



Dagsorden til møde i Byplanudvalget

**Mødetidspunkt 01-02-2022 17:00
Mødeafholdelse Mødelokale D**

Indholdsfortegnelse

Byplanudvalget

01-02-2022 17:00

1 [Åben] Orientering om arkitekturpolitikken.....	3
2 [Åben] Lokalplan 426 for Tuborg Haveby. Offentlig høring	3
3 [Åben] Dyssebakken 11. Overskridelse af det skrå højdegrænseplan og den maksimalt tilladte bebyggelsesprocent.....	5
4 [Åben] Gåsebjerg 8. Overskridelse af den maksimalt tilladte bebyggelsesprocent	7
5 [Åben] Opfølgning på opgaveudvalget Arkitektur i Gentofte 4. kvartal 2021	8
6 [Åben] Meddelelser fra formanden/forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne	9
7 [Lukket] Meddelelser fra formanden/forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne	9
8 [Åben] Underskrift	9

1 [Åben] Orientering om arkitekturpolitikken

Sags ID: EMN-2022-00851

Resumé

Gentofte Kommune gældende arkitekturpolitik *Arkitektur i Gentofte* blev vedtaget af Kommunalbestyrelsen i 2018 efter anbefaling fra et opgaveudvalg.

På mødet gives en orientering om arkitekturpolitikens indhold og brugen af den i forvaltningen.

Baggrund

Gentofte Kommunes gældende arkitekturpolitik *Arkitektur i Gentofte* sætter rammerne for, hvordan de eksisterende arkitektoniske kvaliteter og helheder i kommunen bevares samtidig med, at der gives plads til udvikling og individuelle behov.

Arkitekturpolitikken sætter - i spændingsfeltet mellem helheden og det private, og spændingsfeltet mellem bevaring og udvikling - rammen for de løbende forandringer af bygninger, by- og landskabsrum og grønne anlæg.

På mødet gives en orientering om arkitekturpolitikens indhold og brugen af den i forvaltningen.

Arkitekturpolitikken kan læses via dette link:

[Forside - ARKITEKTUR I GENTOFTE - Gentofte Kommune \(niras.dk\)](#)

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At orienteringen tages til efterretning.

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

2 [Åben] Lokalplan 426 for Tuborg Haveby. Offentlig høring

Sags ID: EMN-2021-03238

Resumé

Der er udarbejdet et forslag til Lokalplan 426 for Tuborg Haveby.

Der skal tages stilling, om lokalplanforslaget skal sendes i offentlig høring.

Baggrund

Ifølge bygningsreglementet forudsætter opførelse af og om- og tilbygninger til kolonihavehuse byggetilladelse, hvis ikke deres størrelse og placering er fastlagt i en lokalplan, byplanvedtægt eller tinglyst deklaration godkendt af en offentlig myndighed.

Kolonihaveforeningen Tuborg Haveby er omfattet af Byplanvedtægt 8 fra 1949, der fastsætter bebyggelsesregulerende bestemmelser, der er tilpasset områder med villaboliger. Bestemmelserne - herunder at der kun kan opføres en bygning på hver matrikel – er dels ikke i overensstemmelse med de faktiske forhold i Tuborg Haveby, dels uhensigtsmæssige i forhold til anvendelsen som kolonihaveområde.

Da der i Tuborg Haveby allerede er opført flere bygninger på hver af de matrikler, som udgør haveforeningen, vil der i medfør af byplanvedtægten ikke kunne gives byggetilladelse til nye kolonihavehuse.

Tuborg Haveby er den eneste private kolonihaveforening i Gentofte Kommune og består af 71 kolonihaver og et fælleshus. Kolonihaverne er i Kommuneplan 2021 udpeget som værdifuldt kulturmiljø.

Plan og Byg har i dialog med kolonihaveforeningens bestyrelse udarbejdet forslag til Lokalplan 426 for Tuborg Haveby for at skabe et plangrundlag der afspejler Gentofte Kommunes hensigt for området og muliggøre hensigtsmæssige ny- og ombygninger i området.

Lokalplanforslaget fastsætter, at området udelukkende må anvendes til kolonihaveformål, og at kolonihaverne ikke må anvendes til overnatning mellem den 1. november og udgangen af februar, dog undtaget sidste weekend i henholdsvis november og januar samt skoleferierne. De eksisterende boliger i de gamle gårdbygninger midt i området må dog udelukkende anvendes til helårsbolig.

Lokalplanforslaget tillader, at der på det enkelte kolonihavelod kan opføres bebyggelse svarende til 25 % af loddets størrelse plus 5 m² svarende til loddets andel i fællesarealerne. Heraf må selve kolonihavehusene kun udgøre 20 % plus 5 m². Kolonihavehuse må kun opføres i 1 etage med en højde på 4,5 m. Derudover fastsætter lokalplanforslaget blandt andet bestemmelser om haveloddernes størrelse, hegning og terrænregulering.

Plan og Byg har i henhold til miljøvurderingsloven foretaget en vurdering af lokalplanforslagets forventede miljøpåvirkning og vurderer på den baggrund, at der ikke skal laves en miljøvurdering.

Lokalplanforslaget kan ses på dette link:

<https://gentofte.viewer.dkplan.niras.dk/dkplan/dkplan.aspx?lokalplanId=563>

Der holdes borgermøde i høringsperioden.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At forslag til Lokalplan 426 for Tuborg Haveby vedtages til udsendelse i offentlig høring.

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

1. Forslag til Lokalplan 426 for Tuborg Haveby (BY) (4383678 - EMN-2021-03238)

3 [Åben] Dyssebakken 11. Overskridelse af det skrå højdegrænseplan og den maksimalt tilladte bebyggelsesprocent

Sags ID: EMN-2022-00235

Resumé

Der skal tages stilling til, om der skal ske fysisk eller retlig lovliggørelse efter opførelse af en for stor, ny 1.sal på eksisterende enfamilieshus.

Baggrund

Plan og Byg har den 1. april 2020 meddelt byggetilladelse til en tilbygning i form af tilføjelse af 1.sal på det eksisterende enfamiliehus på en grund på 790 m².

Af byggeansøgningen fremgår, at byggeriet overholder relevante bestemmelser i lokalplaner for ejendommen, herunder § 6,2 i Lokalplan 194 om en bebyggelsesprocent på maksimalt 25, samt højde- og afstandskrav beskrevet i bygningsreglementets bestemmelser vedrørende byggeret.

I forbindelse med færdigmelding af byggeriet oplyses det, at bebyggelsesprocenten for det færdige byggeri er 25,06, og at det færdige byggeri mod nabo mod vest overskrider byggerettens bestemmelse om det skrå højdegrænseplan. Ejer har på den baggrund anmodet om godkendelse af de etablerede forhold (retlig lovliggørelse).

Den opførte tilbygning er ikke i overensstemmelse med den meddelte byggetilladelse. Der skal tages stilling til, om der skal ske fysisk eller retlig lovliggørelse.

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

Partshøring af naboer

Ansøgningen om retlig lovliggørelse har været sendt i høring hos naboerne på Dyssebakken 9 (nabo mod øst) samt Dyssebakken 13 (nabo mod vest), idet Plan og Byg agter at indstille en dispensation til overskridelse af det skrå højdegrænseplan. Der er modtaget bemærkning fra Dyssebakken 13, der oplyser, at de ikke har indsigelser til det opførte, da byggeriet har forskønnet vejen. Der er ikke modtaget bemærkninger fra Dyssebakken 9.

Det skrå højdegrænseplan

Af materialet, der er indsendt i forbindelse med færdigmelding, fremgår det, at det skrå højdegrænseplan er overskredet langs hele tilbygningens udstrækning mod det vestlige skel. Overskridelsen er ca. 3 cm i den sydlige ende af tilbygningen og stiger til ca. 33 cm i den nordligste ende. Det fremgår af opmåling foretaget af landinspektør i forbindelse med færdigmelding, at terrænet i det vestlige skel falder ca. 30 cm over tilbygningens længde.

Tilbygningen er placeret 5,74 m fra skel.

Det er usædvanligt for området, at der er opført en tilbygning, der ikke overholder det skrå højdegrænseplan. Overskridelsen af det skrå højdegrænseplan vurderes ikke at medføre væsentlige skygge- eller indbliksgener for naboen mod vest.

Fysisk lovliggørelse af overskridelsen af det skrå højdegrænseplan vurderes ikke at være proportionel med det, der kan opnås. I denne vurdering indgår, at der ikke ses at være væsentlige skyggegener for naboejendommen, idet overskridelsen af det skrå højdegrænseplan ligger øst for naboejendommen, og at der derfor ikke kastes væsentlige skygger på denne.

Tidligere beslutninger i Bygnings- og Arkitekturudvalget vedrørende overskridelse af det skrå højdegrænseplan er vedlagt som bilag.

Den maksimalt tilladte bebyggelsesprocent

Landinspektørens opmåling af bygningen, efter at tilbygningen er opført, viser, at bebyggelsesprocenten for ejendommen er 25,06. Da grunden er 790 m² svarer det til, at etagearealet er overskredet med 0,47 m².

Ansøger oplyser, at der i tagfladen er tilføjet en kvist, som ikke var med i det projekt, der er givet byggetilladelse til. Kvisten bidrager med 0,3 m² til etagearealet og er således ikke hele årsagen til den samlede overskridelse af bebyggelsesprocenten.

Gentofte Kommune har en restriktiv praksis i forhold til at tillade overskridelse af den maksimalt tilladte bebyggelsesprocent. Tilladelse til at overskride bebyggelsesprocenten i den konkrete sag kan danne præcedens for kommende byggesager og vil kunne medføre en uønsket fortætning af kommunens villaområder.

Det er Plan og Bygs vurdering, at der er et rimeligt forhold mellem et krav om fysisk lovliggørelse, og det, der kan opnås ved at nedbringe bebyggelsesprocenten til det maksimalt tilladte.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

1. At der meddeles tilladelse til bibeholdelse af overskridelsen af det skrå højdegrænseplan.
2. At der meddeles afslag på retlig lovliggørelse af overskridelsen af bebyggelsesprocenten.

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

1. Luftfoto (4343162 - EMN-2022-00235)
2. Skråfoto (4343164 - EMN-2022-00235)
3. Ansøgning om retlig lovliggørelse. Dyssebakken 11_skrivelse 12.07.21 (4362877 - EMN-2022-00235)
4. Tegninger fra byggetilladelse (4343165 - EMN-2022-00235)
5. Tegning af opførte (4343166 - EMN-2022-00235)
6. Skyggediagramer (4343167 - EMN-2022-00235)
7. Bemærkning fra Dyssebakken 13 (4370698 - EMN-2022-00235)

8. Tidligere lignende sager i BAU (4347706 - EMN-2022-00235)

4 [Åben] Gåsebjerget 8. Overskridelse af den maksimalt tilladte bebyggelsesprocent

Sags ID: EMN-2022-00239

Resumé

Der skal tages stilling til, om der skal ske fysisk eller retlig lovliggørelse efter opførelse af en for stor, ny 1.sal på eksisterende enfamilieshus.

Baggrund

Plan og Byg har den 21. marts 2019 meddelt byggetilladelse til en tilbygning i form af tilføjelse af 56 m² på 1. sal på det eksisterende enfamiliehus på en grund på 549 m².

Af byggeansøgningen fremgår, at byggeriet overholder lokalplan 65, § 7 om en bebyggelsesprocent på maksimalt 25.

I forbindelse med færdigmeldingen af byggearbejdet er der udført en kontrolmåling af en landinspektør, som viser, at projektet udgør 62 m², hvilket giver en bebyggelsesprocent på 25,87. Ejer har på den baggrund anmodet om godkendelse af de etablerede forhold (retlig lovliggørelse).

Den opførte tilbygning er således ikke i overensstemmelse med den meddelte byggetilladelse. Der skal tages stilling til, om der skal ske fysisk eller retlig lovliggørelse.

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

Plan og Byg har fra ejeren af ejendommen Gåsebjerget 8 modtaget en ansøgning om dispensation fra bebyggelsesprocenten fastlagt i Lokalplan 65, således at den nyopførte 1.sal kan bibeholdes.

Ejer oplyser, at årsagen til overskridelsen er, at de leverede spær fra spærleverandøren er produceret med en højere trempelhøjde end beskrevet i ansøgnings- og projekteringsmaterialet. Udvendt er taget derved blevet 35 cm højere end det projekterede, hvilket beregningsteknisk medfører et større etageareal.

Umiddelbart vurderes overskridelsen af bebyggelsesprocenten ikke at medføre gener for naboerne, idet den nyopførte 1.sal ellers iagttager byggeretten i forhold til højde og afstand til skel. Der er således ikke bygget for højt eller for tæt ved naboskel, og der vurderes derfor ikke at være indblik- eller skyggegener forbundet med overskridelsen.

Omkringliggende ejendomme, herunder Gåsebjerget 5 og 7 samt Snerlevej 43, 44 og 46, i området har bebyggelsesprocenter på under 25.

Gentofte Kommune har en restriktiv praksis i forhold til at tillade overskridelse af den maksimalt tilladte bebyggelsesprocent. Tilladelse til at overskride bebyggelsesprocenten i den konkrete sag kan danne præcedens for kommende byggesager og vil kunne medføre en uønsket fortætning af kommunens villaområder.

Det er Plan og Bygs vurdering, at der er et rimeligt forhold mellem et krav om fysisk lovliggørelse, og det, der kan opnås ved at nedbringe bebyggelsesprocenten til det maksimalt tilladte.

Bygnings- og Arkitekturudvalget besluttede i en tilsvarende sag på mødet den 3. december 2020, punkt 1, enstemmigt at meddele afslag til retlig lovliggørelse af et nyt enfamiliehus, der blev opført med en bebyggelsesprocent på 26, hvor lokalplanen for området tillader en bebyggelsesprocent på maksimalt 25.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At der meddeles afslag på retlig lovliggørelse af overskridelsen af bebyggelsesprocenten.

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

1. Matrikeloversigt (4343345 - EMN-2022-00239)
2. Luftfoto Gåsebjerget 8 (4343346 - EMN-2022-00239)
3. Dispensationsansøgning Gåsebjerget 8.pdf (4343347 - EMN-2022-00239)
4. Tegningsmateriale det færdige projekt.pdf (4343349 - EMN-2022-00239)
5. Billeder Gåsebjerget 8 (4343350 - EMN-2022-00239)

5 [Åben] Opfølgning på opgaveudvalget Arkitektur i Gentofte 4. kvartal 2021

Sags ID: EMN-2022-00527

Resumé

Der fremlægges opfølgning på realisering af anbefalinger fra opgaveudvalget Arkitektur i Gentofte, som har refereret til Bygnings- og Arkitekturudvalget, Teknik- og Miljøudvalget og Kultur-, Unge- og Fritidsudvalget.

Baggrund

Der fremlægges opfølgning på opgaveudvalget Arkitektur i Gentofte pr. 4. kvartal 2021.

Opfølgningen vil efter udvalgsbehandlingerne blive sendt til orientering til de borgere, der var med i opgaveudvalget.

Indstilling

Det indstilles

Til Byplanudvalget:

At opfølgningen tages til efterretning.

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

1. Opfølgning på opgaveudvalget Arkitektur i Gentofte 2021-4 (4383186 - EMN-2022-00527)

6 [Åben] Meddelelser fra formanden/forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne

Sags ID: EMN-2021-07671

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

7 [Lukket] Meddelelser fra formanden/forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne

8 [Åben] Underskrift

Sags ID: EMN-2021-07632

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

Dokument Navn: 2022-01-27_LP426.pdf

Dokument Titel: Forslag til Lokalplan 426 for Tuborg Haveby (BY)

Dokument ID: 4383678

Placering: Emnesager/Lokalplan 426 for Tuborg Haveby.Forslag/Dokumenter

Dagsordens titel Lokalplan 426 for Tuborg Haveby. Offentlig høring

Dagsordenspunkt nr 2

Appendix nr 1

Relaterede Dokumenter: 1



GENTOFTE KOMMUNE

Lokalplan 426 - forslag

for Tuborg Haveby



Indholdsfortegnelse

Lokalplanens baggrund	1
Eksisterende forhold	2
Lokalplanens formål og indhold	4
Lokalplanbestemmelser	7
§ 1 Formål	8
§ 2 Område og zonestatus	9
§ 3 Anvendelse	10
§ 4 Udstykning	11
§ 5 Veje, stier og parkering	12
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering	13
§ 7 Bebyggelsens udseende	16
§ 8 Ubebyggede arealer	17
§ 9 Bevaringsbestemmelser	19
§ 10 Forudsætninger for ibrugtagning	20
§ 11 Servitutter og lokalplaner	21
§ 12 Retsvirkninger	22
Kort og bilag	23
Kort 1	24
Kort 2	25
Kort 3	26
Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning	27
Miljøvurdering	34
Lokalplanens midlertidige retsvirkninger	35
Status	36

Lokalplanens baggrund

Ifølge bygningsreglementet forudsætter opførelse af og om- og tilbygninger til kolonihavehuse byggetilladelse, hvis ikke deres størrelse og placering er fastlagt i en lokalplan, byplanvedtægt eller tinglyst deklaration godkendt af en offentlig myndighed.

Kolonihaveforeningen Tuborg Haveby er omfattet af Byplan 8 fra 1949, der fastsætter bebyggelsesregulerende bestemmelser, der er tilpasset områder med villaboliger. Samtidig medfører byplanen, at der ikke kan gives byggetilladelse til nye kolonihavehuse, da det vil stride mod planen. Bestemmelserne - herunder at der kun kan opføres en bygning på hver matrikel – er dels ikke i overensstemmelse med de faktiske forhold i Tuborg Haveby, dels uhensigtsmæssige i forhold til anvendelsen som kolonihaveområde.

Da der i Tuborg Haveby allerede er opført flere bygninger på hver af de matrikler, som udgør haveforeningen, vil der i medfør af byplanvedtægten ikke kunne gives byggetilladelse til nye kolonihavehuse.

Gentofte Kommune ønsker fortsat, at Tuborg Haveby skal fungere som kolonihaveområde, og har derfor udarbejdet Lokalplan 426 for at skabe et plangrundlag, der afspejler kommunens hensigt for området samtidig med, at det letter kommunens administration i forbindelse med ændringer af kolonihavebebyggelsen og tydeliggør for kolonihaveejerne, hvordan de kan disponere over deres kolonihave.



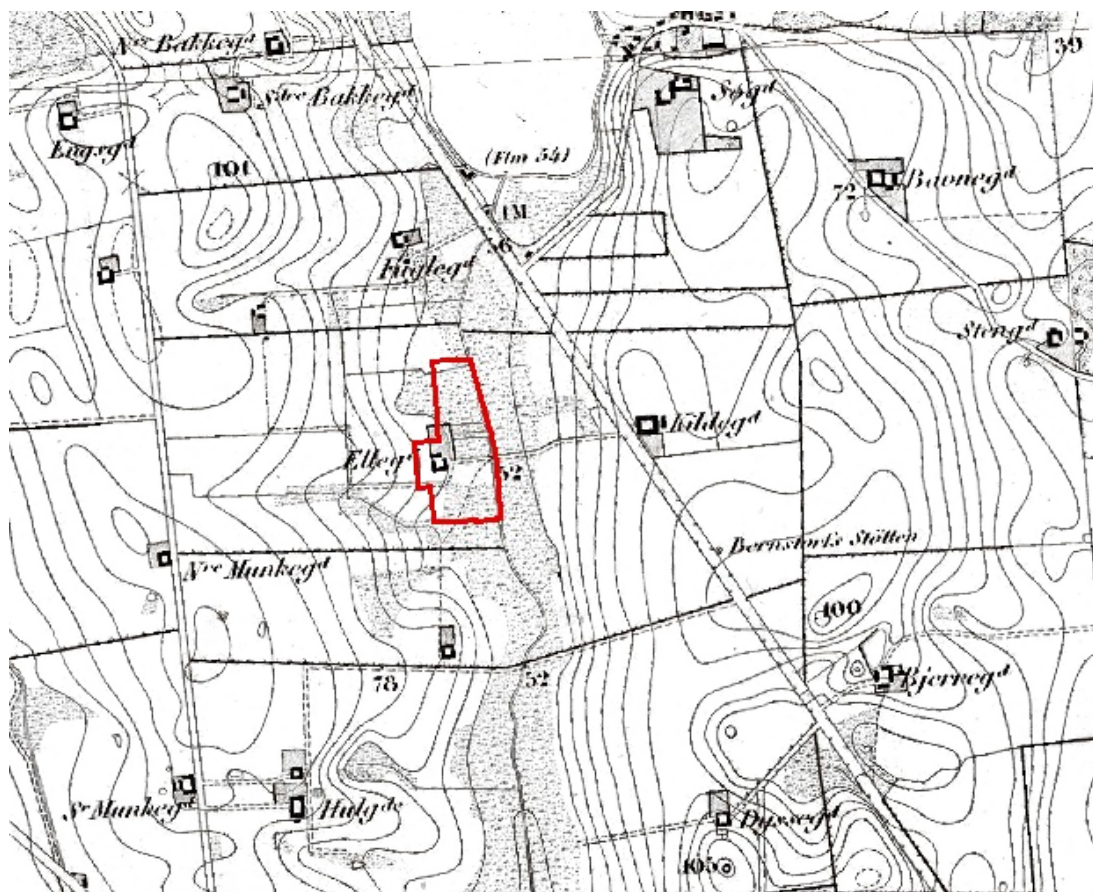
Eksisterende forhold

Lokalplanområdet ligger i Vangede Bydel langs Gentofterenden mod øst. Mod syd afgrænses området af Ellegårdsvej og mod nord af boligerne langs Ellebækvej. Mod vest afgrænses området af boligerne langs Ellegårdsvænge.

Lokalplanområdet indeholder kolonihaverne Tuborg Haveby og boligerne Ellegårdsvænge 8A-8H.

Tuborg købte i 1928 Nordre Ellegård med de nærliggende jorder langs Gentofterenden for at indrette kolonihaver til sine bryggerimedarbejdere. Tuborg havde tidligere haft en haveforening på lejet jord ved Ryparken, men denne var blevet opsagt.

I 2003 blev kolonihaverne solgt til lejerne, og Tuborg Haveby overgik til en andelshaveforening. I de følgende år solgtes også de gamle gårdbygninger. Gårdbygningerne var blevet indrettet til arbejderboliger af Tuborg, og blev renoveret i 2010'erne.



Udsnit af kort over København og omegn, udarbejdet i 1850-1880, der viser Ellegården med lokalplanens omtrentlige afgrænsning i rød streg. Til venstre på kortet ses Vangedevej i nord-sydgående retning. Til højre ses Lyngbyvej i nordvest-sydøstgående retning, og i toppen ses en flig af Gentofte Sø.

Gårdbygningerne er udpeget som bevaringsværdige. De seneste års renoveringer har dog fjernet meget af den oprindelige arkitektur. Bevaringsværdien bygger dog primært på den kulturhistoriske værdi som en af de få overlevende gårde i Gentofte. Bygningernes placering omkring den tidligere

gårdsplads vidner stadig om deres ophav.

Kolonihaverne ligger i en landskabelig gryde ved Gentofterenden, og gårdbygningerne, der er opført på et lokalt fremspring, rager op i lokalplanområdet og udgør et fikspunkt, der kan ses over tagene på de lave kolonihavehuse. Forskellen mellem lokalplanområdets højeste og laveste punkt er ca. 4,5 m.



Lokalplanområdet omfatter 20 ejendomme og har et samlet areal på ca. 3,6 ha ekskl. vejarealer.

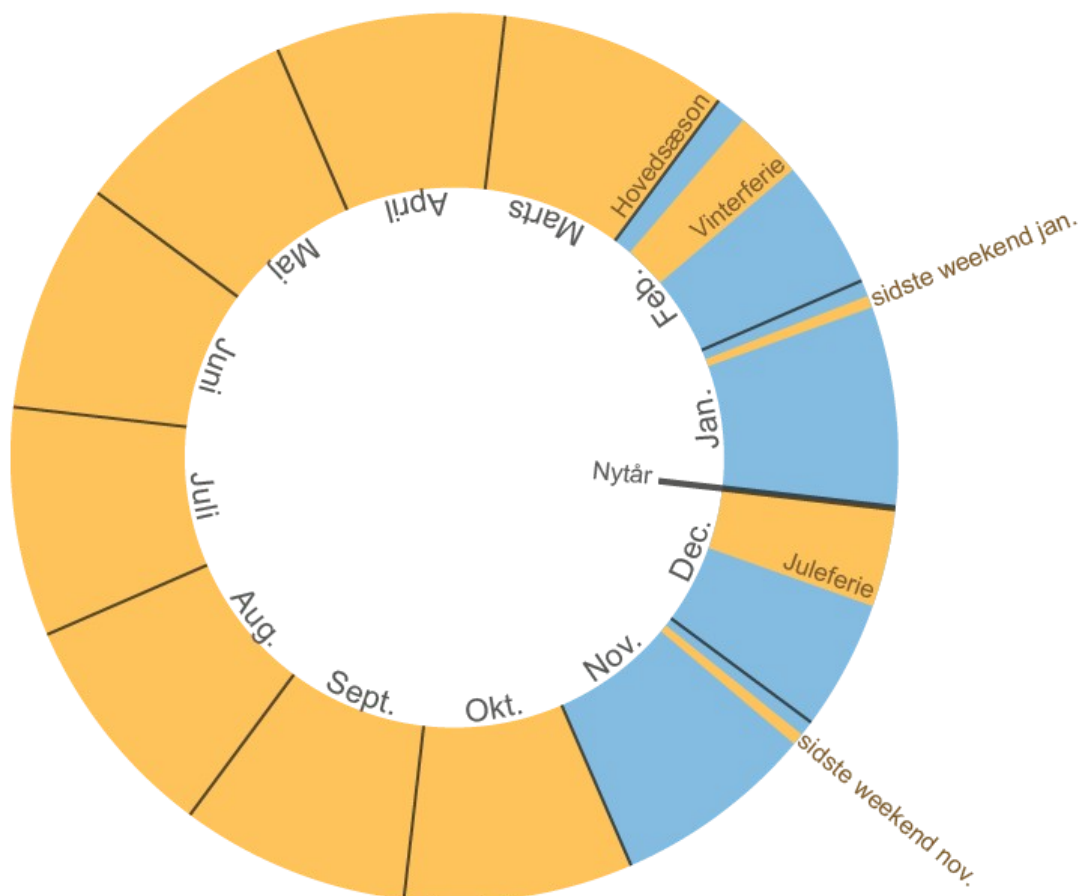
Kolonihaverne er opdelt i 70 havelodder med en gennemsnitlig størrelse på ca. 430 m² og en gennemsnitlig bebyggelsesgrad på ca. 19.

Lokalplanens formål og indhold

Formålet med lokalplanen er at fastholde området som kolonihaveområde med enkelte helårsboliger i den tidligere Ellegårds bygninger. Lokalplanen har til formål at fastsætte ensartede bestemmelser for omfang og placering af nye kolonihavehuse, at sikre bevaringsværdige bygninger og det bevaringsværdige bymiljø Tuborg Haveby og at fastholde områdets grønne udtryk, som er en del af kommunens grønne struktur. Derudover er det lokalplanens formål at ophæve utidssvarende planer og servitutter.

Lokalplanen er opdelt i to delområder. Delområde A omfatter kolonihaveforeningen Tuborg Haveby, og delområde B omfatter boligerne i den tidligere Ellegårds bygninger. Lokalplanen fastsætter, at de to delområder udelukkende må anvendes, som de gør i dag til henholdsvis kolonihaver og helårsbolig.

For at forhindre, at kolonihaver bliver udnyttet til helårsboliger, fastlægger lokalplanen, at kolonihaverne ikke må anvendes til overnatning fra november til og med februar. Dog er det tilladt at overnatte i skoleferierne (jule- og vinterferien), samt den sidste weekend i november og januar.



Vejledende oversigt over overnatningssæsonen. Med orange er angivet den tid, hvor det er tilladt at overnatte i kolonihaverne.

Lokalplanen indeholder også bestemmelser, der forhindrer yderligere udstykning i området.

For at bevare kolonihaveområdets udtryk sikrer lokalplanen, at de eksisterende kolonihavelodder ikke må nedlægges. Kommunalbestyrelsen kan i særlige tilfælde give tilladelse til nedlæggelse af kolonihavelodder, blandt andet hvor det er nødvendigt for at opfylde anden lovgivning. Nedlæggelse af kolonihaver kræver desuden tilladelse i henhold til kolonihaveloven.

Derudover sikrer lokalplanen, at der ikke ved ændringer i havelodderne opstår uhensigtsmæssigt store eller små havelodder, idet havelodderne ikke må blive større end 500 m² eller mindre end 300 m². De lodder, der i dag er større end 500 m² eller mindre end 300 m², må dog gerne gøres henholdsvis mindre og større, selvom de ikke derved får en størrelse inden for det tilsigtede interval.

For at sikre strukturen i området fastsætter lokalplanen, at de eksisterende stier ikke må hverken helt eller delvist nedlægges. Det omfatter stier i begge delområder og medfører også, at stier ikke må afspærres ved barrikader eller lignende. Bestemmelsen forhindrer ikke, at der kan etableres låger og lignende ved ejendomsskel.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser om omfang af nyt byggeri i delområde A. Delområde B er allerede fuldt udbygget, og der må ikke opføres yderligere bebyggelse, udover garager, skure og anden sekundær bebyggelse. Lokalplanen indeholder ikke bestemmelser for sekundær bebyggelse i delområde B, og disse er derfor udelukkende reguleret af bygningsreglementets normale bestemmelser. Dog må der ikke opføres ny bebyggelse af nogen art i gårdrummet på grund af den kulturhistoriske bevaringsværdi.

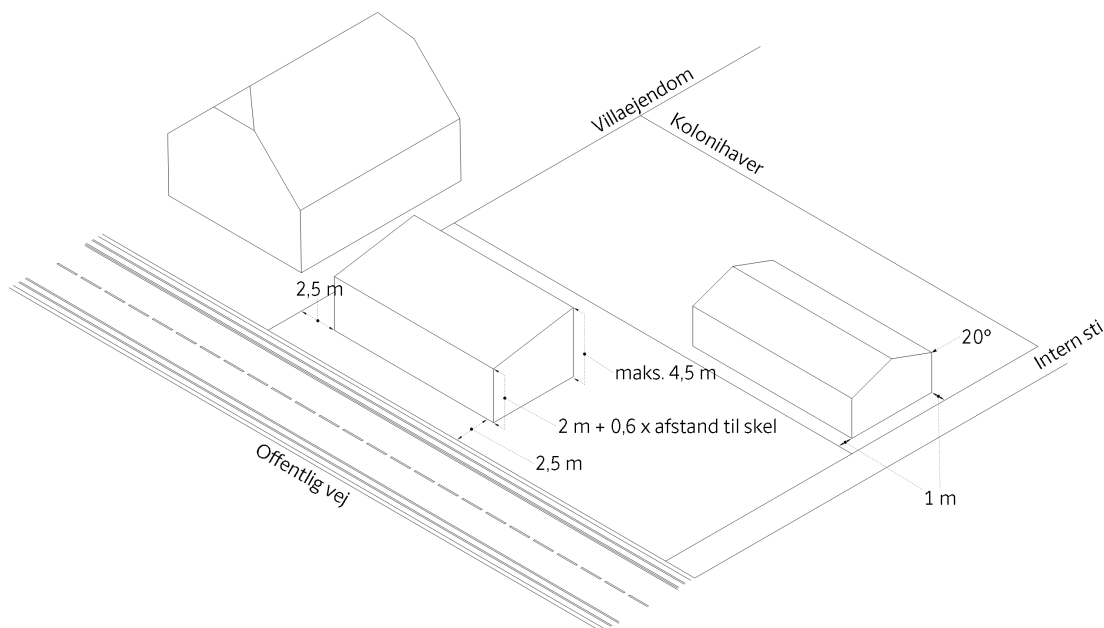
På det enkelte kolonihavelod må der opføres op til 3 kolonihavehuse. Derudover må der opføres sekundære bygninger i form af skure, udhuse, drivhuse og lignende småbygninger. I alt må der maksimalt opføres 5 bygninger på det enkelte lod. Begrebet kolonihavehus omfatter i denne sammenhæng enhver bygning, der anvendes til ophold, overnatning eller øvrige boliglignende formål. For at forhindre, at et kolonihavelod de facto bliver opdelt i to, må der kun opføres et kolonihavehus med en størrelse på over 20 m² per lod.

Bygningernes samlede areal må ikke overstige 25 % af loddets areal plus 5 m². Heraf må kolonihavehusenes areal, sammen med arealet af eventuelle overdækninger, ikke overstige 20 % af haveloddets areal plus 5 m². De 5 m² svarer til kolonihaveloddets andel i foreningens fælles arealer.

Kolonihavehuse skal opføres minimum 1 m fra haveloddets grænse og minimum 2,5 m fra den samlede ejendoms afgrænsning. Det vil sige, at kolonihavehuse skal placeres 2,5 m fra der, hvor haveloddet grænser op imod offentlig vej, villaejendomme m.v. De sekundære bebyggelser må gerne, såfremt de ikke er sammenbygget med kolonihavehuset, opføres nærmere den samlede ejendoms afgrænsning end 2,5 m på betingelse af, at den samlede bredde af de sider, der vender mod skel, ikke overstiger 5 m, og der ikke er bygningsåbninger mod skel.

Lokalplanens bestemmelser om afstand giver mulighed for, at der internt i kolonihaven kan opføres bebyggelse til overnatning og ophold med relativ kort afstand. Som forudsætning for lokalplanens endelige vedtagelse, skal der på kolonihavens arealer tinglyses en servitut, der, med det formål at reducere risikoen for brandspredning, stiller krav til konstruktionen af ny bebyggelse, når den opføres nærmere haveskel end 2,5 m.

Bygninger må maksimalt opføres i 1 etage. Kolonihavehuses højde må ikke overstige 2 m plus 0,6 gange afstanden til haveloddets afgrænsning og intet sted overstige 4,5 m. Sekundære bebyggelser må ikke opføres højere end 2,5 m.



For at fastholde kolonihavens samlede udtryk og kulturmiljøets bærende bevaringsværdier skal kolonihavehuse opføres med træfacader, og tage skal dækkes af ikke reflekterende tagmaterialer.

Hegn mod offentlig vej er omfattet af Lokalplan 423 - temalokalplan for hegning, og lokalplanen regulerer derfor ikke disse. For at fastholde det grønne udtryk inden for lokalplanområdet og langs Gentofterenden stiller lokalplanen krav om, at hegn mod stier - herunder Gentofterenden - udelukkende må etableres som levende hegn. I forbindelse med levende hegn må der gerne opsættes et trådhegn på op til 1,25 m.

Det er overordnet ikke tilladt at lave terrænreguleringer i lokalplanområdet. Af hensyn til kolonihaveejere med lavtliggende lodder gives der dog mulighed for, at de kan hæve terrænet op til 0,5 m. Terrænændringen skal dog overholde nogle krav, blandt andet at den skal foretages i forlængelse af kolonihavehusets sokkel og maksimalt må dække et areal på 10 m². Området, hvor der må foretages terrænreguleringer, fremgår af kort 2.

Derudover fastsætter lokalplanen, at flagstænger ikke må gives en højde på over 7 m, og at intern belysning af stier eller ubebyggede arealer skal være nedadvendt og ikke må placeres højere end 1 m over jorden.

Lokalplanbestemmelser

I henhold til lov om planlægning, lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 med senere ændring i henhold til Lov nr. 1833 af 8. december 2020, fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 beskrevne område:

§ 1 Formål

1.1

Det er lokalplanens formål:

- at fastholde områdets anvendelse til kolonihave med enkelte helårsboliger
- at fastsætte ensartede bestemmelser for omfang og placering af nye kolonihavehuse
- at sikre bevaringsværdige bygninger og det bevaringsværdige bymiljø Tuborg Haveby
- at fastholde kolonihaveområdets grønne udtryk som en del af kommunens grønne struktur
- at ophæve utidssvarende byplanvedtægter, lokalplaner og servitutter

§ 2 Område og zonestatus

2.1

Lokalplanen afgrænses og inddeles i delområder som vist på *kort 1*.

2.2

Lokalplanen omfatter følgende matrikler samt alle nye matrikler, der udstykkes fra disse:

Delområde A; 14dc, 14fb, 14fc, 14fd, 14fe, 14o, 15br, 15fz, 15gu, 15gv, 15gy, 15gz, 80a, 80b, 80c, 85a, 85b, 86, alle Vangede, samt en del af 129c Gentofte

Delområde B; 15gx Vangede

2.3

Lokalplanens område ligger i byzone.

§ 3 Anvendelse

3.1

Delområde A må udelukkende anvendes til rekreative formål i form af kolonihaver og dertilhørende fællesanlæg. Delområde A må ikke anvendes til helårsbeboelse.

Kolonihaverne må ikke anvendes til overnatning i perioden fra den 1. november til og med udgangen af februar, dog med undtagelse af den sidste weekend i henholdsvis november og januar samt i skolernes ferieperioder.

Delområde B må udelukkende anvendes til boligformål. Boligerne må udelukkende benyttes til helårsbeboelse.

3.2

Inden for lokalplanområdet kan der opføres transformerstationer og lignende installationer til sikring af den nødvendige energiforsyning.

3.3

Uanset ovenstående bestemmelser i § 3 vil eksisterende lovlig anvendelse kunne fortsætte i bygninger, der er genopført i overensstemmelse med § 6.8 efter brand, eksplosion eller lignende særlige tilfælde.

§ 4 Udstykning

4.1

Der må inden for delområde A ikke ske yderligere udstykning, hvorved der opstår ny ejendom.

4.2

Eksisterende kolonihavelodder må ikke nedlægges uden Kommunalbestyrelsens tilladelse.

4.3

Det enkelte kolonihavelod må ikke ved ændringer i afgrænsningen få en størrelse, der er mindre end 300 m² eller større end 500 m².

Uanset ovenstående behøver ændringer i eksisterende havelodder, der i dag er mindre end 300 m², ikke at overholde kravet om mindste lodstørrelse, hvis ændringen medfører, at loddets størrelse forøges.

Tilsvarende behøver ændringer i eksisterende havelodder, der i dag er større end 500 m², ikke at overholde kravet om den maksimale lodstørrelse, hvis ændringen medfører, at loddets størrelse reduceres.

4.4

Uanset § 4.1-4.3 kan der ske udstykning af grunde til brug for de i § 3.2 nævnte transformerstationer og lignende installationer.

§ 5 Veje, stier og parkering

5.1

De eksisterende interne veje og stier må ikke hverken helt eller delvist nedlægges.

5.2

I forbindelse med etablering af nye boliger skal der anlægges mindst 2 parkeringspladser pr. bolig.

Kommentar til 5.2

Det er ikke tilladt at etablere boliger i delområde A, jf. § 3.1.

5.3

Belysning af interne veje og stier skal udformes som lav, nedadvendt belysning i form af pullert- eller parkbelysning i maksimalt 1 meters højde.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

6.1

Ny bebyggelse i delområde A skal overholde bestemmelserne i § 6.2 - 6.6.

Der må ikke opføres ny bebyggelse, ud over garager, carporte, skure, udhuse, drivhuse og lignende småbygninger, i delområde B.

6.2

På det enkelte kolonihavelod må der maksimalt opføres 5 bygninger i form af kolonihavehuse eller skure, udhuse, drivhuse og lignende småbygninger.

På det enkelte kolonihavelod må der maksimalt opføres 3 kolonihavehuse.

På det enkelte kolonihavelod må der kun opføres ét kolonihavehus, hvis areal overstiger 20 m².

Kommentar til 6.2

Begrebet kolonihavehus omfatter enhver bygning der anvendes til ophold, overnatning eller øvrige boliglignende formål.

6.3

På det enkelte kolonihavelod må det samlede areal af alle bygninger og overdækninger ikke overstige 25 % af haveloddets areal med mere end 5 m².

På det enkelte kolonihavelod må det samlede areal af kolonihavehuse og overdækninger ikke overstige 20 % af haveloddets areal med mere end 5 m².

Overdækninger omfatter ethvert tagudhæng med en dybde, der overstiger 30 cm i det vandrette plan.

På fællesområder i delområde A må der maksimalt opføres samlet 150 m² bebyggelse.

Kommentar til 6.3

Kolonihaveloddets afgrænsning defineres som udgangspunkt midt i hæk eller hegn.

Eksempel på udregning af byggeret; hvis haveloddet er 400 m² må der samlet opføres:

$$0,25 \times 400 \text{ m}^2 + 5 \text{ m}^2 = 100 \text{ m}^2 + 5 \text{ m}^2 = \underline{105 \text{ m}^2}$$

Heraf må det samlede areal af kolonihavehuse ikke overstige:

$$0,20 \times 400 \text{ m}^2 + 5 \text{ m}^2 = 80 \text{ m}^2 + 5 \text{ m}^2 = \underline{85 \text{ m}^2}$$

6.4

Ingen del af en bygning må placeres nærmere end 1 m fra det enkelte kolonihavelods afgrænsning eller nærmere end 2,5 m fra den samlede ejendoms afgrænsning.

Uanset ovenstående kan skure, udhuse, drivhuse og lignende bygninger opføres nærmere 2,5 m fra den samlede ejendoms afgrænsning, så længe den samlede bredde af de sider, der vender mod skel, ikke overstiger 5 m for det enkelte kolonihavelod, og der ikke udføres vinduer, døre eller lignende åbninger mod skel.

Kommentar til 6.4

Lokalplanens bestemmelser om afstand giver mulighed for, at der internt i kolonihaven kan opføres bebyggelse til overnatning og ophold med relativ kort afstand. Som forudsætning for lokalplanens endelige vedtagelse, skal der på kolonihavens arealer tinglyses en servitut, der, med det formål at reducere risikoen for brandspredning, stiller krav til konstruktionen af ny bebyggelse, når den opføres nærmere haveskel end 2,5 m.

6.5

Bygninger i delområde A må maksimalt opføres i 1 etage.

6.6

I delområde A må højden på kolonihavehuse og overdækninger intet sted overstige 2 m plus 0,6 gange afstanden til haveloddets afgrænsning og intet sted overstige 4,5 m.

Højden på skure, udhuse, drivhuse og lignende i delområde A må intet sted overstige 2,5 m.

6.7

Inden for lokalplanområdet må fritstående antenner og parabolantennener med en diameter over 1 m kun opstilles på terræn. Højden må ikke overstige 1,8 m, og de skal placeres i en afstand af mindst 2,5 m fra skel mod naboejendom og mindst 10 m fra skel mod vej.

Tagantennener må ikke gives en højde på mere end 2,5 m over den enkelte ejendoms højeste bygningsdel.

6.8

Uanset ovenstående bestemmelser i § 6 kan der ske genopførelse af eksisterende lovlige bygninger med samme omfang, placering og arkitektur i form af nyt byggeri til erstatning for bygninger, som på grund af skader efter brand, eksplosion, eller lignende særlige tilfælde ikke kan istandsættes.

§ 7 Bebyggelsens udseende

7.1

Ydervægge i delområde A må kun opføres i træ.

7.2

Der må ikke anvendes reflekterende tagmaterialer.

7.3

Uanset ovenstående kan der anvendes andre materialer, farver og taghældninger på skure, udhuse, drivhuse og lignende småbygninger.

§ 8 Ubebyggede arealer

8.1

Hegn langs de interne stier og veje og hegn langs Gentofterenden skal udføres som levende hegn.

I forbindelse med levende hegn kan det tillades, at der opsættes trådhegn med en maksimal højde på 1,25 m.

Kommentar til 8.1

Hegn mod vej skal overholde bestemmelserne i Lokalplan 423 - Temalokalplan for hegning.

8.2

Der må ikke uden Kommunalbestyrelsens tilladelse foretages terrænreguleringer inden for lokalplanområdet.

Uanset ovenstående kan der i det område, der på kort 2 er angivet som liggende lavere end 16,5 m dvr 90, uden Kommunalbestyrelsens tilladelse foretages terrænreguleringer under følgende forudsætninger:

1. terrænet må ikke sænkes
2. terrænet må ikke hæves mere end 0,5 m over naturligt terræn
3. terrænhøjden må ikke overstige kote 16,5 dvr 90
4. terrænet må ikke reguleres nærmere skel eller haveloddets afgrænsning end 1 m
5. der må kun foretages en sammenhængende terrænregulering per havelod
6. terrænreguleringen skal ligge i umiddelbar forlængelse af kolonihavehusets sokkel
7. arealet, som terrænreguleringen dækker, må ikke overstige 10 m² per havelod

Kommentar til 8.2

Bestemmelsen omfatter ubebyggede arealer og forhindrer ikke terrænregulering i forbindelse med fundering. Bebyggelsens højde skal måles fra det naturlige terræn i overensstemmelse med bygningsreglementets beregningsregler.

For at sikre, at der ikke foretages uhensigtsmæssige terrænreguleringer nær offentlige veje, er følgende fastsat i Lov om offentlige veje:

Det kræver vejmyndighedens tilladelse at foretage udgravning eller påfyldning nærmere vejens areal end 3 meter samt nærmere vejens areal end svarende til to gange højdeforskellen mellem udgravning eller påfyldning og vejens areal.

Lokalplanen tilsidesætter ikke vejlovens bestemmelser om terrænreguleringer i nærheden af offentlig vej.

Ved håndtering af regnvand ved nedsivning kræves en forudgående tilladelse fra Gentofte Kommune, Natur og Miljø.

8.3

Flagstænger i delområde A

Flagstænger skal placeres minimum 1 m fra haveloddets afgrænsning, dog minimum 2,5 m fra den samlede ejendoms afgrænsning.

Flagstænger må ikke gives en højde, der overstiger 7 m.

Der må maksimalt sættes en flagstang per havelod.

8.4

Belysning på ubebyggede arealer skal udformes som lav, nedadvendt belysning i form af pullert- eller parkbelysning i maksimalt 1 meters højde.

§ 9 Bevaringsbestemmelser

9.1

Bygninger, der på kort 1 er markeret som værende bevaringsværdige, må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden Kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde. Dette gælder også dør-, vindues- og altanudskiftninger, ændringer i materialevalg, farvesætning, vinduesformater og udformning i øvrigt.

9.2

Der må ikke opføres bebyggelse på den på kort 1 angivne tidligere gårdsplads mellem de bevaringsværdige bygninger i delområde B.

§ 10 Forudsætninger for ibrugtagning

10.1

Forinden ny bebyggelse tages i brug til bolig, skal der være anlagt parkeringspladser i henhold til § 5.2

10.2

Forinden ny bebyggelse tages i brug til støjfølsom anvendelse skal det sikres, at områdets primære opholdsarealer ikke belastes med støjniveau over 58 dB (A) fra vejtrafik.

Kan ovennævnte støjniveau ikke sikres ved afstandsdæmpning, skal kravene om forebyggelse af støjgener, såfremt det er muligt, fastsættes som beskrevet i Miljøstyrelsens gældende vejledning.

§ 11 Servitutter og lokalplaner

11.1

Byplanvedtægt 8 ophæves for de af lokalplanen omfattede ejendomme med følgende matrikelnumre:

14dc, 14fb, 14fc, 14fd, 14fe, 14o, 15br, 15fz, 15gu, 15gv, 15gx 15gy, 15gz, 80a, 80b, 80c, 85a, 85b, 86, alle Vangede.

11.2

Lokalplan 380 - en temalokalplan for bevaringsværdige bygninger ophæves for de af lokalplanen omfattede ejendomme med følgende matrikelnumre: 15gx Vangede

11.3

Følgende servitutter ophæves for de angivne matrikler:

- Dato-/løbenummer: 07.04 1909 956_03
Tillægstekst: Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Matrikler: 14dc, 14o, 15fz, 15gx

§ 12 Retsvirkninger

12.1

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende, lovlige anvendelse af en ejendom må fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen.

Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen, eller tidsbegrænses til maksimalt 3 år, dog 10 år for studieboliger. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

Dispensation kan kun ske efter en skriftlig orientering af naboer mfl., medmindre kommunalbestyrelsen skønner, at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende.

En lokalplan tilsidesætter ikke anden lovgivning, medmindre dette er særligt hjemlet i lovgivningen.

Private bygge- og tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanens bestemmelser, fortrænges af lokalplanen.

Kommunalbestyrelsen kan ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

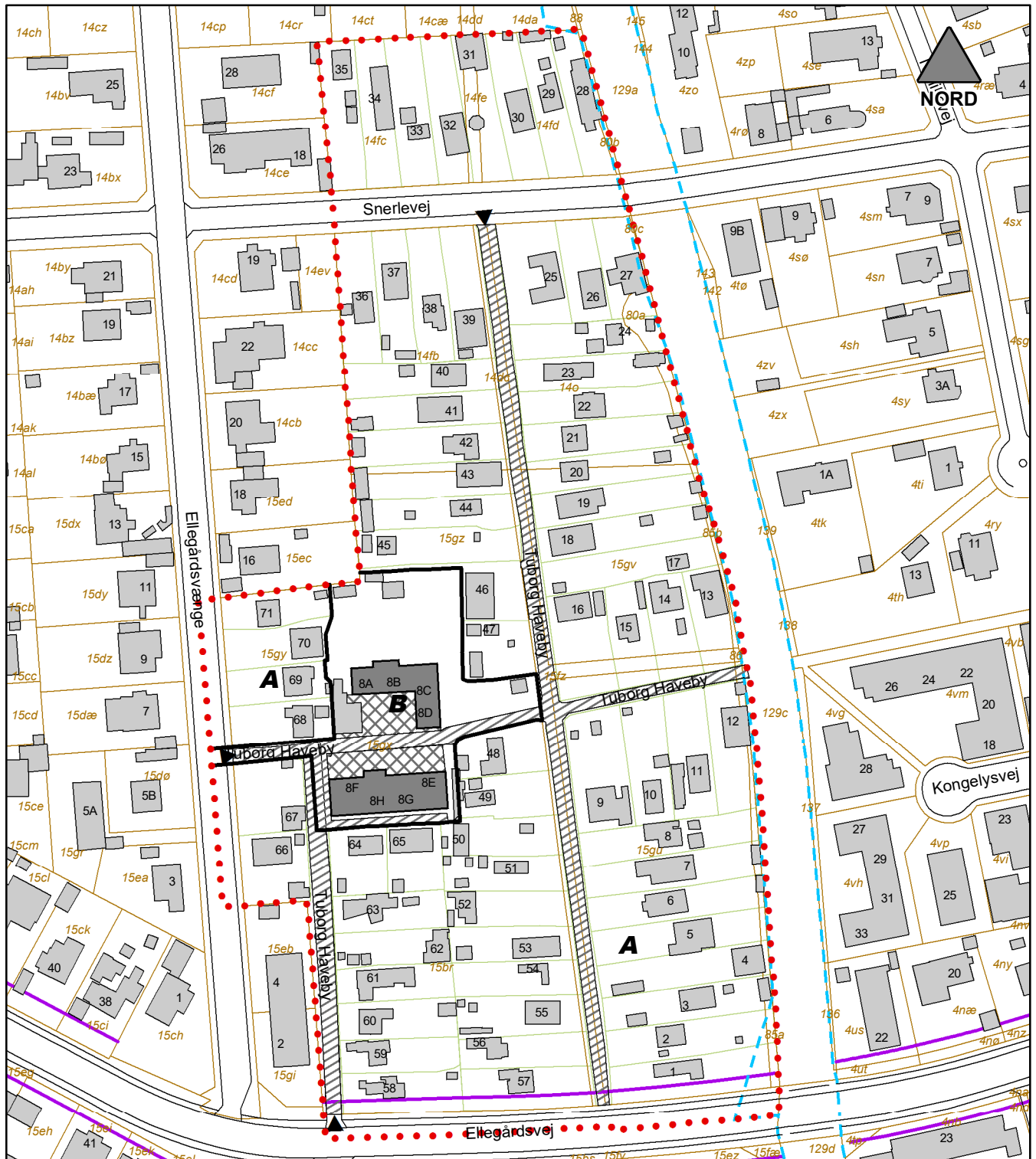
Lokalplanen bestemmer, at nærmere angivne bebyggelser ikke må nedrives uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen. I de tilfælde, hvor tilladelse til nedrivning ikke opnås, kan ejeren under visse forudsætninger kræve ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.

Kort

Se kortbilag 1 her

Se kortbilag 2 her

Se kortbilag 3 her



KORT 1

Lokalplan 426 for Tuborg Haveby

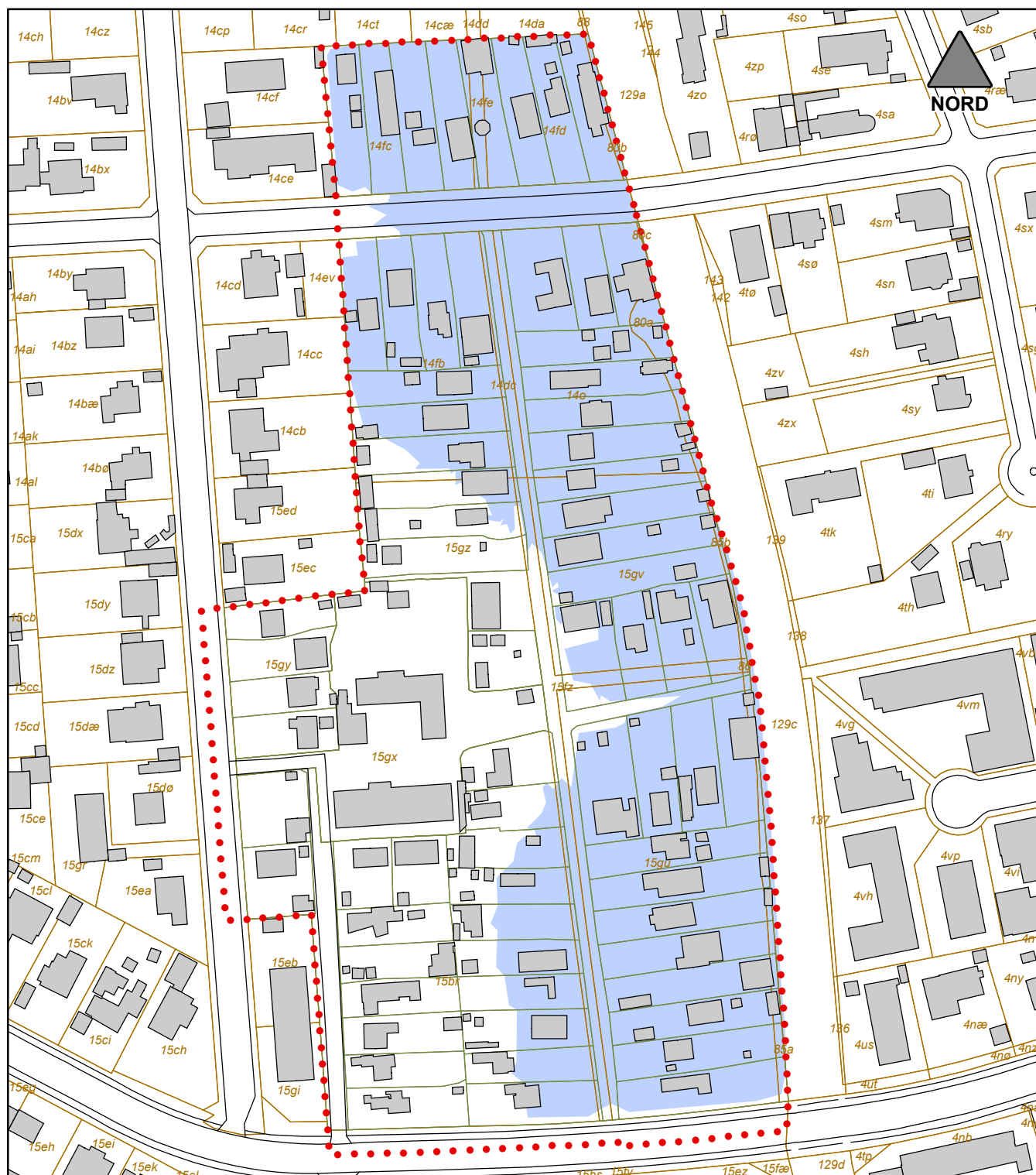
MÅL 1:1.700

Signatur:

- Lokalplanafgrensning
- Interne veje og stier
- Område friholdt for bebyggelse
- Bevaringsværdig bygning
- Eksisterende bygning

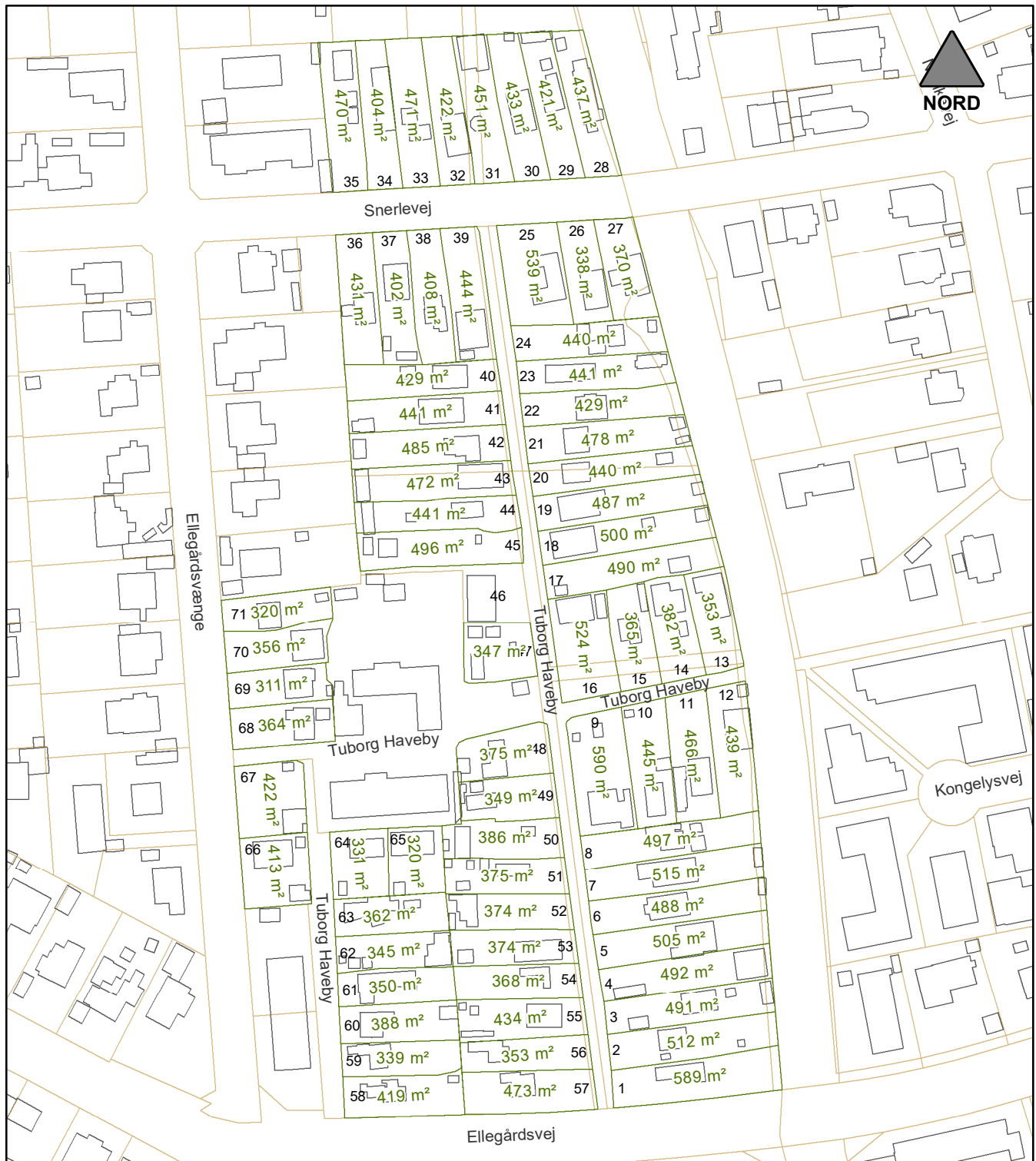
- Matrikelgrænser
- Eksisterende havelodder
- Åbeskyttelseslinje
- Delområdegrense
- Vejbyggelinjer

- A** Delområdenummer
- ▲ Vejadgang

**KORT 2****Lokalplan 426 for Tuborg Haveby****MÅL 1:1.700**

Signatur:

-  Lokalplanafgrænsning
-  Eksisterende bygning
-  Matrikelgrænser
-  Eksisterende havelodder
-  Område der ligger lavere end 16,5 m DVR 90



KORT 3 - Vejledende kolonihavestørrelser Lokalplan 426 for Tuborg Haveby

MÅL 1:1.700

Signatur:

-  Eksisterende bygning
-  Matrikelgrænser
-  Eksisterende havelodder

OBS!

Kolonihaverne er opmålt på baggrund af luftfotos ud fra den omtrentlige placering af hegn og der kan være afvigelser i forhold til haveloddernes reelle størrelse og afgrænsning.

Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning

Kommuneplan 2021

Lokalplanområdet indgår i enkeltområde 6.F6 i Kommuneplan 2021 for Gentofte Kommune.

Lokalplanen er i overensstemmelse med rammebestemmelserne i Kommuneplanen.

Byplanvedtægter og lokalplaner

Lokalplanområdet er i dag omfattet af Byplanvedtægt 8a. Byplanvedtægten ophæves for området med vedtagelsen af Lokalplan 426.

Lokalplanområdet er desuden omfattet af følgende temalokalplaner:

Lokalplan 380 en temaplan for bevaringsværdige bygninger: Lokalplanen har til formål at sikre bevaringsværdige bygninger i kommunen. For at forenkle administrationen ophæves Lokalplan 380 for lokalplanområdet, og der optages bevaringsbestemmelser i nærværende lokalplan.

Lokalplan 423 – Temalokalplan for hegning: Lokalplanen har til formål at sikre det grønne vejbillede og regulerer hegn langs vej. I henhold til Lokalplan 423 gælder blandt andet, at levende hegn skal plantes mindst 0,4 m fra vej, og faste hegn med en højde på over 1 m skal placeres mindst 1 m fra vej og i overvejende grad dækkes af beplantning. Da nærværende lokalplan ikke fastsætter bestemmelser om hegn mod vej, vil Lokalplan 423 fortsat være gældende for lokalplanområdet.

Servitutter

Ifølge planlovens bestemmelser bortfalder private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der ikke indholdsmæssigt er forenelige med lokalplanen.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der ikke bortfalder som følge af disse bestemmelser, vil fortsat være gældende.

Servitutter kan indeholde bestemmelser om fredede træer, bygningshøjder, udsigt mv.

Bebyggelsen er i dag bl.a. omfattet af en deklaration med bebyggelsesregulerende bestemmelser, hvor Gentofte Kommune er angivet som eneste påtaleberettiget, der aflyses.

- Dato-/løbenummer: 07.04 1909 956_03
Tillægstekst: Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Matrikler: 14dc, 14o, 15fz, 15gx

Lokalplanens bestemmelser om afstand giver mulighed for, at der internt i kolonihaven kan opføres bebyggelse til overnatning og ophold med relativ kort afstand. Som forudsætning for lokalplanens endelige vedtagelse skal der på kolonihavens arealer tinglyses en servitut, der, med det formål at reducere risikoen for brandspredning, stiller krav til konstruktionen af ny bebyggelse, når den opføres nærmere haveskel end 2,5 m.

Fredning og bevaringsplanlægning

I Kommuneplan 2021 udpeges de bevaringsværdige bygninger. Alle bygninger opført før 1970 er vurderet og placeret i en af følgende kategorier:

Høj bevaringsværdi med karakteren 1-3

Middel bevaringsværdi med karakteren 4-6 og

Lav bevaringsværdig med karakteren 7-9

Kommunalbestyrelsen har besluttet, at også bygninger med middel bevaringsværdi tildelt karakteren 4 som udgangspunkt er bevaringsværdige. Det betyder, at i alt ca. 4.500 bygninger er udpeget som bevaringsværdige i Kommuneplanen.

Inden for lokalplanområdet er Nordre Ellegårds 2 bygninger, der i dag er indrettet med rækkehuse, udpeget som bevaringsværdige med karakteren 4.

Disse huse må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden Kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde. Dette gælder også dør-, vindues- og altanudskiftninger, ændringer i materialevalg, farvesætning, vinduesformater og udformning i øvrigt.

Tuborg Haveby samt Ellegården er i Kommuneplan 2021 udpeget som værdifuldt kulturmiljø. I værdifulde kulturmiljøer må tilstanden af de bærende bevaringsværdier og samspillet mellem kulturhistorien, arkitekturen og landskabet samt helheder, strukturer og elementer ikke ændres, hvis det forringer værdierne. Ændringer kan dog tillades, hvis de styrker eller genopretter værdierne.

De bærende bevaringsværdier i Tuborg Haveby er:

- Kolonihavemiljøet, hvor de enkelte bygninger er opført i træ
- Områdets grønne karakter med grønne klippede hække og ældre træer
- De tilbageværende længer fra Ellegård, som har SAVE-værdi 4

Klimatilpasning

Kraftige regnskyl vil blive hyppigere i fremtiden. Udvikling og implementering af systemløsninger, der ikke leder vandet til kloaknettet, men nyttiggør eller afleder regnvand lokalt, skal fremmes.

Anvendelse af Lokal Afledning af Regnvand (LAR) i forbindelse med klimatilpasning skal være i overensstemmelse med spildevandsplanen.

Hvis der er ønske eller behov for nedsivning af regnvand, kræver det en forudgående tilladelse fra Gentofte Kommune, Natur og Miljø.

Størstedelen af Tuborg Haveby er beliggende i et område med høj risiko for oversvømmelser, eksempelvis ved skybrud. Lokalplanen forhindrer ikke, at kolonihavehuse kan hæves over det naturlige terræn, ligesom den giver mulighed for, i det lavtliggende område udpeget på kort 2, at anlægge hævede opholdsarealer af mindre omfang.

Tilgængelighed og handicapforhold

Bebyggelse og ubebyggede arealer skal opfylde bestemmelserne om tilgængelighed i bygningsreglementet. Områdets bebyggelse og friarealer, herunder veje, stier og parkeringsarealer, skal indrettes og udføres således, at tilgængeligheden for mennesker med funktionsnedsættelse sikres.

Lokalplanen regulerer ikke udformning af ubebyggede arealer herunder veje, stier og parkeringspladser, hvorfor der ikke er indsat bestemmelser om tilgængelighed og handicapforhold.

Trafikforhold og vejbyggelinjer

Lokalplanen regulerer ikke etablering af fartdæmpende foranstaltninger, hastighedsnedsættelser eller andre trafikale forhold på vejarealerne.

Der er tinglyst en vejbyggelinje langs Ellegårdsvej. På arealet foran vejbyggelinjen må der ikke opføres ny bebyggelse eller foretages andre ændringer af blivende art, uden tilladelse fra vejmyndigheden i gentofte Kommune.

Miljøforhold

Hele Gentofte Kommune er byzone og dermed omfattet af områdeklassificeringen. Det betyder, at jorden som udgangspunkt er lettere forurenet og jordflytninger skal derfor anmeldes til kommunen.

Spildevand

Det samlede afløb for den enkelte ejendom må ikke overstige den vandmængde, der svarer til spildevandsplanens fastsatte afløbskoefficient.

I tilfælde af at afløbskoefficienten ikke kan overholdes, skal regnvandet forsinkes eller på anden måde håndteres lokalt på egen grund.

Håndtering af regnvand på egen grund kræver forudgående tilladelse fra Gentofte Kommune, Natur og Miljø.

Varmeplanlægning

I henhold til lov om varmeplanlægning har Gentofte Kommunalbestyrelse vedtaget planer for varmeforsyningen i kommunen med delplan for fjernvarmeforsyning og delplan for naturgasforsyning.

Delområde B forsynes med fjernvarme i henhold til delplan for naturgasforsyning. Kolonihaverne forsynes ikke med varme.

Kystnærhed

Lokalplanen er ikke omfattet af planlovens bestemmelser for de kystnære dele af byzoneområder

Naturbeskyttelse

Enkelte kolonihaver i lokalplanområdet er omfattet af en sø- og åbeskyttelseslinje langs Gentofterenden. Det er ikke tilladt at placere bebyggelse, campingvogne og lignende eller foretage beplantning eller ændringer i terrænet inden for sø- og åbeskyttelseslinjen.

Beplantning i eksisterende, lovlige haver er dog undtaget fra beskyttelseslinjen. I eksisterende, lovlige haver kan der i en afstand af op til 15 m fra boligen (kolonihavehuset) desuden placeres mindre bygninger, anlæg og installationer, som en terrasse etableret i niveau med og i sammenhæng med beboelsen, et gyngestativ, højbede og en sandkasse og andre legeredskaber samt et mindre skur på op til 10 m², uden dispensation fra sø- og åbeskyttelseslinjen.

Dispensationer i henhold til Naturbeskyttelsesloven kan i særlige tilfælde gives af Kommunalbestyrelsen.

For at opnå en administrativ lettelse vil Gentofte Kommune ansøge Miljøstyrelsen om ophævelse af åbeskyttelseslinjen i forbindelse med høringen af lokalplanforslaget.

Tilladelser fra andre myndigheder

Lokalplanens virkeliggørelse er ikke afhængig af tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder end Kommunalbestyrelsen.

Ekspropriation

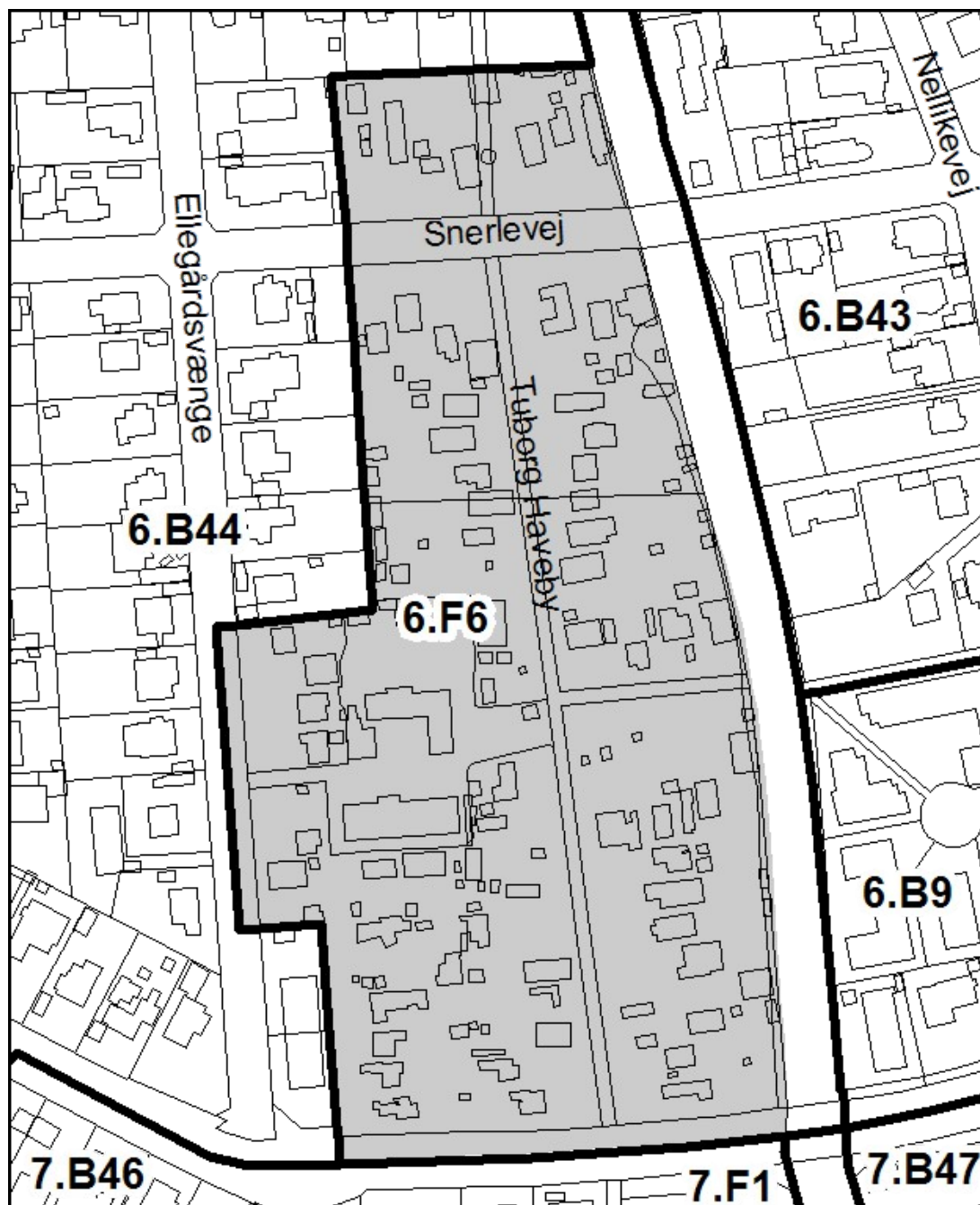
Ifølge planloven skal der i alle lokalplaner oplyses om betingelserne for ekspropriation i forbindelse med en lokalplan. Det følgende afsnit er udelukkende en oplysning om de gældende regler for ekspropriation og er ikke nødvendigvis et udtryk for, at der vil ske ekspropriation i forbindelse med lokalplanen.

Kommunalbestyrelsen kan i medfør af planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en endeligt vedtaget lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelsen af almene samfundsinteresser.

Ekspropriation er tvungen afståelse af ejendom og kan efter Grundlovens § 73 kun ske ifølge lov hvor almenvellet kræver det og mod fuldstændig erstatning.

Efter praksis gælder desuden en række betingelser, som skal være opfyldt ved en ekspropriation. Ekspropriationen skal således være lovlig, nødvendig og tidsmæssigt aktuel for realiseringen af ekspropriationsformålet. Herunder skal ekspropriationen være rimelig i den konkrete situation.

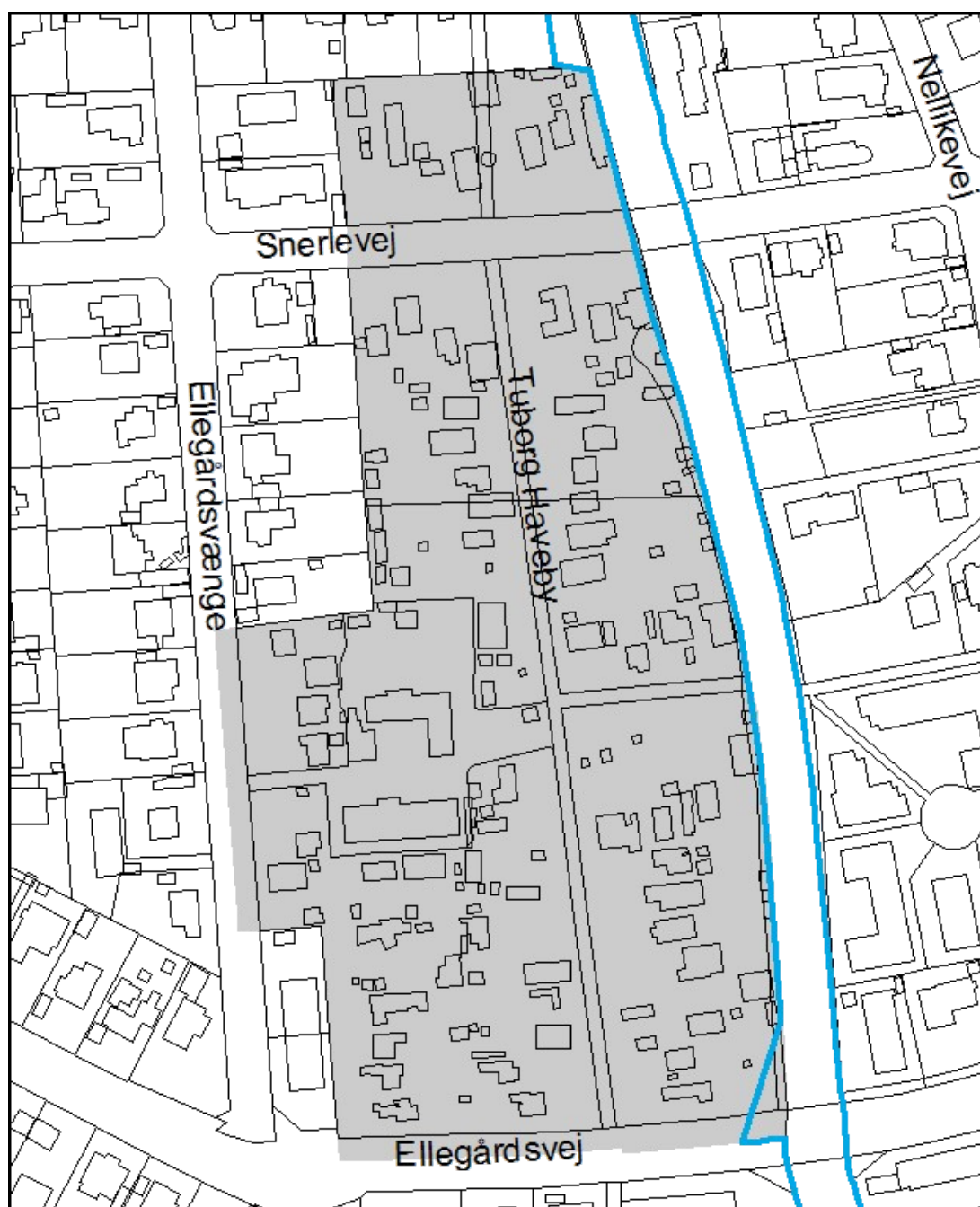
En mere detaljeret gennemgang af betingelserne for ekspropriation og processen herfor kan bl.a. findes i Erhvervsstyrelsens "Vejledning om ekspropriation efter planloven" og Vejdirektoratets "Vejledning om ekspropriation efter vejloven".



Kort over rammer for lokalplanlægning, Kommuneplan 2021



Kort over vejbyggeelinjer



Kort over sø- og åbeskyttelseslinjer

Miljøvurdering

Forslag til tekst når der ikke udarbejdes en miljøvurderingsrapport:

Der er i henhold til § 8, stk. 2 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (LBK nr. 973 af 25. juni 2020 med senere ændringer) foretaget en vurdering af, om planen kan få væsentlig indvirkning på miljøet. Der er gennemført en screening, og på denne baggrund er det vurderet, at planen ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet, og der udarbejdes derfor ikke en miljøvurderingsrapport.

Lokalplanforslaget har karakter af en bevarende lokalplan og muliggør kun anlæg og bebyggelser af begrænset omfang, hvorfor miljøpåvirkningen forventes at være stærkt begrænset.

De miljømæssige konsekvenser ved en realisering af lokalplanens bestemmelser vurderes at være status quo for områdets miljø lokalt såvel som regionalt.

Klagevejledning

I henhold til miljøvurderingslovens § 48, stk. 1 (LBK nr. 973 af 25. juni 2020 med senere ændringer) kan en afgørelse efter miljøvurderingslovens § 10 om ikke at gennemføre en miljøvurdering – i form af en miljørapport - af et planforslag, der er udarbejdet i henhold til planloven, påklages til Planklagenævnet. Der kan kun klages over retlige spørgsmål.

Klagen skal indgives skriftligt til Planklagenævnet ved brug af klageportalen, der kan findes på www.naevneneshus.dk

Klagefristen udløber 4 uger fra datoen for den offentlige bekendtgørelse.

Der kan i særlige tilfælde indgives klage udenom klageportalen. Ønsker du at blive undtaget for brug af klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning sammen med din klage til plan-byg@gentofte.dk eller med brev til Gentofte Kommune, Plan og Byg, Bernstorffsvej 161, 2920 Charlottenlund.

Det er en betingelse for nævnets behandling af klagen, at klager indbetaler et gebyr. Gebyret for at klage udgør for privatpersoner 900 kr. og for virksomheder og organisationer 1.800 kr.

Nævnet påbegynder behandlingen af klagen, når gebyret er modtaget. Betales gebyret ikke på den anviste måde og inden for den fastsatte frist, kan klagen afvises fra behandling. Vejledning om gebyrbetalingen kan findes på www.naevneneshus.dk

Søgsmål til prøvelse af afgørelser efter miljøvurderingsloven skal være anlagt ved domstolene inden 6 måneder efter den offentlige bekendtgørelse i henhold til miljøvurderingslovens § 54.

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

Når lokalplanforslaget er offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af forslaget ikke bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet i den endelige plan.

Eksisterende lovlig bebyggelse og eksisterende lovlig anvendelse af en ejendom vil kunne fortsætte som hidtil, også efter lokalplanens endelige vedtagelse.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan Kommunalbestyrelsen give tilladelse til, at en ejendom bebygges eller anvendes i overensstemmelse med forslaget, såfremt det er i overensstemmelse med kommuneplanen og der ikke er tale om at påbegynde et større bygge- eller anlægsarbejde.

Tilladelse kan dog ikke meddeles så længe en indsigelse fra Miljøministeren eller en nabokommune opretholdes.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den xx.xx 20xx og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil den xx.xx 20xx.

Status

Forslag til lokalplan xxxx xxxx xxx er:

- vedtaget af Gentofte Kommunalbestyrelse den xx.xx 20xx,
- offentliggjort den xx.xx 20xx
- i høring frem til den xx.xx 20xx.

Dokument Navn:	Luftfoto.pdf
Dokument Titel:	Luftfoto
Dokument ID:	4343162
Placering:	Emnesager/Dyssebakken 11. Lovliggørelse af udført tilbygning/Dokumenter
Dagsordens titel	Dyssebakken 11. Overskridelse af det skrå højdegrænseplan og den maksimalt tilladte bebyggelsesprocent
Dagsordenspunkt nr	3
Appendix nr	1
Relaterede Dokumenter:	8



Luftfoto af området



GENTOFTE KOMMUNE

Dato: 25-11-2021

Mål: 1:750

Initialer:

Relateret document 2/8

Dokument Navn:	Skråfoto.pdf
Dokument Titel:	Skråfoto
Dokument ID:	4343164



Relateret document 3/8

Dokument Navn:	Ansøgning om retlig lovliggørelse. Dyssebakken 11_skrivelse 12.07.21.pdf
Dokument Titel:	Ansøgning om retlig lovliggørelse. Dyssebakken 11_skrivelse 12.07.21
Dokument ID:	4362877

Gentofte Kommune
Plan og Byg
Bernstorffsvej 161
2920 Charlottenlund

liad@webspeed.dk
tel. 20 65 75 80

LIAD
byggerådgivning

Solhøjpark 6, 3520 Farum

Adam Morgenstern
arkitekt MAA

Farum, den 12.07.2021

Vedr.: Matr. nr. 5al, Gentofte, Dyssebakken 11, 2900 Hellerup, Deres sag nr. **2019 - 2181**

Ejendommens ejere: Beata Aneta Ozimek Nielsen og Jørgen Møller Nielsen

Med henvisning til Jeres skrivelse af den 26.05.2021 og den 18.06.2021.

Den 06.04.2021 har vi anmodet kommunen om at godkende en bebyggelsesprocent på 25,06 og om godkendelse af, at der fastsættes et niveauplan med kote 27,32.

Byggeriet er opført som ansøgt, bortset fra en mindre kvist placeret i tagfladen mod nord, tilføjet efter ønske fra bygherren. Kvistens mål, bredde x dybde, er 560x1400 mm og det beregningsmæssige areal er således ca. 0,8 m². Den samlede arealberegning påvirkes dog kun med ca. 0,3 m², da kvisten er placeret i det høje entrérum. Vores tegn. nr. 54A viser placering af kvist. Plan- og snitte tegninger, som viser det opførte er vedhæftet vores skrivelse af den 27.05.2021.

Landinspektørens arealberegning afviger 1,0 m² fra det ansøgte. Vi kender ikke årsagen til det. Alene tagstens profil kan påvirke beregningen, da areal af en tagetage måles ved udvendig skæring i tagfladen i en højde på 1,5 m over gulv.

Den vedhæftede tegning nr. 33, opstalt af facader med højdegrænseplaner, viser højdekoter overført fra landinspektøropmåling (tegn. nr. 20146-01). Højdegrænseplanen er utilsigtet overskredet ved den vestlige del af bygningen med maks. 332 mm målt fra de faktiske terrænkoter. Højdeoverskridelsen fremgår af tegningen fra landsinspektør.

Da terræn i området er skrånende med et niveauforskel langs matriklens grænser på op til ca. 2,0 m, har landinspektør foreslået at fastsætte et niveauplan med kote 27,32 - gennemsnit af terrænkoter i skel mod naboer ud for bygningen.

I byggetilladelsen af den 01.04.2020 er der stillet krav om en IBS-attest fra en landinspektør. IBS attest kan først udstedes, når Gentofte Kommune har meddelt dispensation til de nævnte overskridelser.

Derfor anmoder vi om følgende:

1. Godkendelse af en bebyggelsesprocent på **25,1** ($198 \text{ m}^2 \times 100\% : 790 \text{ m}^2 = \mathbf{25,06\%}$).
2. Godkendelse af en højdeoverskridelse mod vest på maks. **332** mm, eller evt. fastsættelse af et niveauplan med kote **72,32**.

Alle bygninger på den ulige side af Dyssebakken er i to etager, eller i én etage med udnyttet tagetage. Afstand til nabobygning mod vest, matr. nr. 5am, er ca. 11,0 m. Fotos fra gaden er vedhæftet tidligere skrivelser.

Opmålingsplan fra Tvilum Landinspektørfirma A/S er fremsendt tidligere.

Med venlig hilsen
LIAD Byggerådgivning



Adam Morgenstern, arkitekt MAA

Bilag: tegn. nr. 33 og 54A, dat. 30.06.2021, kopi af mail fra landinspektør.

Fra Tvilum Landinspektørfirma A/S (25.03.21):

Hermed fremsendes vores afrapportering efter vores opmåling på ejendommen.

Boligareal stueetage 137 m²

Boligareal 1. sal 61 m²

I alt 198 m²

Bebyggelsesprocenten er således: **25,1**. Garage og småbygninger ligger indenfor fradraget og er ikke medregnet. Grundareal brugt i beregningen er 790 m².

Den totale bygningshøjde er overholdt, da den jf. lokalplan 194 er 9 m. Vi måler bygningshøjden til maks. 8.74 m fra kip til laveste terrænpunkt ved bygningen.

Det skrå højdegrænseplan overskrides mod den vestlige nabo. Højdegrænseplanet regnes fra den faktiske terrænkote målt på stedet, og da terrænet skråner ned mod naboen giver det en overskridelse. Koter vedr. skrå højdegrænseplan er påført ved nordvestligt hjørne af bygning. Løsningsforslag til højdegrænseplanet kunne være at bede kommunen fastsætte et niveauplan.

Hvis der f.eks. tages et gennemsnit af koterne $(26,447+26,752+28,066+28,032)/4 = 27,324$ m. Hvilket betyder byggeriet så overholder det skrå højdegrænseplan.

Servitutterne på ejendommen er gennemgået og giver ikke anledning til bemærkninger i forhold til projektet.

IBS attest vil kunne udstedes når Gentofte Kommune har meddelt dispensation til de nævnte overskridelser.

Med venlig hilsen

Lars Jacob Stentebjerg Hansen

Afdelingsleder, Landinspektør

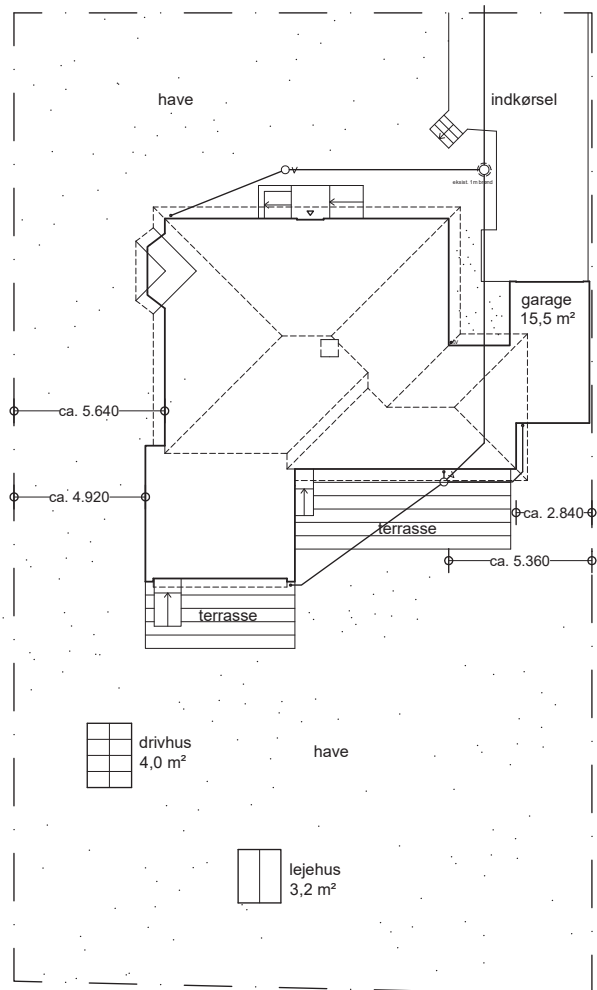
E-mail: ljh@tvilum.dk

Relateret document 4/8

Dokument Navn:	Tegninger fra byggetilladelse.pdf
Dokument Titel:	Tegninger fra byggetilladelse
Dokument ID:	4343165



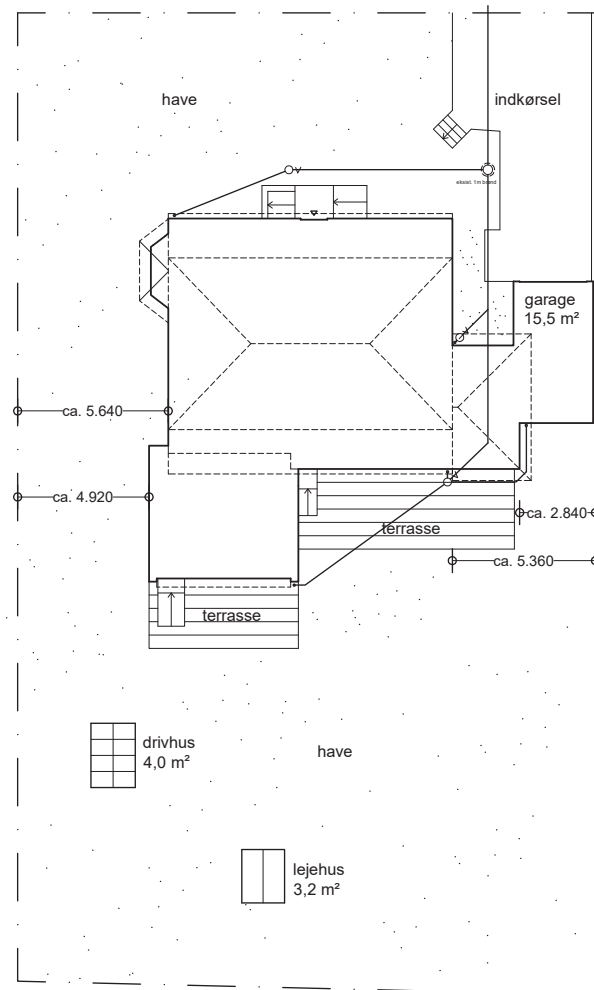
Dysebakken



SITUATIONPLAN - EKSIST. FORHOLD



Dysebakken



SITUATIONPLAN - NYE FORHOLD

Note:

Eksist. afløb / kloakinstallationer ændres ikke

Dysebakken 11, 2900 Hellerup

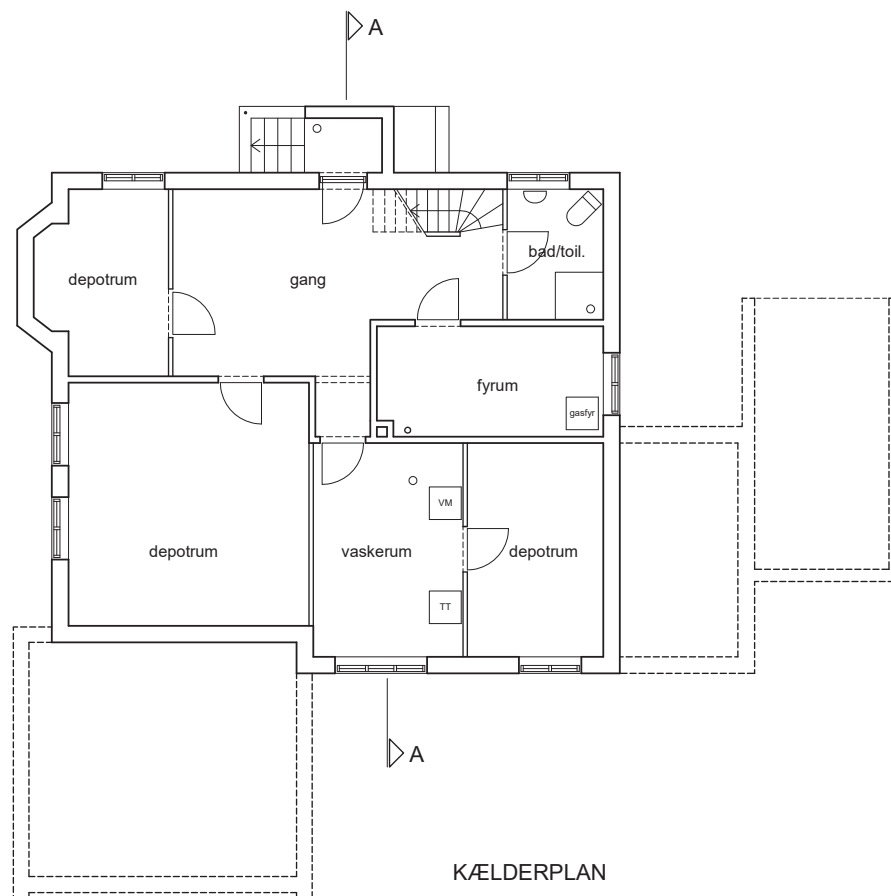
Matr. nr. 5al, Gentofte

☐ LIAD Byggerådgivning
v/ Adam Morgenstern, arkitekt MAA
Solhøjpark 6,
3520 Farum
liad@webspeed.dk

A	D
B	E
C	F
EMNE:	
SITUATIONSPLAN -	
EKSISTERENDE OG NYE FORHOLD	
SIGN.:	SAG NR.: 05.19
DATO:	20.12.2019
MÅL:	1:200

TEGN.NR.:

01



Dyssebakken 11, 2900 Hellerup

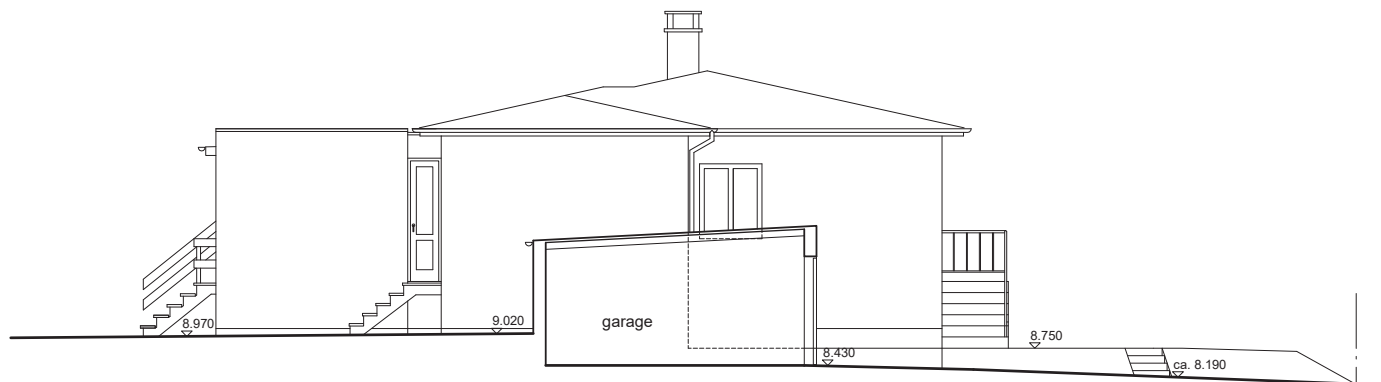
Matr. nr. 5al, Gentofte

☐ LIAD Byggerådgivning
v/ Adam Morgenstern, arkitekt MAA
Solhøjpark 6,
3520 Farum
liad@webspeed.dk

A	30.10.2017	D
B		E
C		F
EMNE: KÆLDERPLAN - - EKSISTERENDE FORHOLD		
SIGN.:	SAG NR.:	05.19
DATO:		20.12.2019
MÅL:		1:200

TEGN.NR. :

10



FACADE MOD ØST



FACADE MOD SYD

Note:

Alle koter er relative - øverste trin på udv.
indgangstrappe kote 10.00

Dyssebakken 11, 2900 Hellerup

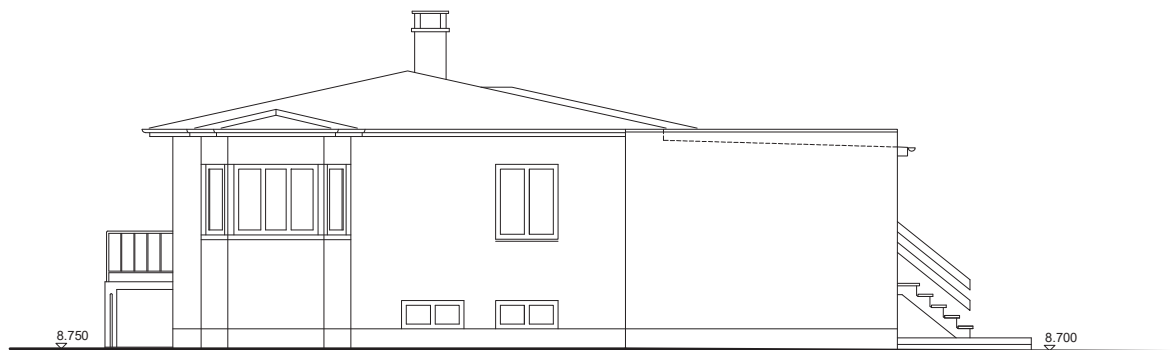
Matr. nr. 5al, Gentofte

☐ LIAD Byggerådgivning
v/ Adam Morgenstern, arkitekt MAA
Solhøjpark 6,
3520 Farum
liad@webspeed.dk

A	D
B	E
C	F
EMNE:	
FACADE MOD ØST OG MOD SYD - EKSISTERENDE FORHOLD	
SIGN.:	SAG NR.: 05.19
DATO:	20.12.2019
MÅL:	1:100

TEGN.NR. :

14



FACADE MOD VEST



FACADE MOD VEJ - NORD

Note:

Alle koter er relative - øverste trin på udv.
indgangstrappe kote 10.00

Dyssebakken 11, 2900 Hellerup

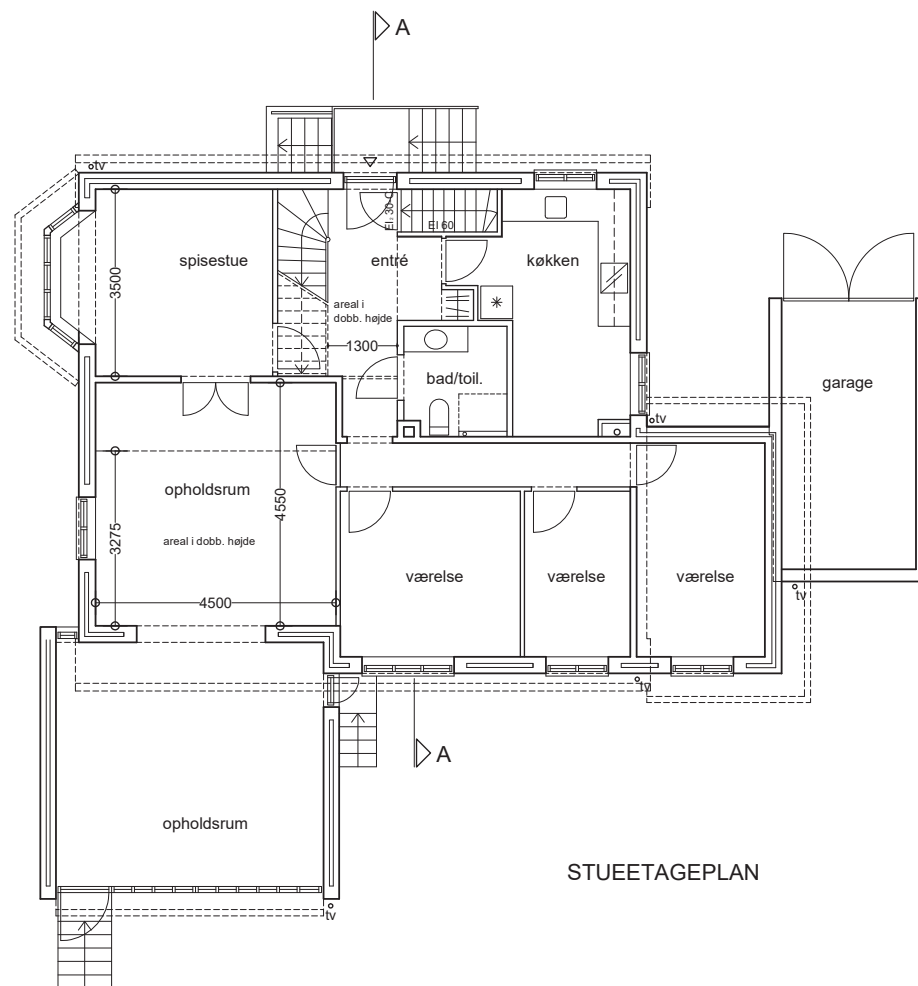
Matr. nr. 5al, Gentofte

☐ LIAD Byggerådgivning
v/ Adam Morgenstern, arkitekt MAA
Solhøjpark 6,
3520 Farum
liad@webspeed.dk

A	D
B	E
C	F
EMNE: FACADE MOD VEST, FACADE MOD NORD - - EKSISTERENDE FORHOLD	
SIGN.:	SAG NR.: 05.19
DATO:	20.12.2019
MÅL:	1:100

TEGN.NR. :

15



Dyssebakken 11, 2900 Hellerup

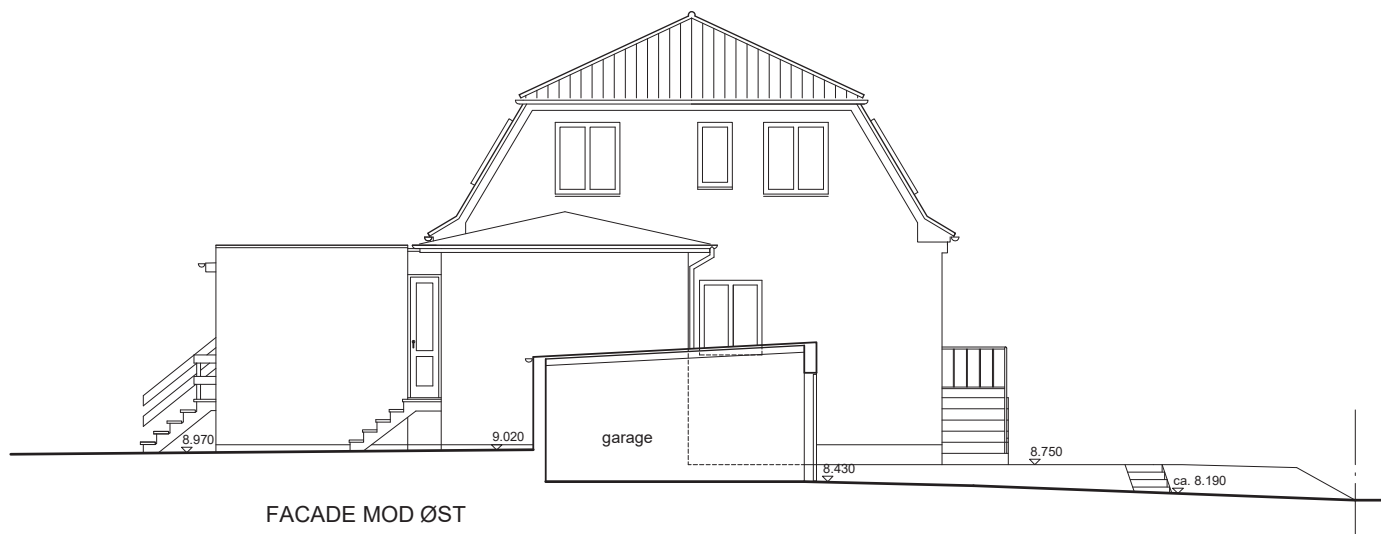
Matr. nr. 5al, Gentofte

☐ LIAD Byggerådgivning
v/ Adam Morgenstern, arkitekt MAA
Solhøjpark 6,
3520 Farum
liad@webspeed.dk

A	D
B	E
C	F
EMNE: STUEETAGEPLAN - - NYE FORHOLD	
SIGN.:	SAG NR.: 05.19
DATO:	20.12.2019
MÅL:	1:100

TEGN.NR.:

21



FACADE MOD ØST



FACADE MOD VEJ - NORD

Note:

Alle koter er relative - øverste trin på udv.
indgangstrappe kote 10.00

Dyssebakken 11, 2900 Hellerup

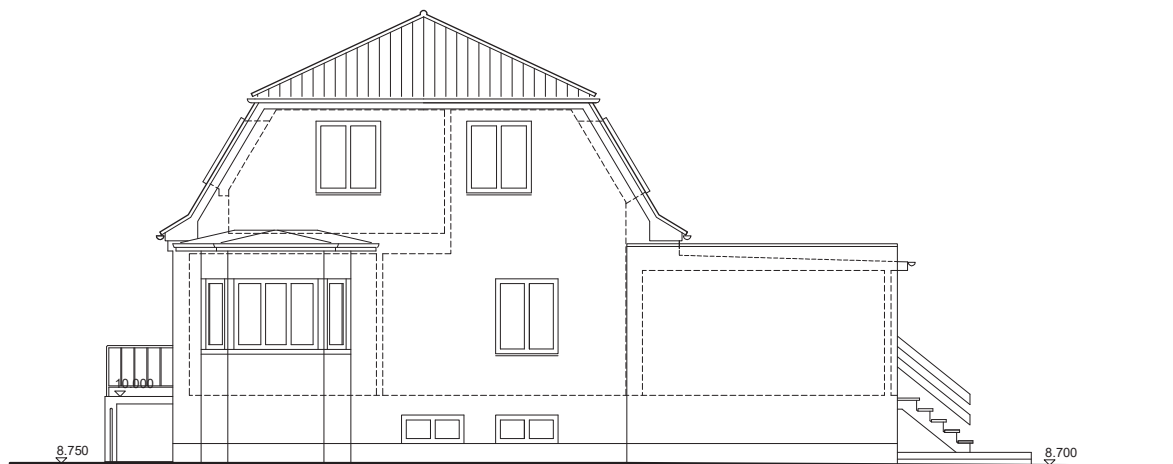
Matr. nr. 5al, Gentofte

☐ LIAD Byggerådgivning
v/ Adam Morgenstern, arkitekt MAA
Solhøjpark 6,
3520 Farum
liad@webspeed.dk

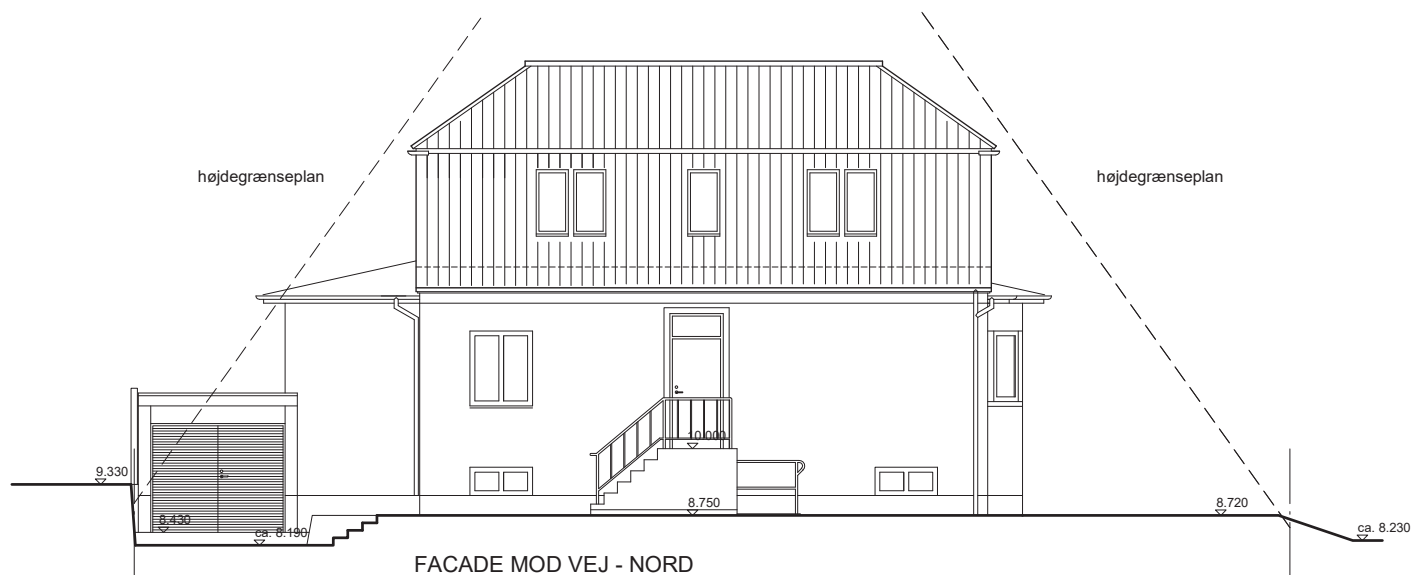
A	D
B	E
C	F
EMNE:	
FACADE MOD ØST OG MOD SYD - NYE FORHOLD	
SIGN.:	SAG NR.: 05.19
DATO:	20.12.2019
MÅL:	1:100

TEGN.NR. :

24



FACADE MOD VEST



FACADE MOD VEJ - NORD

Note:

Alle koter er relative - øverste trin på udv. indgangstrappe kote 10.00

Dyssebakken 11, 2900 Hellerup

Matr. nr. 5al, Gentofte

☐ LIAD Byggerådgivning
v/ Adam Morgenstern, arkitekt MAA
Solhøjpark 6,
3520 Farum
liad@webspeed.dk

	D
B	E
C	F
EMNE: FACADE MOD VEST OG MOD NORD - NYE FORHOLD	
SIGN.:	SAG NR.: 05.19
DATO:	20.12.2019
MÅL:	1:100

TEGN.NR. :

25

Tagkonstruktion, hældning ca. 25°:

- tegltagsten
- 38x73 mm T1 taglægger
- 25 mm afstandslister
- diffusionåbent undertag
- fabriksfremstillet, momentstive
- 45x245 mm hanebåndspær pr. ca. 80 cm

Lofitkonstruktion / hanebånd, U-værdi 0,11:

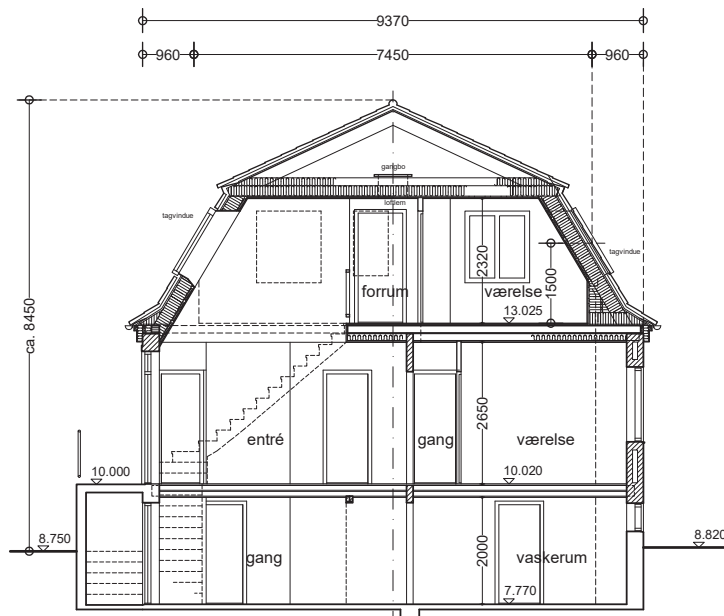
- 145 mm mineraluld kl. 34 ovenpå hanebånd
- 45x195 mm hanebånd p. ca. 80 cm
- 195 mm mineraluld kl. 34 mellem hanebånd
- dampspærre
- 25x100 forskalling pr. 30 cm
- 2 lag 12,5 gipsplader

Tagkonstruktion (mansad), hældning 60°, U-værdi 0,12:

- tegltagsten
- 38x73 mm T1 taglægger
- 25 mm afstandslister
- diffusionåbent undertag
- fabriksfremstillede 45x245 mm hanebåndspær pr. ca. 80 cm
- 245 mm mineraluld kl. 32 mellem spær
- dampspærre
- 45x45 mm lægter pr. 45 cm
- 45 mm mineraluld kl. 34 mellem lægter
- 1 lag 15 fibergipsplader
- skunk udfyldt med mineraluld

Lette facadepartier, samlet U-værdi maks. 1,2:

- trævinduer og tagvinuer med lavenergi ruder



SNIT - SNIT A-A

Gavlydervægge over stueetage, U-værdi 0,13:

- 10 mm facadepuds
- 15 mm udv. Fermacell HD facadeplader
- 45x245 mm C18 spærtræ pr. 60 cm
- 245 mm mineraluld kl. 34 mellem spærtræ
- dampspærre
- 45x45 mm lægter vandret pr. 45 cm
- 45 mm mineraluld kl. 34 mellem lægter
- 1 lag 15 mm fibergipsplader

Gesims - som Rockwool Facadeisolering:

- 100 - 200 mm facadebats (mineraluld)
- 10 - 15 mm armeret facadepuds

Eksist. ydervægge:

- 310 mm teglmur med ca. 70 mm hulrum
- hulrum isoleret med mineraludsgranulat

Dækkonstruktion over stueetage, REI 60:

- 15 mm dækarketbrædder på 2 mm gulvunderlag som Timberit
- 22 mm sporplader med vameslanger og varme fordelingsplader
- 140 mm armeret betonplade, beton B-20P, Y12/200 netarmering
- støbeunderlag
- keramiske fliser, vantætningsmembran i bad/toiletrum
- eksist. 63x125 mm spærfod pr. ca. 80 cm
- 100 mm mineraluld mellem spærfod
- 19 mm forskallingsbrædder
- rør og ca. 12 mm kalkpuds

Eksist. etagedskillelse over kælderetage, REI 60:

- 32 mm massive gulvbrædder
- 175x200 mm bjælker
- lerindskud på 19 mm indskudsbræder
- 19 mm forskallingsbræder på undersien
- rør og ca. 12 mm kalkpuds

Dyssebakken 11, 2900 Hellerup

Matr. nr. 5al, Gentofte

☐ LIAD Byggerådgivning
v/ Adam Morgenstern, arkitekt MAA
Solhøjpark 6,
3520 Farum
liad@webspeed.dk

A	19.09.2017	D
B		E
C		F
EMNE: SNIT, KONSTRUKTIONER - EKSIST- OG NYE FORHOLD		
SIGN.:	SAG NR.:	05.19
DATO:		20.12.2019
MAL:		1:100

TEGN.NR. :

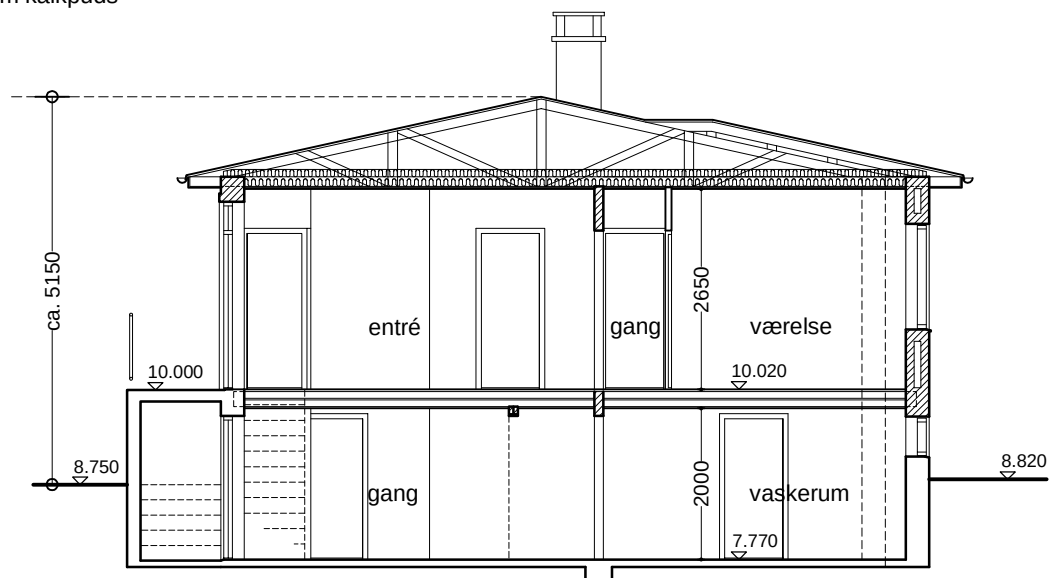
31

Eksist. tagkonstruktion, hældning ca. 12°:

- tagpap
- rupløjede brædder
- gitterspærkonstruktion, spær og spærfod 63x125 mm

Eksist. loftkonstruktion:

- 100 mm mineraluld over spærfod
- spærfod pr. ca. 80 cm
- ca. 100 mm mineraluld mellem spærfod
- 19 mm forskallingsbrædder
- rør og ca. 12 mm kalkpuds



SNIT - SNIT A-A

Eksist. etagedskillelse over kælderetage, REI 60:

- 32 mm massive gulvbrædder
- 175x200 mm bjælker
- lerinds kud på 19 mm indskudsbræer
- 19 mm forskallingsbræder på undersien
- rør og ca. 12 mm kalkpuds

Eksist. ydervægge, min. REI A2-s1, d0:

- 310 mm teglmur med ca. 70 mm hulrum
- hulrum isoleret med mineraludsgranulat

Eksist. kældervægge:

- ca. 320 mm beton

Dyssebakken 11, 2900 Hellerup

Matr. nr. 5al, Gentofte

- ☐ LIAD Byggerådgivning
v/ Adam Morgenstern, arkitekt MAA
Solhøjpark 6,
3520 Farum
liad@webspeed.dk

A	D
B	E
C	F
EMNE: SNIT, KONSTRUKTIONER - EKSISTERENDE FORHOLD	
SIGN.:	SAG NR.: 05.19
DATO:	11.02.2020
MÅL:	1:100

TEGN.NR. :

30

Relateret document 5/8

Dokument Navn:	Tegning af opførte.pdf
Dokument Titel:	Tegning af opførte
Dokument ID:	4343166

Relateret document 6/8

Dokument Navn: Skyggediagramer.pdf
Dokument Titel: Skyggediagramer
Dokument ID: 4343167

skyggen er ca. 310 m lang



Skyggeplan
- vintersolhverv (21. decembr) kl. 8:45
- solopgang kl. 8:40

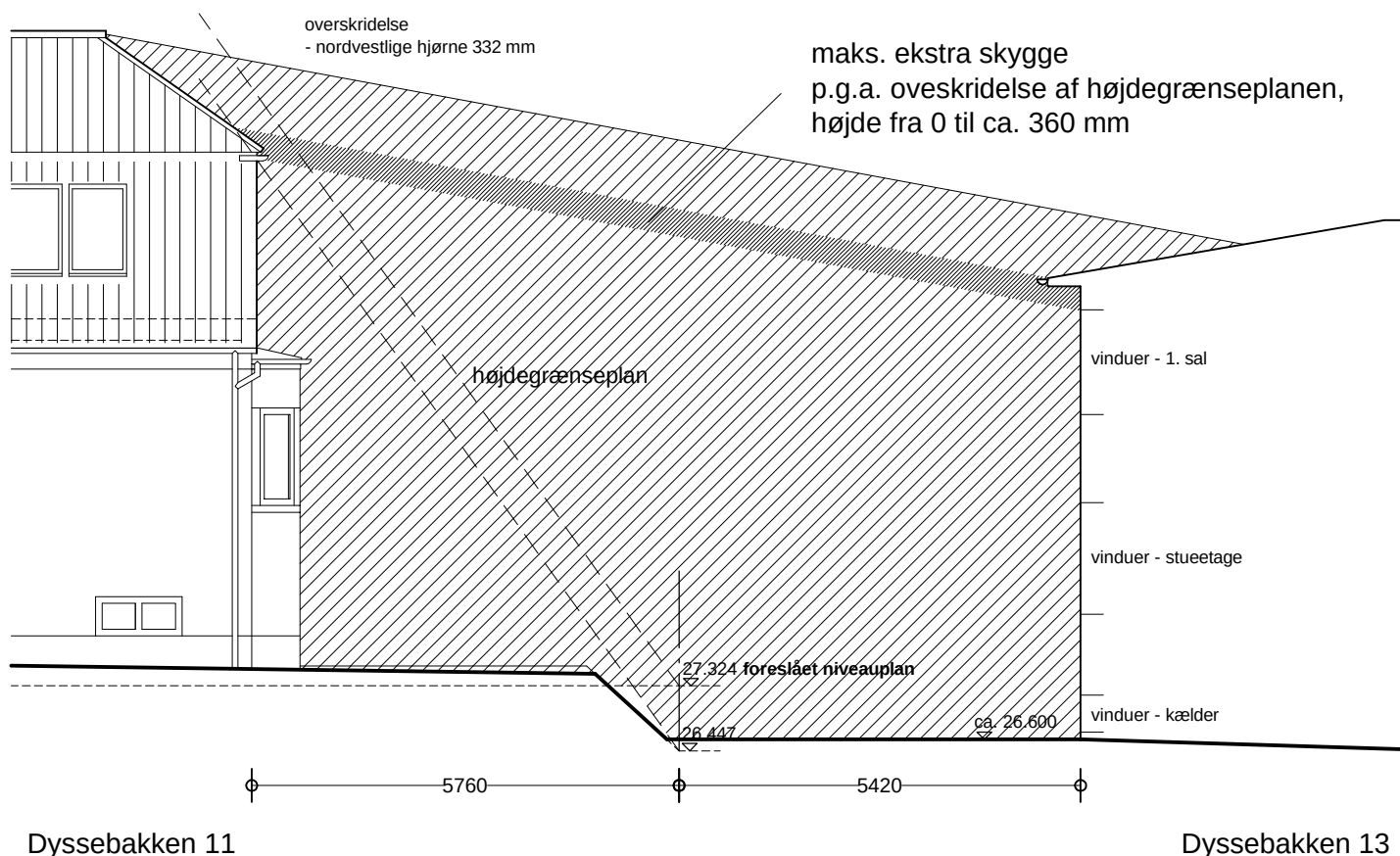


Note:
Alle koter i h.t. landinsptørøpmåling

Dyssebakken 11, 2900 Hellerup
Matr. nr. 5al, Gentofte

☐ LIAD Byggerådgivning
v/ Adam Morgenstern, arkitekt MAA
Solhøjpark 6,
3520 Farum
liad@webspeed.dk

A	D
B	E
C	F
EMNE: SKYGGEPLAN - VINTERSOLHVERV, kl. 08:45	
SIGN.:	SAG NR.: 05.19
DATO:	14.12.2021
MÅL:	1:150



Skygge

- jævndøgn (21. marts og 21. september) kl. 7:15
- solopgang kl. 5:54

Note:

Alle koter i h.t. landinspørsmål

Dyssebakken 11, 2900 Hellerup

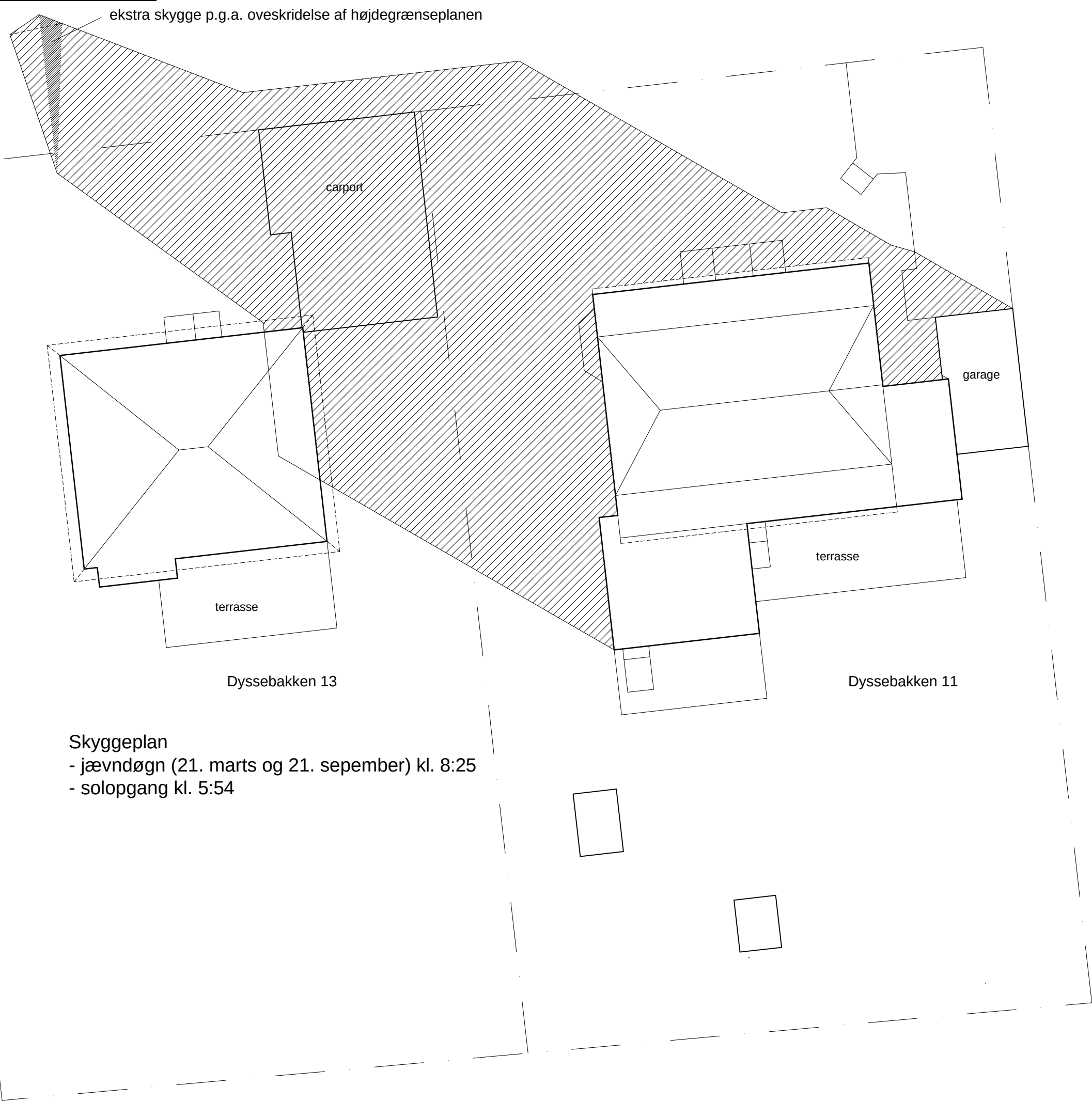
Matr. nr. 5al, Gentofte

☐ LIAD Byggerådgivning
v/ Adam Morgenstern, arkitekt MAA
Solhøjpark 6,
3520 Farum
liad@webspeed.dk

A	D
B	E
C	F
EMNE: HØJDEGRÆNSEPLN / OPSTALT SKYGGE, JÆVNDØGN KL. 07:15	
SIGN.:	SAG NR.: 05.19
DATO:	14.12.2021
MÅL:	1:100

TEGN.NR. :

35



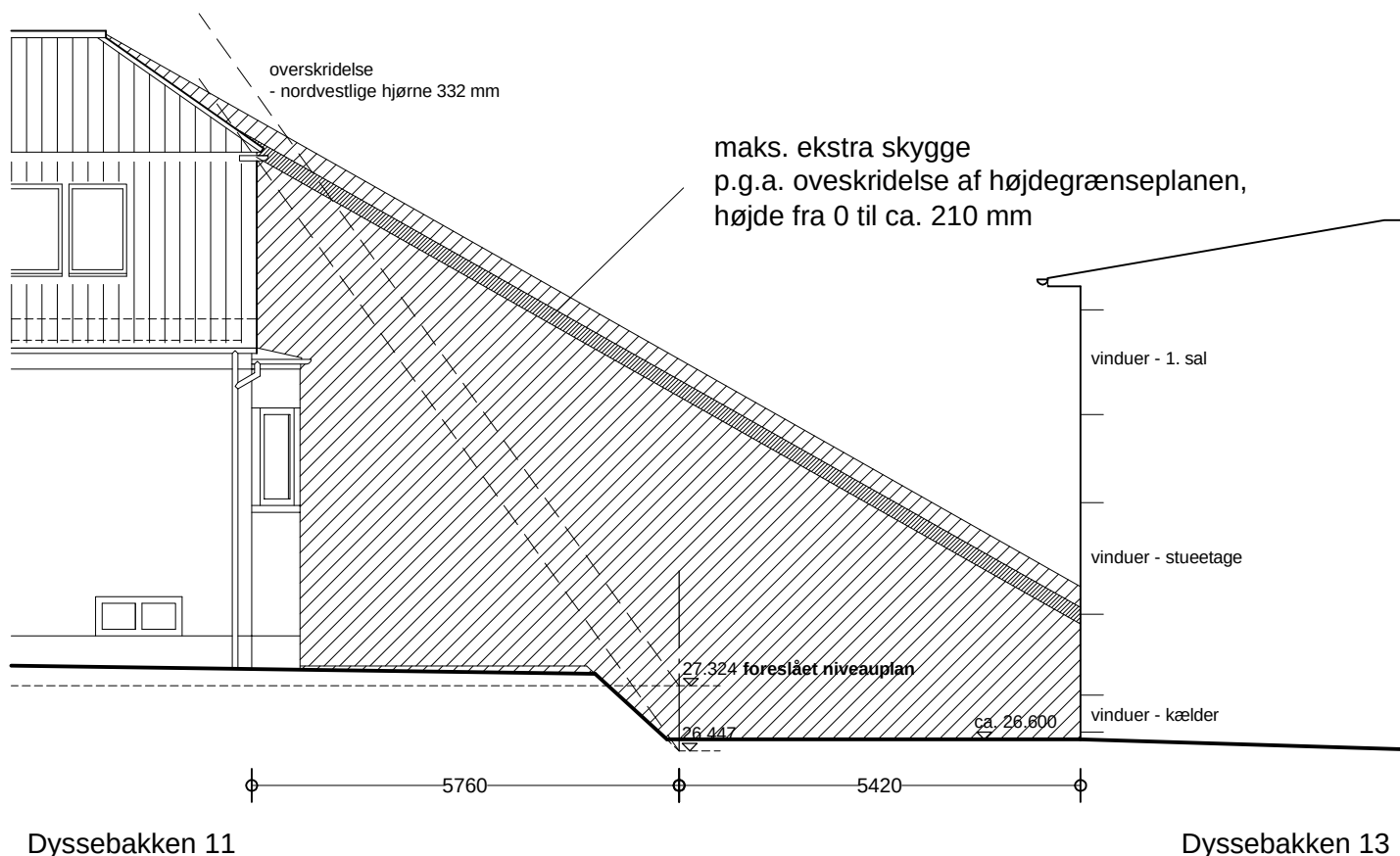
Skyggeplan
- jævndøgn (21. marts og 21. september) kl. 8:25
- solopgang kl. 5:54

Note:
Alle koter i h.t. landinspørøpmåling

Dyssebakken 11, 2900 Hellerup
Matr. nr. 5al, Gentofte

☐ LIAD Byggerådgivning
v/ Adam Morgenstern, arkitekt MAA
Solhøjpark 6,
3520 Farum
liad@webspeed.dk

A	D
B	E
C	F
EMNE: SKYGGEPLAN - JÆVNDØGN, Kl. 08:25	
SIGN.:	SAG NR.: 05.19
DATO:	14.12.2021
MÅL:	1:150



Skygge:

- sommersolhverv (21. juni) kl. 7:18
- solopgang kl. 3:28

Note:

Alle koter i h.t. landinspørsmål

Dyssebakken 11, 2900 Hellerup

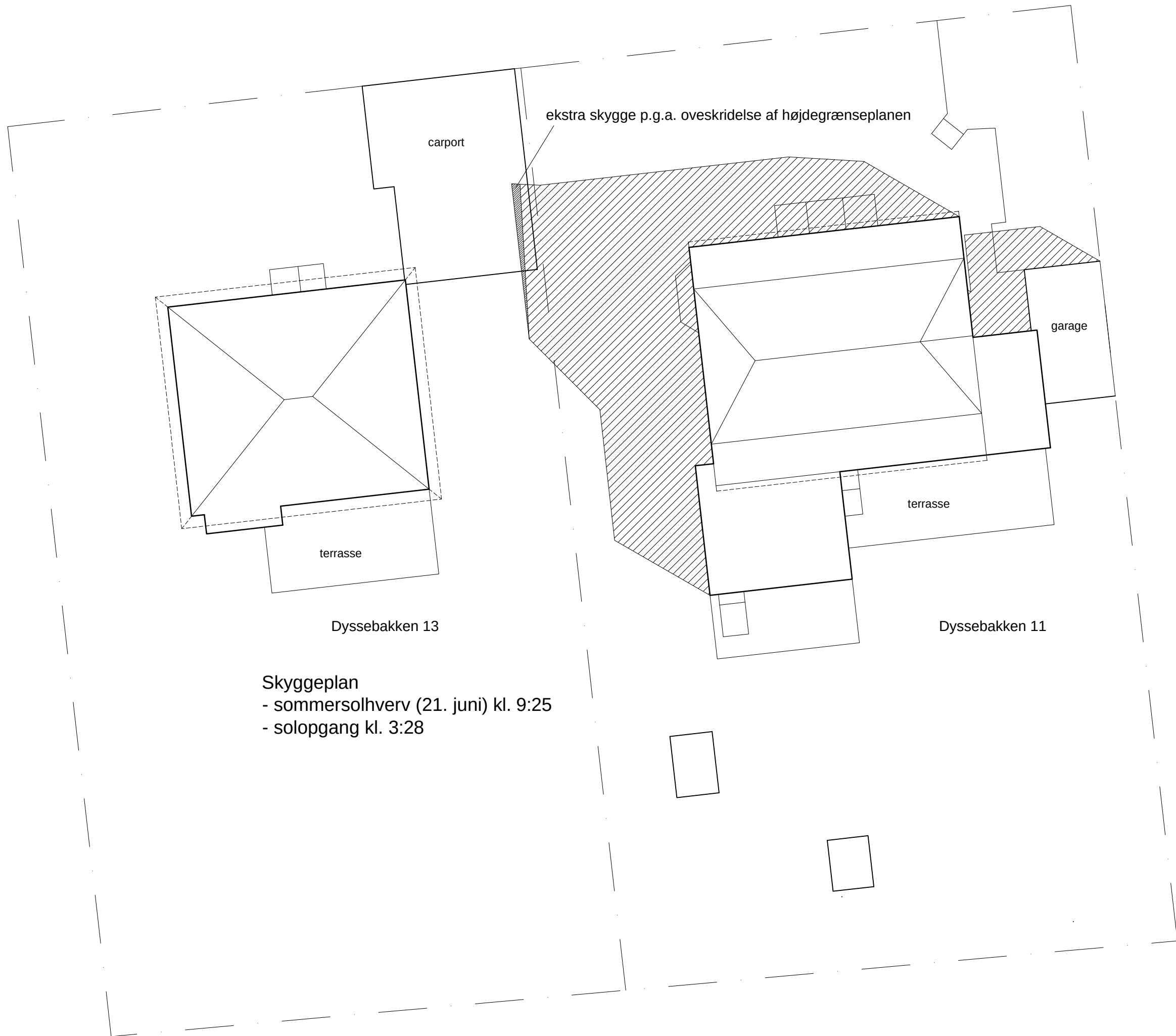
Matr. nr. 5al, Gentofte

- ☐ LIAD Byggerådgivning
v/ Adam Morgenstern, arkitekt MAA
Solhøjpark 6,
3520 Farum
liad@webspeed.dk

A	D
B	E
C	F
EMNE: HØJDEGRÆNSEPLN / OPSTALT SKYGGE, SOMMERSOLHVERV KL. 07:15	
SIGN.:	SAG NR.: 05.19
DATO:	14.12.2021
MÅL:	1:100

TEGN.NR. :

37



Note:
Alle koter i h.t. landinspørsmålning

Dyssebakken 11, 2900 Hellerup

Matr. nr. 5al, Gentofte

☐ LIAD Byggerådgivning
v/ Adam Morgenstern, arkitekt MAA
Solhøjpark 6,
3520 Farum
liad@webspeed.dk

A	D
B	E
C	F
EMNE: SKYGGEPLAN - SOMMERSOLHVERV, KL. 09:25	
SIGN.:	SAG NR.: 05.19
DATO:	14.12.2021
MÅL:	1:150

TEGN.NR. :

Relateret document 7/8

Dokument Navn:	Bemærkning fra Dyssebakken 13.pdf
Dokument Titel:	Bemærkning fra Dyssebakken 13
Dokument ID:	4370698

Til: gentofte@gentofte.dk (Gentofte Kommunepost)
Fra: indgaaende@prod.e-boks.dk (indgaaende@prod.e-boks.dk)
Titel: Digital Post retur [Ref.nr.=bbd1a9c439074105a8f87f6488a2b31e]
Sendt: 10-09-2021 21:30
Bilag: dkalmetadata.xml; dkalsignaturbevis.xml; dkalafsendermetadata.xml;

Emne: SV: Høring vedr. opført byggeri på Dyssebakken 11 (...
##DKALDialogtraad=2021A09A10A14B49B15B004102##
Vi har ingen indsigelser, byggeriet har forskønnet vejen.

med venlig hilsen

Bettina Stuhr

----Oprindelig meddelelse----

Fra: Digital Post retur, Gentofte Kommune

Sendt: 10-09-2021

Emne: Høring vedr. opført byggeri på Dyssebakken 11 (...)

Relateret document 8/8

Dokument Navn:	Tidligere lignende sager i BAU.pdf
Dokument Titel:	Tidligere lignende sager i BAU
Dokument ID:	4347706

Tidligere beslutninger i Bygnings- og Arkitekturudvalget i lignende sager

11. november 2021 – Søndergårdsvej 28 (Fysisk lovliggørelse)

Bygnings- og Arkitekturudvalget besluttede på mødet den 11. november 2021, enstemmigt at meddele afslag til retslig lovliggørelse af en tilbygning på Søndergårdsvej 28, der overskred det skrå højdegrænseplan med 8 cm.

4. marts 2021 – Sødalen 19 (Retlig lovliggørelse)

Bygnings- og Arkitekturudvalget behandlede den 04. marts 2021, punkt 2, sagen om overskridelse af det skrå højdegrænseplan på Sødalen 19. Overskridelsen af det skrå højdegrænseplan var her 11 cm mod syd og 16 cm mod nord, svarende til at bygningen skulle rykkes 26 cm længere ind på egen grund mod syd og 10 cm mod nord for at overholde det skrå højdegrænseplan.

Udvalget besluttede enstemmigt at tillade retlig lovliggørelse af facadehøjden mod syd samt at kræve fysisk lovliggørelse af facadehøjden mod nord.

3. december 2020 – Kærvangen 6 (Kombination af retlig og fysisk lovliggørelse)

Bygnings- og Arkitekturudvalget besluttede på mødet den 3. december 2020, punkt 2, at der meddeles tilladelse til at reducere tilbygningen på Kærvangen 6 som ansøgt. Jeanne Toxværd (Ø) stemte imod. Overskridelsen af det skrå højdegrænseplan var her fra 23,4 cm til 29,5 cm. Overholdelse af byggeretten med den ansøgte bygningshøjde ville kræve, at tilbygningen blev rykket 21 cm længere ind på egen grund. Tilbygningen blev placeret mod sydske (nord for naboen), og kaster derfor ikke skygge på naboejendommen. Med tilladelsen ville der ske en reduktion af de opførte forhold, hvor det skrå højdegrænseplan var overskredet med 85,6 cm til 101 cm.

3. december 2020 – Schimmelmannsvej 6 (Fysisk lovliggørelse)

Bygnings- og Arkitekturudvalget besluttede på mødet den 3. december 2020, punkt 1, enstemmigt at meddele afslag til retlig lovliggørelse af et nyt enfamiliehus, der blev opført med en bebyggelsesprocent på 26. Lokalplanen for området tillader en bebyggelsesprocent på maksimalt 25.

29. november 2018 – Ordrup Jagtvej 17 (Retlig lovliggørelse)

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

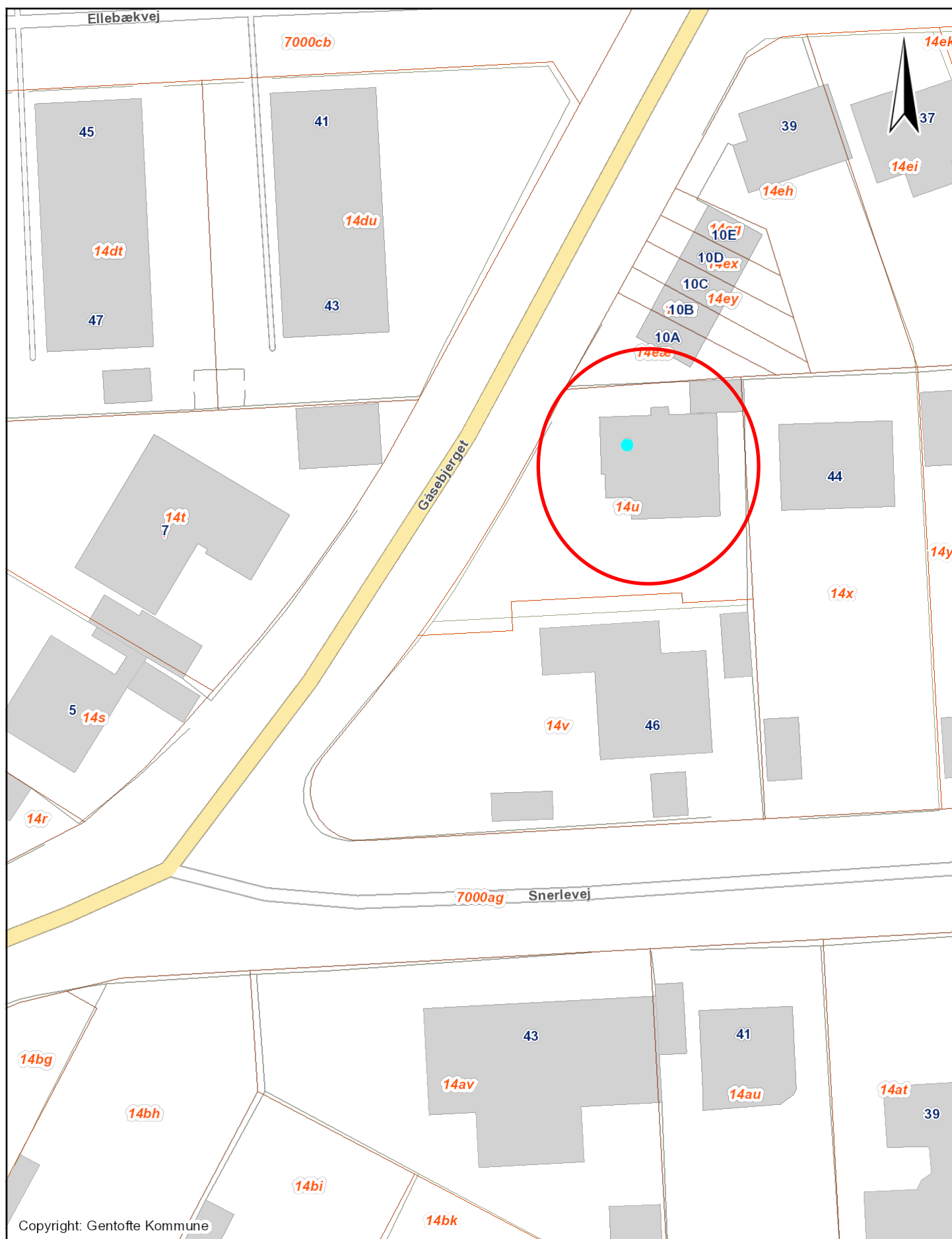
29. november 2018 – Sponnecksvej 27 (Fysisk lovliggørelse)

Bygnings- og Arkitekturudvalget besluttede ligeledes på mødet den 29. november 2018, punkt 7, at den opførte bebyggelse på Sponnecksvej 27 skal føres tilbage til sidst godkendte forhold fra 1959. Den opførte bebyggelse overskrider det skråhøjdegrænseplan, og taghøjden medfører forringede lysforhold for nabobebyggelsen mod nord og vest.

4. oktober 2018 - Vespervej 31 (Retlig lovliggørelse)

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

Dokument Navn:	Matrikeloversigt.pdf
Dokument Titel:	Matrikeloversigt
Dokument ID:	4343345
Placering:	Emnesager/Gåsebjerg 8. Lovliggørelse af overskridelse af den maksimalt tilladte bebyggelsesprocent/Dokumenter
Dagsordens titel	Gåsebjerg 8. Overskridelse af den maksimalt tilladte bebyggelsesprocent
Dagsordenspunkt nr	4
Appendix nr	1
Relaterede Dokumenter:	5



Gåsebjerget 8



GENTOFTE KOMMUNE

Dato: 07-12-2021

Mål: 1:500

Initialer: szl

Relateret document 2/5

Dokument Navn: **Luftfoto Gåsebjerge 8.pdf**
Dokument Titel: **Luftfoto Gåsebjerge 8**
Dokument ID: **4343346**



Relateret document 3/5

Dokument Navn:	Dispensationsansøgning Ga°sebjernet 8.pdf.pdf
Dokument Titel:	Dispensationsansøgning Ga°sebjernet 8.pdf
Dokument ID:	4343347

Hej Sarah

Mange tak for din mail til vores Arkitekt, Kenneth Berger. Vi vil meget gerne som familie fremlægge vores perspektiv på denne for os dybt ulykkelige sag.

Da vi blev bekendt med, at førstesalen på vores hus var blevet lidt for høj, fordi der var sket en fejl i entreprenørens spærleverance, blev vi meget fortvivlede. Vi er meget glade for den førstesal vi har fået på vores nu smukke hus.

Sagen er i særdeleshed ulykkelig, idet den bygningsmæssige fravigelse fra det projekterede på ingen måde var et ønske fra vores side. Rent bygningsmæssigt oplever vi ikke at have opnået en forbedret (men heller ikke forringet) bolig i forhold til det projekterede. Vi har ikke opnået mere gulvplads, bedre indretningsmuligheder eller andet. Vi oplever alene, at der er tale om en rent beregningsteknisk forøgelse af kvadratmeterantallet på grund af den lidt forhøjede tagryg.

Vi har med arkitekt Berger drøftet mulighederne for fysisk lovliggørelse med henblik på at søge at undgå behovet for denne dispensationsansøgning; men vi har desværre ikke kunne identificere løsningsmuligheder, da en ændring i spærfoden, hvorpå hele byggeriet bæres ikke ses mulig uden nedrivning.

De økonomiske konsekvenser forbundet med et påbud om fysisk lovliggørelse er for os fuldstændigt uoverskuelige. Sådan et påbud vil bringe os i en livsvarig gældsklemme, som vi ikke kan se hvordan vi skulle kunne komme ud af.

Vores entreprenør er gået konkurs og entreprisesummen er betalt, så vi har intet sted at rette et eventuelt erstatningskrav, som vil blive i størrelsesordenen af adskillige millioner kroner og vil medføre, at vi må gå fra hus og hjem med uoverskuelig gæld i bagagen for livet.

Vores ny førstesal passer efter vores mening, rigtig godt til huset. Huset passer nu også meget fint ind i den eksisterende bygningsmasse i området, såvel arkitektonisk og størrelsesmæssigt (se venligst vedhæftede billeder, der viser huset fra forskellige vinkler i forhold til nabobygninger). Husets arkitektoniske udtryk er identisk med de to nabohuse om end det - med rette - er noget mindre. Den omkringliggende grund er en hyggelig, gammel og oprindelig have med meget gamle frugttræer og blomster omringet af grøn hæk. Under ombygningsprocessen har vi prioriteret, at havens oprindelige karakter forblev uændret og at havens gamle fine træer ikke har lidt skade. Husets udformning og størrelse påvirker derfor på ingen måde områdets grønne karakter, og balancen mellem grønne friarealer.

Ualmindeligt mange naboer fra hele området har komplimenteret huset for den forskønnelse af kvarteret ombygningen har medført. Den lidt højere tagryg medfører ingen nabogener i form af skygge, indsyn eller andet.

Vi er selvsagt dybt ulykkelige over den situation vi uforskyldt er blevet bragt i. Det var ikke muligt for os som lægmænd ved øjesyn at konstatere, at huset var blevet 35 cm. højere end projekteret førend landmåleren efter byggeriets afslutning gjorde os opmærksom herpå, hvor det var for sent.

Det er derfor vores dybfølte håb, at kommunen i denne særlige situation vil tillade vores smukke hus at blive stående og derved afværge det enorme spild af ressourcer og ulykke for vores lille familie.

Med venlig hilsen

Julie og Henrik Beckmann

Gåsebjerget 8
2820 Gentofte
Mobil: 25 97 66 07
Mail: henrik.beckmann@gmail.com

Vedr. færdigmelding – Gåsebjerg 8, 2900 Hellerup

I forbindelse med færdigmeldingen af førstesalsprojektet på Gåsebjerg 8, 2920 Gentofte, har flere beklagelige hændelser givet anledning til nærværende dokument/skrivelse.

Det var mellem bygherre og entreprenøren på projektet, HN Entreprise ApS, aftalt, at entreprenøren skulle sørge for færdigmelding af byggesagen hos Gentofte Kommune. Desværre er der sket det sørgelige, at HN Entreprise ApS er blevet taget under konkursbehandling denne sommer, og indtil da har forsømt flere af sine forpligtelser herunder færdigmelding af projektet på Gåsebjerg 8, 2920 Gentofte.

I den forbindelse er undertegnede, Kenneth Berger fra Arkitekter & Co ApS, blevet indkaldt til at hjælpe bygherre med færdigmelding af byggesagen.

Bygherre og undertegnede har i tæt samarbejde forsøgt at skaffe den nødvendige dokumentation fra entreprenøren, som også skulle levere endelig opmåling ved landinspektør, herunder IBS attesting fra landinspektør.

Dette er således ej heller blevet leveret, hvorfor landinspektørfirmaet GEO PARTNER er blevet indkaldt til at udarbejde kontrolmåling og IBS attesting.

Landinspektørens opmåling viser imidlertid, at husets nye førstesal, desværre, er blevet bygget for høj i forhold til de udførte tegninger, som Arkitekter & Co. ApS, fremsendte til godkendelse hos Gentofte Kommune i foråret 2019.

Følgende udtalelse er kommet fra Jesper Holm, fra GEO PARTNER A/S:

"Vi har foretaget kontrolmåling af den ombyggede ejendom, til brug for IBS attest, men jeg er ikke rigtig glad. Den nye tagetage er ikke helt som tegnet: Tagkvistene er anderledes placeret og bygningshøjden, målt fra kote 27.75, er 9.0 m og ikke 8.5 m som vist på tegningen.

Lokalplanen fastlægger max højden til 9.0 m, men på det ansøgte er vist 8.50 m, målt fra kote 27.75, så jeg kan attestere at lokalplanens bestemmelse er overholdt, men ikke, at det udførte er i overensstemmelse med det ansøgte."

I forlængelse af denne udtalelse har vi set os nødsaget til at undersøge yderligere, hvad der har afstedkommet overskridelsen. Det har vist sig at de leverede spær fra spærleverandøren, er produceret med en højere trempelhøjde end hvad der var beskrevet i projekterings- og ansøgningsmaterialet. Endvidere er etageadskillelsen blevet en anelse højere end projekteret.

De to kombinerede forskelle mellem det projekterede og det udførte har forårsaget følgende udfordringer:

1. Bygningshøjden er 9 m., og ikke de projekterede 8,5 m., til tagryggen, hvilket dog fortsat er indenfor rammen af det tilladte iht. lokalplan 65, § 7, stk. 2.
2. Bebyggelsesprocent vil på grund af den lille grundstørrelse på 549m² blive for høj, da det forhøjede tag, skaber et tillæg til arealet på førstesalen, svarende til 5,79m² (0,87% overskridelse).

Nærværende skrivelse skal derfor forsøge at give en forklaring af baggrunden for overskridelsen, og skal derudover anmode om en dispensation iht. den ansøgte førstesal, samt den allerede bevilligede byggetilladelse.

Der vedhæftes som dokumentation, nyt tegningsmateriale, der angiver overskridelsen, se særligt tegningsmaterialet og spærproducentens spærtegning.

Belysning af udfordringen med punkt 1:

Under byggearbejdet er den eksisterende etageadskillelse ikke bortskaffet, og den nye etageadskillelse er derfor blevet ca. 15cm. tykkere end det projekterede, hvilket 1-1 medfører en 15 cm. forhøjelse af bygningshøjden. Denne tykkere etageadskillelse skaber dog ikke i sig selv en udfordring ift. bebyggelsesprocenten, da denne er afstedkommet af spærfabrikantens trempelspær, som er udvidet ift. det projekterede.

Belysning af udfordringen med punkt 2:

Den af spærfabrikanten leverede trempelspær har som anført desværre vist sig at være produceret med en trempel, som er højere end det af bygherren projekterede.

Udvendigt er taget blevet ca. 35 cm. højere end det projekterede, hvilket har ført til den beskrevne udvidelse af det nybyggede areal på førstesalen. Det skal hertil fremhæves, at alle højdegrænseplan forsat er overholdt. Der er således alene tale om en ændring i bebyggelsesprocenten, som desværre er marginalt overskredet.

Den til grundlæggende beregning af bebyggelsesprocenten således som angivet i ansøgningen om byggetilladelse var baseret på den projekterede trempelhøjde, som udgøres af forskellen på 1,5m. fra overkanten af gulvet til overkanten af taget. Den forhøjede trempelhøjde har medført en ændring i kvistenes placering, som igen skyldes ændringen i brystningshøjden i vinduerne. Dette medfører sammenlagt med den let forøgede taghøjde, at den færdige etage-tilbygning udgør 62 m² i stedet i stedet for de 56 m² som projekterer og anført i byggeansøgningen.

Derved udgøre bebyggelsesprocenten således nu 25,87% i stedet for de ansøgte 25%, som ligeledes beskrevet i det reviderede tegningsmateriale.

Bygherre og undertegnede har ihærdigt forsøgt at finde en løsning til reduktion af bebyggelsesprocenten, men der forefindes ikke nogen oplagte muligheder for at ændre i den beregnede størrelse af huset efter udvidelsen. Vi ansøger derfor ydmygt om dispensation til den lille overskridelse af bebyggelsesprocenten med 0,87 % og altså små 6 m².

I den forbindelse bemærkes, at der på side 9 i Lokalplan 65 fremgår følgende:

"Mindste grundstørrelse 700 m².

På en grund af denne størrelse vil det være muligt at opføre en bolig med et etageareal på indtil 175 m², svarende til en større familiebolig."

Den i ansøgningen omhandlede grund er altså ikke i overensstemmelse med de opstillede forudsætninger i lokalplanen, og det kan derfor argumenteres, at husets størrelse forsat holder sig indenfor de rammer som lokalplanen opstiller, da størrelsen langt fra overstiger de 175 m², som det burde være muligt at bygge på alle grunde i lokalplansområdet.

Endvidere følger af lokalplanens side 13, at:

"Den fastsatte bebyggelsesprocent og reglerne for udstykning og bebyggelse skal sikre en god balance mellem de bebyggede arealer og friarealerne til ophold og parkering. En balance, der sikrer områdets nuværende grønne karakter bevaret, og som giver mulighed for ugenerte opholdsarealer, selv hvor der er flere boliger på samme grund."

Hertil bemærkes, at den beklagelige mindre fejlkonstruering af den ovenfor beskrevne trempel, ikke på nogen måde påvirker den på grunden gode balance mellem de bebyggede

arealer og friarealerne til ophold og parkering, som i sin helhed forbliver et fuldstændigt uændret grønt og særdeles frodigt areal.

Huset falder efter tilbygningen godt ind i den i området eksisterende bygningsmasse og frembyder ingen form for nabogener. Tværtimod har mange naboer komplimenteret huset for den forskønnelse af kvarteret, som ombygningen efter naboernes opfattelse har medført.

På baggrund af ovenfor beskrivelse af omstændighederne omkring den uheldige situation for en efterhånden hårdt prøvet børnefamilie, som igennem et langstrakt forløb har måtte forholde sig til en særdeles problemfyldt og nu konkursramt entreprenør, håber vi, at Gentofte Kommune vil se positivt på nærværende skrivelse.

For at kunne bibringe familien ro og afslutning, anmoder vi ydmygt om en hurtigst mulig sagsbehandling.

Med venlig hilsen og på bygherrens vegne

Kenneth Berger (Byggerådgiver, Arkitekter & Co. ApS.)

Relateret document 4/5

Dokument Navn:	Tegningsmateriale det færdige projekt.pdf.pdf
Dokument Titel:	Tegningsmateriale det færdige projekt.pdf
Dokument ID:	4343349



Alle mål er i mm
Alle mål er vejledende
Afvanding føres til eksisterende
Konstruktionsopbygninger er vejledende
Der foretages ingen terræn nivellering
Der tages forbehold for ikke synlige installationer

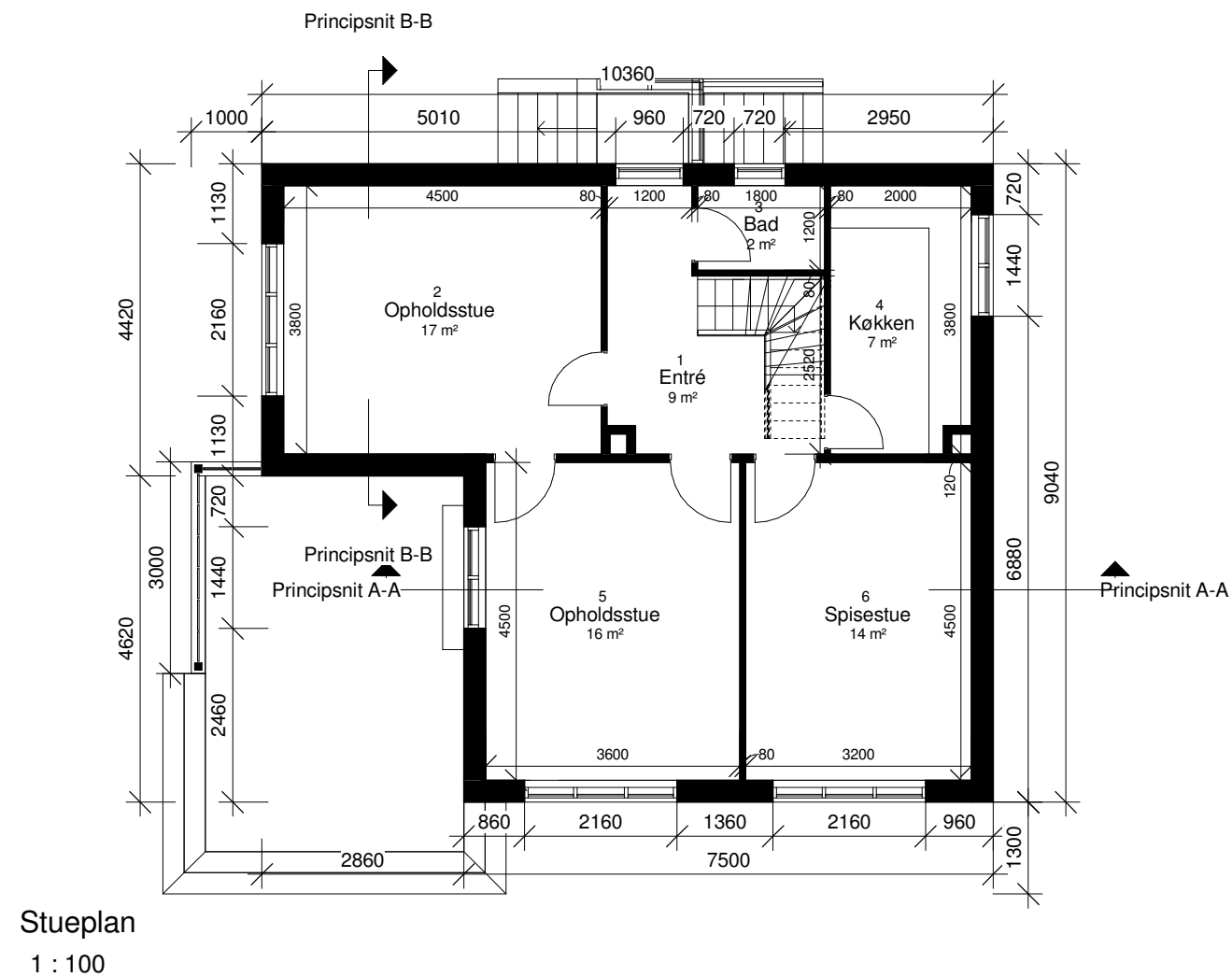
Grundare: 549 kvm.
 Beboelse (Eks): 80 kvm.
 Carport (Eks): 10 kvm.
 1.sal (Ny): 62 kvm.
 Overdækket areal Vindfang: 2 kvm.
 Overdækket areal Terrasse: 8 kvm.
Beboelse i alt: 142 kvm.
Bebyggelsesprocent: 25,87 %

Gåsebjerget 8
 Projektnummer:
 Situationsplan - 1:200

Tegn: JDJ
Godk: KB
Status:Igangværende
Dato:09.09.2021

Gåsebjerget 8, 2820 Gentofte
Ejerlav: Vangede
Matrikelnummer: 14u
Eiendomsnummer: 77198

Arkitekter & Co.
Fruebjergvej 3
2100 København Ø
M: info@arkco.dk
T: (+45)91 56 77 80



Arkitekter & Co.

Note:
Alle mål er i mm
Alle mål er vejledende
Afvanding føres til eksisterende
Konstruktionsopbygninger er vejledende
Der foretages ingen terræn nivellering
Der tages forbehold for ikke synlige installationer

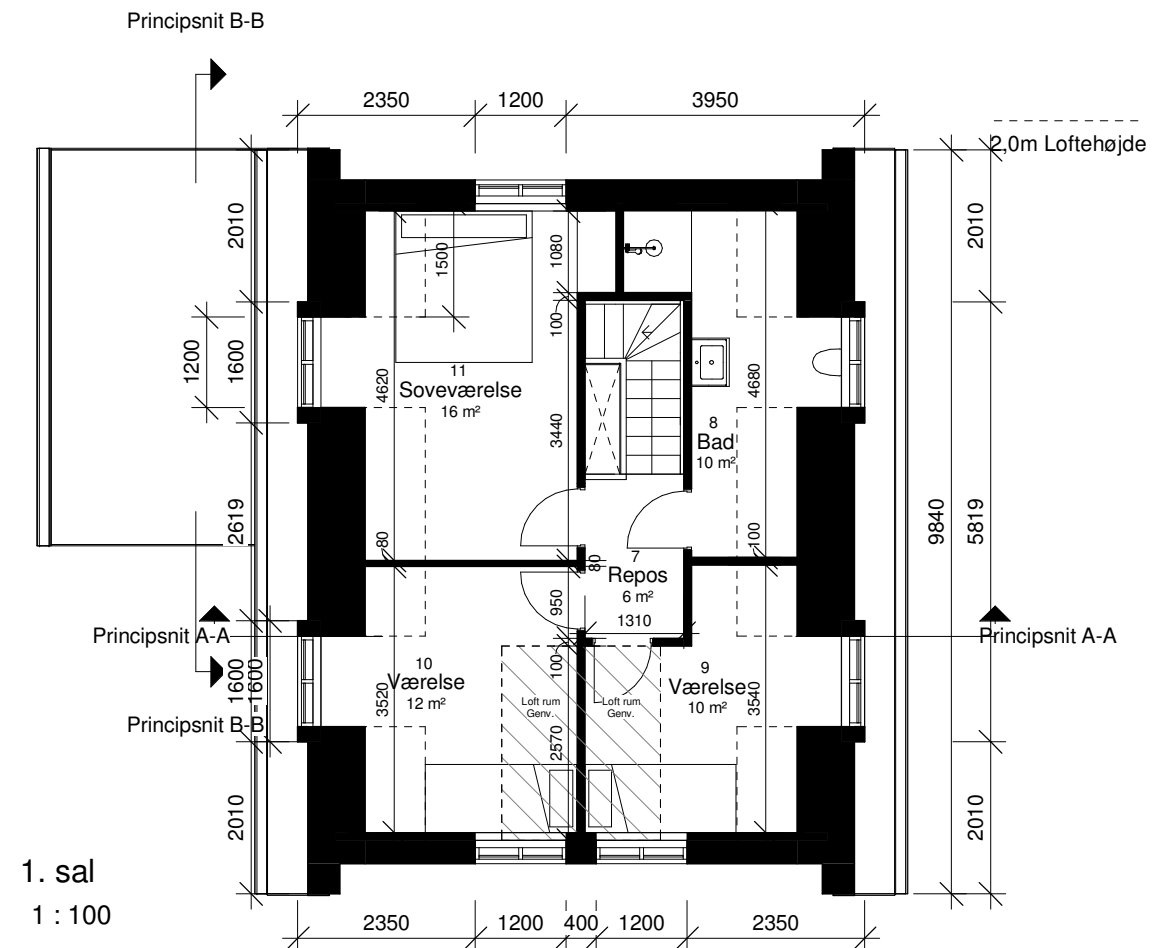
BBR oplysninger:
Grundareal: 549 kvm.
Beboelse (Eks): 80 kvm.
Carport (Eks): 10 kvm.
1.sal (Ny): 62 kvm.
Overdækket areal Vindfang: 2 kvm.
Overdækket areal Terrasse: 8 kvm.
Beboelse i alt: 142 kvm.
Bebyggelsesprocent: 25,87 %

Projektoplysninger:
Gåsebjerg 8
Projektnummer:
Stueplan - 1:100

Tegn: JDJ
Godk: KB
Status:Igangværende
Dato:09.09.2021

Projektadresse:
Gåsebjerg 8, 2820 Gentofte
Ejerlav: Vangede
Matrikelnummer: 14u
Ejendomsnummer: 77198

Rådgiver:
Arkitekter & Co.
Fruebjergvej 3
2100 København Ø
M: info@arkco.dk
T: (+45)91 56 77 80



Arkitekter & Co.

Note:

Alle mål er i mm
Alle mål er vejledende
Afvanding føres til eksisterende
Konstruktionsopbygninger er vejledende
Der foretages ingen terræn nivellering
Der tages forbehold for ikke synlige installationer

BBR oplysninger:

Grundareal: 549 kvm.
Beboelse (Eks): 80 kvm.
Carport (Eks): 10 kvm.
1.sal (Ny): 62 kvm.
Overdækket areal Vindfang: 2 kvm.
Overdækket areal Terrasse: 8 kvm.
Beboelse i alt: 142 kvm.
Bebyggelsesprocent: 25,87 %

Projektoplysninger:

Gåsebjerg 8
Projektnummer:
1.sal - 1:100

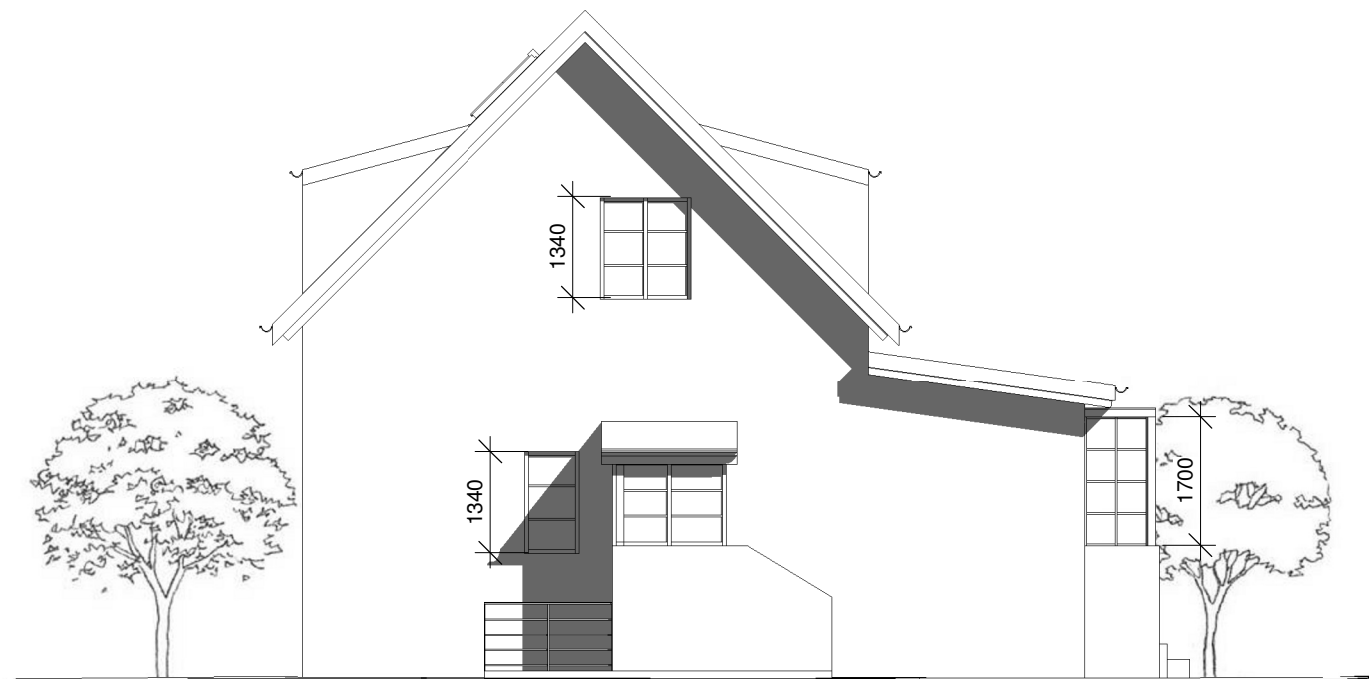
Tegn: JDJ
Godk: KB
Status:Igangværende
Dato:09.09.2021

Projektadresse:

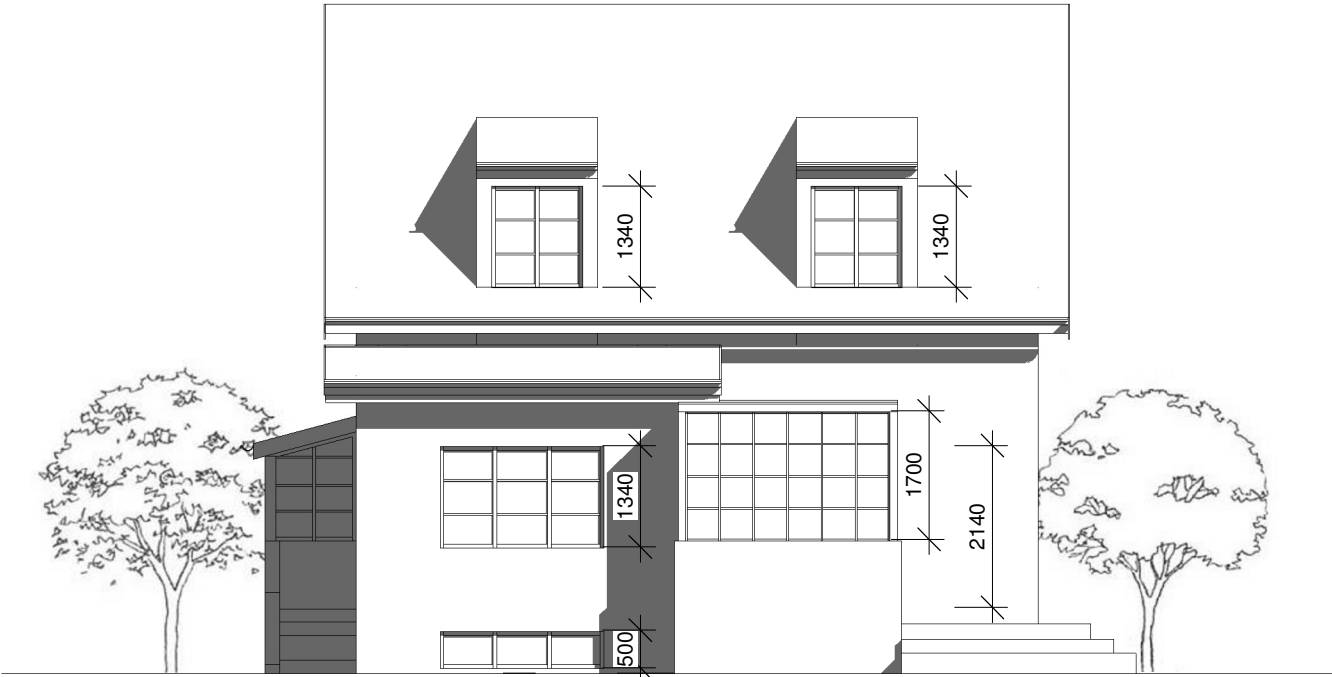
Gåsebjerg 8, 2820 Gentofte
Ejerlav: Vangede
Matrikelnummer: 14u
Ejendomsnummer: 77198

Rådgiver:

Arkitekter & Co.
Fruebjergvej 3
2100 København Ø
M: info@arkco.dk
T: (+45)91 56 77 80



Facade Nord
1 : 100



Facade Vest
1 : 100

Arkitekter & Co.

Note:
Alle mål er i mm
Alle mål er vejledende
Afvanding føres til eksisterende
Konstruktionsopbygninger er vejledende
Der foretages ingen terræn nivellering
Der tages forbehold for ikke synlige installationer

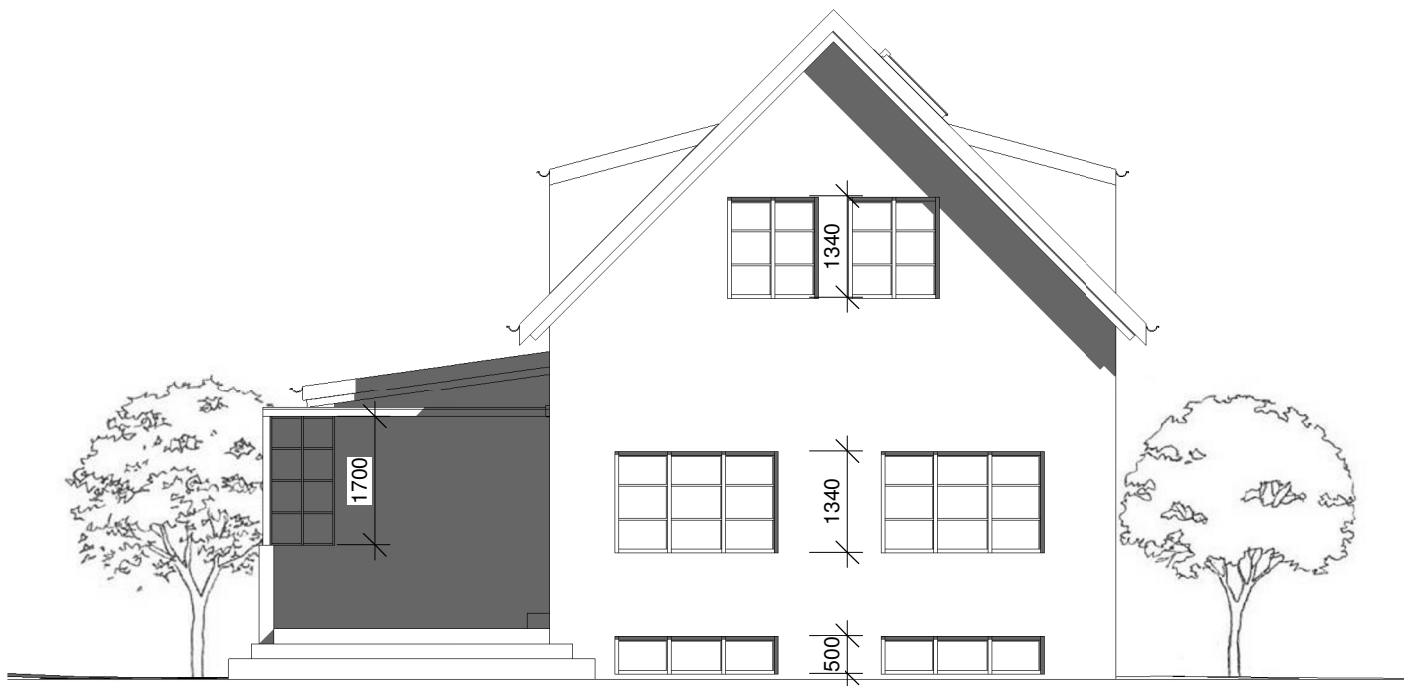
BBR oplysninger:
Grundareal: 549 kvm.
Beboelse (Eks): 80 kvm.
Carport (Eks): 10 kvm.
1.sal (Ny): 62 kvm.
Overdækket areal Vindfang: 2 kvm.
Overdækket areal Terrasse: 8 kvm.
Beboelse i alt: 142 kvm.
Bebyggelsesprocent: 25,87 %

Projktoplysninger:
Gåsebjerg 8
Projektnummer:
Facader - 1:100

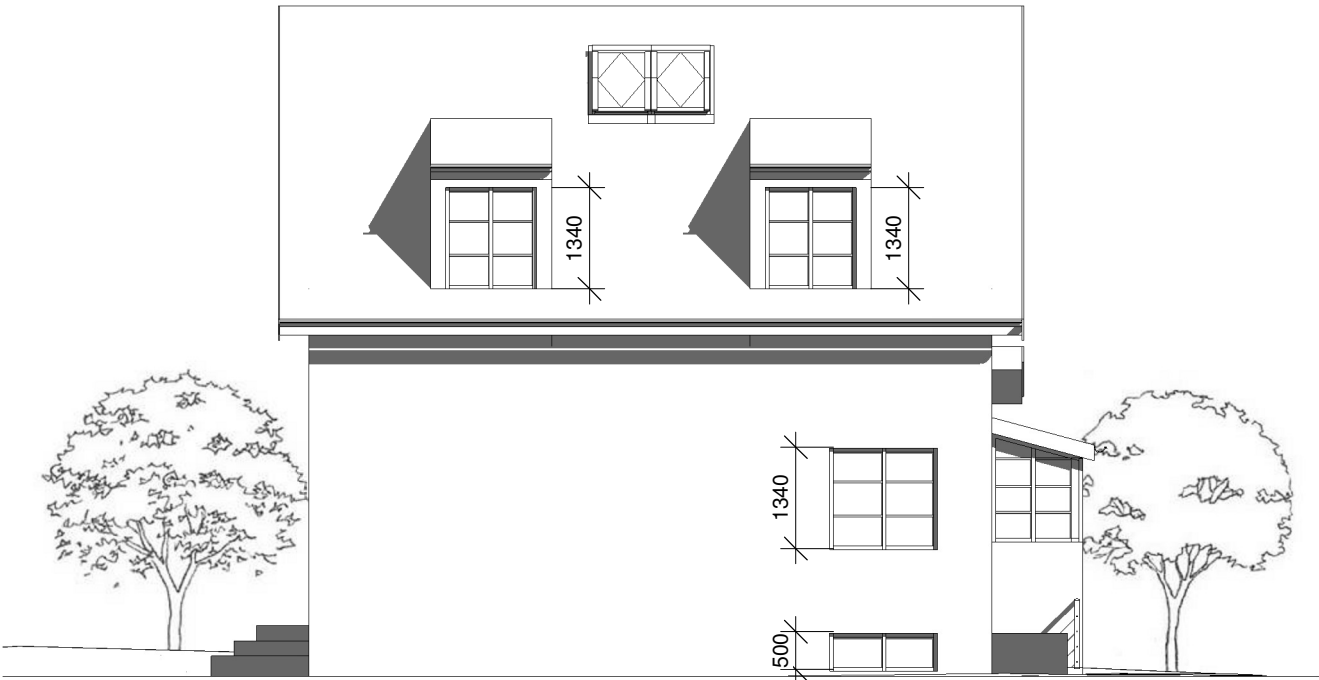
Tegn: JDJ
Godk: KB
Status:Igangværende
Dato:09.09.2021

Projektadresse:
Gåsebjerg 8, 2820 Gentofte
Ejerlav: Vangede
Matrikelnummer: 14u
Ejendomsnummer: 77198

Rådgiver:
Arkitekter & Co.
Fruebjergvej 3
2100 København Ø
M: info@arkco.dk
T: (+45)91 56 77 80



Facade Syd
1 : 100



Facade Øst
1 : 100

Arkitekter & Co.

Note:
Alle mål er i mm
Alle mål er vejledende
Afvanding føres til eksisterende
Konstruktionsopbygninger er vejledende
Der foretages ingen terræn nivellering
Der tages forbehold for ikke synlige installationer

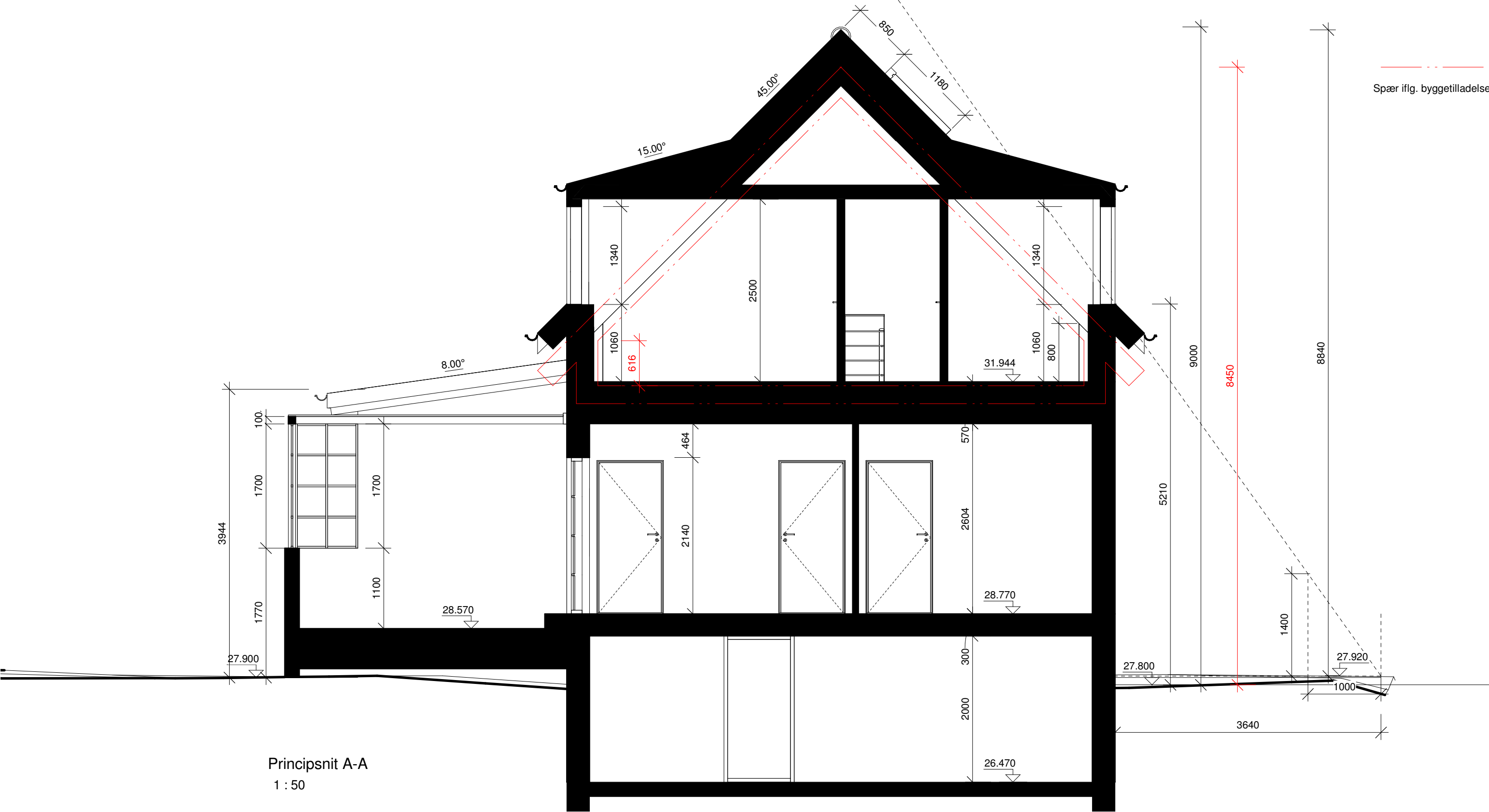
BBR oplysninger:
Grundareal: 549 kvm.
Beboelse (Eks): 80 kvm.
Carport (Eks): 10 kvm.
1.sal (Ny): 62 kvm.
Overdækket areal Vindfang: 2 kvm.
Overdækket areal Terrasse: 8 kvm.
Beboelse i alt: 142 kvm.
Bebyggelsesprocent: 25,87 %

Projktoplysninger:
Gåsebjergvej 8
Projektnummer:
Facader - 1:100

Tegn: JDJ
Godk: KB
Status:Igangværende
Dato:09.09.2021

Projektadresse:
Gåsebjergvej 8, 2820 Gentofte
Ejerlav: Vangede
Matrikelnummer: 14u
Ejendomsnummer: 77198

Rådgiver:
Arkitekter & Co.
Fruebjergvej 3
2100 København Ø
M: info@arkco.dk
T: (+45)91 56 77 80



Principsnit A-A
1 : 50

Arkitekter & Co.

Note:

Alle mål er i mm
Alle mål er vejledende
Afvanding føres til eksisterende
Konstruktionsopbygninger er vejledende
Der foretages ingen terræn nivellering
Der tages forbehold for ikke synlige installationer

BBR oplysninger:

Grundareal: 549 kvm.
Beboelse (Eks): 80 kvm.
Carport (Eks): 10 kvm.
1.sal (Ny): 62 kvm.
Overdækket areal Vindfang: 2 kvm.
Overdækket areal Terrasse: 8 kvm.
Beboelse i alt: 142 kvm.
Bebyggelsesprocent: 25,87 %

Projektoplysninger:

Gåsebjerg 8
Projektnummer:
Principsnit - 1:50

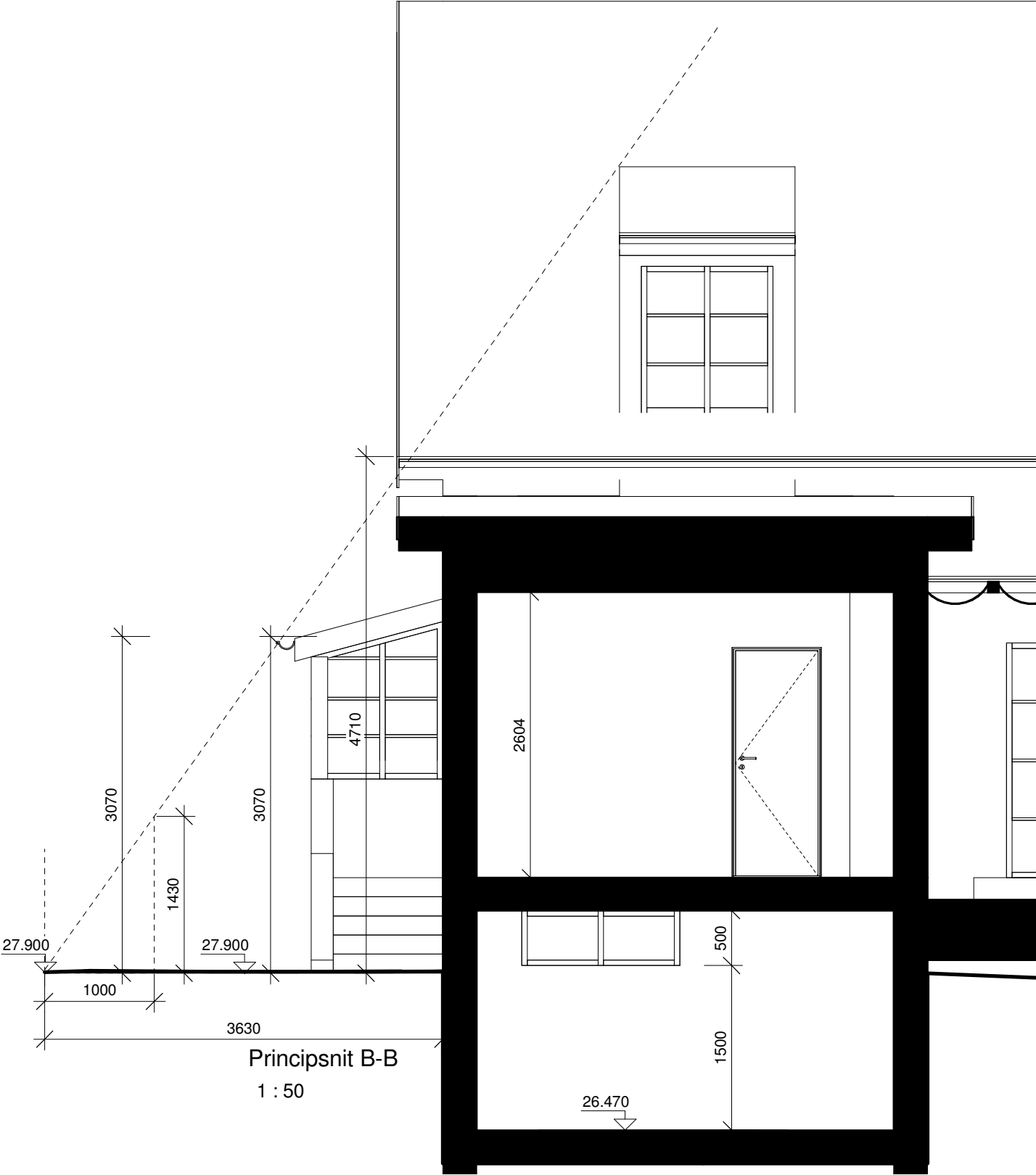
Tegn: JDJ
Godk: KB
Status:Igangværende
Dato:09.09.2021

Projektadresse:

Gåsebjerg 8, 2820 Gentofte
Ejerlav: Vangede
Matrikelnummer: 14u
Ejendomsnummer: 77198

Rådgiver:

Arkitekter & Co.
Fruebjergvej 3
2100 København Ø
M: info@arkco.dk
T: (+45)91 56 77 80



Arkitekter & Co.

Note:
Alle mål er i mm
Alle mål er vejledende
Afvanding føres til eksisterende
Konstruktionsopbygninger er vejledende
Der foretages ingen terræn nivellering
Der tages forbehold for ikke synlige installationer

BBR oplysninger:
Grundareal: 549 kvm.
Beboelse (Eks): 80 kvm.
Carport (Eks): 10 kvm.
1.sal (Ny): 62 kvm.
Overdækket areal Vindfang: 2 kvm.
Overdækket areal Terrasse: 8 kvm.
Beboelse i alt: 142 kvm.
Bebyggelsesprocent: 25,87 %

Projektoplysninger:
Gåsebjerg 8
Projektnummer:
Principsnit - 1:50
Tegn: JDJ
Godk: KB
Status:Igangværende
Dato:09.09.2021

Projektadresse:
Gåsebjerg 8, 2820 Gentofte
Ejerlav: Vangede
Matrikelnummer: 14u
Ejendomsnummer: 77198

Rådgiver:
Arkitekter & Co.
Fruebjergvej 3
2100 København Ø
M: info@arkco.dk
T: (+45)91 56 77 80

Relateret document 5/5

Dokument Navn: Billeder Gåsebjerge 8.pdf
Dokument Titel: Billeder Gåsebjerge 8
Dokument ID: 4343350



Gåsebjerge 8 set fra vestsiden



Gåsebjerge 8 set fra syd-øst



Gåsebjerget 8 set fra nordsiden





Dokument Navn:	Opfølgning på opgaveudvalget Arkitektur i Gentofte 2021-4.pdf
Dokument Titel:	Opfølgning på opgaveudvalget Arkitektur i Gentofte 2021-4
Dokument ID:	4383186
Placering:	Emnesager/Opfølgning på opgaveudvalget Arkitektur i Gentofte 4. kvartal 2021/Dokumenter
Dagsordens titel	Opfølgning på opgaveudvalget Arkitektur i Gentofte 4. kvartal 2021
Dagsordenspunkt nr	5
Appendix nr	1
Relaterede Dokumenter:	1

Dette dokument blev genereret af  getorganized
for SharePoint



Opfølgning på opgaveudvalget Arkitektur i Gentofte 2021-4

Vedtaget af Kommunalbestyrelsen:	29. oktober 2018
Reference til stående udvalg:	Bygnings- og Arkitekturudvalget, Teknik- og Miljøudvalget og Kultur-, Unge- og Fritidsudvalget
Opgaveudvalgets opgave:	Udarbejde forslag til en ny arkitekturpolitik

Opfølgning pr. januar 2022

Lokalplan 425 for boliger ved Vilvorde

Ejeren af det tidligere Vilvorde Kursuscenter, Vilvordevej 70, har ansøgt Gentofte Kommune om ændret anvendelse af ejendommen fra kursusformål til boligformål. Til grund for ansøgningen ligger et projekt med 49 boliger i form af rækkehuse og lejligheder. På baggrund heraf blev der udarbejdet en lokalplan, som nu er vedtaget.



Vilvorde, en af de udpegede bevaringsværdige bygninger tegnet af Finn Monies og Gunnar Jensen. Billedet stammer fra opførelsen.

Lokalplanen indeholder bestemmelser, hvor der både er fokus på bevaring af arkitektoniske kvaliteter og på fornyelse. Bestemmelserne skal sikre, at der udvikles med respekt for kvaliteterne i det der er - både i forhold til bebyggelse, landskab og omgivelser.

Bestemmelserne i lokalplanen tager udgangspunkt i de bærende bevaringsværdier fra den oprindelige bebyggelsesplan og struktur, og i det formsprog og de materialer, som er anvendt i de



tre karakteristiske bygninger, der er udpeget som bevaringsværdige i lokalplanen. De tre bygninger er tegnet af arkitekterne Finn Monies og Gunnar Jensen og opført i 1960'erne.

Lokalplanen sikrer, at de arkitektoniske kvaliteter videreføres i den nye bebyggelse blandt andet i form af tage med ensidig hældning og udhæng, synlige spær, stolpekonstruktioner i sort træ og det hvide murværk - for at skabe visuel sammenhæng og helhed i bebyggelsen. Ligeledes sikrer lokalplanen, at den eksisterende park fastholdes som parkområde. Flere af træerne i parken er i forbindelse med lokalplanen udpeget som bevaringsværdige.

Lokalplan 429 for Vangede Bygade 52

Vangede Bygade 52 er opført i 1850 og har været en del af Vangede Landsbys gårde. Med lokalplan 429 for Vangede Bygade 52 udpeges ejendommen som bevaringsværdig på samme måde, som de øvrige ejendomme, der kan henføres til Vangede Landsby. Dermed fastholdes dette særlige landsbymiljø, idet lokalplanen sikrer, at bygningen ikke kan nedrives, og samtidig muliggør, at der kan opføres en tilbygning til den bevarede bygning. Lokalplanen blev vedtaget i efteråret 2021.

Kommunale projekter

Af projekter med Gentofte Kommune som bygherre kan nævnes Stolpehøj, hvor 28 nyopførte ældreboliger nu er taget i brug. Designet er enkelt og nutidigt, og alligevel i god sammenhæng med de omgivende bygninger. Der er arbejdet med det gule murværk og detaljeringen heraf.

Derudover blev der i efteråret 2021 indviet tre nye bogbørser. Der er nu i alt otte bogtårne fordelt rundt i kommunen, som i mørket står som lysende skulpturer i byrummet. Bag bogbørserne står billedkunstner Signe Guttormsen og arkitekt Steen Palsbøll.

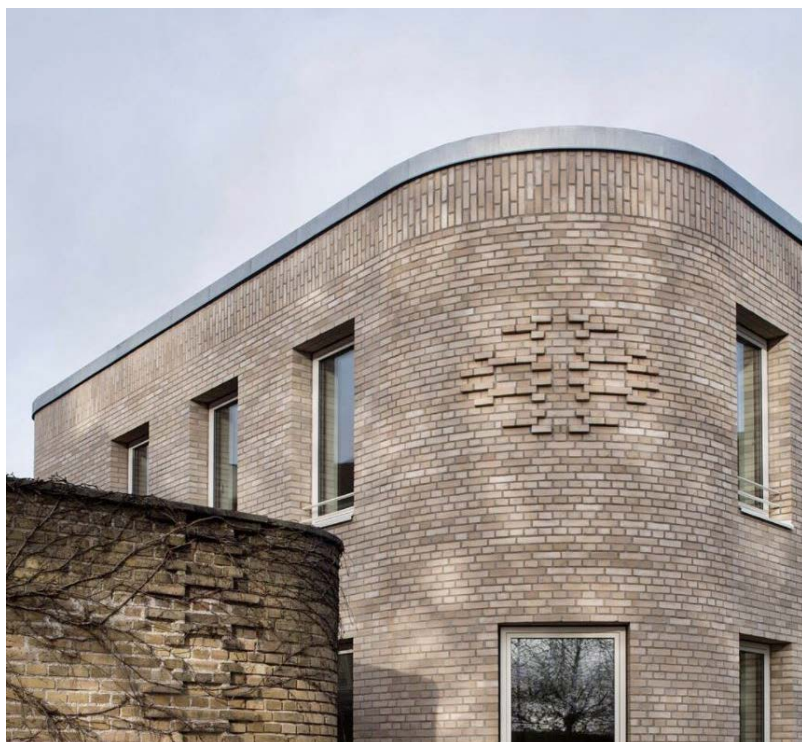


Foto til venstre Stolpehøj, detaljering i murværket. Foto til højre, en af de i alt otte bogtårne i Gentofte Kommune.