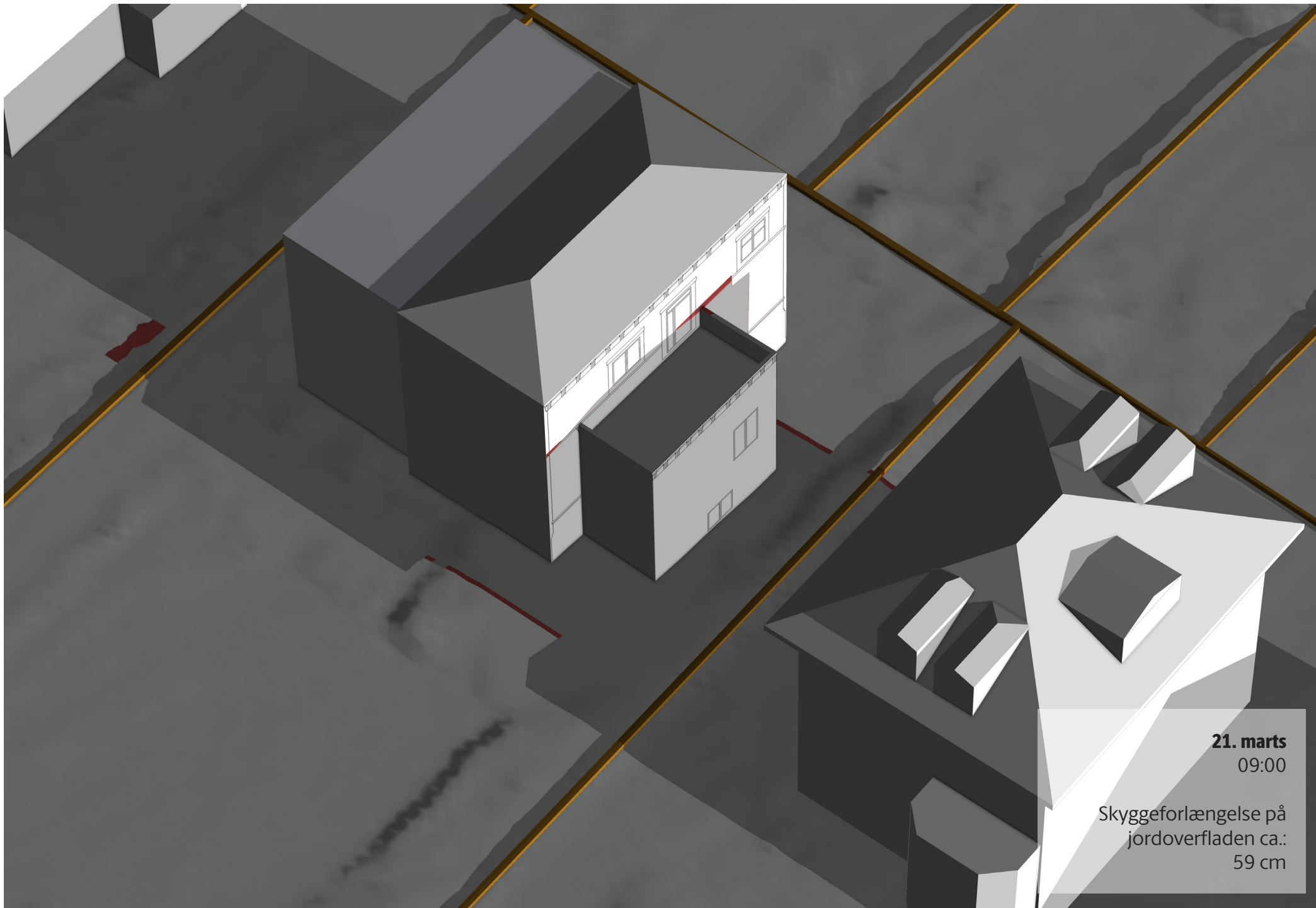
21. juni
11:00

Skyggeforlængelse på
jordoverfladen ca.:
21 cm



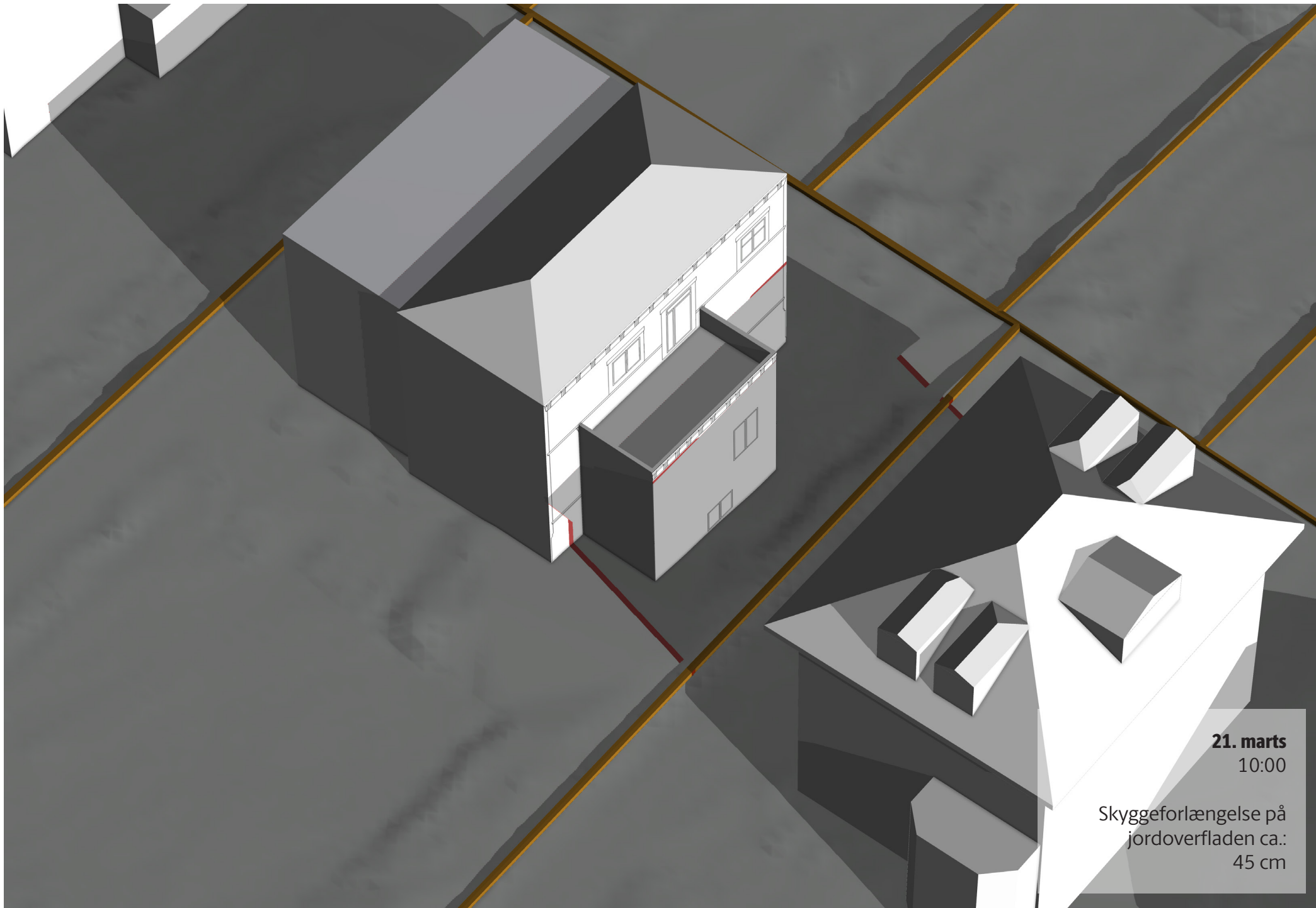
21. juni
12:00

Skyggeforlængelse på
jordoverfladen ca.:
17 cm



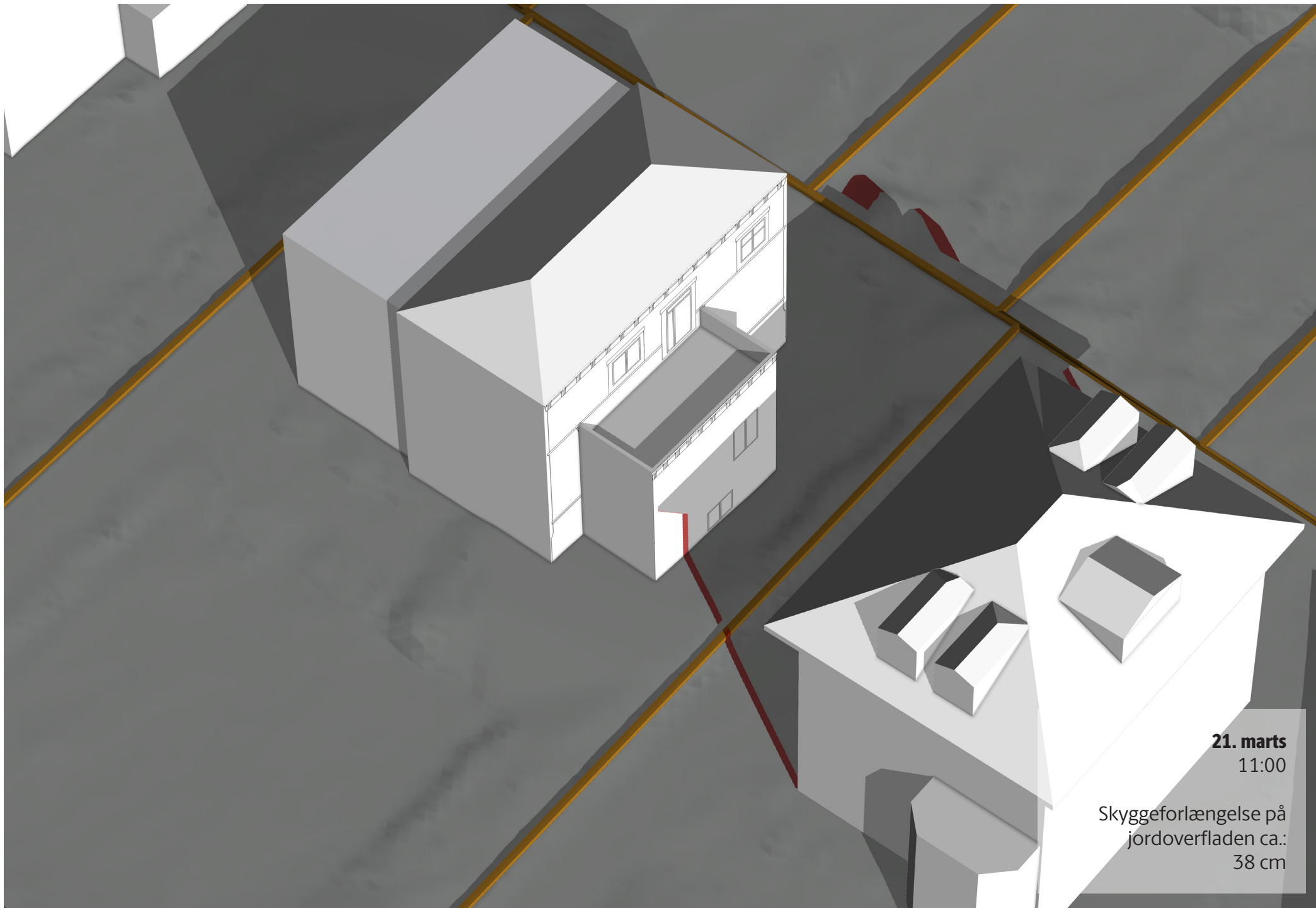
21. marts
09:00

Skyggeforlængelse på
jordoverfladen ca.:
59 cm



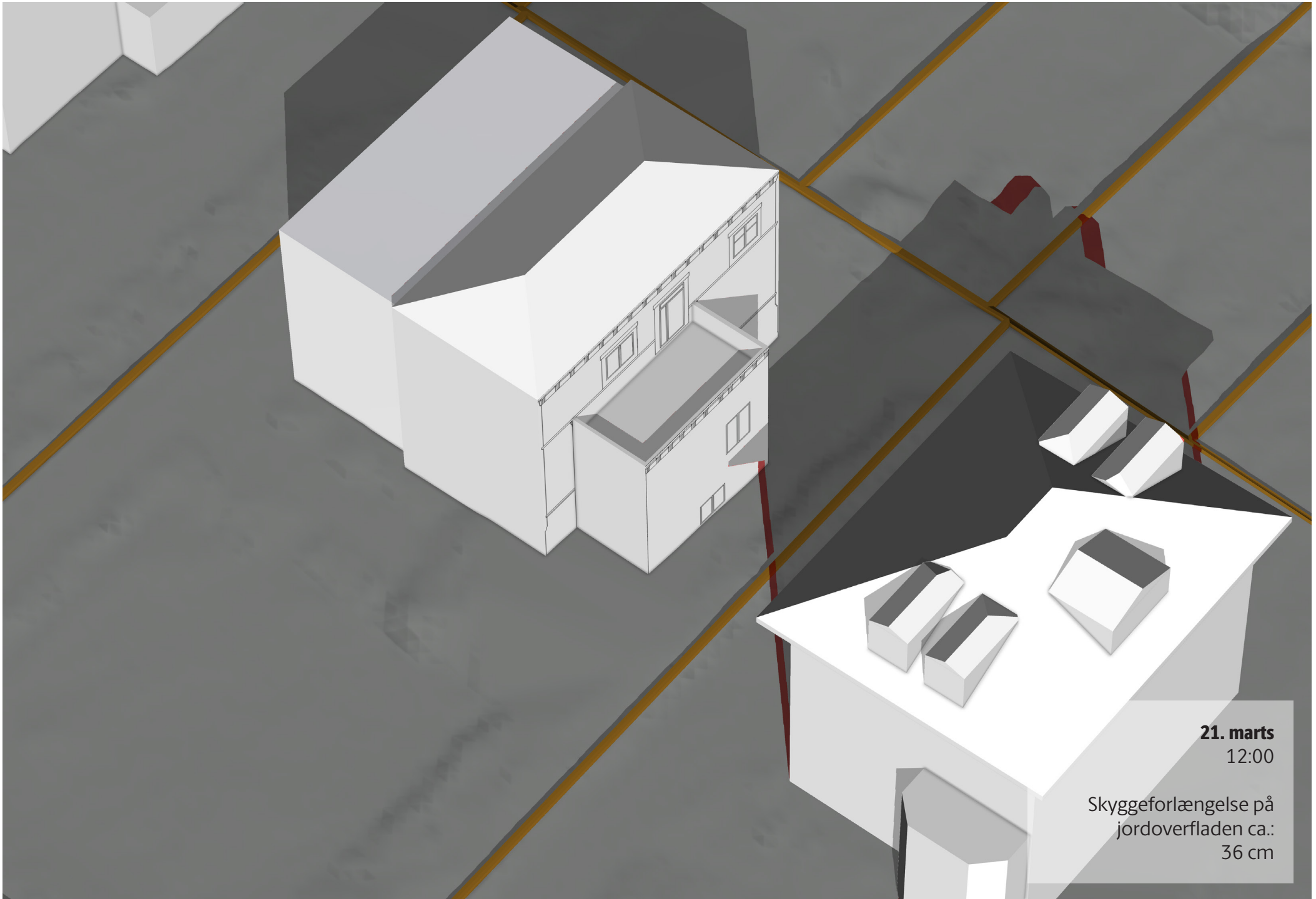
21. marts
10:00

Skyggeforlængelse på
jordoverfladen ca.:
45 cm



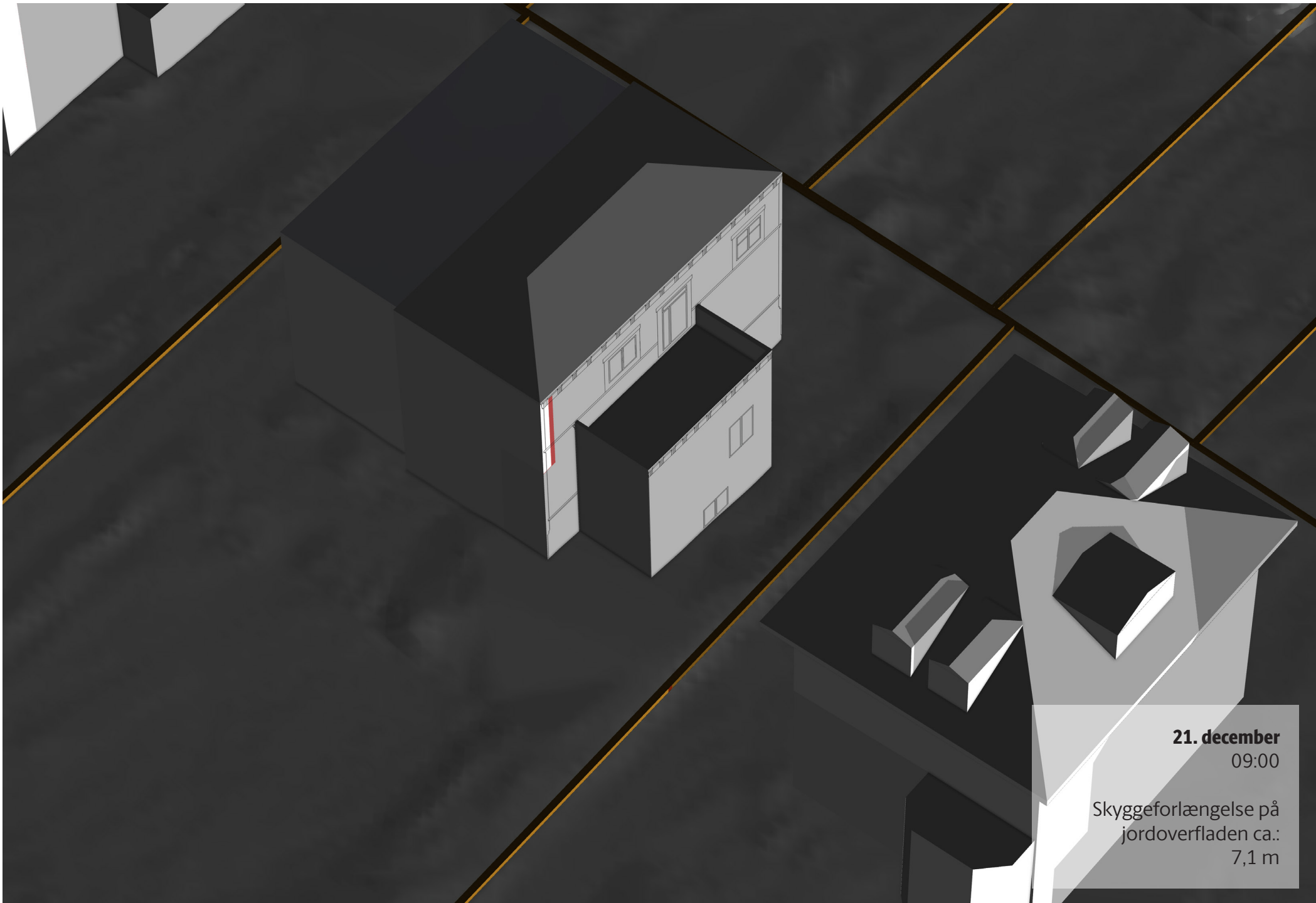
21. marts
11:00

Skyggeforlængelse på
jordoverfladen ca.:
38 cm



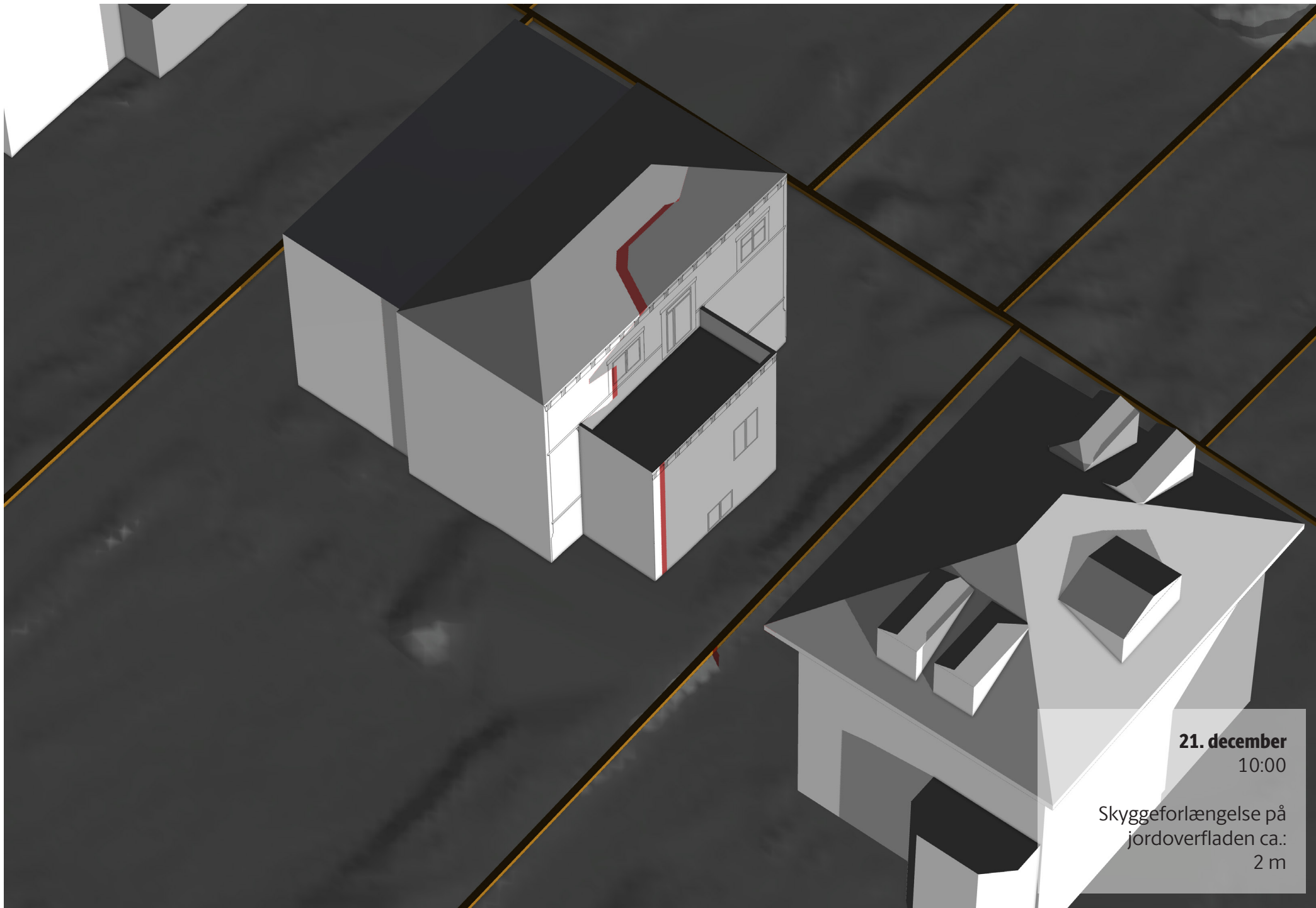
21. marts
12:00

Skyggeforlængelse på
jordoverfladen ca.:
36 cm



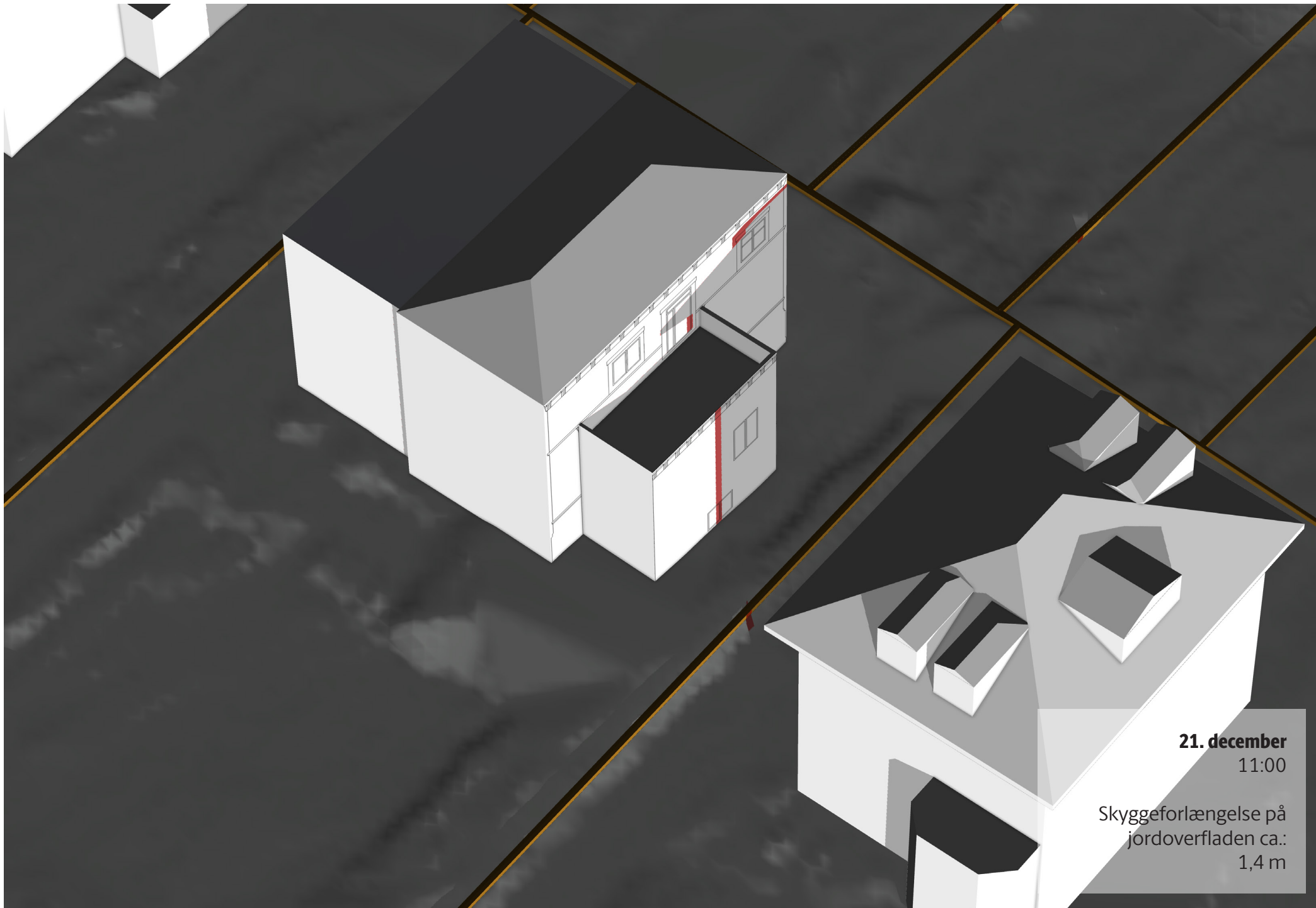
21. december
09:00

Skyggeforlængelse på
jordoverfladen ca.:
7,1 m



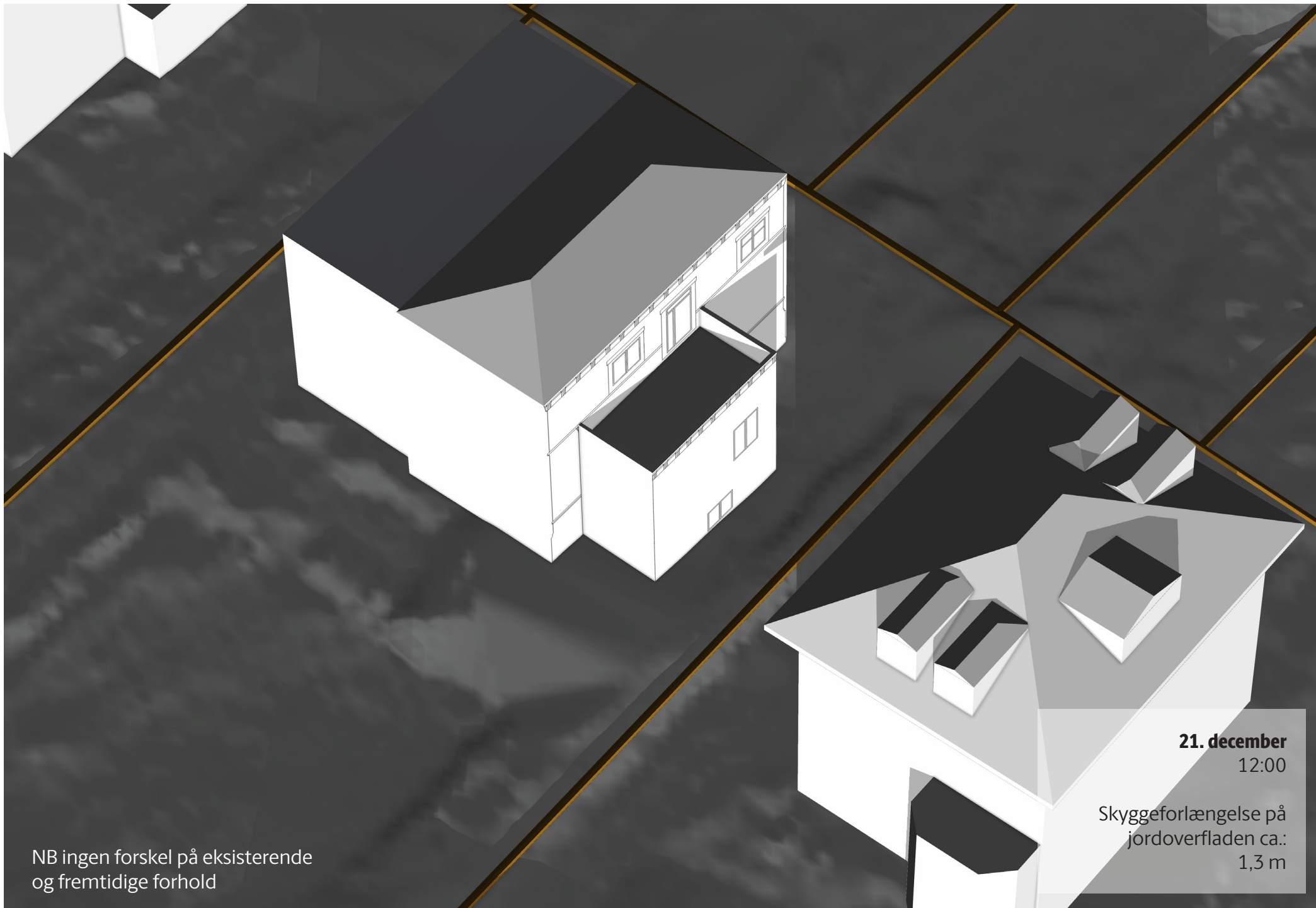
21. december
10:00

Skyggeforlængelse på
jordoverfladen ca.:
2 m



21. december
11:00

Skyggeforlængelse på
jordoverfladen ca.:
1,4 m



NB ingen forskel på eksisterende og fremtidige forhold

21. december
12:00

Skyggeforlængelse på
jordoverfladen ca.:
1,3 m

Dokument Navn: Planmæssig forespørgelse vinduesudskiftning.pdf

Dokument Titel: Planmæssig forespørgelse vinduesudskiftning

Dokument ID: 4936700


Placering: Emnesager/Emiliekildevej 1 - Hvidøre Slot. Udskiftning af tårnvinduer på bevaringsværdig ejendom/Dokumenter

Dagsordens titel Emiliekildevej 1 - Hvidøre Slot. Udskiftning af tårnvinduer og dør på bevaringsværdig ejendom

Dagsordenspunkt nr 4

Appendix nr 1

Relaterede Dokumenter: 7

Dette dokument blev genereret af  getorganized
for SharePoint

2022-08-08

SAG **Novo Nordisk – Hvidøre Slot, Emiliekildevej 1, Klampenborg**

SAGSNR. **2022-948**

EMNE **Planmæssig forespørgsel**

FORDELING **PLH, Novo Nordisk**

BILAG **I.h.t tegningsliste på BOM**
Byggetilladelse af vinduesudskiftningen i 2012
Tegninger i A3 format af nye vinduer i tårnet

UDARBEJDET **PLH**

Planmæssig forespørgsels:

Vedr. Vinduesudskiftning i tårnet – Hvidøre Slot

1.0 Generel information:

Kommune: Gentofte Kommune
Landsejerlavsnavn: Ordrup
Landsejerlavskode: 11054
Matrikelnummer: 1a
Adresse: Emiliekildevej 1, 2930 Klampenborg
Ejendomsnr.: Ejendomsnummer: 050400
BFE nummer: 2035725

Lokalplan: 380 "En temaplan for bevaringsværdige bygninger" – Gentofte kommune
Bygherre: Novo Nordisk A/S
Kontaktperson: Projektleder: Lise Bang Olsen, lbno@novonordisk.com
Entreprenør: A/S Julius Nielsen & Søn
Kontaktperson: Projektleder: Andreas Merlung, ame@jns.dk
Arkitekt: PLH arkitekter A/S, Vermundsgade 38K, 2100 København K
Kontaktperson: Projektleder og arkitekt MAA, Katrine Dorte Larsen, kla@plh.dk
Tlf. 2384 6277



2.0 Identifikation af arbejde:

Baggrund:

Under den aktuelle facaderenovering på Hvidøre Slot, der bl.a. omfatter istandsættelse af de vinduer, der ikke var en del af den store vinduesudskiftning i 2012, har det vist sig, at tårnvinduerne var i så dårlig stand at de ikke kunne renoveres som først planlagt. Derfor er vinduerne allerede fjernet, og en nye vinduer, der udføres som 1:1 udskiftning af de eksisterende, er ved at blive produceret.

Undersøgelse af tårnvinduer

Efter opstilling af stillads har gennemgang af vinduerne været mulig. Her har det vist sig, at en almindelig istandsættelse af vinduerne, hvor lokale rådskader udluses på stedet og vinduer eftergås og males, ikke vil være mulig.

Træet: Der er registreret store rådskader på alle vinduer, især de indmurede karme har store og dybe rådskader i anlægsfladen mod murværket. Dette skyldes formentlig, at vinduerne er monteret samtidig med opmuringen af murpillerne, og med karmene i direkte kontakt til murværket. Gennem årene har karmene derfor været udsat for fugt fra murværket.

Behandlingen: Derudover er der i vores forundersøgelser fundet store mængder skadelige stoffer i malingen (Bly). Vinduerne indeholder med stor sandsynlighed også lipotone. (der er fundet i alt udvendigt træværk, samt de vinduer, der ikke blev udskiftet i 2012) Ved eftermaling skal al maling derfor afrenses til råt træ, som derefter skal slibes yderligere ned, da lipotone trænger ind i træet.

Vinduesdele: Flere hjørnebånd og hjørnebåndhængsler er gennem tiden blevet fjernet. Og de gående rammer er blevet skruet fast til karmen. De tilbageværende hjørnebånd og hjørnebåndhængsler findes i to forskellige typer. Begge typer fremstår stærkt medtaget, de er rustet igennem og er ikke egnede til genmontering.

Derfor vil en istandsættelse af eksisterende vinduer, ikke være mulig, da stort set alle dele ville skulle udskiftes alligevel. Samt at de nyrenoverede karme hurtigt ville tage skade igen, da karmene vil optage fugt fra murværket.

I forlængelse af dette er det vores klare anbefaling, at vinduerne bør udskiftes, og at karmene samtidig gøres en fugebredde smallere, så overgangen til murfalsene kan udføres med en mørtelfuge.



Gående ramme taget af hængsler. Karme mod murværk fremstår med omfattende og dybe rådskader mod murværk, i hele længden. Den forreste del af karmen, vinduesfalsen for vinduet, er stort set forsvundet.

Ansøgning:

Vi er bekendtgjort at Hvidøre Slot er i bevaringskategori 2 (høj bevaringsværdi), og er omfattet af lokalplan 380, hvori det er vedtaget at før der foretages udvendige forandringer på en bevaringsværdig bygning, skal Gentofte Kommune kontaktes.

Grundet tidspres er det af bygherre besluttet at udskifte vinduerne. Udformningen af nye vinder pågår i skrivende stund. Og forventes færdige i september 2022.

Iht. til godkendelsen af vinduesudskiftningen på Hvidøre Slot tilbage i 2012, lægger kommunen vægt på bevaringsværdien, og finder, at hensynet til dagslysindtaget og æstetikken skal overholdes. Derudover skal spacere, tætningslister mv. være hvide, så der opnås en god helhedsvirkning.

Udformningen af de nye vinduer tage udgangspunkt i denne skrivelse samt i de eksisterende vinduers geometri, profilering af karme og rammer, synlige hjørnebeslag mv. - så det oprindelige udtryk bevares i de nye. Det er vigtigt, at den samlede bredde på karme og rammer holdes inden for bredden på de oprindelige vinduer, så lysmålet i ruden (det lys der kommer gennem ruden) som minimum er det samme.

Forslag til nye vinduer

Vi har valgt at udføre de nye vinduer med en 2-lags thermorude, så varmetab og indeklimate forbedres. Ruden udføres med jernfattigt glas, for at opnå en så stor lysgennemgang som muligt, da tårnet har vinduer på alle fire sider, og så tårnet stadig vil fremstå med den samme transparens og lethed.

De eksisterende vinduer består af 60x170 mm karme og 45x45 rammer med enkelt lags glas. Vinduesglassene er i dag fastholdt med ¼ starff lister, men har med stor sandsynlighed oprindeligt været med kitfals. Vinduerne er med synlige hjørnejern og vinkelhængsler.

Nærværende forslag tager udgangspunkt i de oprindelige vinduers proportionering og detaljering. Karmbredden er reduceret til 50 mm, for at opnå en ca. 10 mm fuge rundt om vinduet, for montage og tolerance, og ikke mindst for at skabe luft mellem karm og murværk.

Karmene udføres med det samme indvendige lysmål som på de eksisterende vinduer, så tilslutningen til vinduernes oprindelige lysningspaneler på den indvendige side kan bevares. Alle vinduer skal opmåles på stedet, da murhullerne har varierende bredder.

Glas monteres med trælister, udformet som en gammeldags kitfals. Vinduerne udføres med nye synlige hjørnejern og vinkelhængsler, som i dag. Alle udvendige fuger udføres som mørtelfuger, og i samme farve som de hvide facader.

Vinduerne udføres med en 2-lags energirude med jernfattigt glas, med en U-værdi på ca. 1,1 W/m²K og en LT-værdi på ca. 83%. Der sidder i dag forsatsrammer mellem lysningspanelerne, på den indvendige side, som vi lader sidde. Til orientering er der ved vinduesudskiftningen i 2012 netop anvendt en 2-lags energirude med en U-værdi på 1.1 W/m²K, jf. vedhæftede byggetilladelse,

Vinduerne skal tages ud af murværket, for også at få det fulde omfang af de bagvedliggende rådska-der, og for at komme til alle karmsinker i hjørner og tværposter. Dette medfører et omfattende murerarbejde, da murhullet skal gøres større for at få de gamle vinduer ud og de nye ind af murhullerne. Udvendigt murværk reetableres og pudses efterfølgende. (Kræver stillads)

Vinduerne males i samme farve som i dag - hvide

Vinduer

- Vinduestype: Snedkerfremstillet på værksted, og med synlige hjørnebeslag
Se vedhæftede tegninger
- Glaslister: Udformet som "kitfals" med hvide tætningslister
- Energiruder: Pilkington; Optiwhite 4 mm, Argon 16 mm, Optitherm 4 mm, med hvid varmkant
- Farve: Vinduer males hvide som på de eksisterende vinduer

Med venlig hilsen

PLH arkitekter A/S



Relateret document 2/7

Dokument Navn: Nov 2022 Notat vedr
tårnvinduer og dør
Facadeoversigt.pdf

Dokument Titel: Nov 2022 Notat vedr
tårnvinduer og dør
Facadeoversigt

Dokument ID: 4936702






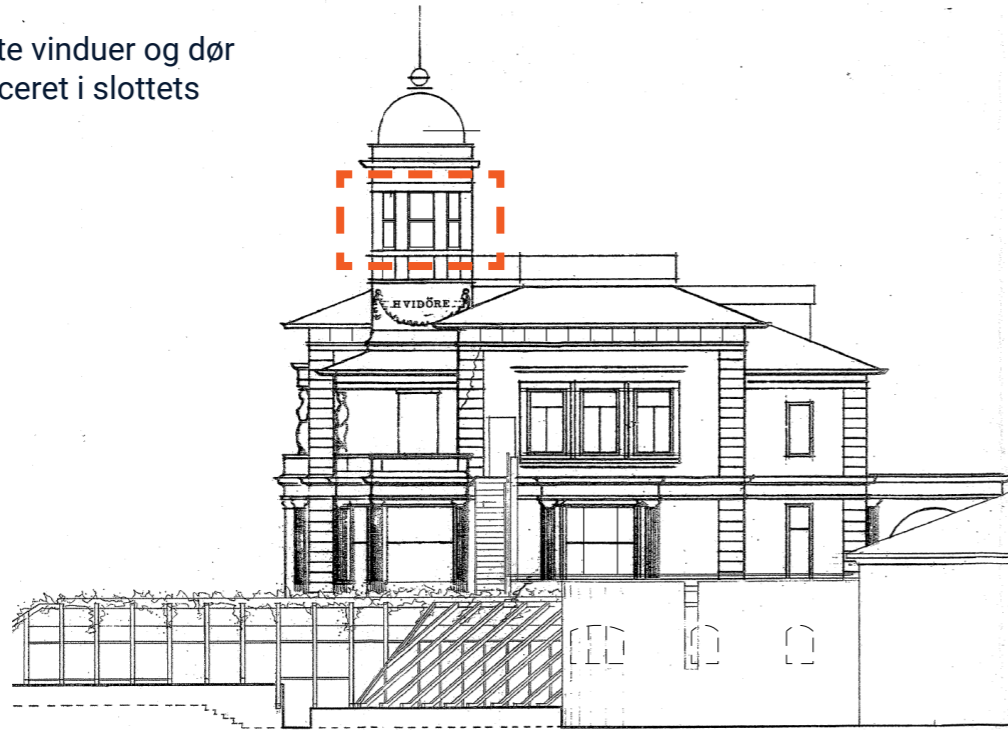
NOVO NORDISK - HVIDØRE SLOT
VINDUESOVERSIGT



Novo Nordisk - Hvidøre Slot - Vinduer

Vinduesoversigt

-  Berørte vinduer og dør
-  er placeret i slottets
-  tårn.



Nord



Syd



Øst



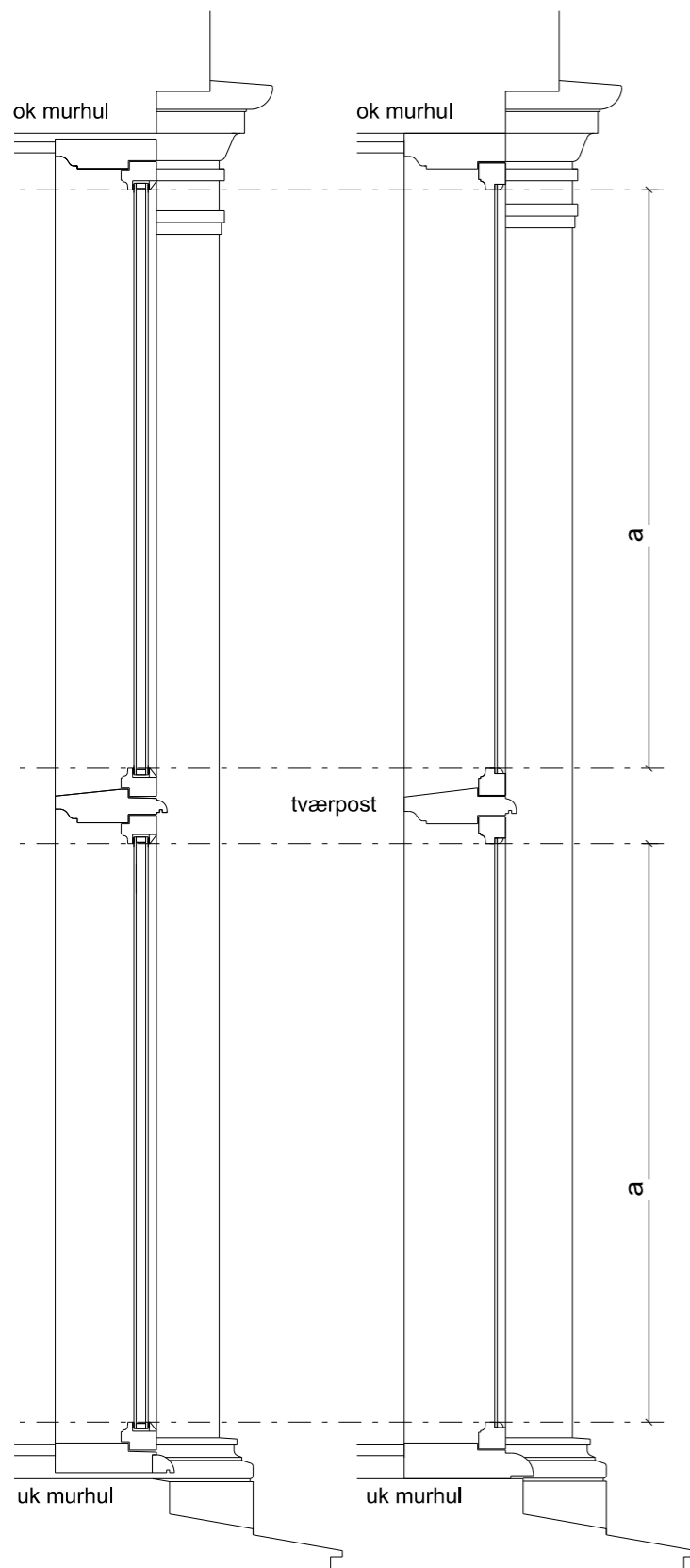
Vest

Relateret document 3/7

Dokument Navn: Tårnvinduer opstalt.pdf

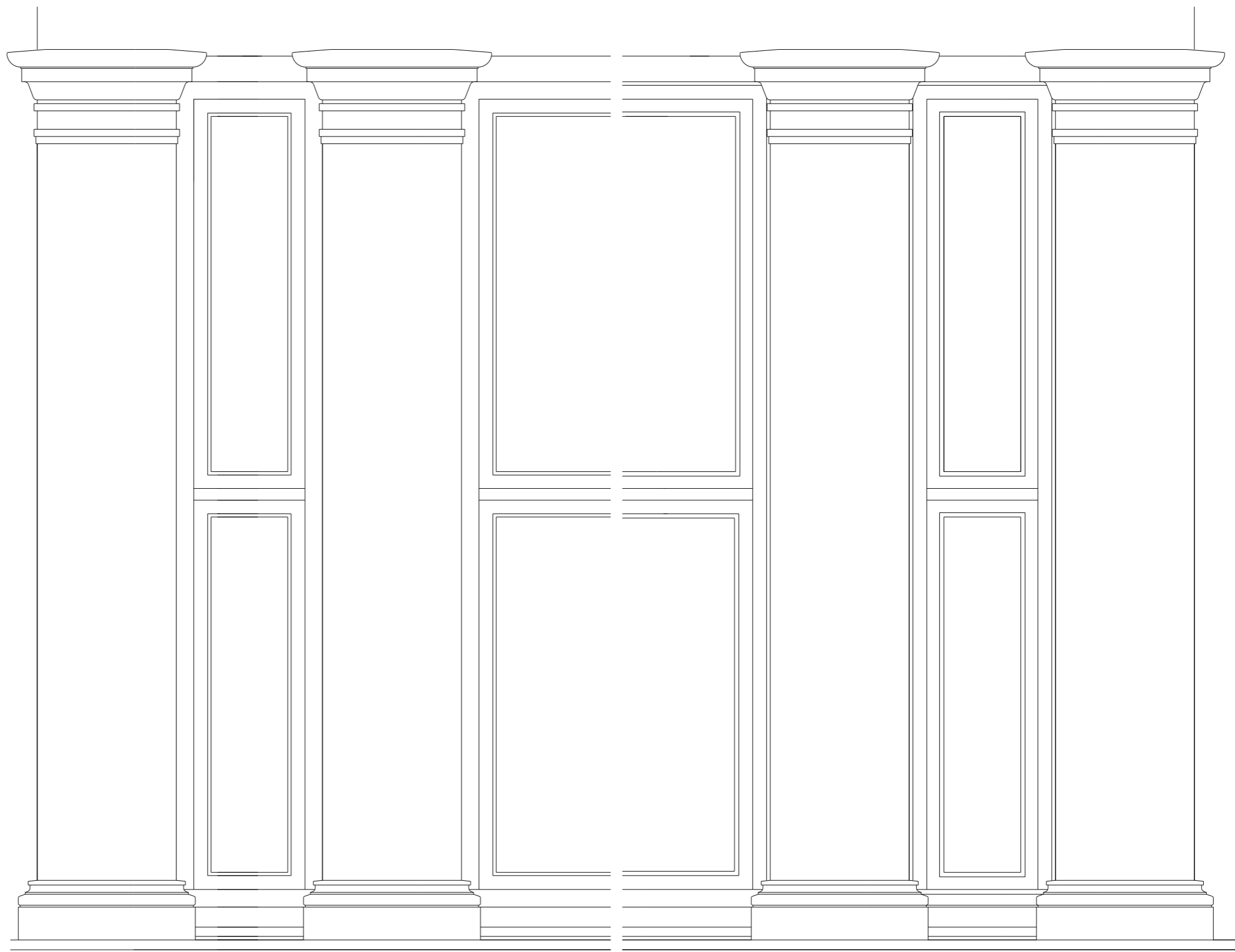
Dokument Titel: Tårnvinduer opstalt

Dokument ID: 4936694



lodret snit
nye vinduer med
2-lags thermorude

lodret snit
eksist. vinduer med
enkelt lags glas



facadeudsnit
eksist. vinduer med indmurede karme
(hjørnejern og vinkelhængsler ikke vist)

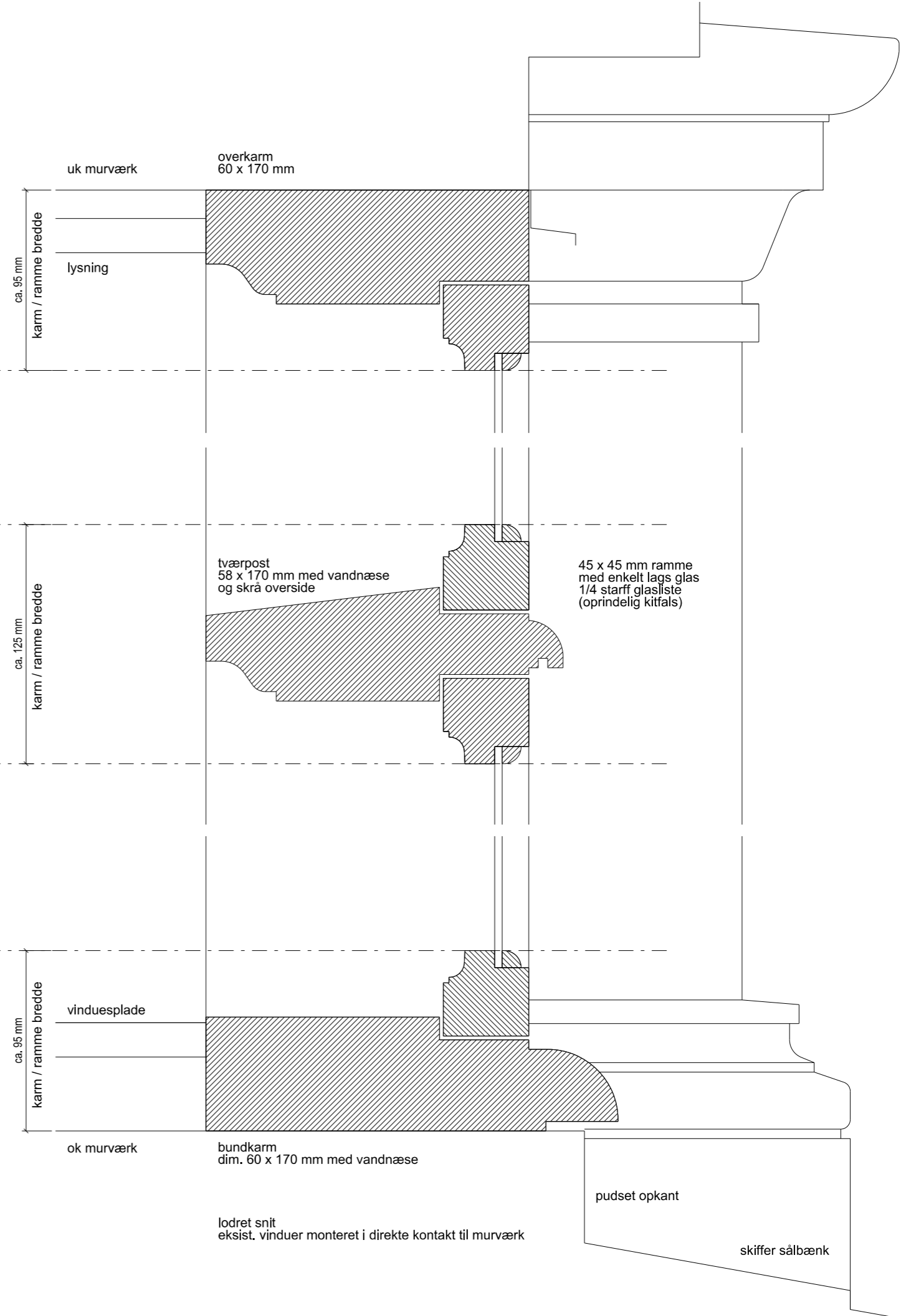
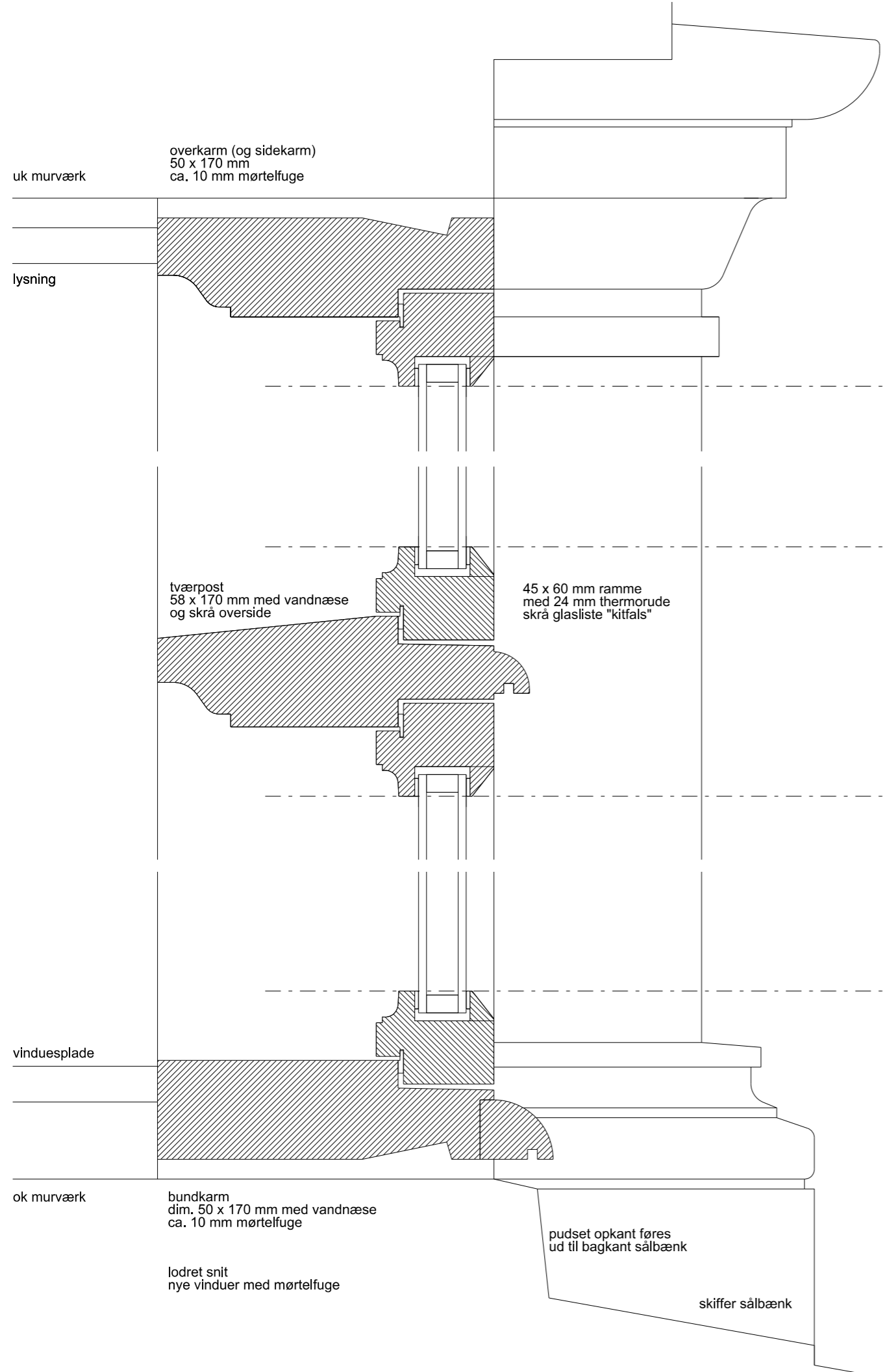
facadeudsnit
nye vinduer med mørtelfuge
hulmål varierer, alle vinduer opmåles på stedet
(hjørnejern og vinkelhængsler ikke vist)

Relateret document 4/7

Dokument Navn: Tårnvinduer snit.pdf

Dokument Titel: Tårnvinduer snit

Dokument ID: 4936696



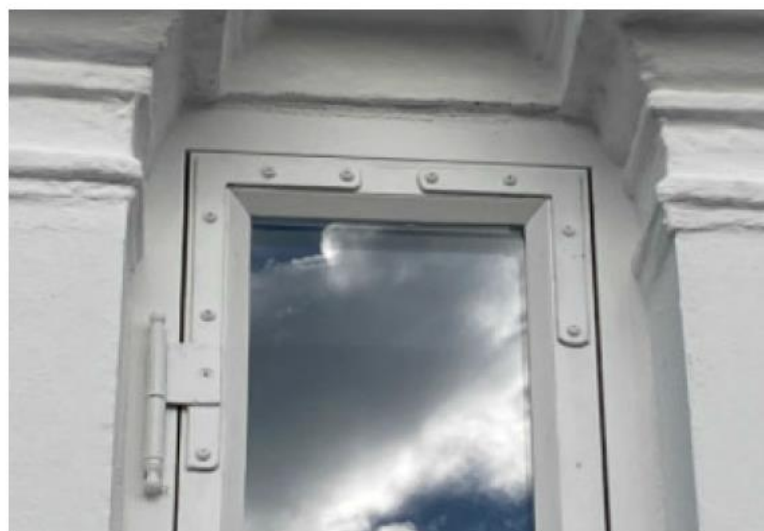
Relateret document 5/7

Dokument Navn: Fotos.pdf

Dokument Titel: Fotos

Dokument ID: 4936705

FOTOS EMILIEKILDEVEJ 1







Dør der bliver udskiftet



Midlertidig dør

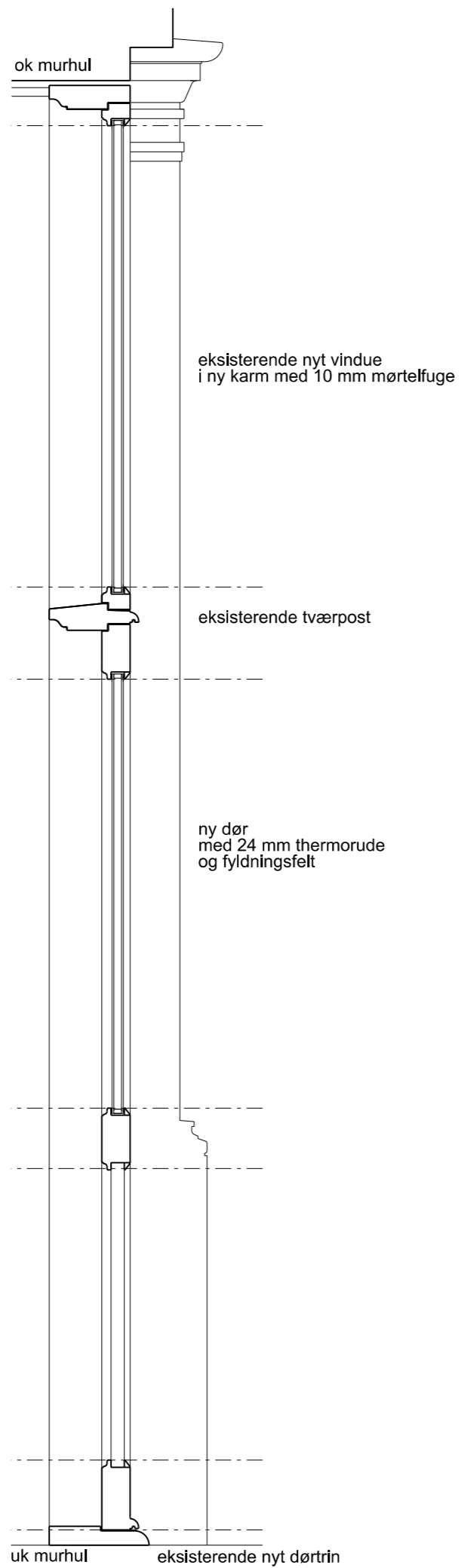
Relateret document 6/7

Dokument Navn: Tårndør facade-1.pdf

Dokument Titel: Tårndør facade-1

Dokument ID: 4936707

lodret snit
ny dør med
2-lags thermorude
og fyldningsfelt



facadeudsnit, mod syd
nye dør, monteres i eks. karm
hulmål varierer, der opmåles på stedet
(hjørnejern og vinkelhængsler ikke vist)

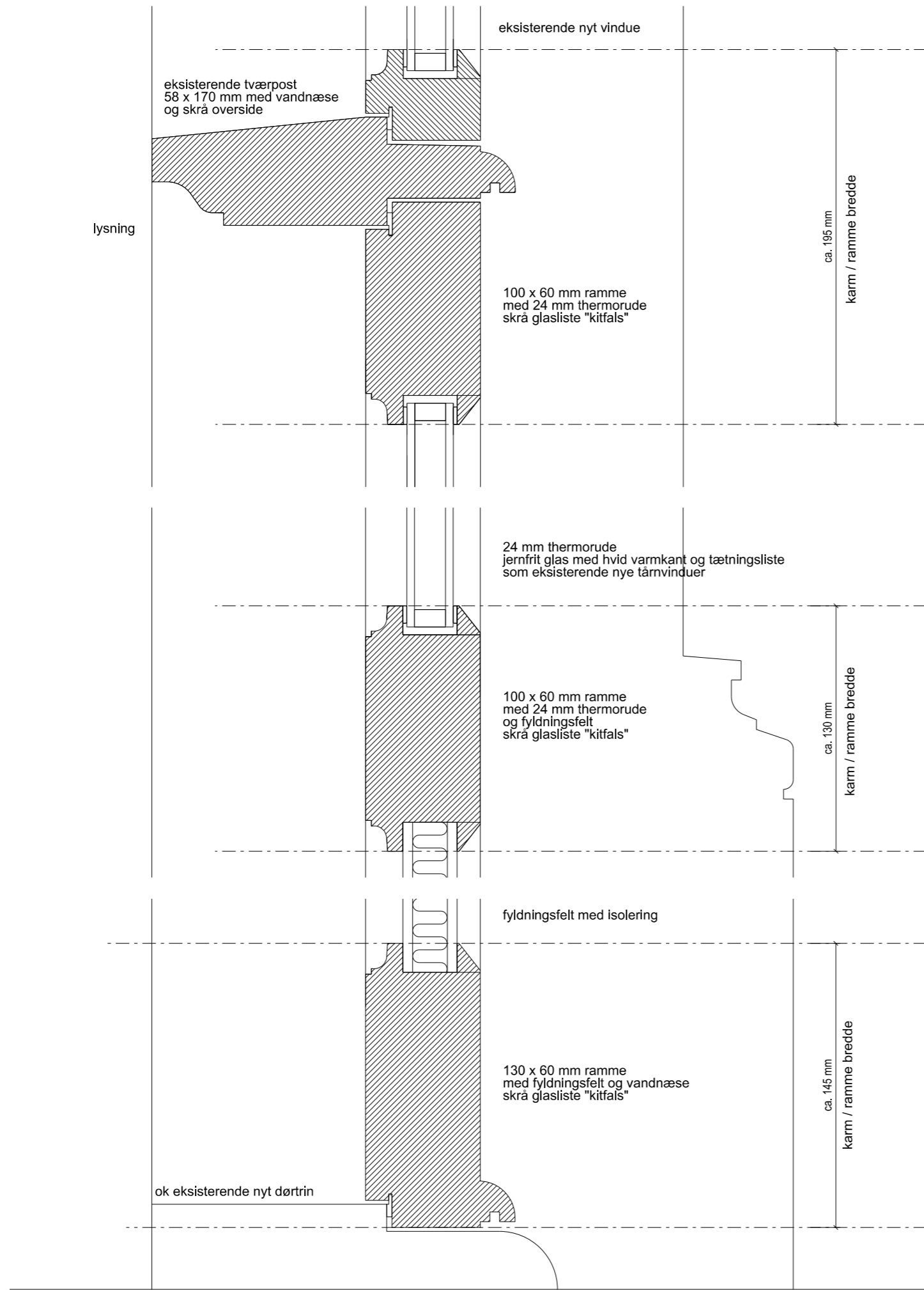


Relateret document 7/7


Dokument Navn: Tårndør detalje-1.pdf

Dokument Titel: Tårndør detalje-1

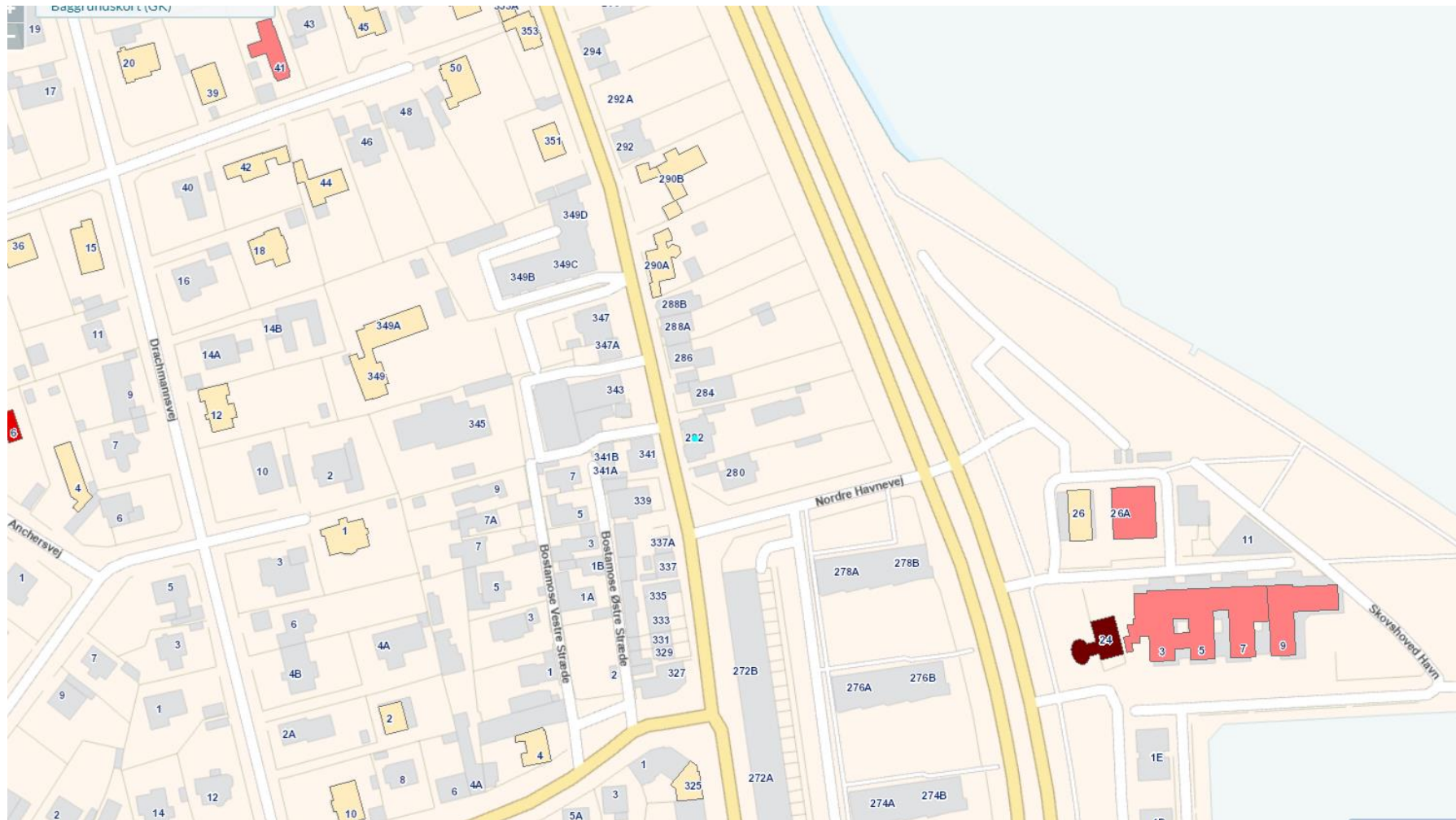
Dokument ID: 4936710



Dokument Navn:	Oversigtskort og skråfoto - Strandvejen 828.pdf
Dokument Titel:	Oversigtskort og skråfoto - Strandvejen 828
Dokument ID:	4936050
Placering:	Emnesager/Strandvejen 282. Regulering af byggemulighed mellem Strandvejen og Kystvejen/Dokumenter
Dagsordens titel	Strandvejen 282. Regulering af byggemulighed mellem Strandvejen og Kystvejen
Dagsordenspunkt nr	5
Appendix nr	1
Relaterede Dokumenter:	6

Dette dokument blev genereret af  getorganized
for SharePoint

Strandvejen 282 Nedrivning





Oblivision Online ^



23.06.19

Relateret document 2/6

Dokument Navn: Ansøgning.pdf

Dokument Titel: Ansøgning

Dokument ID: 4936052

Ansøgning for BR18 - Servicemål Énfamiliehus

BYG
&
MILJØ

Gentofte Kommune

Strandvejen 282, st. tv, 2930 Klampenborg

CVR / RID: CVR:32453457-RID:97065915

Fase: Ansøgning

BOM-nummer: byg-2022-552599

Klassifikation: KLnr: 02.34.02 P19 B

Indsendelse nr.: 1 (01-11-2022 16:41)

Projekt: Strandvejen 282, 2930 Klampenborg

Ansøgningstyper: Fritliggende enfamiliehus, rækkehus, dobbelthuse og sommerhuse

Sted(er)

Ejendomme: Ejendomsnr.: 191071, BFE nummer: 2039907

Bygninger: Bygningsnummer: 1, BFE nummer: 2039907, BBR anvendelse: 140 Etagebolig-bygning, flerfamiliehus eller to-familiehus.

Matrikler: Matrikel nr.: 43a, Ejerlav: ORDRUP

Personer tilknyttet projektet

Navn	Projektrettighed	Kontaktoplysninger
Paw Løbjerg Bindsbøl (Indsendt af)	Projektejer	Gugvej 124, 9010 Aalborg SØ pb@m2plus.dk +45 31755394
Rasmus Nøhr	Kan læse ansøgningen	Gugvej 124, 9210 Aalborg SØ rn@m2plus.dk +45 22224355

Fuldmagt

Underskrift:

Dokumentationen er ikke underskrevet.

Redegørelse:

Bilag

[Fuldmagt_nybyg_20221125.pdf](#)

Udfyld ansøgning

Den dokumentation der skal vedlægges ansøgningen når den indsendes.

Kontaktoplysninger på ejeren

(Obligatorisk)

UDFYLDT

Navn Mette Lene Folkmann

Adresse Bernstorffsvej 128, st., 2900 Hellerup

Telefon 28744777

Email moodify@moodify.dk

Evt. CVR-nr

Planlagt arbejde (Obligatorisk)

UDFYLDT

Redegørelse:

Det ønskes at opføre ét nyt enfamiliehus på matriklen i to fulde plan med tilhørende kælder og integreret garage.

Der ligger to boliger på matriklen i dag. Disse er begge søgt nedrevet til fordel for det nye enfamiliehus. Herfor søges der også om boligreduktion på matriklen, således der i fremtiden kun er én bolig på matriklen.

Grunden består desuden af to matrikler (43a og 118as) på nuværende tidspunkt. Der er sideløbende med denne byggeansøgning søgt om matrikelsammenlægning, således begge de matrikulære arealer kan danne grundlag for beregning af bebyggelsesprocenten for den nye bolig.

Der er vedhæftet perspektiver af byggeriet.

Bilag

[Perspektiver_Strandvejen_282_20221101.pdf](#)

Situationsplan

UDFYLDT

Redegørelse:

Bilag

[2022-1384mbIA_plot.pdf](#)

[2022-1384sitA_plot.pdf](#)

[Situationsplan_Strandvejen_282_20221101.pdf](#)

Plantegninger (etageplaner)

UDFYLDT

Redegørelse:

Bilag

[1_sal_Strandvejen_282_20221101.pdf](#)

[Stueplan_Strandvejen_282_20221101.pdf](#)

[Kælderplan_Strandvejen_282_20221101.pdf](#)

Facadetegninger

UDFYLDT

Redegørelse:

Bilag

[Facader 2-2 Strandvejen 282 20221101.pdf](#)

[Facader 1-2 Strandvejen 282 20221101.pdf](#)

Snittegninger

UDFYLDT

Redegørelse:

Bilag

[Snit A-A Strandvejen 282 20221101.pdf](#)

Byggeret og helhedsvurdering (Obligatorisk)

UDFYLDT

Byggeriet opføres i overensstemmelse med byggeretten

Byggeriet opfylder ikke byggeretten/er ikke omfattet af byggeretten. Begrundelse skal vedlægges

Byggeriet overskrider BR18, kapitel 8 vedr. det skrå højdegrænseplan.

Det skrå højdegrænseplan overskrides på et lille hjørne af byggeriet over mod den nordlige nabo.

Grunden er skrånede og det skrå højdegrænseplan er afsat i naturligt terræn i skel. Omfanget af overskridelsen er synliggjort på situationsplanen og østfacaden. Overskridelsen er minimal og vil ikke give skyggepåvirkninger ind mod naboen. Såfremt dette ikke kan accepteres, søges der om indlæggelse af et niveauplan som vi har beregnet til KT.: 2,31 m (DVR), hvilket er middelværdien af byggefeltet. Herfra kan det skrå højdegrænseplan overholdes uden problemer.

Valgfrit felt til yderligere beskrivelse

Bilag

[Facader 2-2 Strandvejen 282 20221101.pdf](#)

[Situationsplan Strandvejen 282 20221101.pdf](#)

[Facader 1-2 Strandvejen 282 20221101.pdf](#)

Ubebyggede arealer (Obligatorisk)

UDFYLDT

Redegørelse:

Indretning af de ubebyggede arealer fremgår af situationsplanen.

Bilag

[Situationsplan Strandvejen 282 20221101.pdf](#)

Brand og konstruktionsklasse (Obligatorisk)

UDFYLDT

Vælg Brandklasse

Brandklasse 1

Vælg Konstruktionsklasse

Konstruktionsklasse 1

Begrundelse for valgt brand- og konstruktionsklasse samt andre bemærkninger

Dokumentation for valg af brandklasse (Obligatorisk)

UDFYLDT

Redegørelse:

Byggeriet placeres i brandklasse 1 da der er tale om simpelt og traditionelt byggeri i anvendelseskategori 4 (omfatter bygningsafsnit til natophold, hvor de personer, som opholder sig i bygningsafsnittet, har kendskab til bygningsafsnittets flugtveje og er i stand til ved egen hjælp at bringe sig i sikkerhed). De brandtekniske installationer, der anvendes ved brandsikring af byggeriet, er simple installationer, der ikke kræver særlige brandtekniske forkundskaber i relation til placering og installation. Boligens konstruktioner er præaccepterede løsninger jf. bilag 1a - præaccepterede løsninger - Enfamiliehuse i bilagets helhed. Konstruktioner i sekundær bebyggelse er præaccepterede løsninger jf. bilag 1b - Præaccepterede løsninger for sekundær bebyggelse i tilknytning til fritliggende og sammenbyggede enfamiliehuse.

Dokumentation for valg af konstruktionsklasse

(Obligatorisk)

UDFYLDT

Redegørelse:

Byggeriet placeres i konstruktionsklasse 1 da der er tale om simple konstruktioner, beregnet efter middel konsekvensklasse (CC2) og der anvendes ikke nye teknologier eller udførelsesmetoder i byggeriet.

Erklæring om bygningen er indsatstaktisk traditionel

UDFYLDT

Redegørelse:

Byggeriet opføres indsatstaktisk traditionel jf. præaccepterede løsninger iht. bilag 1A.

Erklæring om tekniske forhold

(Obligatorisk)

UDFYLDT

- Kap. 2. Adgangsforhold (§ 48 - § 62)
- Kap. 3. Affaldssystemer (§ 63 - § 68)
- Kap. 4. Afløb (§ 69 - § 81)
- Kap. 5. Brand (§ 82 - § 158)
- Kap. 6. Brugerbetjente anlæg (§ 159 - § 160)
- Kap. 7. Byggepladsen og udførelsen af Byggearbejder (§ 161 - § 165)
- Kap. 9. Bygningens indretning (§ 196 - § 241)
- Kap. 10. Elevatorer (§ 242 - § 249)
- Kap. 11. Energiforbrug (§ 250 - § 298)
- Kap. 12. Energiforsyningsanlæg i tilknytning til bygninger (§ 299 - § 328)
- Kap. 13. Forurening (§ 329 - § 333)
- Kap. 14. Fugt og vådrum (§ 334 - § 339)
- Kap. 15. Konstruktioner (§ 340 - § 357)
- Kap. 16. Legepladser mv. (§ 358 - § 367)

- b Kap. 17. Lydforhold (§ 368 - § 376)
- b Kap. 18. Lys og udsyn (§ 377 - § 384)
- b Kap. 19. Termisk indeklime og installationer til varme- og køleanlæg (§ 385 - § 392)
- b Kap. 21. Vand (§ 403 - § 419)
- b Kap. 22. Ventilation (§ 420 - § 452)

Dispensation fra bygningsreglementet

(Obligatorisk)

UDFYLDT

- b Det ansøgte kræver ikke dispensation fra bygningsreglementets tekniske bestemmelser
- e Det ansøgte kræver dispensation fra bygningsreglementets tekniske bestemmelser

Valgfrit felt til yderligere beskrivelse

Se dispensationsansøgning under "Byggeret og helhedsvurdering".

Byggeskadeforsikring, tilbud

UDFYLDT

- e Jeg vedlægger tilbud på en byggeskadeforsikring.
- e Jeg etablerer ikke en ny bolig eller flere nye boliger.
- b Jeg opfører boligen til mig selv (selvbygger). Vedhæftet er en underskrevet tro og love erklæring om selv-byg, jf. byggelovens § 25A stk.2 nr. 5.
- e Byggeriet opføres til udlejning. Vedhæftet er en underskrevet tro og love erklæring omkring udlejningsejendomme, jf. byggelovens § 25A stk. 2. nr. 6.
- e Byggeret opføres af offentlig bygherre og/eller byggeriet er dækket af byggeskadefonden, jf. byggelovens § 25A stk. 2 nr.1, 2 og 3.
- e Jeg etablere et nyt sommerhus, og kravet er ikke relevant.

Bilag

[Erklæring byggeskadeforsikring_20221101.pdf](#)

Byggearbejde i forhold til lokalplan(er) og byplanvedtægt(er)



(Obligatorisk)

UDFYLDT

Redegørelse:

Dispensationsansøgning 01

Der søges dispensation fra lokalplan 142, pkt. 9.4, som foreskriver maks.s +/- 0,5 meter terrænregulering uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

Ved hovedindgangen til byggeriet terrænreguleres der med op mod 36,2 cm udover det tilladte - dog i et meget begrænset område.

Overskridelsen kan ses på nord- og vestfacaden. Dette søger vi dispensation for.

Dispensationsansøgning 02

Der søges dispensation fra temalokalplan 395, pkt. 3.1, som foreskriver at værn på 1. salen skal etableres med ugenomsigtigt værn af minimum 1 meters højde.

Der ønskes klart glas i 1 meters højde, således især udsigten udover Øresund kan nydes. Se facadetegninger og 1. salsplan.

Dispensation ønskes:

Bilag

[Facader 2-2 Strandvejen 282 20221101.pdf](#)

[1_sal_Strandvejen_282_20221101.pdf](#)

[Facader 1-2 Strandvejen 282 20221101.pdf](#)

Tinglyste servitutter

UDFYLDT

Markeret ikke relevant:

Ikke relevant.

Tilladelse efter miljøbeskyttelsesloven

UDFYLDT

Orientering

Det planlagte arbejde kræver en tilladelse efter miljøbeskyttelsesloven. Indhent tilladelse fra kommunen. Når tilladelsen foreligger, skal du vedhæfte den nedenfor.

Markeret: Jeg har læst og forstået ovenstående

Håndtering af jord

IKKE UDFYLDT

Orientering

Dokumentationen er medtaget som information, og er ikke udfyldt af ansøger.

Bygherre eller det firma, der skal flytte jorden, er ansvarlig for at jorden kommer det rigtige sted hen.

Markeret: Jeg har læst og forstået ovenstående

Tilladelse efter vejlovgivningen

UDFYLDT

Orientering

Markeret: Jeg har læst og forstået ovenstående

Bilag

[Situationsplan Strandvejen 282 20221101.pdf](#)

Beredskabsloven

UDFYLDT

Redegørelse:

Ikke relevant.

BBR-oplysninger vedrørende byggerarbejde, der ikke er enfamiliehuse

IKKE UDFYLDT

BBR-oplysninger vedrørende byggearbejde for enfamiliehuse

UDFYLDT

Bygningens anvendelse

Parcelhus, fritliggende (120)

Byggeskadeforsikring, selskab

Selvbygger

Bebygget areal (stueetage) i m ²	232
- Heraf indbygget garage	
- Heraf indbygget carport	
- Heraf indbygget udhus	
- Heraf udestue (uopvarmet)	
- Heraf affaldsrum (i terrænniveau)	
Antal etager, stue, 1. sal, 2. sal osv. (men ekskl. tagetage og kælder)	2
Samlet bygningsareal af disse etager i m ²	336
Areal af tagetage i m ²	
- Heraf udnyttet tagetage	
Samlet areal af kælder i m ²	300
- Heraf kælderareal med loft mindre end 1,25 m over terræn	300
- Heraf kælderareal, der må anvendes til beboelse	
Samlet boligareal i m ²	336
Samlet erhvervsareal i m ²	
Areal, der hverken benyttes til bolig eller erhverv i m ²	
Samlet areal af lukkede, uopvarmede overdækninger på bygningen (fx udestuer og lukkede altaner) i m ²	
Areal af åbent, overdækket areal i stueetage i m ²	
Samlet areal af åbne overdækninger i øvrige etager i m ²	
Byggematerialer, ydervæg (Vælg det mest anvendte materiale)	1. Mursten (tegl, kalksandsten, cementsten)
Hvis andet materiale, angiv hvilket	
Asbest i ydervæg	Nej
Supplerende ydervægsmaterialer	
Hvis andet supplerende materiale, angiv hvilket	
Byggematerialer, tagdækning (Vælg det mest anvendte materiale)	1. Built-up (fladt tag)
Hvis andet materiale, angiv hvilket	
Asbest i tagdækning	Nej
Varmeinstallation	1. Fjernvarme/blokvarme (radiatorsystemer eller varmluftanlæg)
Opvarmningsmiddel	

Hvis andet opvarmningsmiddel, angiv hvilket

Supplerende varmeinstallationer

Hvis anden supplerende varme, angiv hvilken

Boligens indretning - Samlet antal værelser 6

- Heraf antal værelser til erhverv

- Antal toiletter 4

- Antal badevæ. 3

Eget køkken Ja

Vandforsyning 1. Alment vandforsyningsanlæg. Vandværk under kommunalbestyrelsens tilsyn (tidligere offentligt)

Afløbsforhold 5 Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand tilsluttet kloak

Bemærkninger/beskrivelse af byggearbejdet Kælderareal er angivet til 300 m² og i dette areal er medregnet integreret garage på 59 m² og et depot på 22 m².

Før arbejdet igangsættes

Dokumentation som skal udfyldes før arbejdet igangsættes eller når arbejdet igangsættes

Anmeldelse om påbegyndelse af byggeri

Når arbejdet udføres

Dokumentation der kan/skal indsendes når arbejdet udføres eller afsluttes

Dokumentationer iht. Byggetilladelsen

Efter endt arbejde

Dokumentation som skal indsendes for at dokumentere det udførte arbejde

Færdigmelding af byggearbejdet (Obligatorisk)

Erklæring om det færdige byggeri (Obligatorisk)

Erklæring om dokumentation for det færdige byggeri (Obligatorisk)

Dokumentation for Kap. 2. Adgangsforhold (Obligatorisk)

Dokumentation for Kap. 3. Affaldssystemer (Obligatorisk)

Dokumentation for Kap. 4. Afløb (Obligatorisk)

Dokumentation for Kap. 7. Byggepladsen og udførelsen af Byggearbejder (Obligatorisk)

Dokumentation for Kap. 9. Bygningens indretning (Obligatorisk)

Dokumentation for Kap. 11. Energiforbrug (Obligatorisk)

Dokumentation for Kap. 12. Energiforsyningsanlæg i tilknytning til bygninger (Obligatorisk)

Dokumentation for Kap. 13. Forureninger (Obligatorisk)

Dokumentation for Kap. 14. Fugt og vådrum (Obligatorisk)

Dokumentation for Kap. 17. Lydforhold (Obligatorisk)

Dokumentation for Kap. 18. Lys og udsyn (Obligatorisk)

Dokumentation for Kap. 19. Termisk indeklima og installationer til varme- og køleanlæg (Obligatorisk)

Dokumentation for Kap. 21. Vand (Obligatorisk)

Dokumentation for Kap. 22. Ventilation (Obligatorisk)

Dokumentation for konstruktioner (Obligatorisk)

Dokumentation for brand (Obligatorisk)

Byggeskadeforsikring, endelig police

Energimærke

Drift- og vedligeholdelsesmanual for installationer (Obligatorisk)

Samlet oversigt over bilag

Bilag for 1. indsendelse (01-11-2022)

Dokumentationskrav

[Situationsplan Strandvejen 282 20221101.pdf](#)

Ansøgning: Tilladelse efter vejlovgivningen

Ansøgning: Ubebyggede arealer

Ansøgning: Situationsplan

Ansøgning: Byggeret og helhedsvurdering

[1_sal_Strandvejen_282_20221101.pdf](#)

Ansøgning: Plantegninger (etageplaner)

Ansøgning: Byggearbejde i forhold til lokalplan(er) og byplanvedtægt(er)

[Stueplan Strandvejen 282 20221101.pdf](#)

Ansøgning: Plantegninger (etageplaner)

[Kælderplan Strandvejen 282 20221101.pdf](#)

Ansøgning: Plantegninger (etageplaner)

[2022-1384mbIA_plot.pdf](#)

Ansøgning: Situationsplan

[2022-1384sitA_plot.pdf](#)

Ansøgning: Situationsplan

[Erklæring byggeskadeforsikring 20221101.pdf](#)

Ansøgning: Byggeskadeforsikring, tilbud

[Fuldmagt nybyg 20221125.pdf](#)

Ansøgning: Fuldmagt

[Facader 2-2 Strandvejen 282 20221101.pdf](#)

Ansøgning: Byggeret og helhedsvurdering

Ansøgning: Byggearbejde i forhold til lokalplan(er) og byplanvedtægt(er)

Ansøgning: Facadetegninger

[Facader 1-2 Strandvejen 282 20221101.pdf](#)

Ansøgning: Byggeret og helhedsvurdering

Ansøgning: Byggearbejde i forhold til lokalplan(er) og byplanvedtægt(er)

Ansøgning: Facadetegninger

[Snit A-A Strandvejen 282 20221101.pdf](#)

Ansøgning: Snittegninger

[Perspektiver Strandvejen 282 20221101.pdf](#)

Ansøgning: Planlagt arbejde

Tidligere indsendelser

Der er ingen tidligere versioner

Relateret document 3/6

Dokument Navn: Situationsplan - Strandvejen
282 - Fremtidige forhold.pdf

Dokument Titel: Situationsplan - Strandvejen
282 - Fremtidige forhold

Dokument ID: 4936053

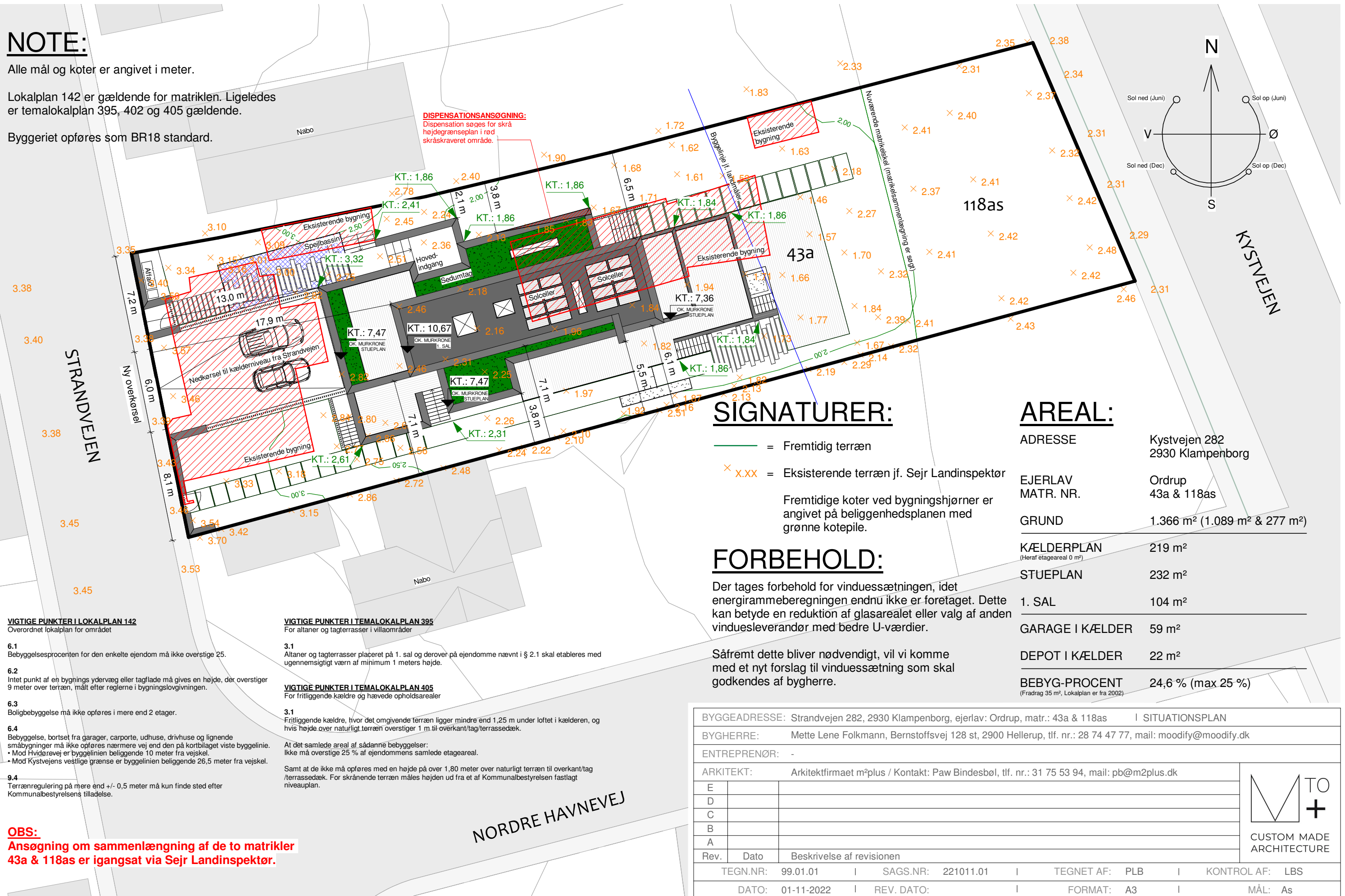
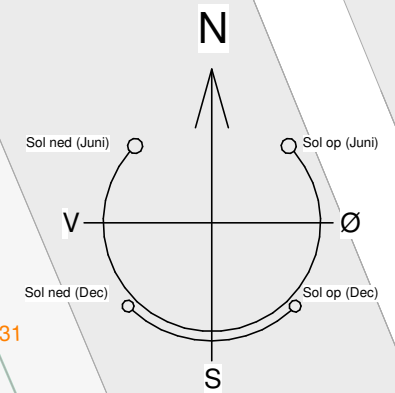
NOTE:

Alle mål og koter er angivet i meter.

Lokalplan 142 er gældende for matriklen. Ligeledes er temalokalplan 395, 402 og 405 gældende.

Byggeriet opføres som BR18 standard.

DISPENSATIONSANSØGNING:
Dispensation søges for skrå højdegrænseplan i rød skråkravet område.



SIGNATURER:

- = Fremtidig terræn
 - x.XX = Eksisterende terræn jf. Sejr Landinspektør
- Fremtidige koter ved bygningshjørner er angivet på beliggenhedsplanen med grønne kotepile.

FORBEHOLD:

Der tages forbehold for vinduessætningen, idet energirammeberegningen endnu ikke er foretaget. Dette kan betyde en reduktion af glasarealet eller valg af anden vinduesleverandør med bedre U-værdier.

Såfremt dette bliver nødvendigt, vil vi komme med et nyt forslag til vinduessætning som skal godkendes af bygherre.

AREAL:

ADRESSE	Kystvejen 282 2930 Klampenborg
EJERLAV MATR. NR.	Ordrup 43a & 118as
GRUND	1.366 m ² (1.089 m ² & 277 m ²)
KÆLDERPLAN <small>(Heraf etageareal 0 m²)</small>	219 m ²
STUEPLAN	232 m ²
1. SAL	104 m ²
GARAGE I KÆLDER	59 m ²
DEPOT I KÆLDER	22 m ²
BEBYG-PROCENT <small>(Fradrag 35 m², Lokalplan er fra 2002)</small>	24,6 % (max 25 %)

VIKTIGE PUNKTER I LOKALPLAN 142

Overordnet lokalplan for området

- 6.1** Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.
- 6.2** Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 9 meter over terræn, målt efter reglerne i bygningslovgivningen.
- 6.3** Boligbebyggelse må ikke opføres i mere end 2 etager.
- 6.4** Bebyggelse, bortset fra garager, carporte, udhuse, drivhuse og lignende småbygninger må ikke opføres nærmere vej end den på kortbilaget viste byggegrænse.
 - Mod Hvidørevej er byggegrænsen beliggende 10 meter fra vejskel.
 - Mod Kystvejens vestlige grænse er byggegrænsen beliggende 26,5 meter fra vejskel.
- 9.4** Terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter må kun finde sted efter Kommunalbestyrelsens tilladelse.

VIKTIGE PUNKTER I TEMALOKALPLAN 395

For altaner og tagterrasser i villaområder

- 3.1** Altaner og tagterrasser placeret på 1. sal og derover på ejendomme nævnt i § 2.1 skal etableres med ugenomsigtigt værn af minimum 1 meters højde.

VIKTIGE PUNKTER I TEMALOKALPLAN 405

For fritliggende kældre og hævede opholdsarealer

- 3.1** Fritliggende kældre, hvor det omgivende terræn ligger mindre end 1,25 m under loftet i kælderen, og hvis højde over naturligt terræn overstiger 1 m til overkant/tag/terrassedæk.

At det samlede areal af sådanne bebyggelser ikke må overstige 25 % af ejendommens samlede etageareal.

Samt at de ikke må opføres med en højde på over 1,80 meter over naturligt terræn til overkant/tag/terrassedæk. For skrånede terræn måles højden ud fra et af Kommunalbestyrelsens fastlagt niveauplan.

OBS:

Ansøgning om sammenlægning af de to matrikler 43a & 118as er igangsat via Sejr Landinspektør.

BYGGEADRESSE: Strandvejen 282, 2930 Klampenborg, ejerlav: Ordrup, matr.: 43a & 118as	SITUATIONSPLAN
BYGHERRE: Mette Lene Folkmann, Bernstoffsvej 128 st, 2900 Hellerup, tlf. nr.: 28 74 47 77, mail: moodify@moodify.dk	
ENTREPRENØR: -	
ARKITEKT: Arkitektfirmaet m ² plus / Kontakt: Paw Bindsbøl, tlf. nr.: 31 75 53 94, mail: pb@m2plus.dk	
Rev. Dato Beskrivelse af revisionen	
TEGN.NR.: 99.01.01 SAGS.NR.: 221011.01 TEGNET AF: PLB KONTROL AF: LBS	
DATO: 01-11-2022 REV. DATO: FORMAT: A3 MÅL: As	



Relateret document 4/6

Dokument Navn: Situationsplan - Strandvejen
282 - Eksisterende
forhold.pdf

Dokument Titel: Situationsplan - Strandvejen
282 - Eksisterende forhold

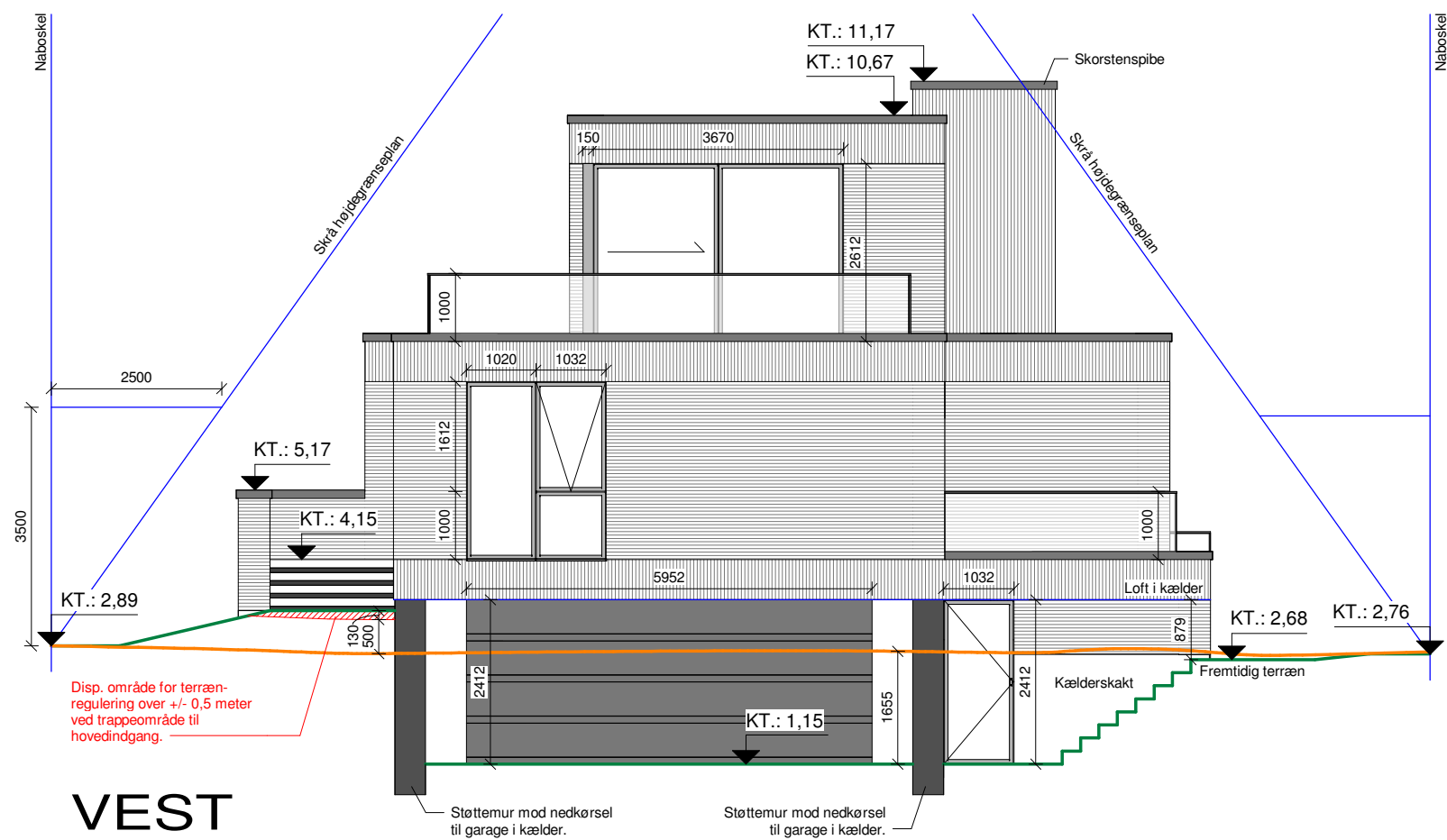
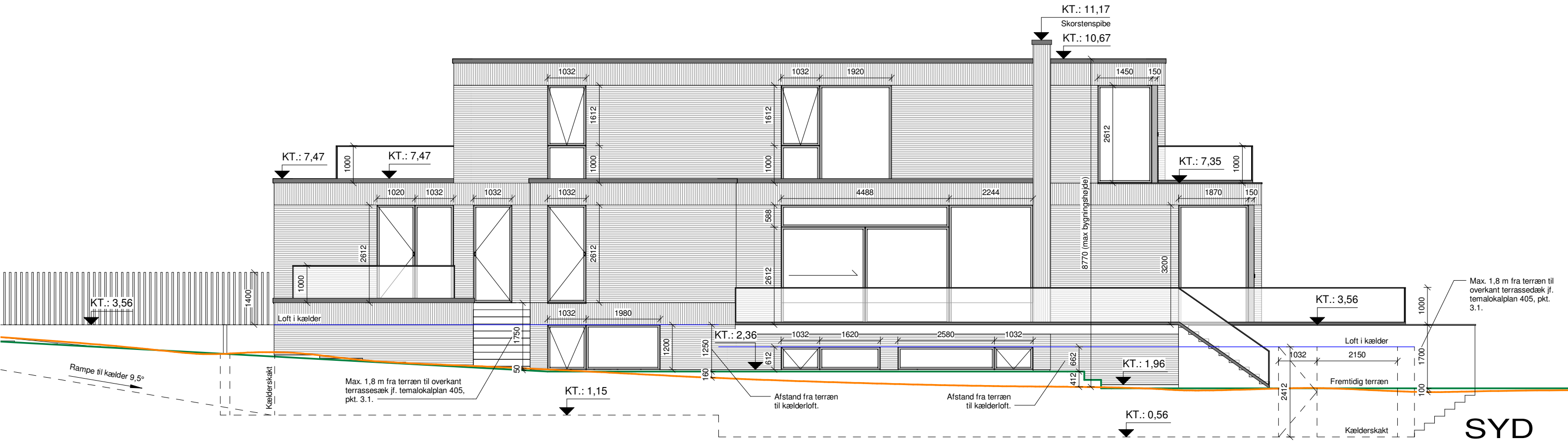
Dokument ID: 4936058

Relateret document 5/6

Dokument Navn: **Facader 2-2 Strandvejen 282
20221101.pdf**

Dokument Titel: **Facader 2-2 Strandvejen 282
20221101**

Dokument ID: **4936061**



NOTE:


Alle mål er angivet i mm. Koter er angivet i meter.
NB. Vindues- og dørmål er oplyst som hulmål.

SIGNATURER:

- = Eksisterende terræn
- = Fremtidig terræn
- = Angiver skel og skrå højdegrænseplan
- = Matteredt glas

OVERFLADER:

- Tag: Sort tagpap & sedumtag
- Vandret mursten: Petersen tegl K91 med standard fuger
- Lodret mursten: Petersen tegl K91 med standard fuger
- Vinduer og døre: Egetræselementer
- Værn: Glasværn med grå håndliste
- Inddækninger: Patineret zink

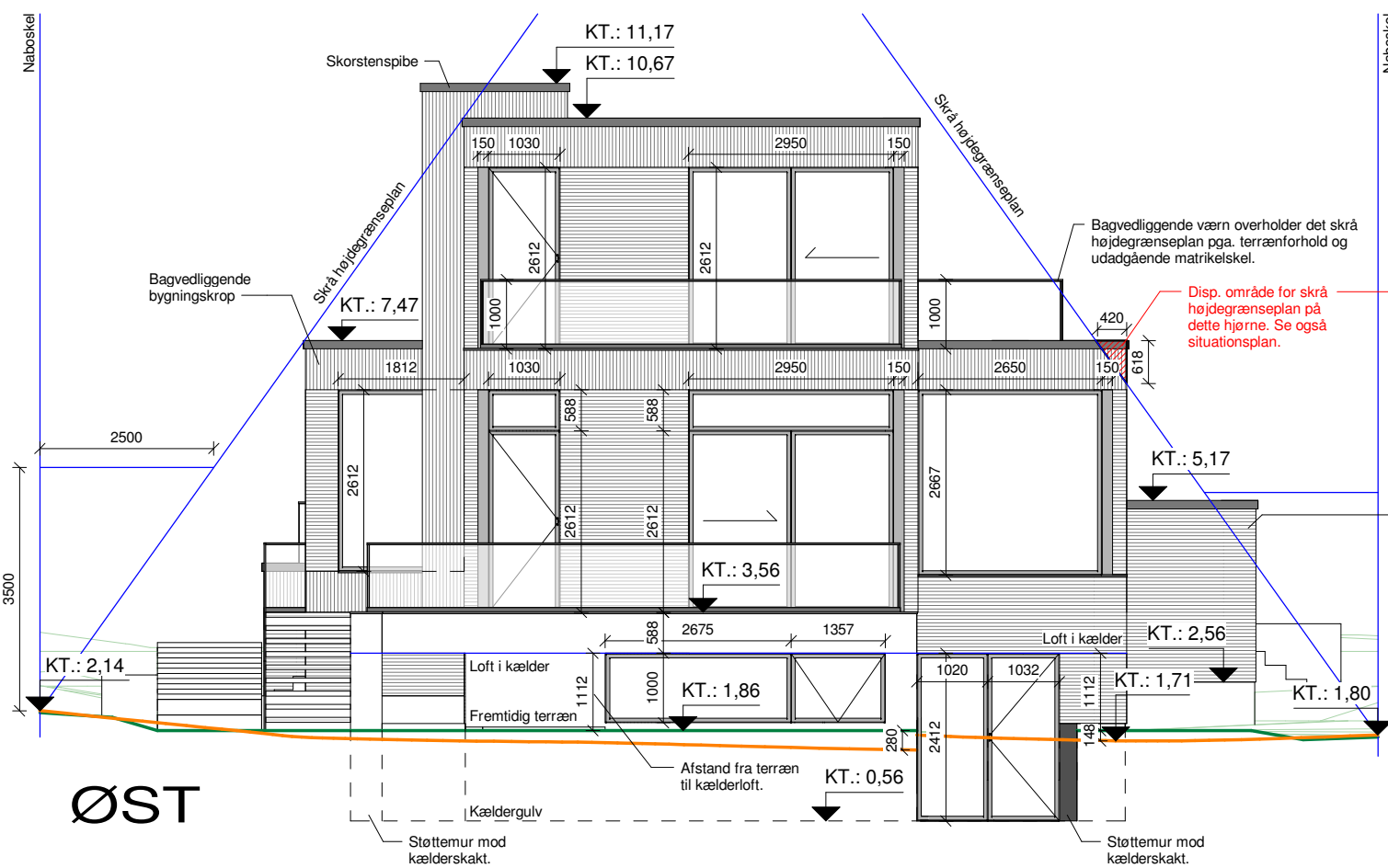
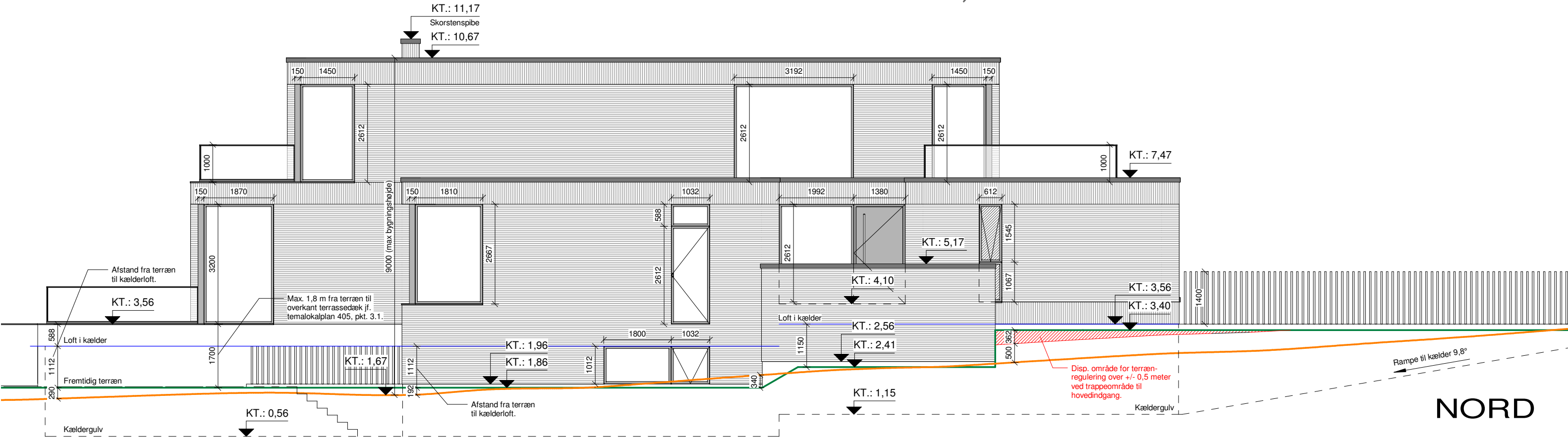
BYGGEADRESSE: Strandvejen 282, 2930 Klampenborg, ejerlav: Ordrup, matr.: 43a & 118as FACADEOPSTALTER 2-2				
BYGHERRE: Mette Lene Folkmann, Bernstoffsvej 128 st, 2900 Hellerup, tlf. nr.: 28 74 47 77, mail: moodify@moodify.dk				
ENTREPRENØR: -				
ARKITEKT: Arkitektfirmaet m ² plus / Kontakt: Paw Bindsbøl, tlf. nr.: 31 75 53 94, mail: pb@m2plus.dk				
E		 CUSTOM MADE ARCHITECTURE		
D				
C				
B				
A				
Rev.	Dato	Beskrivelse af revisionen		
TEGN.NR.: 99.03.02		SAGS.NR.: 221011.01	TEGNET AF: PLB	KONTROL AF: LBS
DATO: 01-11-2022		REV. DATO:	FORMAT: A3	MÅL: 1:100

Relateret document 6/6

**Dokument Navn: Facader 1-2 Strandvejen 282
20221101.pdf**

**Dokument Titel: Facader 1-2 Strandvejen 282
20221101**

Dokument ID: 4936062



NOTE:

Alle mål er angivet i mm. Koter er angivet i meter.

NB. Vindues- og dørmål er oplyst som hulmål.

SIGNATURER:

- = Eksisterende terræn
- = Fremtidig terræn
- = Angiver skel og skrå højdegrænseplan
- = Matteredt glas

OVERFLADER:

- Tag: Sort tagpap & sedumtag
- Vandret mursten: Petersen tegl K91 med standard fuge
- Lodret mursten: Petersen tegl K91 med standard fuge
- Vinduer og døre: Egetræselementer
- Værn: Glasværn med grå håndliste
- Inddækninger: Patineret zink

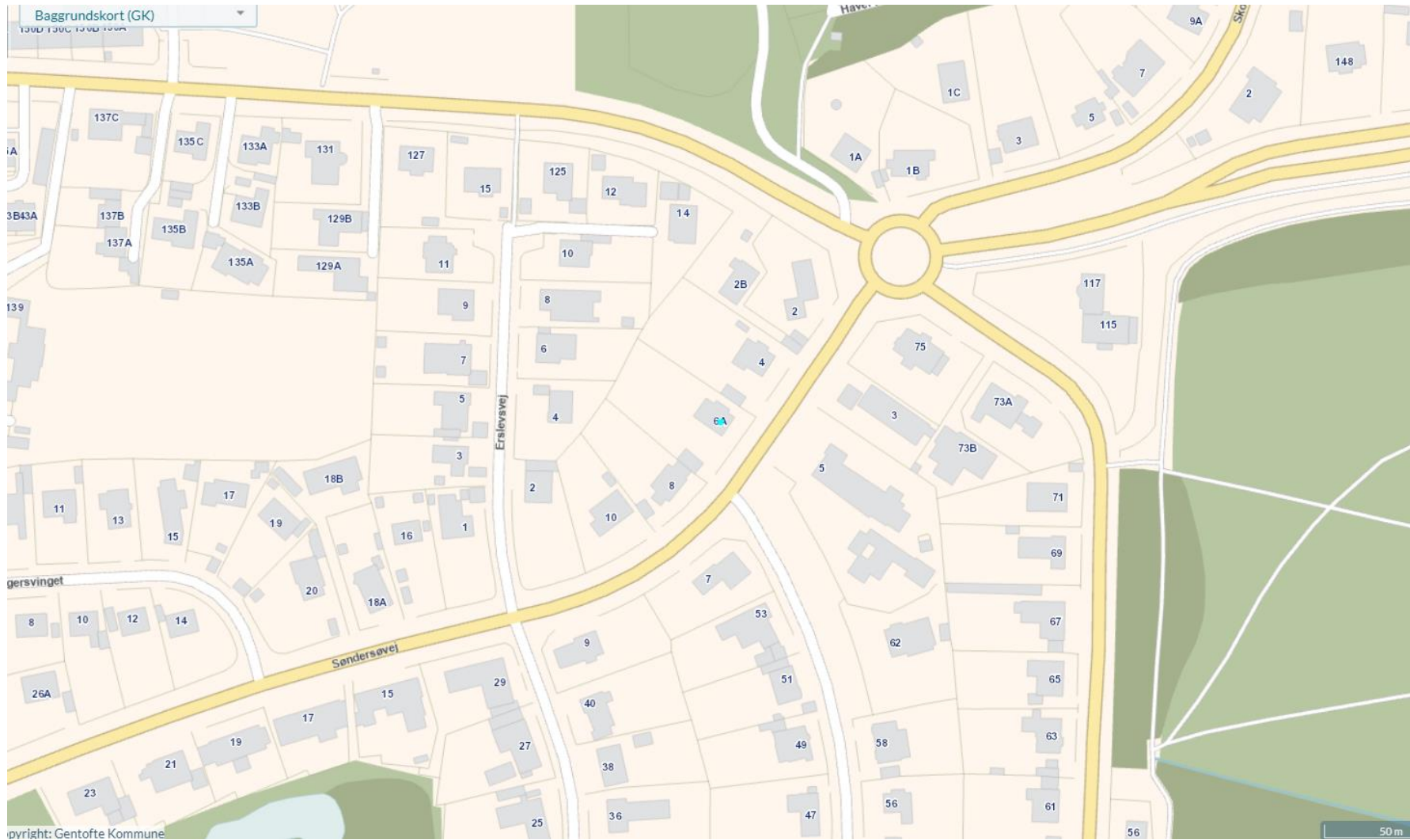
Evt. niveauplan:
Eventuelt kan der indlægges et niveauplan i KT.: 2,31, hvilket er middelværdien af byggeføtlet. Herved overholdes det skrå højdegrænseplan.

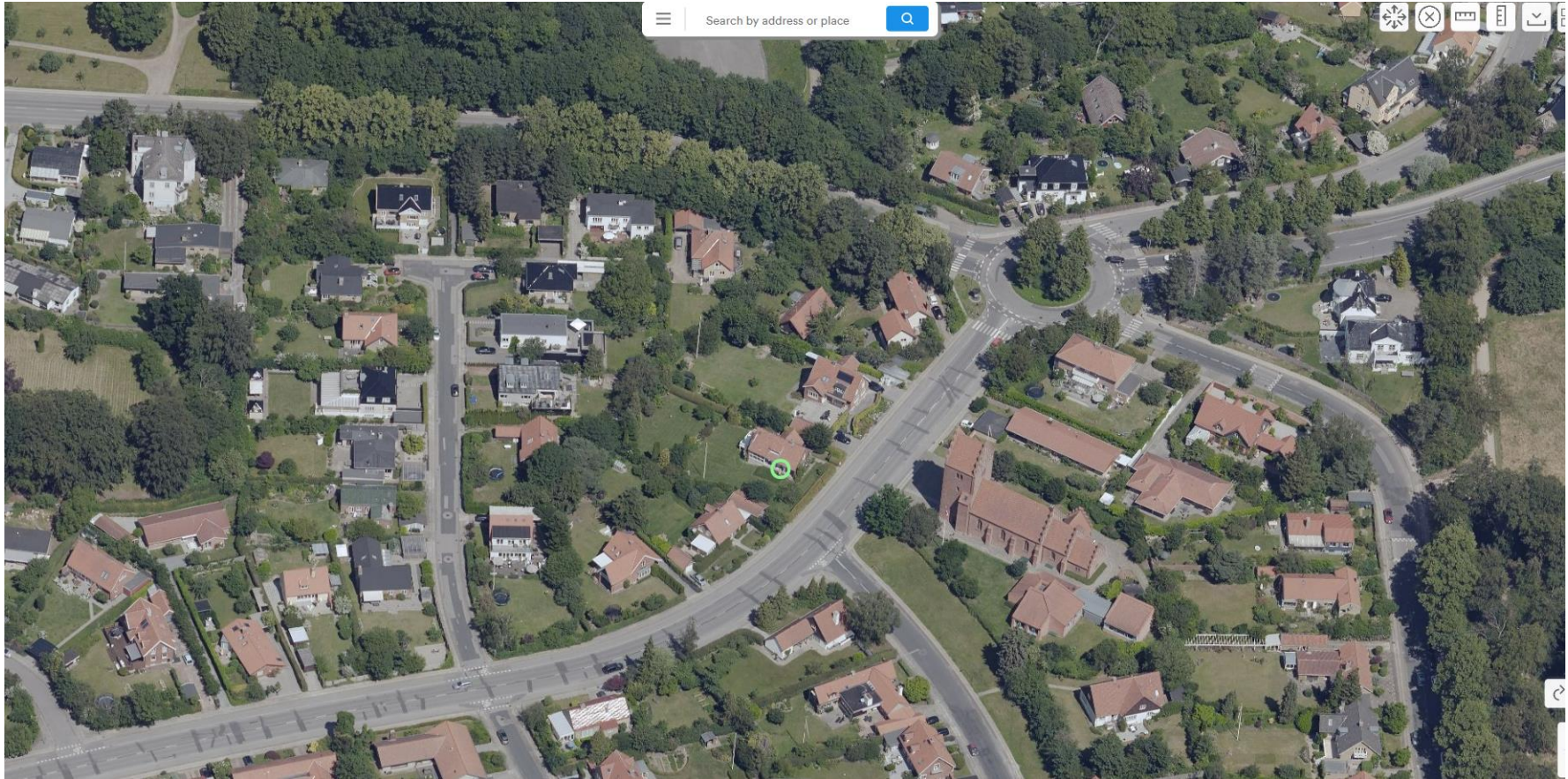
Bagvedliggende værn overholder det skrå højdegrænseplan pga. terrænforhold og udadgående matrikelskel.
Bagvedliggende halvmur ved trappe til hovedindgang overholder det skrå højdegrænseplan pga. terrænforhold og udadgående matrikelskel.

BYGGEADRESSE: Strandvejen 282, 2930 Klampenborg, ejerlav: Ordrup, matr.: 43a & 118as			FACADEOPSTALTER 1-2		
BYGHERRE: Mette Lene Folkmann, Bernstoffsvej 128 st, 2900 Hellerup, tlf. nr.: 28 74 47 77, mail: moodify@moodify.dk					
ENTREPRENØR: -					
ARKITEKT: Arkitektfirmaet m ² plus / Kontakt: Paw Bindsbøl, tlf. nr.: 31 75 53 94, mail: pb@m2plus.dk					
E			 CUSTOM MADE ARCHITECTURE		
D					
C					
B					
A					
Rev.	Dato	Beskrivelse af revisionen			
TEGN.NR: 99.03.01		SAGS.NR: 221011.01	TEGNET AF: PLB	KONTROL AF: LBS	
DATO: 01-11-2022		REV. DATO:	FORMAT: A3	MÅL: 1:100	

Dokument Navn:	Oversigtskort og skråfoto.pdf
Dokument Titel:	Oversigtskort og skråfoto
Dokument ID:	4936829
Placering:	Emnesager/Søndersøvej 6A. Udstykningsforslag i forbindelse med opførelse af dobbelthus/Dokumenter
Dagsordens titel	Søndersøvej 6A. Udstykningsforslag i forbindelse med opførelse af dobbelthus
Dagsordenspunkt nr	6
Appendix nr	1
Relaterede Dokumenter:	8

Søndersøvej 6A



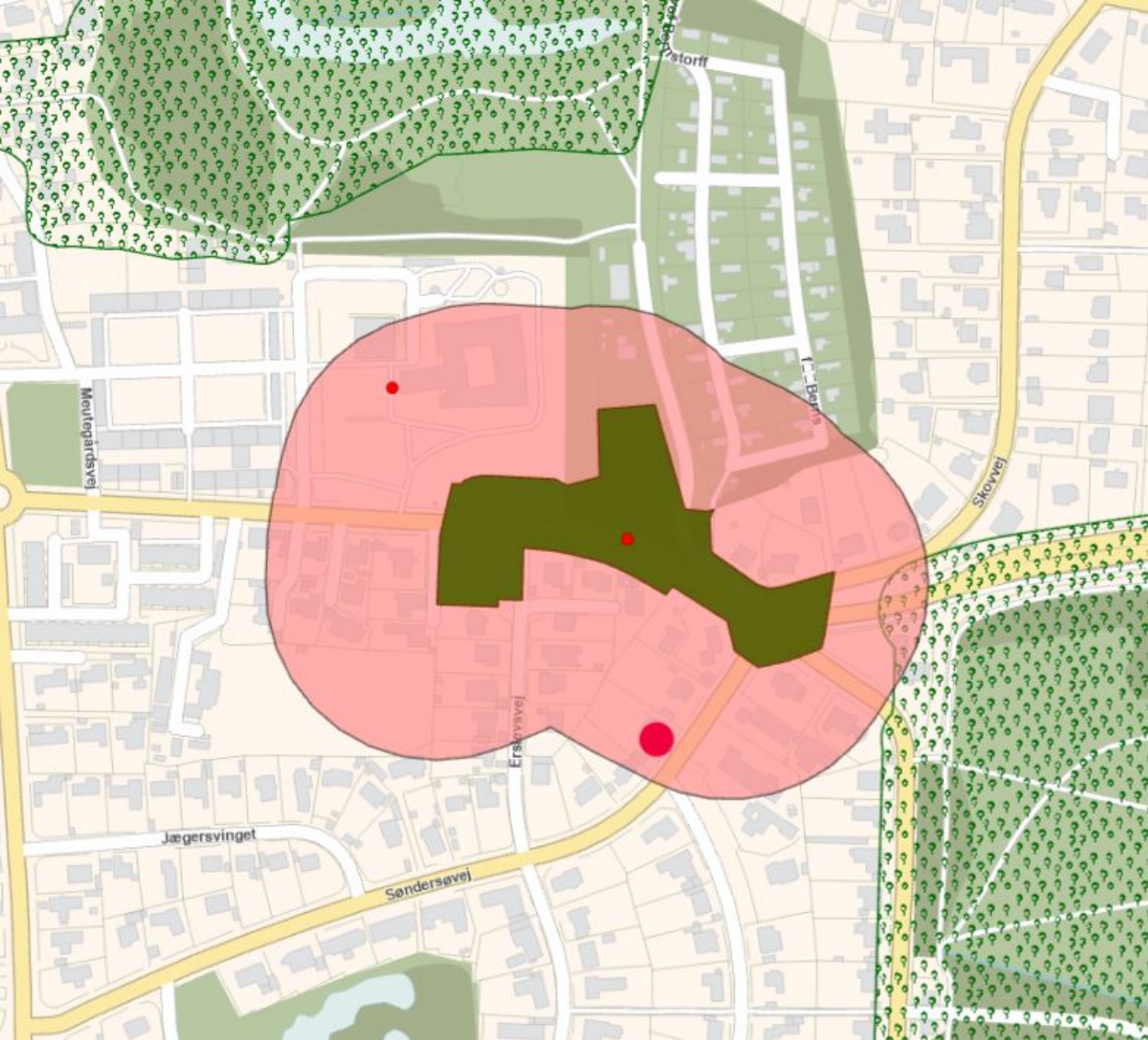


Relateret document 2/8

Dokument Navn: Søndersøvej
beskyttelseslinje.pdf

Dokument Titel: Søndersøvej beskyttelseslinje

Dokument ID: 4936832



Petorf

L. Peters

Skovvej

Mettegårdsvej

Erslevsvej

Jægersvinget

Søndersevej

Relateret document 3/8

Dokument Navn: Skyggekort.pdf

Dokument Titel: Skyggekort

Dokument ID: 4936834

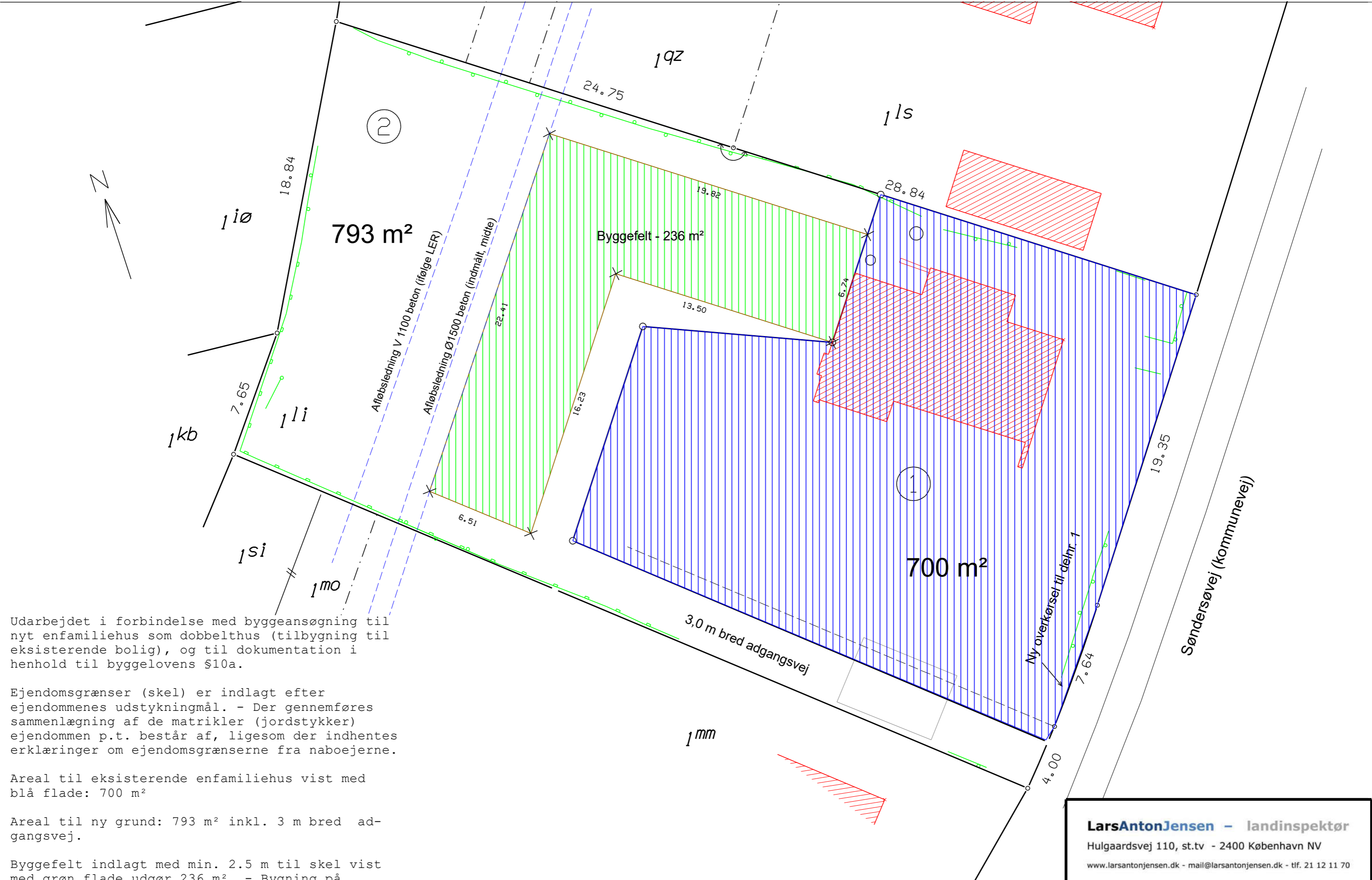


Relateret document 4/8

Dokument Navn: 157-129 Søndersøvej 6a
Udstykningsplan -
byggelovens §10a ver 6.pdf

Dokument Titel: 157-129 Søndersøvej 6a
Udstykningsplan -
byggelovens §10a ver 6

Dokument ID: 4936835



Udarbejdet i forbindelse med byggeansøgning til nyt enfamiliehus som dobbelthus (tilbygning til eksisterende bolig), og til dokumentation i henhold til byggelovens §10a.

Ejendomsgrænser (skel) er indlagt efter ejendommens udstykningsmål. - Der gennemføres sammenlægning af de matrikler (jordstykker) ejendommen p.t. består af, ligesom der indhentes erklæringer om ejendomsgrænserne fra naboejerne.

Areal til eksisterende enfamiliehus vist med blå flade: 700 m²

Areal til ny grund: 793 m² inkl. 3 m bred adgangsvvej.

Byggefelt indlagt med min. 2.5 m til skel vist med grøn flade udgør 236 m². - Bygning på arealet må tilpasses grundens bebyggelsesprocent.

LarsAntonJensen – landinspektør
 Hulgaardsvej 110, st.tv - 2400 København NV
 www.larsantonjensen.dk - mail@larsantonjensen.dk - tlf. 21 12 11 70

Udstykningsplan med byggefelt ver. 6
 Matr. nr. : 1li Jægersborg
 Søndersøvej 6A, 2820 Gentofte
 Karen Tangmose & Peter Gerner Pinkowsky

Mål(A3) 1: 200
 Højdesystem: uden
 Sag: 157-129

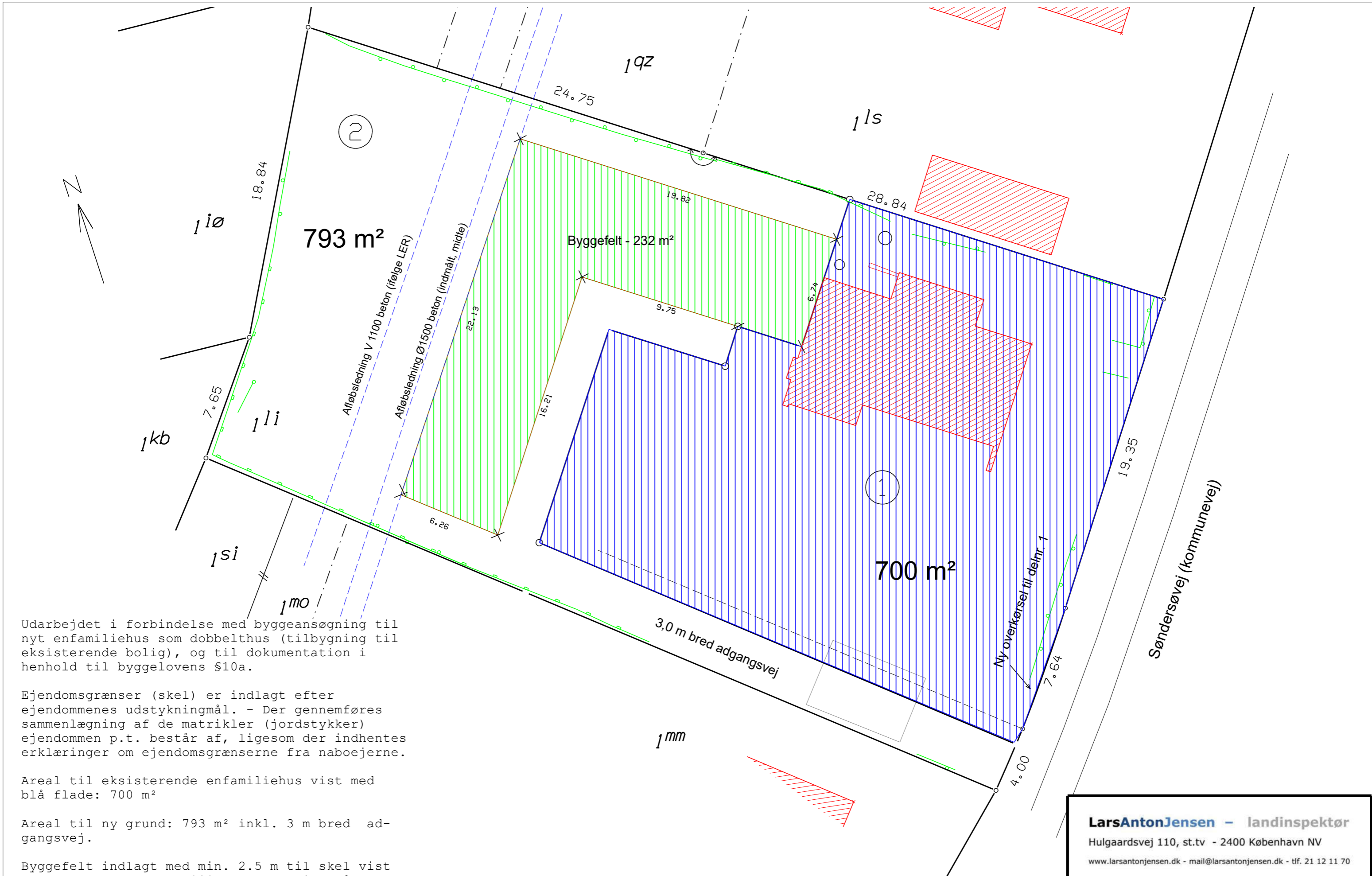
København den 20. november 2022
 Landinspektør: Lars Anton Jensen

Relateret document 5/8

Dokument Navn: 157-129 Søndersøvej 6a
Udstykningsplan -
byggelovens §10a ver 5.pdf

Dokument Titel: 157-129 Søndersøvej 6a
Udstykningsplan -
byggelovens §10a ver 5

Dokument ID: 4936837



Udarbejdet i forbindelse med byggeansøgning til nyt enfamiliehus som dobbelthus (tilbygning til eksisterende bolig), og til dokumentation i henhold til byggelovens §10a.

Ejendomsgrænser (skel) er indlagt efter ejendommens udstykningsmål. - Der gennemføres sammenlægning af de matrikler (jordstykker) ejendommen p.t. består af, ligesom der indhentes erklæringer om ejendomsgrænserne fra naboejerne.

Areal til eksisterende enfamiliehus vist med blå flade: 700 m²

Areal til ny grund: 793 m² inkl. 3 m bred adgangsvej.

Byggefelt indlagt med min. 2.5 m til skel vist med grøn flade udgør 232 m². - Bygning på arealet må tilpasses grundens bebyggelsesprocent.

Udstykningsplan med byggefelt ver. 5
 Matr. nr. : 1li Jægersborg
 Søndersøvej 6A, 2820 Gentofte
 Karen Tangmose & Peter Gerner Pinkowsky

LarsAntonJensen – landinspektør
 Hulgaardsvej 110, st.tv - 2400 København NV
 www.larsantonjensen.dk - mail@larsantonjensen.dk - tlf. 21 12 11 70

Mål(A3) 1: 200
 Højdesystem: uden
 Sag: 157-129

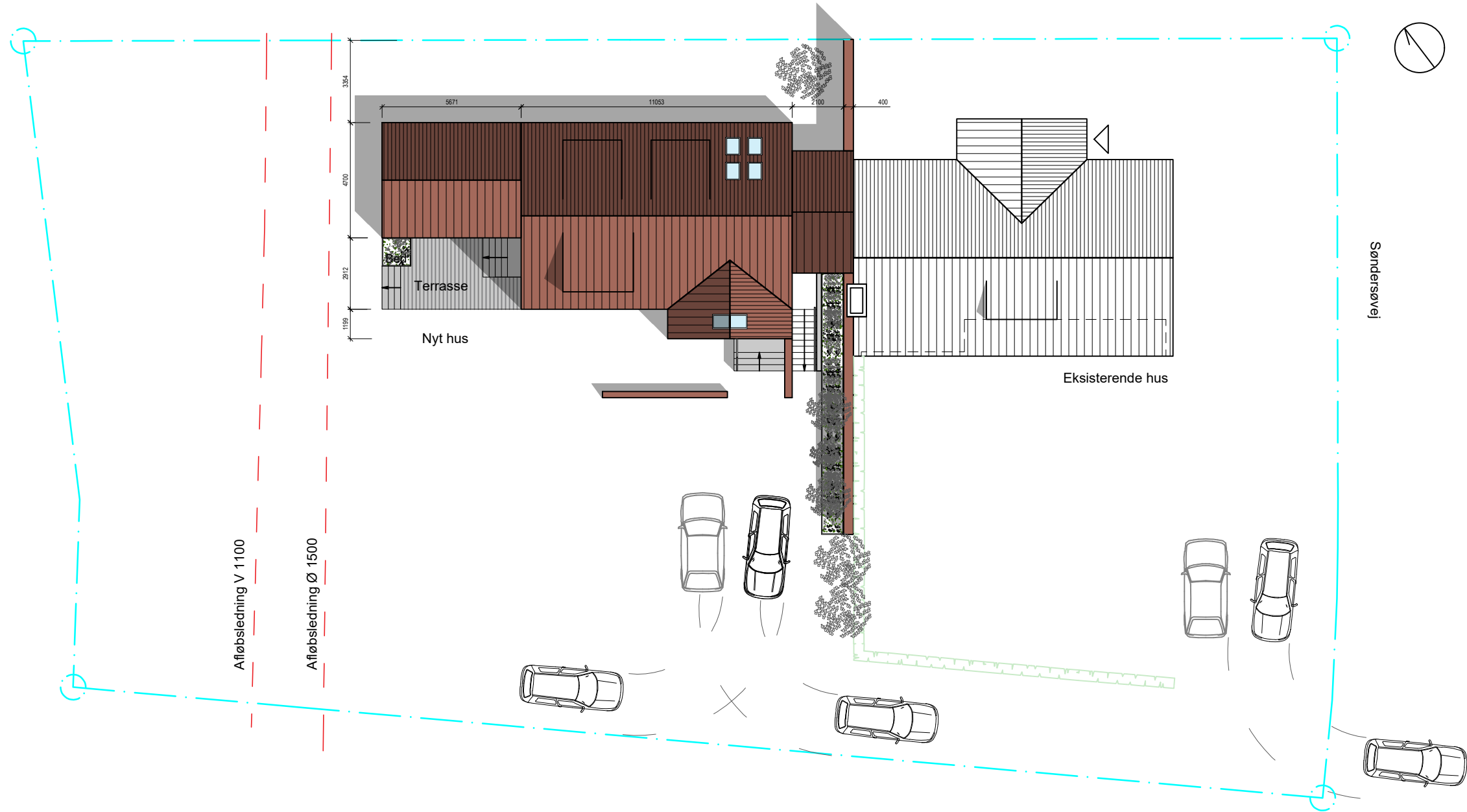
København den 20. november 2022
 Landinspektør: Lars Anton Jensen

Relateret document 6/8

Dokument Navn: Søndersøvej 6a
Myndighedsprojekt-
Situationsplan 1.200.pdf

Dokument Titel: Søndersøvej 6a
Myndighedsprojekt-
Situationsplan 1.200

Dokument ID: 4936838



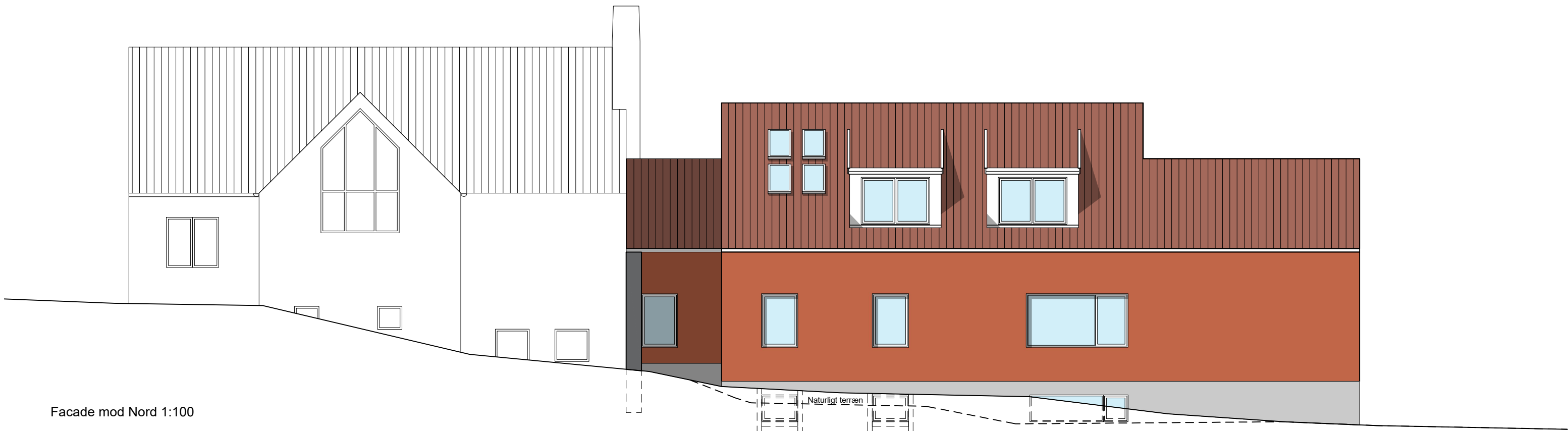
Sag	Nyt dobbelthus for Peter Pinkowsky	Sagsnr.	22007-1
Adresse	Søndersøvej 6a, 2820 Gentofte	Tegn.nr.	01
Matr. nr.	1li,1qy,1lk,1sx	Dato	12.07.2022
Emne	Situationsplan	Fase	Myndighedsprojekt
		Mål	1:200
		Format	A3
		Telefon	40 34 16 42

Relateret document 7/8

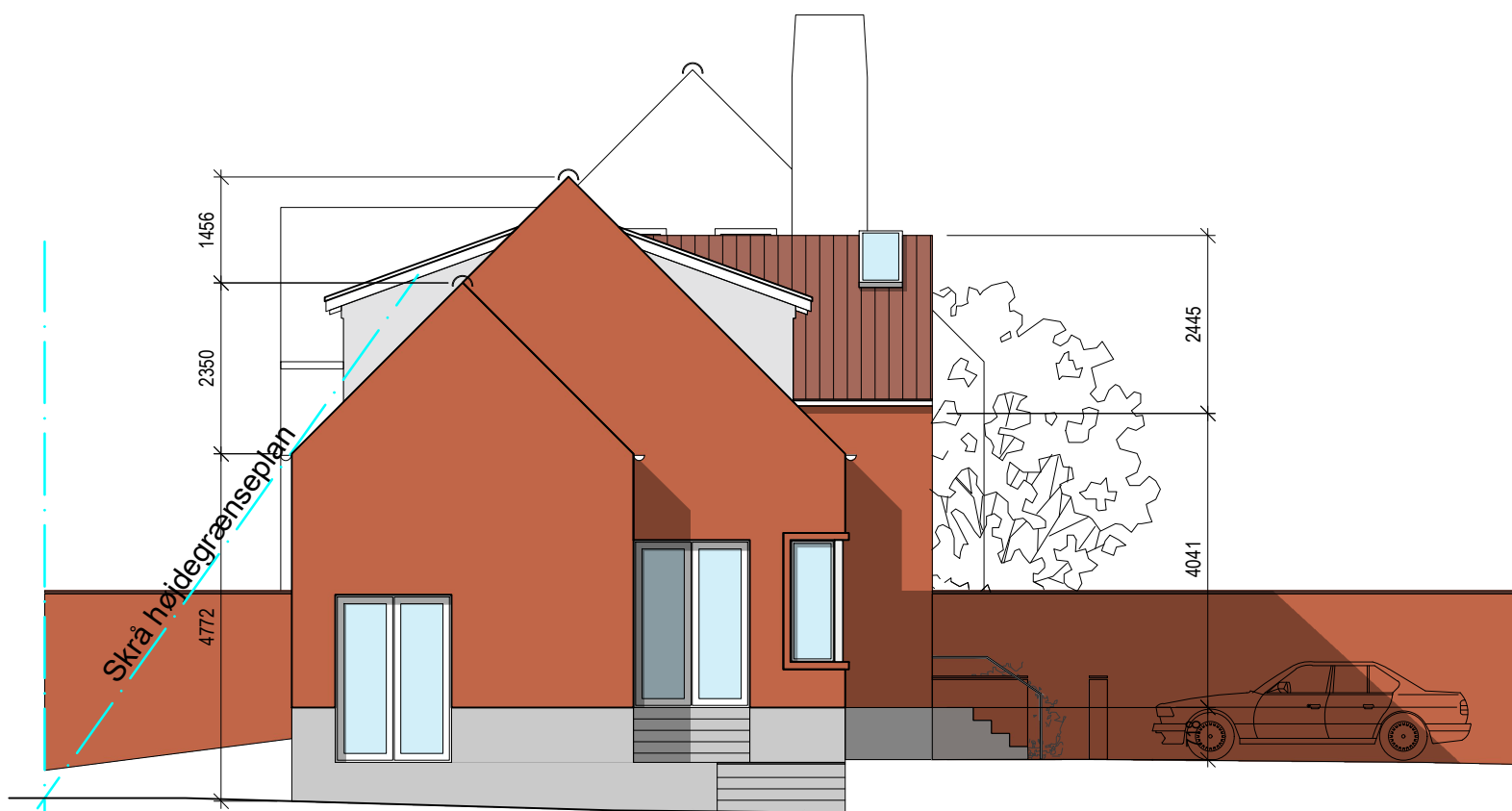
Dokument Navn: Søndersøvej 6a
Myndighedsprojekt-Facade
mod Syd og Vest 1.100.pdf

Dokument Titel: Søndersøvej 6a
Myndighedsprojekt-Facade
mod Syd og Vest 1.100

Dokument ID: 4936844



Facade mod Nord 1:100



Facade mod Vest 1:100

Sag	Nyt dobbelthus for Peter Pinkowsky	Sagsnr.	22007-1
Adresse	Søndersøvej 6a, 2820 Gentofte	Tegn.nr.	05
Matr. nr.	1li,1qy,1lk,1sx	Dato	12.07.2022
Emne	Facader mod syg & vest	Fase	Myndighedsprojekt

2r arkitekter ApS
 Vermundsgade 19, DK 2100 København Ø



Mål	1:100
Format	A3
Telefon	40 34 16 42

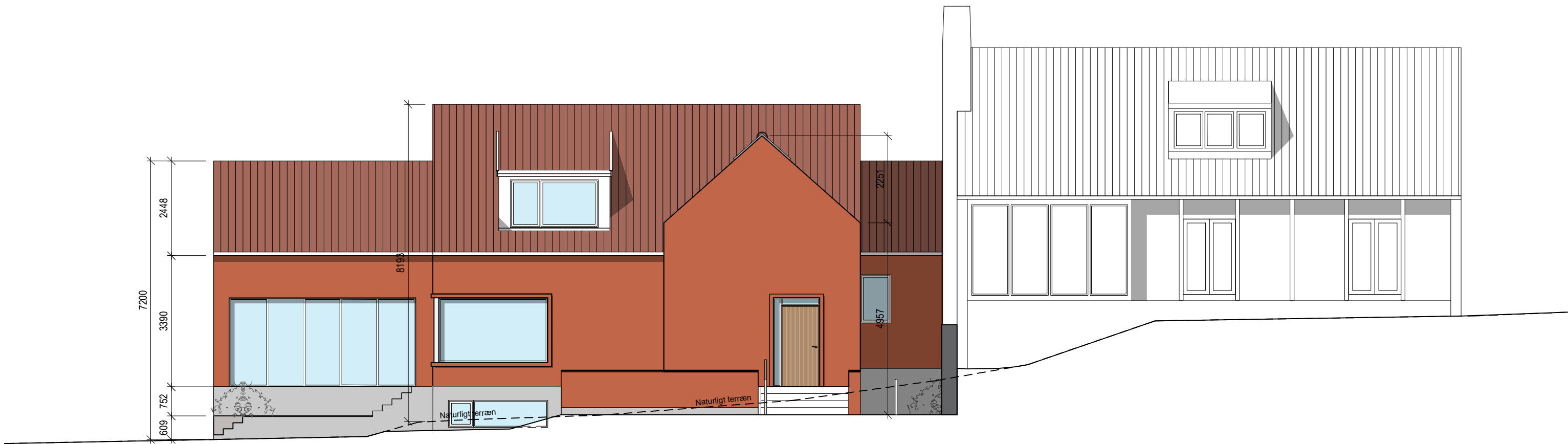
ACADFILE:

Relateret document 8/8

Dokument Navn: Søndersøvej 6a
Myndighedsprojekt-Facade
mod Nord 1.100.pdf

Dokument Titel: Søndersøvej 6a
Myndighedsprojekt-Facade
mod Nord 1.100

Dokument ID: 4936845



Facade mod Syd 1:100

Sag	Nyt dobbelthus for Peter Pinkowsky	Sagsnr.	22007-1
Adresse	Søndersøvej 6a, 2820 Gentofte	Tegn.nr.	06
Matr. nr.	1li,1qy,1lk,1sx	Dato	12.07.2022
Emne	Facade mod nord	Fase	Myndighedsprojekt


Mål	1:100
Format	A3
Telefon	40 34 16 42

2r arkitekter ApS
 Vermundsgade 19, DK 2100 København Ø



ACADFILE:

Dokument Navn:	Vejledning om opsætning af altaner på eksisterende etageejendomme.pdf
Dokument Titel:	Vejledning om opsætning af altaner på eksisterende etageejendomme
Dokument ID:	4937182
Placering:	Emnesager/Orientering om gældende altanvejlednings forhold til igangværende altansager, hvori der ikke er truffet afgørelse/Dokumenter
Dagsordens titel	Orientering om gældende altanvejlednings forhold til igangværende altansager, hvori der ikke er truffet afgørelse
Dagsordenspunkt nr	8
Appendix nr	1
Relaterede Dokumenter:	1

Dette dokument blev genereret af  getorganized
for SharePoint

Vejledning om opsætning af altaner på eksisterende etageejendomme

Indholdsfortegnelse

Introduktion	3
Lovgrundlaget	4
Altaner og Arkitekturpolitik	6
Retningslinjer	8
Dagslys og indblik	14

Introduktion

Gentofte Kommune ønsker at fremme muligheden for etablering af altaner på eksisterende etageejendomme.

Denne vejledning er udarbejdet for at gøre det lettere og mere overskueligt at ansøge om etablering af altaner. Vejledningen indeholder også retningslinjer for, hvad altanprojekter skal iagttage, hvis der skal gives tilladelse til etableringen. Disse retningslinjer vil i mange tilfælde give større mulighed for etablering af altaner end bygningsreglementets regler lægger op til.

En ny altan er et stort tilskud til kvaliteten og værdien i en lejlighed.

Adgangen til frisk luft, lys og sol forbedres betragteligt for den enkelte beboer. Altaner tilfører lejligheden et lille privat uderum, der ofte kan anvendes som en kærkommen udvidelse af en lille boligs opholdsarealer. Altaner og tagterrasser kan bidrage til et bedre byliv ved at skabe kontakt mellem livet i husene, på gaden og i gården. Altaner kan også bidrage til et mere trygt og levende bymiljø. Frodige, grønne og blomstrende altaner bidrager til begrønning af byen til glæde for både naboer og forbipasserende.

Altaner påvirker dog også de omkringliggende lejligheder og bygninger, hvilket der bør tages højde for ved ansøgning om tilladelse til altanprojekter.

Der kan bl.a. opstå indbliksgener mellem naboer. Altaner har kan også have en ikke ubetydelig skyggevirksomhed for underliggende lejligheder. Endelig har nye altaner på eksisterende etageejendomme stor indvirkning på bygningernes arkitektur.

Mange altanprojekter på ældre etageejendomme kan ikke overholde det gældende bygningsreglements krav til dagslys i boliger (BR18). Altansager, der ikke lever op til BR18's dagslyskrav i underliggende lejligheder, skal behandles som dispensationssager, og i mange tilfælde vil der ikke kunne gives dispensation.

Gentofte Kommune ønsker at have en mere kvalitativ tilgang til altanprojekter, end krav om bestemte lux-tal for tilgængeligt dagslys giver.

Retningslinjerne fastlægger derfor ved angivelse af en række standardstørrelser for altaner, hvor meget det kan tillades, at altaner skygger for underboens vinduer. Disse størrelser sikrer også adgangen til himmeludsyn.

En væsentlig del af etageejendommene i kommunen er udpeget som bevaringsværdige, og hensynet til denne arkitektoniske kulturarv vægtes højt. Men der er også mange etageejendomme, der ikke er udpeget som bevaringsværdige, men hvor det har stor arkitektonisk betydning, at nye altaner bidrager til et fint arkitektonisk helhedsudtryk.

Vejledningen indeholder således også retningslinjer for etablering af altaner på bevaringsværdige bygninger samt i øvrigt en beskrivelse af de arkitektoniske overvejelser, som generelt bør foretages ved altanprojekter.

Lovgrundlaget

Byggeloven og Bygningsreglementet - BR18

Altaner er omfattet af Byggelovens § 2 og skal derfor overholde bygningsreglementets administrative og tekniske bestemmelser.

BR18 § 379 stiller krav om tilstrækkeligt dagslys.

I medfør af byggelovens §§ 16C og 22 kan kommunalbestyrelsen dispensere fra bygningsreglementet, når det skønnes foreneligt med byggelovens hensyn.

Nærværende retningslinjer indeholder rammer for, hvad der kan forventes meddelt dispensation til.

Etageejendomme er ikke omfattet af byggeretten, jf. BR18, §§ 168-186. Der skal derfor ved behandling af altaner foretages en helhedsvurdering, jf. BR18, § 187, med inddragelse af seks generelle kriterier, heriblandt:

- 1. Bebyggelsens samlede omfang skal være hensigtsmæssig i forhold til dens anvendelse og svare til det sædvanlige i karreen, kvarteret eller til det, der tilstræbes i området og*
- 2. Der skal under hensyn til bebyggelsens anvendelse sikres tilfredsstillende lysforhold for bebyggelsen og nabobebyggelse samt sikres mod væsentlige indbliksgener i forhold til anden bebyggelse på samme grund og på nabogrunde.*

Retningslinjerne indeholder beskrivelser af, hvad der tilstræbes i området samt lys- og indblikforhold, der kan lægges til grund for en positiv vurdering af det pågældende kriterie.

Planloven og lokalplaner

Bevaringsværdige ejendomme, der er udpeget i en lokalplan, er hver især omfattet af en bestemmelse, der fastlægger, at bygningsmyndigheden skal godkende enhver udvendig ændring, herunder også etablering af nye altaner. Denne eventuelle godkendelse skal være sagligt begrundet i den enkelte ejendoms bevaringsværdi.

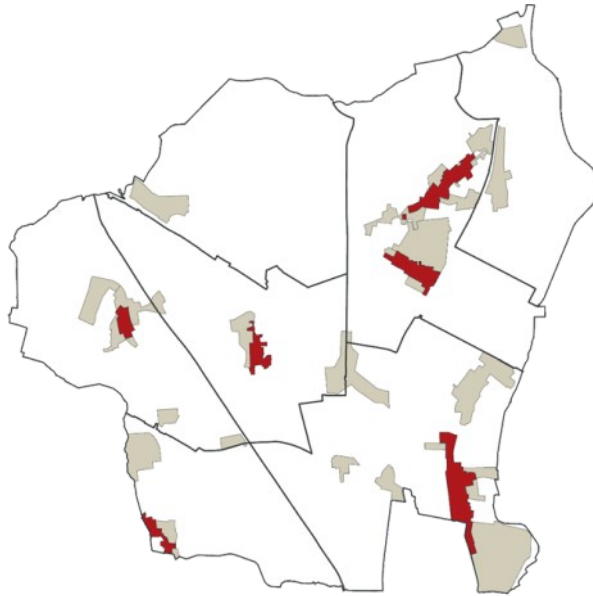
Retningslinjerne heri kan være vejledende for, hvilke størrelser, placeringer og typer altaner, der kan forventes tilladelse til på forskellige typer af bevaringsværdige ejendomme.

Retningslinjerne træder dog ikke i stedet for en konkret vurdering af den enkelte ejendom.

En del af kommunens etageejendomme er omfattet af bydelscenterlokalplanerne 209-214 for kommunens seks bydelscentre, der alle har følgende bestemmelse:

"Skiltning, facadeudformning og -beklædning, opsætning af markiser og belysning mv. af blivende art må kun finde sted med Kommunalbestyrelsens tilladelse."

I disse områder skal enhver facadeudformning, herunder etablering af nye altaner, godkendes ud fra dels en vurdering af indvirkningen på karakteren af gaderummet i bydelscenteret, dels den enkelte bygnings arkitektur.



Oversigtskort over områder med etageboligbebyggelse. Røde markeringer er omfattet af bydelecenterlokalplaner.

Byggelovens § 6 D, stk. 1

"Kommunalbestyrelsen kan gøre en tilladelse efter byggeloven afhængig af, at bebyggelsen får en sådan ydre udformning, at der i forbindelse med dens omgivelser opnås en god helhedsvirkning."

Bestemmelsen kan i forbindelse med byggetilladelser anvendes til at regulere bygningens ydre udformning. Eksempelvis til at sikre ensartede facader i et område ved at stille krav om en gesimshøjde, materialevalg eller taghældning. Bestemmelsen kan således også bruges til at stille krav til udformningen af en altan. Det kan være til materialevalg, farve samt udformning af altanbund og altanværn.

Bestemmelsen er primært tiltænkt at skulle anvendes ved byggearbejder i områder, der er karakteriseret ved en særlig arkitektonisk, landskabsmæssig eller æstetisk helhedsvirkning, og navnlig hvor der er tale om bevaringsværdige ældre bymiljøer. Bestemmelsen har således ikke til hensigt at fremkalde en utilsigtet ensartethed.

Altaner og Arkitekturpolitik

Hvis der er ønsket om at anskaffe altaner på en ejendom, kan der være hjælp at hente i [Gentofte Kommunes arkitekturpolitik](#). Heri anbefales det at iagttage nedenstående fem grundlæggende temaer. Her er disse beskrevet i kort form og tilpasset, så de er rettet mod de aspekter, der indgår i overvejelser vedrørende altaner.

Tidsperspektivet

"Bygværker afspejler vores traditioner, byggetekniske formåen og de klimatiske forudsætninger.

Hver tid har sit arkitektoniske udtryk, hvor arkitektoniske elementer som proportioner, materialer, vinduesformater og detaljering i facader typisk fortolkes i en nordisk arkitekturtradition."
(Gentofte Kommunes arkitekturpolitik, vedtaget i Kommunalbestyrelsen oktober 2018)

Der er behov for grundig analyse - heri tydelige illustrationer af altanernes indvirkning på ejendommens arkitektur. Analysen bør tage afsæt i de tilgængelige principper, men endelig beslutning om antal, placering og ikke mindst detaljering vil altid bero på den konkrete situation.

Et af målene er, at ændringer gennemføres, så stedets kulturarv fortsat er autentisk, kan aflæses og er "respekteret". Dette er i nogle tilfælde opnåeligt ved at tilføje en moderne, eksempelvis minimalistisk, udformning, så det er tydeligt, hvad der er oprindeligt (originalt) på bygningen. I andre tilfælde lykkes det bedst ved at tilføje altaner nøjagtigt af den type, som kunne være blevet udført ved bygningens opførelsestidspunkt.

Funktion

"Uanset, om det er ny arkitektur eller projekter på eksisterende bebyggelse, er målet, at arkitekturen er velfungerende, giver muligheder for alle ("universelt design"), løser opgaven og måske endda tilbyder mere end det. Dette for individet såvel som for fællesskabet. Funktionen skal ses i perspektivet fra både nutidens og fremtidens brugere."

(Gentofte Kommunes arkitekturpolitik, vedtaget i Kommunalbestyrelsen oktober 2018)

Ved eksisterende bebyggelse er det vigtigt at gøre sig klart, hvorvidt ejendommen egner sig til de nye ønsker.

Ved både eksisterende bebyggelse og ved nybyggeri skal det vurderes, om sted og omgivelser kan bære de nye funktionsønsker.

Bæredygtighed

"Ved nye behov og ønsker er der stor gevinst ift. bæredygtighed, såfremt eksisterende bygninger kan være en ressource for det nye."

(Gentofte Kommunes arkitekturpolitik, vedtaget i Kommunalbestyrelsen oktober 2018)

Det er en miljømæssig gevinst at designe med mål om lang levetid, bæredygtige materialer og lavt forbrug i tilblivelsen og i den efterfølgende drift.

I projekter på eksisterende bebyggelse kan ønsker om altaner med fordelagtighed kombineres med energioptimering alt udført således, at bygningen opretholder sine arkitektoniske kvaliteter og eventuelle kulturarvsværdi.

Kontekst

"Vellykket arkitektur forholder sig til områdets karakter og kvaliteter, hvilket ikke udelukker, at den kan være nytænkende.

I alle bygningsarbejder må ambitionen for den arkitektoniske kvalitet være lige så høj, eller endda højere, end det stedlige niveau."

(Gentofte Kommunes arkitekturpolitik, vedtaget i Kommunalbestyrelsen oktober 2018)

Ved nybyggeri er det arkitektoniske hovedgreb og dets sammenhæng eller brud med omgivelserne et valg, der må afhænge af, om områdekarakteren er præget af homogenitet eller variation.

I projekter på eksisterende bebyggelse må hovedideen (bevaringsstrategien) passe til stedets bærende værdier.

Samtidigt skal ændringer afbalanceres. Dvs. istandsættelser udføres i overensstemmelse med bygningens kulturarv og byggeskik. Tilføjelser bør enten være fortsat brug af oprindelige elementer, alternativt afbalancerede "nutidsmarkører".

Der er steder, der kræver forsigtighed, og der er steder, hvor netop et nyt indgreb kan løfte den samlede oplevelse.

Æstetik og bygningsfysik

"Det er en arkitektonisk kvalitet, når former og materialer både har gode egenskaber og giver sansestimulerende oplevelser. Æstetik hænger sammen med f.eks. proportioner, farver, stofflighed (materialeoplevelse) og ergonomi. Egenskaberne er f.eks. holdbarhed, akustik og indeklima."
(Gentofte Kommunes arkitekturpolitik, vedtaget i Kommunalbestyrelsen oktober 2018)

I projekter på eksisterende bebyggelse må de nye altaner ikke fratage ejendommen de bærende arkitektoniske motiver, fx linjer fra gesimsbånd mv. Der kan endda være ejendomme, som har en ubrudt facade, hvor altanpåbygning af æstetiske årsager ikke kan indgå. Omvendt kan der være stereotype facader, hvor altaner vil give et æstetisk løft.

Arkitektur og kulturarv er komplekst, men med faglighed og opmærksomhed på disse fem temaer kan der opnås et fælles sprog og et professionelt arkitektonisk helhedssyn.

Retningslinjer

I Gentofte kommune passer vi på vores kulturarv, og bevaringen af den er en vigtig del af kommunens arkitekturpolitik. Især er der fokus på detaljens rolle i den større sammenhæng.

Alle bygninger i Gentofte (bortset fra småbygninger), opført før 1970, blev i årene 2003 og 2004 gennemgået og registreret i forhold til bevaringsværdi – SAVE-registreringen. SAVE (Survey of Architectural Values in the Environment) indeholder en skala med karakterer fra 1 til 9, hvor bygninger med karakteren 1 har den højeste bevaringsværdi, og bygninger med karakteren 9 den laveste værdi. I Gentofte Kommune har man valgt at gøre bygninger med karaktererne 1 til 4 bevaringsværdige, og der er efterfølgende blevet fastlagt som sådan i lokalplaner.

Er en bygning udpeget som bevaringsværdig i en lokalplan, vil der ofte være krav og restriktioner, som knytter sig til bygningens bevaringsværdi. Det kan derfor få betydning for, hvor mange altaner, der kan tillades opsat. Det kan også få betydning for, hvor store altanerne kan være samt for placering, materialer, farve og udformning.

Læs om byggesagsbehandling af bevaringsværdige bygninger [her](#).

Gentofte Kommune ønsker, at så mange borgere som muligt får del i den glæde og livskvalitet, der forbindes med udendørs ophold, samtidigt med, at den kvalitet og attraktivitet, der kendetegner kommunens boliger, sikres.

Nedenstående retningslinjer har som formål, at flest muligt kan få altaner under størst mulig hensyntagen til den arkitektoniske kulturarv.

Det skal bemærkes, at disse retningslinjer ikke står alene. Tilladelse til opsætning af en altan på en bevaringsværdig bygning forudsætter også, at retningslinjerne i forhold til eksempelvis dagslysforhold og indblik iagttages, jf. afsnittene herom [her](#).

Retningslinjer

Ved sagsbehandling af altaner på bevaringsværdige bygninger skal det vurderes, om opsætning af altaner i det konkrete tilfælde kan tillades ift. lokalplanens bevarende bestemmelser og bygningens SAVE-værdi.

De værdifulde historiske bymiljøer i Gentofte Kommune er karakteriseret af gadebilleder domineret af klassiske etageejendomme. Disse gadebilleder og bymiljøer er en central del af kommunens byggede kulturarv og blandt de værdier, kommunens arkitekturpolitik søger at bevare.

Visse bygninger er ikke udpeget som bevaringsværdige i en lokalplan, men bidrager til en bebyggelse, der samlet set har en større værdi (ikke nødvendigvis registreret). For at sikre arkitekturpolitikens intentioner om bevaring af kulturarv anbefales det, at nedenstående retningslinjer også følges for etageejendomme, der ikke er udpeget som bevaringsværdige i en lokalplan.

Der vil være lempeligere krav til altaner mod gården end mod gaden. Dog ikke nødvendigvis gældende for funktionalistiske og modernistiske bygninger eller andre hvor facadeorienteringen dikterer det.

Det vil normalt være muligt at få tilladelse til fransk altan med værn inden for vinduesfalsen.

Der kan generelt ikke forventes tilladelse til opsætning af altaner på gadesiden på bygninger med SAVE-værdi 1-3.

De bevaringsværdige etageejendomme (SAVE-værdi 1-4) i Gentofte Kommune fordeler sig hovedsageligt i disse stilperioder:

- Klassicisme
- Historicisme
- Nationalromantik
- Nyklassicisme
- Funktionel tradition/Funkis
- Modernisme

Hver især har de deres billedsprog, særkender, muligheder og begrænsninger, men groft sagt kan de deles op i udsmykkede og ikke-udsmykkede, så der kan defineres fælles retningslinjer. Nyklassicistisk etagebyggeri fremstår ofte med meget sparsom udsmykning, men skal på baggrund af fællestræk med tidligere stilperioder i denne sammenhæng behandles på samme måde som udsmykkede bygninger.

Ikke-udsmykkede bygninger er udført i den funktionelle tradition, funkis, modernisme og lignende stilarter. Generelt opført i perioden fra 1930 og frem til 1970'erne. Disse har retningslinjer beskrevet særskilt.

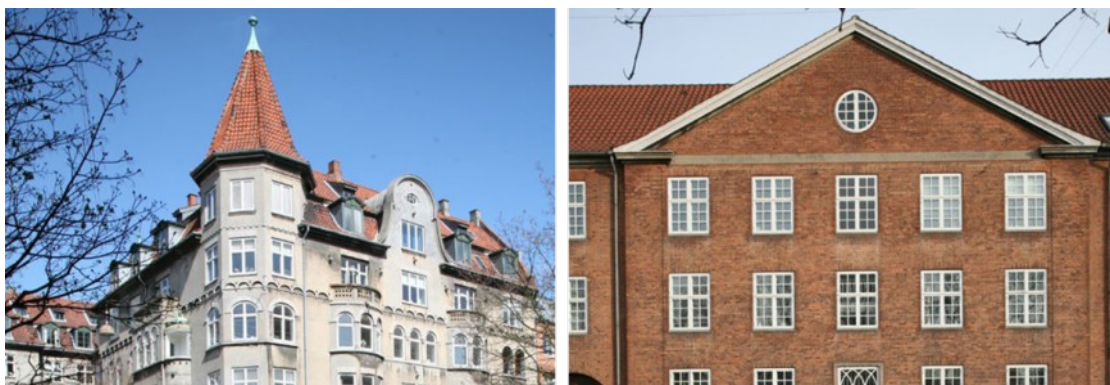
Alle bygninger er forskellige. Der kan være situationer, hvor det ikke er nødvendigt at overholde alle retningslinjerne, ligesom der kan være andre tilfælde med yderligere restriktioner, end der beskrives her.

Fælles for alle er dog, at nyetablerede altaner skal tage hensyn til den eksisterende bygnings arkitektur og bærende værdier, og at de ikke må virke dominerende på bygningen i forhold til nogen af de følgende parametre:

- Antal
- Placering
- Størrelse
- Udformning, materiale og farve



Ovenstående fotos er fra foreningen Historiske Huses stilguide. Til venstre ses et eksempel på stilartern Nationalromantik og til højre ses et eksempel på Nyklassicisme.



Ovenstående fotos er fra foreningen Historiske Huses stilguide. Til venstre ses et eksempel på stilartern Nationalromantik og til højre ses et eksempel på Nyklassicisme.

For bygninger udført i stilarterne Klassicisme, Historicisme, Nationalromantik, Nyklassicisme og tilsvarende udsmykkede stilarter gælder følgende retningslinjer:

Antal

- Højest halvdelen af det samlede antal vinduer på en facade må dækkes af altaner.

Placering

- Altid hele ranker eller rækker af ens højde eller længde og uden huller.
- Ingen altaner i stueetagen.
- Der skal tages hensyn til facadekompositionen. Ved stærk horisontal opdeling må der kun være rækker, ved stærk vertikal opdeling, kun ranker.
- Ranker placeres symmetrisk eller i fast rytme svarende til facadens opdeling.
- Altaner skal placeres symmetrisk foran hvert vindue. Hvor altanen dækker to vinduer, skal den sættes symmetrisk foran dem.
- På særligt fremhævede facadedele, eksempelvis en etage med særlig meget udsmykning, må der ikke sættes altaner.
- Gennemgående markante gesimsbånd på nederste eller øverste etage må som udgangspunkt ikke gennembrydes, medmindre altanbunden placeres i båndet og males samme farve.
- Ved fremspring i facade skal holdes en respektafstand svarende til mindst altanens dybde.
- Ved særlig prominent udsmykning skal holdes respektafstand på mindst 50 cm.
- Mindre væsentlig udsmykning kan fjernes i sin helhed, hvis der kan opnås et godt helhedsindtryk.

Størrelse

- Altaner må være højst 35 cm bredere end vinduesfalsen til hver side.
- Altaner må strække sig over højst to et- eller tofagsvinduer, hvis murpillen mellem dem er smallere end halvdelen af vinduets bredde. Ellers kun ét vindue.
- Altaners dybde skal tilpasses facadens reliefdybder. Ved svagt relief må altandybden reduceres til 60 cm. Ellers op til 100 cm.
- Tagetagen må ikke have altaner, der krager ud, eller bryder tagfod/gesims.
- Hvis bygningen har karnapper eller andre fremspring som er en del af de bærende bevaringsværdier, må altaner ikke være dybere end disse.
- Ved fremspring i facade skal altanbredden sikre en respektafstand svarende til mindst altanens dybde.

Udformning, materialer og farver

- Altanbundens materiale og konstruktion skal harmonere med facadens. På langt de fleste murede facader kan det være en altanbund støbt i beton.
- Altanernes statiske ophængningsprincip skal være uden synlige fastholdelsesmidler. Det vil sige, at de opsættes indmurede eller indspændte i murværk eller etagedæk.
- Altanbunden skal have profilkant svarende til graden af detaljering på bygningen.
- Værn skal være visuelt let og spinkelt og placeret oven på altanbunden.
- Værn skal være uigennemsigtigt. Uigennemsigtighed sikres ved dug eller plade bag ved værnets konstruktion.
- Hvor det harmonerer med bygningens arkitektur, kan altaner have let buet forkant. Dybden defineres da som en middelværdi.
- Der må ikke være indbliksskærme (lodretstående skærme med en højde på over 1 m). Væsentlige indbliksgener forebygges i gennem altaners størrelse, placering og udformning.
- Materialer skal være autentiske for bygningens arkitektur og periode. Bemærk at eksempelvis håndlister i ubehandlet ædeltræ ofte er fremmed i historisk byggeri.
- Farver skal harmonere med bygningens farver.
- Nye altandøre skal svare til eksisterende vinduer i opdeling, profiler og farver.

Særlige retningslinjer

Bygninger i funktionelle og modernistiske stilperioder brød ofte med den traditionelle karréstruktur, og bebyggelserne har således ofte form af punkthuse, parkbebyggelser eller andet. Derved kan der ikke altid skelnes mellem gade- og gårdfacade på samme måde som ved tidligere perioders karréer.

Periodernes bygninger har generelt helt andre arkitektoniske værdier og afsæt end de tidligere stilarter, og der gælder således særskilte retningslinjer for disse.

Det skal dog stadig sikres, at opsætning af nye altaner, erstatning eller udvidelse af eksisterende altaner ikke virker fremmede, dominerende eller på anden måde forringer bygningernes bevaringsværdier.

Der findes mange eksempler på etageejendomme fra disse perioder, der blev opført med altaner. Det anbefales derfor at søge inspiration til placering, udformning mv. i disse.



Ovenstående fotos er fra foreningen Historiske Huses stilguide. Til venstre ses et eksempel på stilarten Funkis og til højre ses et eksempel på Funktionel tradition.

For bygninger udført i den funktionelle tradition, funkis, modernisme og lignende stilarter gælder følgende særlige retningslinjer:

Antal

- Vurderes ud fra den enkelte bygning.

Placering

- I hele ranker eller rækker i gentagende mønster.
- Placeringen kan være direkte op ad en karnap eller fremspring.
- Altaner må ikke placeres på selve karnappen eller fremspringet.
- Placeringen kan være asymmetrisk omkring vinduet.
- Alle altaner placeres ens i forhold til vinduet.

Størrelse

- Altaner må strække sig over højst to vinduer, hvis begge vinduer er smallere, end de er høje, og murpillen mellem dem er smallere end halvdelen af vinduets bredde. Ellers kun ét vindue.
- Hvis bygningen har karnapper eller andre fremspring, som er en del af de bærende bevaringsværdier, må altaner ikke være dybere end disse.
- Tagetagen må ikke have altaner, der krager ud, eller bryder tagfod/gesims.

Udformning, materiale og farve

- Altanbundens materiale og konstruktion skal harmonere med facadens. På langt de fleste facader i murværk eller beton kan det være en altanbund støbt i beton.
- Altanernes statiske ophængningsprincip skal være uden synlige fastholdelsesmidler. Det vil sige, at de opsættes indmurede eller indspændte i murværk eller etagedæk.
- Altanbunden skal have profilkant svarende til graden af detaljering på bygningen.
- Værn skal være uigennemsigtigt.
- Der må ikke være indbliksskærme (lodretstående skærme med en højde på over 1 m). Væsentlige indbliksgener forebygges gennem altaners størrelse, placering og udformning.
- Materialer, herunder uigennemsigtigt værn, skal være autentiske for bygningens arkitektur og periode. Bemærk at eksempelvis håndlister i ubehandlet ædeltræ ofte er fremmed i historisk byggeri.
- Farver skal harmonere med bygningens farver.
- Nye altandøre skal svare til eksisterende vinduer i opdeling, profiler og farver.

Retningslinjer for bygninger, der ikke er bevaringsværdige

- Altaner på bygninger, der ikke er udpeget som bevaringsværdig i en lokalplan, vil som udgangspunkt blive krævet udført efter samme retningslinjer, som gælder for de bevaringsværdige bygninger inden for samme stilperiode.

Undtagelser

Der kan i øvrigt tillades opsætning af altaner, der ikke iagttager retningslinjerne (og heller ikke overholder dagslyskravene), såfremt der allerede lovligt er opsat altaner i et omfang, der svarer til ca. halvdelen eller mere af de altaner, der kan opsættes på ejendommen. De nye altaner kan i disse tilfælde udformes fuldstændig som de allerede tilladte altaner for så vidt angår størrelse, udformning, placering og materialer.

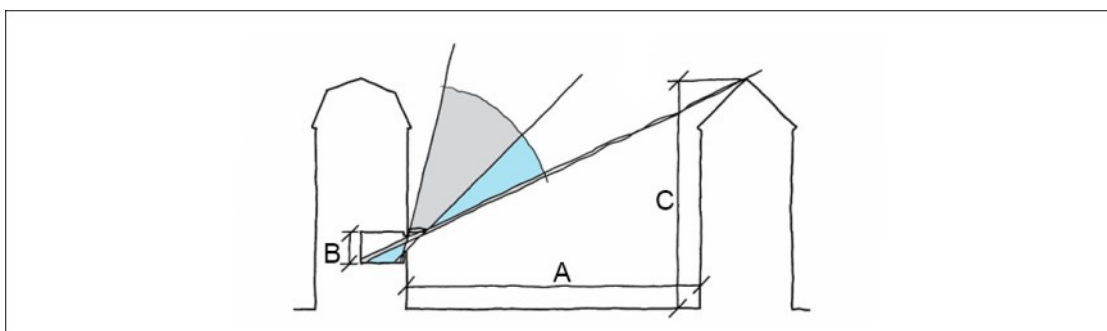
Såfremt der kun lovligt er opsat få altaner, kan de nye altaner udformes fuldstændig som de allerede tilladte altaner for så vidt angår udformning, placering og materialer. Hvis de eksisterende altaner væsentligt overskrider dagslyskravene, skal retningslinjerne om størrelse på altaner overholdes.

Dagslys og indblik

I gennem tiderne har bygningsreglementets krav til dagslysindfald i boliger ændret sig betydeligt i takt med, at man har indset vigtigheden af dagslys for sundhed og trivsel.

Det betyder, at opsætning af altaner på ejendomme, der i forvejen ikke lever op til nugældende krav, i princippet ikke er muligt.

I Gentofte Kommune ønsker man imidlertid at øge mulighederne for opsætning af altaner ud over, hvad bygningsreglementet giver mulighed for. Samtidig skal retningslinjerne sikre, at der tages størst muligt hensyn til underliggende lejligheds dagslysforhold, så der samlet set fås den største kvalitet ved altanprojekter.



Forværring af lysindfald og himmelgrænseplan, og hvordan afstand til modstående bygning har betydning for forholdene. A: Afstand til modstående bygning. B: Loftshøjde. C: Højde af modstående bygning.

Figuren illustrerer forandringen i dagslysforholdene i den underliggende lejlighed ved etablering af altan på 150 cm. Det grå område er den del af hhv. himmeludsyn og himmelgrænseplan, der forsvinder, det blå er hvad, der bliver tilbage.

Dagslys og himmeludsyn

I byggesagsbehandlingen stilles krav om dagslysberegninger, der kan ligge til grund for sagsbehandlingen.

Der kan opsættes altaner, der ellers ikke ville kunne leve op til bygningsreglementets krav, hvis de følger nedenstående retningslinjer.

De maksimale størrelser er baseret på en vurdering af den indvirkning, de vil have på lysforholdene i underliggende lejligheder, som illustreret ovenfor og sammenholdt med erfaringer fra gennemførte altanprojekter.

Hvis det i forbindelse med ansøgning om byggetilladelse kan dokumenteres, i form af dagslysberegninger udført efter gældende standard, at underliggende lejligheder fortsat lever op til bygningsreglementets krav, kan der muligvis gives tilladelse til altaner, der er større end retningslinjerne foreskriver.

Antal og placering

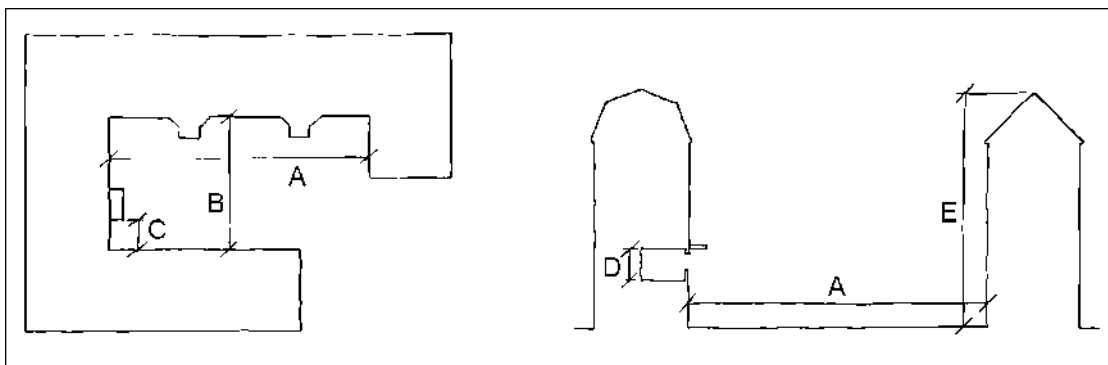
- Højest halvdelen af en lejligheds vinduer til beboelsesrum på en facade må skygges af altaner. Køkkener med plads til spisebord eller ophold anses som beboelsesrum.
- Flere end halvdelen af vinduer til beboelsesrum på en facade kan skygges af altaner, der maksimalt er 40 cm dybe. 30 cm hvis afstand til modstående bygning er under 8 m.
- Hvis lejligheden har vinduer i tre facader (eksempelvis hjørnelejligheder) kan alle vinduer i den korteste facade skygges af altaner af størrelse efter skemaet nedenfor.
- Vinduer til toilet eller badeværelse må altid skygges af en altan.
- Hvis lejligheden kun har et enkelt vindue til beboelsesrum i den pågældende facade, og det berørte rum ikke belyses fra anden side, må dette skygges af en altan, der højest er 40 cm dyb. 30 cm hvis afstand til modstående bygning er under 8 m.
- Altaner må kun skygge for en lejligheds vinduer i en af facaderne.
- Altaner i stueetagen kan kun etableres hvis grundens udenomsarealer er af en størrelse og udformning, der tillader tilstrækkelige fælles opholdsarealer, adgangs-, indsats- og flugtveje mv.

Dybde

Afstand til modstående bygning	Loftshøjde i underliggende lejlighed under 2,75 m	Loftshøjde i underliggende lejlighed over 2,75 m
Under 8 m	30 cm	30 cm
8 m til 10 m	70 cm	70 cm
10 m til 14 m	90 cm	100 cm
14 m til 25 m	110 cm	130 cm
over 25 m	130 cm	150 cm

Hvis gårdrummet er mindre end 14 m bredt, eller hvis altanen placeres tættere end 2.5 m på et indvendigt hjørne på op til 135°, er grænsen den nærmeste lavere værdi.

Hvis den modstående bygning er mere end 8 m væk og lavere end 14 m, er grænsen den nærmeste højere værdi i samme kolonne.



Forhold med betydning for lysforhold.

A: Afstand til modstående bygning. B: Bredde af gårdrum. C: Afstand til indvendigt hjørne. D: Loftshøjde. E: Højde af modstående bygning

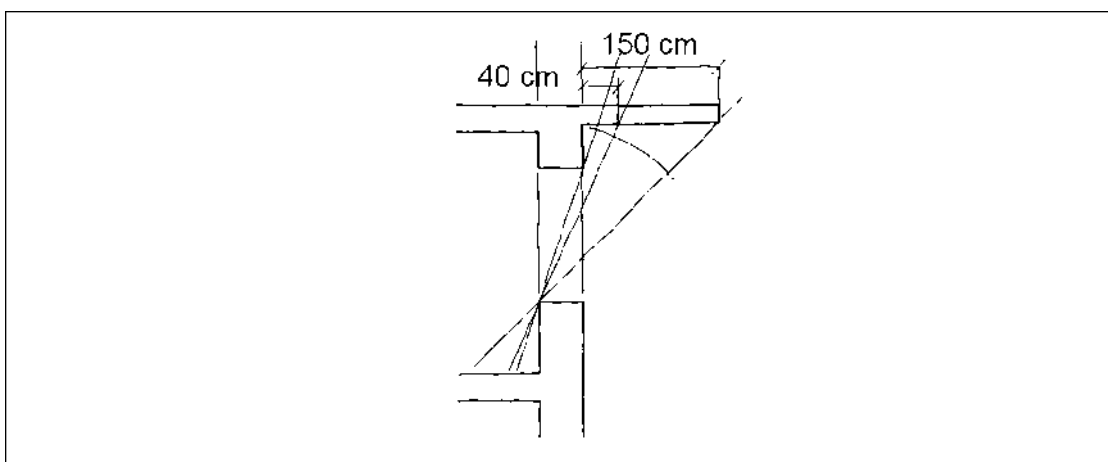
Bemærk at disse retningslinjer forholder sig til dagslysforhold alene. Der kan være situationer, hvor hensynet til eksempelvis indbliksgener eller bevaringsværdi dikterer mindre altaner end angivet ovenfor.

Undtagelser

Retningslinjerne gælder for opsætning af altaner på eksisterende ejendomme, der efter opsætningen ikke vil kunne overholde de gældende krav til dagslys i bygningsreglementet. Hvis der undtagelsesvis er helt særlige forhold, der taler for tilladelse til etablering af altaner, der ikke overholder dagslyskravene og heller ikke iagttager retningslinjerne, skal der indsendes fyldestgørende argumentation samt redegørelse for dagslysforhold.

Der kan i øvrigt tillades opsætning af altaner, der ikke iagttager retningslinjerne og heller ikke overholder dagslyskravene, såfremt der allerede lovligt er opsat altaner i et omfang, der svarer til ca. halvdelen eller mere af de altaner, der kan opsættes på ejendommen. De nye altaner kan i disse tilfælde udformes fuldstændig som de allerede tilladte altaner for så vidt angår størrelse, udformning, placering og materialer.

Såfremt der kun lovligt er opsat få altaner, kan de nye altaner udformes fuldstændig som de allerede tilladte altaner for så vidt angår udformning, placering og materialer. Hvis de eksisterende altaner væsentligt overskrider dagslyskravene, skal retningslinjerne om størrelse på altaner overholdes.



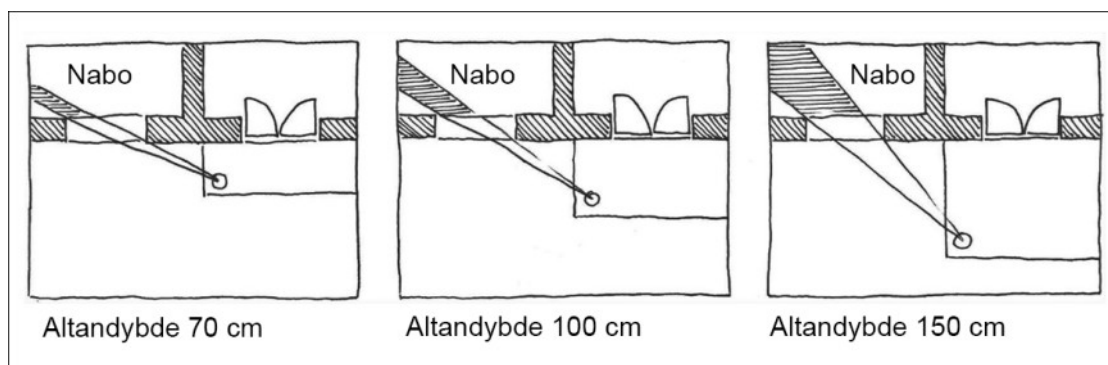
En såkaldt spansk altan på 40 cm skygger for lejlighedens potentielle lysindfald, men hvis lejligheden i forvejen har rimelige dagslysforhold vil oplevelsen af forskellen være lille.

Indblik

Indblik i andres lejligheder kan ikke undgås, når der er tale om byggeri i den tætte by, men i forhold til lovgivningen må man vurdere dels væsentligheden af generne samt hvilke naboer, der påvirkes.

Bygningsreglementet giver mulighed for at begrænse indbliksgener på friarealer og andre bygninger på samme grund samt på nabogrunde. Og kun hvis de vurderes at være væsentlige.

Indbliksgener hos naboer i samme bygning er således en problematik, der skal løses af andels-/ejerforeningen forud for ansøgning om byggetilladelse. Den slags indbliksgener kan ofte effektivt reduceres ved at tilpasse udformningen af altanen med eksempelvis skråt afskåret hjørne eller mindre dybde. Der må som udgangspunkt ikke anvendes indbliksskærme på bygninger omfattet af retningslinjer for bevaringsværdige bygninger.




Jo dybere altan - des mere indblik til nabo. Det skraverede viser det gulvareal hos naboen der gives indblik til.

I forbindelse med sagsbehandlingen af altaner, der ønskes placeret nær naboskel, vurderes væsentligheden af indbliksgenerne, og det ansøgte vil eventuelt blive sendt i partshøring for at sikre naboernes interesser. Samtidig får de mulighed for at fremkomme med deres bemærkninger til projektet og for eksempel give en nærmere beskrivelse af de særlige forhold, der er på det enkelte sted. Høringssvarene medtages i kommunens samlede vurdering af projektet, men svarene er alene vejledende herfor.

For at imødegå indbliksgener i forhold til naboejendomme har kommunen vedtaget en særlig temalokalplan om uigennemsigtigt værn.

Hvis der skal opsættes altaner på en facade, der vender direkte ud mod et område med en væsentlig anderledes bebyggelses karakter, eksempelvis en etageejendom med facade mod et villaområde, skal der tages særligt hensyn til naboområdet. I disse tilfælde inddrages de højde- og afstandsbestemmelser, der er gældende i naboområdet.

Dokument Navn:	Statusrapport til Byplanudvalget, 2. halvår 2022_1.docx
Dokument Titel:	Statusrapport til Byplanudvalget, 2. halvår 2022_1
Dokument ID:	4938284
Placering:	Emnesager/Statusrapport Byplanudvalget, 2. halvår 2022/Dokumenter
Dagsordens titel	Statusrapport til Byplanudvalget. 2. halvår 2022
Dagsordenspunkt nr	9
Appendix nr	1
Relaterede Dokumenter:	1

Dette dokument blev genereret af  getorganized
for SharePoint

Statusrapport til Byplanudvalget – 2. halvår 2022

Emner	Antal
Antal sager oprettet i perioden fordelt på sagstyper	
▪ Byggesag - villa, nybyg	15
▪ Byggesag - villa, tilbyg	74
▪ Byggesag - andet byggeri	76
▪ Nedrivningssager	23
▪ Ændringer på bevaringsværdige bygninger (plansag/dispensation)	83
▪ Bevaringsværdige træer	18
▪ Dispensationer fra beskyttelseslinjer	4
▪ Klagesager (fra anden part over byggesag)	39
▪ Nævnsklagesager (rekursmyndighed)	15
Heraf lovliggørelsessager (indgår også som del af andre sagstyper)	53
Antal henvendelser i alt i sager behandlet i perioden (indgående akter)	6526
Antal mangelskrivelser frem til afslutning af sag, i alt	Ca. 600
Sagsbehandlingstider – gnst. fra ansøgning modtages til afgørelse træffes	Dage
▪ Fra modtagelse af ansøgning til første svar (afgørelse/mangelskrivelse)	69
▪ Tid sagen ligger ved ansøger (responstid ved mangelskrivelser)	19
▪ Tid hvor sagen ligger til høring hos andre	Ikke opgjort
Kvalitativ beskrivelse af udvalgte sagstyper/emner	
<p>Sager om etablering af altaner på eksisterende etageejendomme Siden vedtagelse af Gentofte Kommunes altanvejledning blev vedtaget på Byplanudvalgets møde den 15. august 2022 har Plan og Byg har behandlet 11 ansøgninger. En sag har været forelagt Byplanudvalget, hvorefter der blev varslet et § 14-forbud. I 8 sager har ansøger fået besked om, at den modtagne ansøgning ikke kan forventes godkendt, jf. altanvejledningen. I 2 sager er projektet i om. retningslinjerne.</p>	
<p>Sager inden for naturbeskyttelseslinjer I kraft af naturbeskyttelseslovens særlige undtagelsesbestemmelser ift. skovbyggelinjen for bygninger inden for en linje afgrænset af eksisterende, lovligt opført bebyggelse samt for småbygninger forekommer praktisk talt ingen sager, som kræver dispensation fra skovbyggelinjer – således heller ikke i 2. halvår af 2022.</p>	
<p>I 2. halvår af 2022 har Plan og Byg givet dispensation fra naturbeskyttelseslovens fortidsmindebeskyttelse i 4 sager. I begge sager havde Kroppedal og/eller Slots- og Kulturstyrelsen ingen bemærkninger til en dispensation.</p>	
Benchmark ift. andre kommuner på emner, hvor det er muligt	
Der er ikke pt. foretaget benchmark	

NB. Udvikling over tid ses på diagrammer på de følgende sider.

Første gang vises kun ét sæt data.

Diagrammer (på sigt visende udvikling over tid)

