GENTOFTE KOMMUNE

Dagsorden til møde i Bygnings- og Arkitekturudvalget

Mødetidspunkt 29-11-2018 17:00
Mødeafholdelse Udvalgsværelse D

Indholdsfortegnelse

Bygnings- og Arkitekturudvalget

29-11-2018 17:00

1 (Åben) Arkitekturpolitikkens betydning for lokalplanlægning af villaområder 3

2 (Åben) Strandvejen 154. Sammenlægning af enkeltværelser til énfamiliehus 4

3 (Åben) Strandvejen 248B. Tilbygning udenfor byggefelt 5

4 (Åben) Overskridelse af byggeretten 6

5 (Offentlig) Ordrup Jagtvej 17. Overskridelse af opført tilbygnings højde og afstand mod naboskel 8

6 (Åben) Kærvangen 6. Overskridelse af opført tilbygnings højde og afstand mod naboskel 9

7 (Åben) Sponnecksvej 27. Overskridelse af forhøjet tagkonstruktion og facade samt tilbygning 10

8 (Åben) Melchiorsvej 1. Dispensation fra lokalplanens bestemmelser om bebyggelsesprocent til bibeholdelse af opført garage 12

9 (Åben) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne 13

10 (Lukket) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne 14

Offentlig titel Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne 14

1 (Åben) Arkitekturpolitikkens betydning for lokalplanlægning af villaområder

Sags ID: EMN-2018-05204

Resumé
Med baggrund i arkitekturpolitikken Arkitektur i Gentofte skal det drøftes i hvilket omfang, der skal fastsættes bestemmelser i lokalplaner for villaområder, som sikrer hensynet til områdets helhed og karakter.

Baggrund
I Gentofte udgøres ca. 43 % af kommunens areal af villaområder udpeget i kommuneplanen. De fleste af de udpegede villaområder er omfattet af bebyggelsesregulerende lokalplaner, som der er 125 af.

Villaområderne udgør således en meget stor del af kommunen, og deres karakter er en væsentlig del af kommunens arkitektoniske fremtræden.

I den netop vedtagne arkitekturpolitik er to af de værdier, som der skal arbejdes efter, at nyt byggeri skal tilpasses områdets karakter, og at der skal tages hensyn til helheden.

"Når vi bygger om eller bygger nyt, skal helheden i området respekteres. Det handler både om størrelse, materiale- og farvevalg, placering på grunden, indpasning i landskabet, autenticitet mv. Vi skal løfte blikket og se os omkring."

"Der udarbejdes lokalplaner, når det er den bedste måde at sikre kulturarv og hensyn til helhederne på."

Det fremgår i alle kommunens lokalplaner for villaområder, at en del af formålet med lokalplanerne er "at ny bebyggelse tilpasses områdets karakter".

Denne formålsbestemmelse imødekommes typisk ved, at der er indsat følgende bestemmelse i lokalplanen: *"Ny bebyggelse skal tilpasses den eksisterende, omkringliggende bebyggelse og udformes således, at der efter Kommunalbestyrelsens skøn opnås en god helhedsvirkning."* samt en række bebyggelsesregulerende bestemmelser.

Der indsættes normalt ikke bestemmelser om bygningernes nærmere placering på grunden, proportioner, materialer, vinduesformater.

Den nye arkitekturpolitik giver anledning til at overveje, om der i villalokalplaner eller i delområder i villaområder skal fastsættes lokalplanbestemmelser, der sikrer hensynet til områdets helhed og særlige karakter. Dette kan i givet fald ske ved at udarbejde tillæg til de gældende lokalplaner eller selvstændige lokalplaner for de pågældende områder.

På mødet gennemgås mulighederne for regulering samt relevante eksempler på bebyggelser, hvor spørgsmålet om tilpasning til områdets karakter er i spil.

Indstilling
Plan og Byg indstiller

Til Bygnings- og Arkitekturudvalget:

At det omhandlede emne drøftes.

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

2 (Åben) Strandvejen 154. Sammenlægning af enkeltværelser til énfamiliehus

Sags ID: EMN-2018-05169

Resumé

Der skal tages stilling til ændring af ejendommen fra enkeltværelser til et enfamiliehus. En tilladelse forudsætter kommunens godkendelse til nedlæggelse af enkeltværelserne i ejendommen.

Baggrund

Ejendommen består af et hovedhus og en staldbygning, som delvist benyttes til beboelse. Ejeren af ejendommen har ansøgt om ændring af ejendommens status til et enfamiliehus.

Ifølge BBR-oplysningerne og byggesagsarkivet er den sidst godkendte indretning af hovedhuset: 7 værelser med fælles køkken og wc-baderum (pensionat) foruden ejerens beboelse. Enkeltværelserne har en størrelse mellem 15 og 45 m^2. Bygningens boligarealer er i BBR opgjort som følger:

181 m^2 i stueetagen. Ejerens bolig, herunder erhvervsareal på 45 m^2
22 m^2 i stueetagen
22 m^2 på 1. sal
30 m^2 på 1. sal
40 m^2 på 1. sal
31 m^2 på 1. sal
26 m^2 på 1. sal
15 m^2 på 1. sal

I medfør af lov om midlertidig regulering af boligforholdene § 46, forudsætter nedlæggelse af enkeltværelserne kommunens tilladelse. Kommunen kan ikke modsætte sig sammenlægning af lejligheder, når den sammenlagte bolig ikke er mere end 130 m^2.

Bygnings- og Arkitekturudvalget har på mødet den 10. august 2017, pkt. 9, enstemmigt vedtaget retningslinjer, hvorefter der kan gives tilladelse til sammenlægning af boliger, hvis;

- den mindste bolig er under 100 m^2, og
- den sammenlagte bolig maksimalt udgør 250 m^2.

Nedlæggelse af enkeltværelser/klubværelser i tagetager i etageejendomme er tidligere tilladt, f.eks. Ordrup Jagtvej 4C-8H (Det Gule Palæ, 2005), Ordrupvej 126/126A (2005/2017), Ordrupvej 90-92 (2004), Strandvejen 201/Ahlmanns Alle 2-4 (2012).

Fælles for disse sager er, at værelserne er tilladt inddraget til eksisterende boliger eller sammenlagt til nye boliger, og at boligerne efter sammenlægningen har været under 250 m^2.

Ved nedlæggelse af enkeltværelserne vil ejendommen bestå af et 367 m^2 stort enfamiliehus med et 174 m^2 stort anneks (staldbygning).

Ejer har fremsendt erklæringer fra beboerne af pensionatet, om at der vil ske en frivillig fraflytning af enhederne senest den 31. marts 2019.

Indstilling
Plan og Byg indstiller

Til Bygnings- og Arkitekturudvalget:

At det drøftes og besluttes om/i hvilket omfang der skal meddeles principiel godkendelse til nedlæggelse af enkeltværelserne, på betingelse af at der, som oplyst, sker en frivillig fraflytning af enkeltværelserne.

Tidligere beslutninger:
.

Bilag
1. kortbilag Strandvejen 154 (2537543 - EMN-2018-05169)
2. Strandvejen 154. Skråfoto (2537544 - EMN-2018-05169)
3. SV. Strandvejen 154, 154 A. Anvendelse til enfamiliehus (2537538 - EMN-2018-05169)
4. Strandvejen 154. Værelser i tagetage (2555041 - EMN-2018-05169)
5. Strandvejen 154. Baghuset tinglysning_ (2537541 - EMN-2018-05169)

3 (Åben) Strandvejen 248B. Tilbygning udenfor byggefelt

Sags ID: EMN-2018-04724

Resumé

Der skal tages stilling til, om det skal tillades, at der bygges udenfor eksisterende byggefelt.

Baggrund
Arkitekt Søren Borg har på vegne af ejeren af ejendommen Strandvejen 248B indsendt ansøgning om en tilbygning.

I henhold til Byplan 21, § 4, stk. 3, skal ny bebyggelse opføres indenfor de på kortbilaget angivne byggefelter. Der er ikke angivet noget byggefelt, der hvor tilbygningen ønskes opført, og en tilladelse forudsætter således en dispensation fra byplanen.

Af Byplan 21, § 3 fremgår, ”Der udlægges areal til de på kortbilaget i princippet angivne stier og veje”.

Der ansøges om en tilbygning i 1½ plan på i alt 56 m². Tilbygningen opføres på nordsiden af det eksisterende hus, som er 98 m². Den endelige bebyggelsesprocent på den i alt 510 m² store grund vil blive ca. 30 (maksimal bebyggelsesprocent er 40, jf. Byplan 21). Ejendommen bestod tidligere af 3 matrikler, men de er nyligt lagt sammen til en matrikel.

Ifølge byplanens kortbilag findes en sti nord for den eksisterende bygning, hvor tilbygningen ønskes opført. Kommunen har den 3. marts 2006 truffet afgørelse vedrørende stien. Heraf fremgår, at kommunen ikke har hjemmel til at hindre eller sikre adgangen (stien). Stien findes i dag ikke fysisk på ejendommen.

Sagen har været i høring hos de to grundejerforeninger og omkringboende. Der er indkommet 6 høringssvar, blandt andet fra de 2 grundejerforeninger i området.

Af høringssvarene fremgår, at man ikke ønsker den ansøgte udvidelse, idet den er beliggende uden for byggefeltet, vil medføre uønsket fortætning, skygge- og indbliksgener, forringelse af udsigten. Desuden vil tilbygningen betyde værdiforringelse af naboejendommene. Et af høringssvarene anfører, at man ikke er imod byggeriet, men at man "ikke ønsker kviste mod vores have".

Af Byplanvedtægt 21 fremgår, at en bebyggelsesprocent på op til 40 kan tillades, og der er praksis for at tillade en bebyggelsesprocent på 40 i området. Der er dog ikke fortilfælde, hvor en så stor tilbygning udenfor byggefeltet er blevet tilladt.

Vedrørende indsigelserne vurderer Plan og Byg, at det ansøgte ikke medfører væsentlige lys- eller indbliksgener, idet højde på byggeriet samt afstand til skel ligger indenfor, hvad der normalt må tåles i bymæssig bebyggelse. Udsigten vil kun i begrænset omfang blive påvirket, idet tilbygningen ligger med andre bygninger omkring sig. Indbliksgener vurderes også at ligge indenfor, hvad der normalt må forekomme i tæt bebyggede områder.

Tilbygningen vil bidrage til en yderligere fortætning i området.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Bygnings- og Arkitekturudvalget:

At det drøftes og besluttes, om der skal meddeles tilladelse til det ansøgte.

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

1. Kortbilag (2500211 - EMN-2018-04724)
2. Skråfotos (2500214 - EMN-2018-04724)
3. Ansøgning (2500216 - EMN-2018-04724)
4. Tegninger (2507571 - EMN-2018-04724)
5. Afgørelse af 3-3-2006 vedr. sti (2500212 - EMN-2018-04724)
6. Indsigelser, Strandvejen 248B (2554971 - EMN-2018-04724)
7. Ejers kommentarer til høringssvar (2554970 - EMN-2018-04724)

4 (Åben) Overskridelse af byggeretten

Sags ID: EMN-2018-05171

Resumé
På mødet gives en orientering om regelgrundlag for behandling af ulovligt opført byggeri.

Baggrund
Plan og Byg modtager jævnligt ansøgninger om lovliggørelse af eksisterende forhold, hvor byggeretten er overskredet i villaområder. Overskridelserne kan være fra mindre til større og væsentlige.

Overskridelserne kan inddeles i 2 hovedgrupper.

- Beboelsesbygninger
- Carporte, garager, udhuse og mindre bygninger.

Byggeri, som er omfattet af byggelovens § 2, skal vurderes efter bygningsreglementet og en eventuel lokalplan. Er der ikke en lokalplan, som regulerer ejendommens anvendelse, byggeriets placering, omfang og højde, parkering, opholdsarealer osv. (bebyggelsesregulerende bestemmelser), skal byggeriet vurderes efter bestemmelserne i bygningsreglementet - ”Byggeretten” eller ”Helhedsvurdering”.

Byggeretten
Byggeretten er defineret i bygningsreglementet og regulerer bygningers højde, omfang og placering. Overholder ansøgningen byggeretten, kan kommunen ikke nægte at godkende bygninger, jf. bygningsreglementet.

Helhedsvurdering
Overskrides byggeretten, skal kommunen behandle ansøgningen efter en helhedsvurdering. En helhedsvurdering må kun foretages med udgangspunkt i 6 kriterier, som fremgår af bygningsreglementet, og det er kommunen, der vurderer, om et byggeri er i konflikt med ét eller flere af kriterierne.

Lovliggørelsessager
I behandlingen af lovliggørelsessager skal, ud over den ovenfor beskrevne helhedsvurdering, medtages 9 særkriterier i vurderingen (se vedlagte bilag).

Plan og Byg har aktuelt 3 lovliggørelsessager, hvor der er bygget boligareal enten for meget, for højt eller for tæt på skel. Det drejer sig om Kærvangen 6, Ordrup Jagtvej 17 og Sponnecksvej 27.

Praksis i kommunen er, at overskridelse af byggeretten kun tillades i helt særlige tilfælde. ”Særlige tilfælde” har været, når det ansøgte målbart ikke giver nogle lys-, skygge- og indbliksgener for naboerne.

Der er snævre grænser for, hvornår lys-, skygge- eller indbliksgener bliver utilfredsstillende/væsentlige, idet det er disse forhold, som ofte er afgørende for, om en tilladelse skal gives efter en helhedsvurdering.

Der vil på mødet blive givet en nærmere orientering om regelgrundlaget og praksis.

Indstilling
Plan og Byg indstiller

Til Bygnings- og Arkitekturudvalget:

At tage orienteringen om regelgrundlaget og praksis for behandling af ulovligt opført byggeri til efterretning.

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

1. Vejledning om lovliggørelse af ulovligt byggeri-1 (2549338 - EMN-2018-05171)

5 (Offentlig) Ordrup Jagtvej 17. Overskridelse af opført tilbygnings højde og afstand mod naboskel

Sags ID: EMN-2018-04717

Resumé

Der skal tages stilling til, om det skal tillades at bibeholde en allerede opført tilbygning, eller om det skal kræves, at tilbygningen lovliggøres fysisk.

Baggrund

Plan og Byg har fra ejer af ejendommen Ordrup Jagtvej 17 modtaget ansøgning om retlig lovliggørelse af opført tilbygning, idet den overskrider det skrå højdegrænseplan mod naboskel.

Landinspektør Lars Ørum Andersen har fremsendt en kontrolmåling, som viser, at tilbygningen er opført tættere på naboskel og med en højere bygningshøjde end tilladt. Tilbygningen er opført med en afstand til naboskel på 2,67 m og 2,73 m i stedet for den ansøgte på 2,8 m, og med en bygningshøjde på 4,17 m i stedet for den ansøgte på 3,9 m. Skulle byggeretten være overholdt med den opførte bygningshøjde, ville det kræve en afstand til skel på 2,98 m. Det svarer til, at den opførte tilbygning rykkes 0,31 m længere ind på egen grund.

Tilbygningen overskrider det skrå højdegrænseplan (1,4 x afstand til skel) med henholdsvis 0,35 m og 0,43 m i forhold til det fastlagte niveauplan, og iagttager derved ikke byggeretten i Bygningsreglementet 2015.

Ejer oplyser, at den forhøjede tagkonstruktion (overskridelsen) skyldes, at tilbygningen er udført med indvendigt afløb og fald, hvortil der kræves en minimumshøjde på afløbet, samt at de indbyrdes rumforhold mellem hovedhus og tilbygning er udført, så rumhøjden ikke reduceres uhensigtsmæssigt.

Sagen har været i parthøring ved ejerne af Ordrup Jagtvej 19. Der er ikke modtaget bemærkninger til projektet.

Overskridelsen af det skrå højdegrænseplan vurderes ikke at medføre væsentlige gener for naboen, da tilbygningen er placeret i sydskel. Umiddelbart er det ikke usædvanligt, at eksisterende bebyggelser i området overskrider det skrå højdegrænseplan, idet der er tale om forholdsvis smalle grunde i området.

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

Indstilling
Plan og Byg indstiller

Til Bygnings- og Arkitekturudvalget:

At det drøftes og besluttes, om der skal gives tilladelse til at bibeholde den opførte tilbygning, eller om det skal kræves, at den lovliggøres fysisk.

Tidligere beslutninger:
.

Bilag
1. Kortbilag (2499986 - EMN-2018-04717)
2. Skråfoto (2499990 - EMN-2018-04717)
3. Ansøgning om lovliggørelse af tilbygning (2499984 - EMN-2018-04717)
4. Illustration af overskridelse (2501685 - EMN-2018-04717)

6 (Åben) Kærvangen 6. Overskridelse af opført tilbygnings højde og afstand mod naboskel

Sags ID: EMN-2018-04656

Resumé
Der skal tages stilling til, om det skal tillades at bibeholde en allerede opført tilbygning, eller om det skal kræves at tilbygningen lovliggøres fysisk.

Baggrund
Plan og Byg har fra ejeren af ejendommen Kærvangen 6 modtaget ansøgning om retlig lovliggørelse af opført tilbygning, idet tilbygningen overskrider det skrå højdegrænseplan mod naboskel.

Landinspektør Jonas Jensen har udført en kontrolmåling, som viser, at tilbygningen er opført tættere på naboskel og med en højere bygningshøjde end tilladt. Tilbygningen er opført med en afstand til naboskel på henholdsvis 2,52 m og 2,56 m i stedet for den ansøgte på 2,7 m, og med et fladt tag og en bygningshøjde på 4,52 m i stedet for det ansøgte skrå tag, som følger det skrå højdegrænseplan. Skulle byggeretten være overholdt med den opførte bygningshøjde, ville det kræve en afstand til skel på 3,23 m. Det svarer til, at den opførte tilbygning rykkes 0,71 m længere ind på egen grund.

Tilbygningen overskrider det skrå højdegrænseplan (1,4 x afstand til skel) med henholdsvis 0,99 m og 0,93 m i forhold til det fastlagte niveauplan og iagttager derved ikke byggeretten i Bygningsreglementet 2015.

Ejer oplyser, at tagkonstruktionen er blevet ændret, da det ikke har været muligt at udføre den som ansøgt i forhold til afvanding af ny og eksisterende tagflade.

Sagen har været sendt i parthøring ved ejerne af Kærvangen 4, der har fremsendt indsigelse vedrørende indbliksgener og værdiforringelse af deres ejendom.

Overskridelsen af det skrå højdegrænseplan vurderes ikke at medføre væsentlige skyggegener for naboen, da tilbygningen er placeret i sydskel. Indbliksgener vurderes at ligge inden for, hvad man må tåle, når man bor i bymæssig bebyggelse, da tilbygningens vinduer ligger under det skrå højdegrænseplan. Det er dog usædvanligt for området, at der er opført en beboelsesbygning, som ikke overholder det skrå højdegrænseplan.

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

Indstilling
Plan og Byg indstiller

Til Bygnings- og Arkitekturudvalget:

At det drøftes og besluttes, om der skal gives tilladelse til at bibeholde den opførte tilbygningen, eller om det skal kræves, at tilbygningen lovliggøres fysisk.

Tidligere beslutninger:
.

Bilag
1. Kortbilag (003) (2496358 - EMN-2018-04656)
2. Skråfoto (2496357 - EMN-2018-04656)
3. Ansøgning om lovliggørelse (2507408 - EMN-2018-04656)
4. Tegningsmateriale (2496359 - EMN-2018-04656)
5. Illustration af overskridelse (2501656 - EMN-2018-04656)
6. Bemærkninger til partshøring fra ejere af Kærvangen 4 (2496356 - EMN-2018-04656)

7 (Åben) Sponnecksvej 27. Overskridelse af forhøjet tagkonstruktion og facade samt tilbygning

Sags ID: EMN-2018-05265

Resumé
Der skal tages stilling til lovliggørelse af en udført forhøjelse af tagkonstruktionen og en tilbygning.

Baggrund
Plan og Byg har modtaget naboklage fra ejeren af ejendommen Kildeskovsvej 59. Det fremgår af klagen, at der på ejendommen Sponnecksvej 27 er foretaget en forhøjelse af tagkonstruktionen, og at der er etableret en ny tilbygning ind mod det sydøstlige naboskel.

Ejendommen er omfattet af temalokalplanerne 395, 380 og temalokalplanforslag 405.

Temalokalplanerne regulerer ikke bebyggelsesprocenten for ejendommen. I lovliggørelsessager skal sagen behandles efter de regler, der var gældende på opførelsestidspunktet, hvilket er byggeretten i bygningsreglement 2015 (BR15). Det giver mulighed for at bygge op til 30 %.

Grundstørrelsen udgør 784 m^2, og er bebygget med et hus med et godkendt etageareal på ca. 235 m^2. Det giver en godkendt bebyggelsesprocent på ca. 30.

Ejendommens ejer, Henrik Gabriel har oplyst, at han i forbindelse med køb og overtagelse af huset har været nødsaget til at ombygge taget, idet den oprindelige tagkonstruktion var angrebet af råd og skimmelsvamp. Den nye tagkonstruktion er ca. 25 cm højere end den gamle (ialt ca. 50 cm). Forhøjelsen af tagkonstruktion og facade (forhøjet med ca. 25 cm) begrundes med, at det var nødvendigt for overholdelse af bygningsreglementets energikrav, der medfører en forøget isoleringstykkelse. Tilbygningen, der omfatter en udvidelse af en eksisterende trappe og trappeskakt, begrundes med at den har været nødvendig at udføre for overholdelse af bygningsreglementets krav til grund og stigning på trapper.

Landinspektør Steen Boe har på ejers vegne fremsendt en redegørelse for bebyggelsesforholdene på ejendommen. Det fremgår af redegørelsen, at den nye tilbygning ligger 2,19 m fra naboskel (må ikke ligge nærmere skel end 2,5 m), og at den er opført med en højde på ca. 5,9 m. Skulle tilbygningen ligge under det skrå højdegrænseplan med den udførte højde, skulle den være placeret med en afstand af ca. 4,2 m fra skel.

Af redegørelsen fremgår desuden, at tilbygningen medfører en arealudvidelse på ca. 2 m^2, og at ejendommens integrerede garage ønskes inddraget til beboelse.

I forbindelse med fastlæggelsen af terrænforholdene har det vist sig, at en del af kælderen på ejendommen skal medregnes i etagearealet og bebyggelsesprocenten for ejendommen. Samlet betyder det, at bebyggelsesprocenten forøges med 3 til ca. 33.

I maj 2018 har Plan og Byg meddelt afslag på retlig lovliggørelse af den forhøjede tagkonstruktion og den udførte tilbygning med henvisning til, at tilbygningen og den ny tagkonstruktion medfører væsentlige skyggegener for nabobebyggelsen, og at det ikke svarer til hvad der er sædvanligt for området eller til hvad der tilstræbes i området.

Landinspektøren har på ejers vegne indsendt en række nye forslag til lovliggørelse af byggeriet. Et af disse vil bringe bebyggelsesprocenten under 30, og går ud på, at trappebygningens areal reduceres ved at der etableres et skurrum under trappen med udvendig adgang. Bebyggelsesprocenten kan herefter beregnes til 29,8.

Landinspektøren ansøger desuden om delvis retlig og fysisk lovliggørelse af trappe ved at trappebygningen trækkes tilbage, så den ligger 2,5 m fra naboskel og 40 cm af tagudhænget på bygningens sydøstside fjernes. Tilbygningen og taget overskrider imidlertid fortsat det skrå højdegrænseplan, og det er Plan og Bygs vurdering, at den nuværende taghøjde vil give forringede lysforhold for nabobebyggelsen mod nord og vest.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Bygnings- og Arkitekturudvalget:

At det drøftes og besluttes, om der skal gives tilladelse til helt eller delvist at bibeholde den nuværende højde på tag og tilbygning, og tilbygningens afstand til skel, eller om forholdene skal føres tilbage til sidst godkendte forhold fra 1959.

Tidligere beslutninger:

.

Bilag
1. Kortbilag (2555786 - EMN-2018-05265)
2. Skråfoto (2555787 - EMN-2018-05265)
3. Ansøgning-aug2018 (2560470 - EMN-2018-05265)
4. Facader (2560878 - EMN-2018-05265)
5. Naboklage (2560471 - EMN-2018-05265)

8 (Åben) Melchiorsvej 1. Dispensation fra lokalplanens bestemmelser om bebyggelsesprocent til bibeholdelse af opført garage

Sags ID: EMN-2018-05264

Resumé
Der skal tages stilling til, om der kan gives dispensation til overskridelse af bebyggelsesprocenten til at bibeholde en opført garage på 50 m².

Baggrund
Plan & Byg er af SKAT, i forbindelse med SKATs geokodning af kommunen, blevet gjort opmærksom på, at der på ejendommen er opført en garage på 50 m^2. Garagen har et symmetrisk, valmet tag med en taghøjde på ca. 3,3 m, og er placeret med en afstand til skel mod nabo på ca. 0,6 m.

Garagens betydning for ejendommens bebyggelsesprocenten

Ejendommen er omfattet af lokalplan 322. Bebyggelsesprocenten for en ejendom skal beregnes iht. de beregningsregler, som var gældende på det tidspunkt, hvor lokalplanen for ejendommen blev vedtaget bygningsreglement 2010 (BR10).

Af beregningsreglerne i BR10 fremgår det, at ved garager og carporte medregnes kun den del af arealet, der overstiger 35 m² pr. bolig ved fritliggende enfamiliehuse, dobbelthuse med lodret lejlighedsskel og sommerhuse. Her udover må der opføres op til to småbygninger på hver 10 m^2 på grunden, når afstanden til andre bygninger på grunden er mindst 2,5 m, og ingen del af bygningernes ydervægge eller tag er højere end 2,5 m over terræn.

Samlet betyder det, at der efter BR10 kan opføres garager, carporte, udhuse og småbygninger på 55 m^2, som ikke skal medregnes i bebyggelsesprocenten, blot de er opdelt på minimum 3 bygninger.

Efter beregningsreglerne i bygningsreglement 2018 (BR18, trådte i kraft 01.01.2018) kan der opføres op til 50 m^2 i 1, 2 eller flere bygninger, uden det skal medregnes i bebyggelsesprocenten. Af BR18 fremgår desuden, at opførelse af garager kan udføres uden ansøgning om byggetilladelse, når de har et areal på højst 50 m^2.

Ejer har indsendt ansøgning om dispensation fra lokalplanens bestemmelser om bebyggelsesprocent, til at bibeholde den opførte garage. Af § 6.10 i lokalplan 322 fremgår, at bebyggelsesprocenten ikke må overstige 25.

Ejerne har oplyst, at de har været af den overbevisning, at det ikke krævede en byggetilladelse at opføre småbygninger på 50 m^2 på deres grund.

Garagens areal er 50 m^2, hvilket betyder, at der efter reglerne i BR10 skal medregnes 15 m^2 i etagearealet. De 15 m^2 forøger bebyggelsesprocenten med 2 % til 30,6 %. Lovliggørelse af den opførte garage vil derfor kræve en dispensation fra lokalplanen.

Plan og Byg vurderer, at en dispensation til at bygge 50 m^2 sekundær bebyggelse i én bygning ikke giver en øget fortætning sammenlignet med at bygge 55 m^2 sekundær bebyggelse i 3 bygninger.

Garagens højde

Garagen er opført med en højde på 3,3 m indenfor en afstand til skel på 2,5 m. I henhold til tidligere og nugældende bygningsreglementer giver byggeretten mulighed for at opføre sekundær bebyggelse med en højde på op til 2,5 m, hvis bebyggelsen ligger nærmere skel end 2,5 m. Det er Plan og Bygs vurdering, at garagens højde ikke svarer til det tilstræbt sædvanlige for området.

Indstilling
Plan og Byg indstiller

Til Bygnings- og Arkitekturudvalget:

At den opførte garage på 50 m^2 retligt lovliggøres for så vidt angår bebyggelsesprocenten, men at højden kræves fysisk lovliggjort.

Tidligere beslutninger:
.

Bilag
1. Oversigtskort 1 1000 (2547389 - EMN-2018-05264)
2. Skråfoto maj 2017 (2547391 - EMN-2018-05264)
3. Luftfoto juli 2018 (2547392 - EMN-2018-05264)
4. Billede af garage set fra Melchiorsvej (2547393 - EMN-2018-05264)
5. Ansøgning (2547396 - EMN-2018-05264)
6. Belægningsplan m. afløb (2547397 - EMN-2018-05264)
7. Plan og opstalter (2547398 - EMN-2018-05264)

9 (Åben) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne

Sags ID: EMN-2017-05970

Tidligere beslutninger:
.

Bilag

10 (Lukket) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne
Offentlig titel Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne
Sags ID: EMN-2017-05970

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

Dokument Navn:	**kortbilag Strandvejen 154.pdf**
Dokument Titel:	**kortbilag Strandvejen 154**
Dokument ID:	**2537543**
Placering:	**Emnesager/Strandvejen 154. Sammenlægning af enkeltværelser til énfamiliehus/Dokumenter**
Dagsordens titel	**Strandvejen 154. Sammenlægning af enkeltværelser til énfamiliehus**
Dagsordenspunkt nr	**2**
Appendix nr	**1**
Relaterede Dokumenter:	**5**

Dette dokument blev genereret af getorganized for SharePoint

Kortbilag

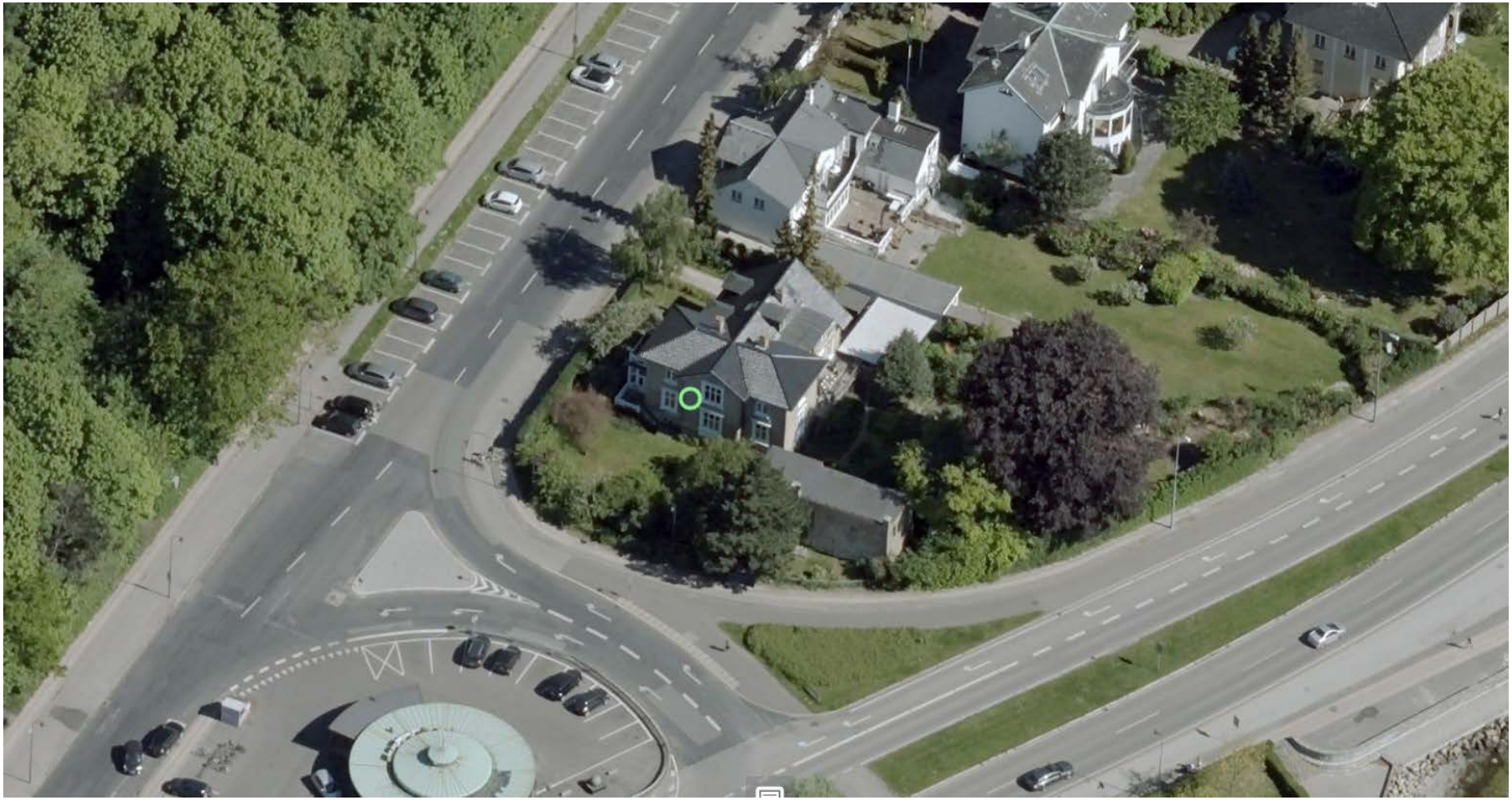
Strandvejen 154

GENTOFTE KOMMUNE

Dato: 06-11-2018	Mål: 1:1000	Initialer: lam

Relateret document 2/5

Dokument Navn:	**Strandvejen 154. Skråfoto.pdf**
Dokument Titel:	**Strandvejen 154. Skråfoto**
Dokument ID:	**2537544**



Strandvejen 154, 2920 Charlottenlund

Relateret document 3/5

Dokument Navn:	**SV. Strandvejen 154, 154 A. Anvendelse til enfamiliehus.pdf**
Dokument Titel:	**SV. Strandvejen 154, 154 A. Anvendelse til enfamiliehus**
Dokument ID:	**2537538**

Mette Sønderby

Fra: Christian Kruse <ck@trianglen.nu>
Sendt: 5. oktober 2018 16:01
Til: 'Lammert Flokstra (lam)'
Emne: SV: Strandvejen 154, 154A. Anvendelse til enfamiliehus (GK Id nr.: 337276)
Vedhæftede filer: img141.pdf; img142.pdf; img143.pdf; img145.pdf; img146.pdf; img147.pdf

Opfølgningsflag: Opf◆lgning
Flagstatus: Afmærket

Til Lammert Flokstra,
Som aftalt, da vi i dag mødtes under inspektionen her på ejendommen, ansøger jeg hermed på ny om ændring af ejendommens status til enfamilieshus.
De 7 værelser, som hidtil har været udlejet, vil fra udgangen af marts måned 2019 være ledige, idet de 6 er opsagt af lejerne til fraflytning senest denne dato, mens det sidste, værelse 4, allerede er fraflyttet. Opsigelser fra lejerne vedlægges.
Min bror og hans familie, som bor i en del af staldbygningen, tilhører min husstand, og der er således ikke tale om en selvstændig beboelse.
Jeg forstår, at der først kan træffes beslutning om ændring af husets status, når alle lejerne fysisk er fraflyttet. Jeg skal derfor anmode om en hensigtserklæring fra kommunen.
Det bliver nævnt, at jeg skal ansøge om byggetilladelse. Idet jeg ikke har planer om ombygning, står jeg lidt uforstående overfor dette. Yderligere er det ikke lykkedes mig på bygogmiljoe.dk at finde den kategori, som passer i dette tilfælde, hvorfor jeg skal anmode om kommunens bistand, såfremt byggetilladelse er nødvendig.
Med venlig hilsen
Christian Kruse

Fra: Lammert Flokstra (lam) [mailto:lam@gentofte.dk]
Sendt: 2. marts 2018 10:06
Til: Christian Kruse <ck@trianglen.nu>
Emne: Strandvejen 154, 154A. Anvendelse til enfamiliehus (GK Id nr.: 337276)

Til Christian Kruse.

Med henvisning til mødet den 1.3.2018 på rådhuset kan der meddeles følgende.
På mødet har du forespurgt til muligheden for ændring af ejendommens status som et enfamiliehus med anneks(staldbygning)

Ejendommen består af et hovedhus og en staldbygning.

Hovedbygningen
Hovedhuset er indrettet med en bolig og 7 enkeltværelser med fælles køkken og wc-baderum(pensionat)
Ændring af hovedbygningen til et enfamiliehus forudsætter at kommunens samtykke til sammenlægning af boligenhederne i medfør af Lov om midlertidig regulering af boligforholdene § 46(Boligreguleringslov).
Opmærksomheden henledes på at boligerne skal være ledige, uden at dette skyldes opsigelse fra udlejeres side, efter lejelovens §82 eller §83, litra a-b.
Ansøgning om sammenlægning skal sendes til Gentofte Kommune, Plan og Byg.
Det må forventes at ansøgningen skal forelægges Bygnings- og Arkitekturudvalget.

Desuden kræver ændring af hovedhuset fra pensionat til et enfamiliehus byggetilladelse.
Ansøgning om byggetilladelse indsendes gennem www.bygogmiljoe.dk

Staldbygningen
Staldbygningen er godkendt indrettet til beboelse, og stald/depotrum.
Beboelsesrummene i staldbygningen må kun anvendes i tilknytning til hovedhuset beboelse, jf tinglyst meddelelse af den 21. februar 201
Kopi af godkendt indretning af staldbygningen er vedhæftet til orientering.

Såfremt staldbygningens nuværende indretning ikke er i overensstemmelse hermed, må ansøgning om byggetilladelse til bibeholdelse af den ændrede indretning fremsendes.

Plan og Byg har ved denne mail ikke truffet afgørelse vedr. den fremtidige anvendelse af ejendommen til et enfamiliehus, og ikke taget stilling til indretningen af staldbygningen.
Først når der fremsendes forskriftsmæssige ansøgninger til sammenlægning af boligerne, ændret anvendelse af hovedhuset og eventuel ændret indretning af staldbygningen, vil Gentofte Kommune kunne træffe afgørelse i sagen.

Med venlig hilsen

Lammert Flokstra
ark.maa.
Afdelings e-mail: Plan-Byg@Gentofte.dk
Sikker mail: Gentofte@gentofte.dk

Gentofte Kommune | Plan og Byg
Bernstorffsvej 161 | 2920 Charlottenlund
Rådhuset: 39 98 00 00 | Plan og Byg: 39 98 37 10 | Direkte: 39 98 37 16

Posten åbnes dagligt og bliver besvaret inden 20 arbejdsdage.
E-mail sendt direkte til en medarbejder åbnes, når den pågældende er til stede, og der garanteres derfor ikke for ovenstående tidsfrist.

I Gentofte Kommune er byggesagsbehandlingen digital.
https://www.bygogmiljoe.dk/

Send Digital Post til Gentofte Kommune
Betjen dig selv på Genvej via computer eller smartphone
Find information på www.gentofte.dk

Til: Plan og Byg (PlanogByg@gentofte.dk)
Fra: Christian Kruse (ck@trianglen.nu)
Titel: Ans. gør opmærsom på fejldato
E-mailtitel: SV: Strandvejen 154, Dialogmøde d. 1-2 kl 13.30 (GK Id nr.: 333455)
Sendt: 30-01-2018 12:18:58

Til Plan og Byg,
Jeg håber I mener torsdag, den 1. **marts!!!!**

Fra: PLANBYG [mailto:plan-byg@gentofte.dk]
Sendt: 30. januar 2018 12:11
Til: Christian Kruse <ck@trianglen.nu>
Emne: Strandvejen 154, Dialogmøde d. 1-2 kl 13.30 (GK Id nr.: 333455)

Til Christian Kruse
Der er afsat tid til dialogmøde med dig torsdag den 1. februar kl. 13.30 i borgerservice på Rådhuset

Med venlig hilsen

Plan og Byg

Gentofte Kommune - Plan og Byg
Bernstorffsvej 161
2910 Charlottenlund

Rådhusets telefon: 39 98 00 00
Internet: www.gentofte.dk

E-mail bedes sendt til plan-byg@gentofte.dk som er officiel e-mailadresse i bygningsmyndigheden. Posten åbnes dagligt og bliver besvaret

inden 20 arbejdsdage.
E-mail sendt direkte til en medarbejder åbnes, når den pågældende er til stede, og der garanteres derfor ikke for ovenstående tidsfrist.

I Gentofte Kommune er byggesagsbehandlingen blevet digital. Se hvordan De ansøger på: http://www.gentofte.dk/Borger/Bolig/Byggeri

---

Til: Plan og Byg (PlanogByg@gentofte.dk)
Fra: Christian Kruse (ck@trianglen.nu)
Titel: SV: Vedr. Strandvejen 154, 2920, j.nr. 2018-198
E-mailtitel: SV: Vedr. Strandvejen 154, 2920, j.nr. 2018-198 (GK Id nr.: 333323)
Sendt: 29-01-2018 17:21:09

Til Plan og Byg,
Jeg vil gerne booke et møde til torsdag, den 1.marts kl. 13.30.
Med venlig hilsen
Christian Kruse

Fra: PLANBYG [mailto:plan-byg@gentofte.dk]
Sendt: 29. januar 2018 14:04
Til: Christian Kruse <ck@trianglen.nu>
Emne: Sv: Vedr. Strandvejen 154, 2920, j.nr. 2018-198 (GK Id nr.: 333323)

Til Christian Kruse
Plan og Byg har desværre ikke mulighed for at afholde dialogmøde med dig inden torsdag d. 1. februar. Du bedes meddele hvilken dag det ville passe dig efter du er kommet hjem fra Nepal. Mødet skal bookes mindst to arbejdsdage inden det afholdes. Mødet vil være af en halv times varighed, og afholdes i kommuneservice på Gentofte Rådhus.

Mødet kan bookes indenfor følgende tidsrum:

Mandag: 9 - 11 og 12 - 15
Tirsdag: 12 - 15
Onsdag: 9 - 11 og 12 - 15
Torsdag: 9 - 11 og 12 - 17
Fredag: 9 - 11

Opmærksomheden henledes særligt på, at for at få det bedst mulige ud af dialogmødet anbefales det, at der senest 2 arbejdsdage inden afholdelse af mødet indsendes følgende materiale:
• Beskrivelse af projektet
• Skitser /tegninger med mål

Ydermere henvises til Tjeklisten, som du finder på følgende link www.gentofte.dk/da/Borger/Bolig/Byggeri

Ved indsendelse af materialet skal følgende sagsnummer fremgå: 2018-198

Vi ser frem til at afholde et dialogmøde med dig.

Med venlig hilsen

Plan og Byg

Gentofte Kommune - Plan og Byg
Bernstorffsvej 161
2910 Charlottenlund

Rådhusets telefon: 39 98 00 00
Internet: www.gentofte.dk

E-mail bedes sendt til plan-byg@gentofte.dk som er officiel e-mailadresse i bygningsmyndigheden. Posten åbnes dagligt og bliver besvaret inden 20 arbejdsdage.
E-mail sendt direkte til en medarbejder åbnes, når den pågældende er til stede, og der garanteres derfor ikke for ovenstående tidsfrist.

I Gentofte Kommune er byggesagsbehandlingen blevet digital. Se hvordan De ansøger på: http://www.gentofte.dk/Borger/Bolig/Byggeri

Til: Plan og Byg (PlanogByg@gentofte.dk)
Fra: Christian Kruse (ck@trianglen.nu)
Titel: Vedr. Strandvejen 154, 2920, j.nr. 2018-198
Sendt: 25-01-2018 13:16:22

Vedr. Strandvejen 154, 2920, Charlottenlund, j.nr. 2018-198
Som ejer af ejendommen har jeg tidligere flere gange henvendt mig til kommunen for at afklare spørgsmålet om muligheden for udstykning af garagebygningen, som er indrettet til beboelse og som har været beboet på 1.sal i hvert fald siden 1949.
Jeg har hver gang fået det svar, at udstykning ikke lod sig gøre, da der ikke måtte være selvstændig beboelse i udhusene her, jf. lokalplan mv. Ifølge en bestemmelse fra 1949 må huset benyttes af tyende, og at de, der bor der, er en del af husstanden i hovedbygningen.
Uanset dette er ejendommen opført i BBR registret som havende to selvstændige lejligheder, og på et tidspunkt har garagebygningen fået sin egen adresse, nr. 154 A.
Såfremt det fortsat er sådan, at jeg ikke kan udstykke og frasælge garagebygningen, skal jeg anmode om, at ejendommen igen noteres i BBR registret som enfamilieshus.
Af økonomiske årsager, bl.a. aktualiseret af en skattesag, er jeg nødt til at agere meget hurtigt, og jeg skal derfor anmode om et møde med kommenens sagkyndige snarest muligt.
Jeg rejser i arbejdsmæssigt øjemed til Nepal på torsdag den 1. februar, hvorfor jeg håber på et møde en af de første dage i næste uge.
Med venlig hilsen
Christian Kruse
Mobil: 23203232

Virusfri. www.avast.com

Værelse nr. 1

Med henvisning til dit brev af 27. september 2018 opsiger jeg hermed mit lejemål til fraflytning senest den 31. marts 2019. Flytter jeg tidligere kan det ske uden varsel og uden betaling af næste måneds husleje.

1/10/18
Dato

Jens Ottosen
Underskrift, Jens Ottosen

denne måneds husleje er betalt til den gamle bank konto

Værelse nr. 2

Med henvisning til dit brev af 27. september 2018 opsiger jeg hermed mit lejemål til fraflytning senest den 31. marts 2019. Flytter jeg tidligere kan det ske uden varsel og uden betaling af næste måneds husleje.

28/09/18

Dato

Underskrift, Anders Frederiksen

Vaerelse nr. 3

Med henvisning til dit brev af 27. september 2018 opsiger jeg hermed mit lejemål til fraflytning senest den 31. marts 2019. Flytter jeg tidligere kan det ske uden varsel og uden betaling af næste måneds husleje.

03/10-2018

Dato

Jacob Furdal

Underskrift, Jacob Furdal

Vaerelse nr. 5

Referring to your letter of September 27, 2018, I hereby want to terminate my lease by March 31, 2019. If I choose to leave the room before I can do it without notice.

30.09.2018

Date

Signature Daniel Musa

Værelse nr. 6

Med henvisning til dit brev af 27. september 2018 opsiger jeg hermed mit lejemål til fraflytning senest den 31. marts 2019. Flytter jeg tidligere kan det ske uden varsel og uden betaling af næste måneds husleje.

30.9.2018

Dato

Bjørn Nissen

Underskrift, Bjørn Nissen

Værelse nr. 7.

Med henvisning til dit brev af 27. september 2018 opsiger jeg hermed mit lejemål til fraflytning senest den 31. marts 2019. Flytter jeg tidligere kan det ske uden varsel og uden betaling af næste måneds husleje.

30/3-18

Dato

Underskrift, Lilian Kristiansen

Relateret document 4/5

Dokument Navn:	**Strandvejen 154. Værelser i tagetage.pdf**
Dokument Titel:	**Strandvejen 154. Værelser i tagetage**
Dokument ID:	**2555041**

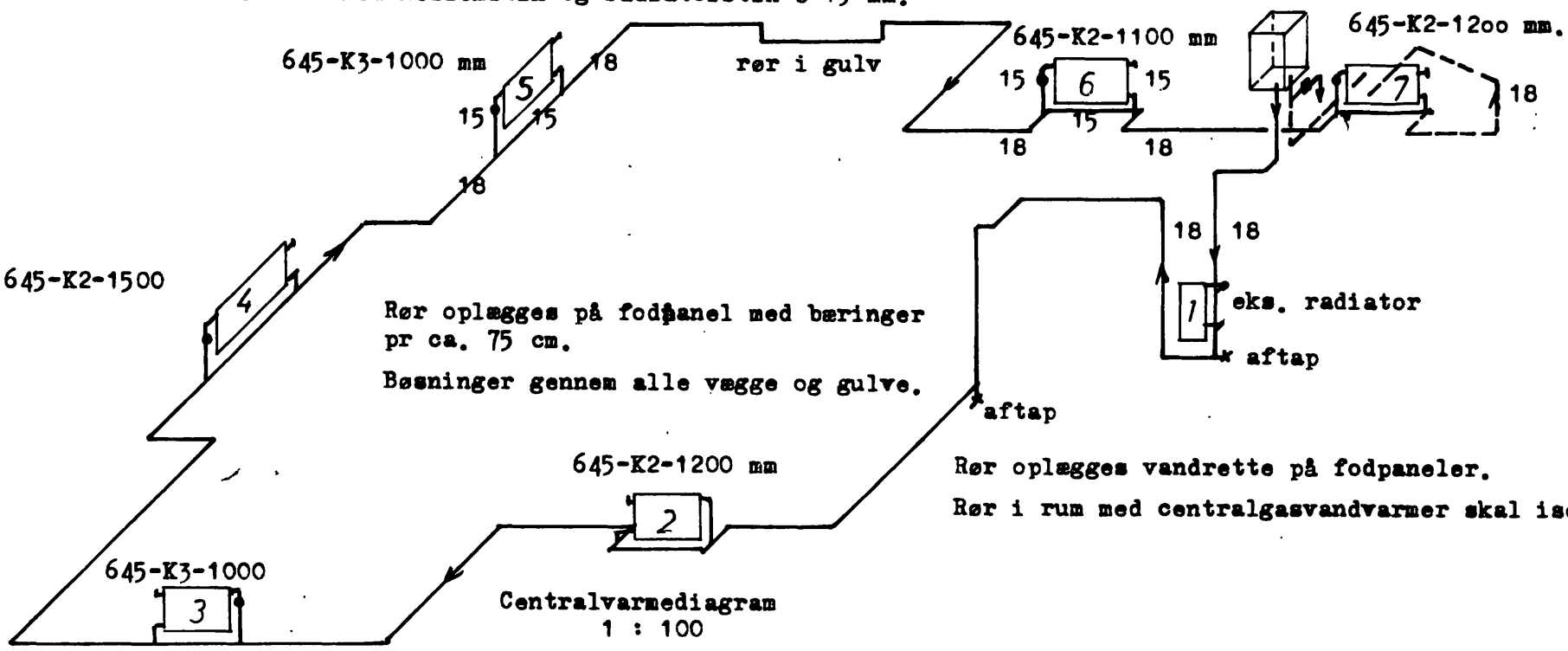
Gascentralvarmer: Hydrotherm

Type: Celtic 21,1 iAV

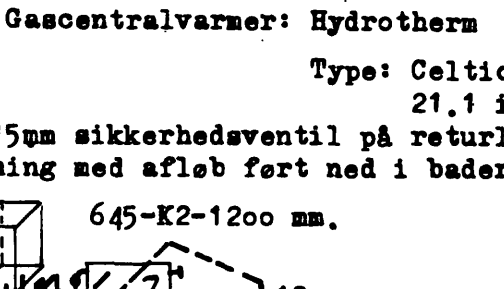
Radiatorer er fab. THOR med radiatorventiler Danfoss RAV 2 med faste følere.
Luftskruer på alle radiatorer og 2 aftapninger som vist.

15mm sikkerhedsventil på returledning med afløb ført ned i baderum.

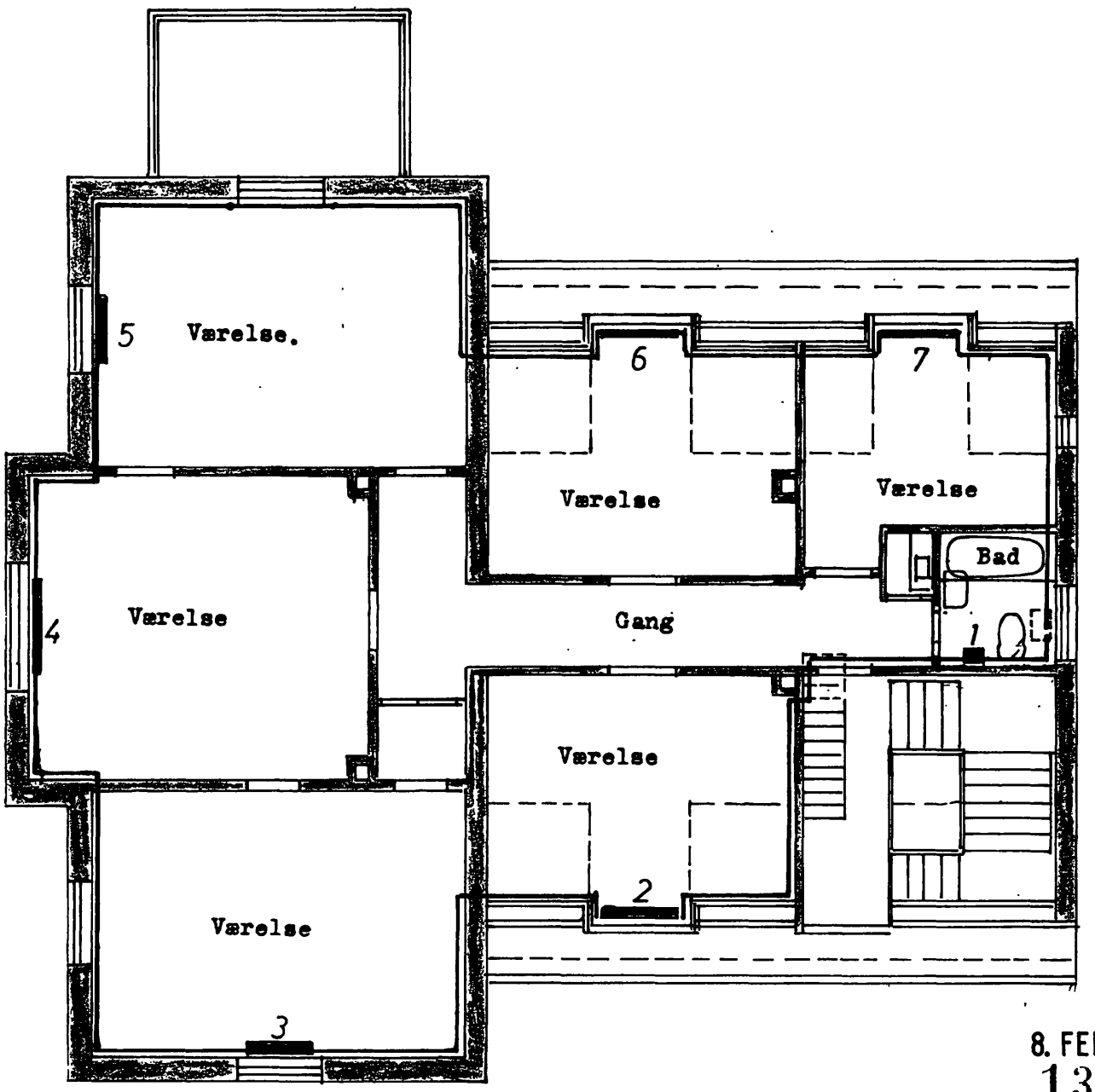
Alle rør er kobberrør ø18 mm med mellemstik og radiatorstik ø 15 mm.



Centralvarmediagram
1 : 100



Gascentralvarmer monteret i tagetagen.



Plan af 1. sal.
1 : 100

Henhører til byggetilladelse af 14 FEB. 1984
GENTOFTE KOMMUNES BYGNINGSVÆSEN

Ændring af eksisterende centralvarme.

Strandvejen 154.

Matr. nr. 1g af Gentofte.

Ejer: Hr. fab.A.Kruse, Strandvejen 154

Gas- & vandmester Per Falsing,
Hyldegårdsvej 56,
2920 Charlottenlund.
Telf. 01-631600

2. februar 1984.

8. FEB. 1984
GB. 136 1984

AON

Relateret document 5/5

Dokument Navn:	**Strandvejen 154. Baghuset tinglysning_.pdf**
Dokument Titel:	**Strandvejen 154. Baghuset tinglysning_**
Dokument ID:	**2537541**

Matr. nr. 1 g,

Charlottenlund by,
Ordrup sogn.
Adresse:

Strandvejen 154.

G. B. 1136-1969
Anmelder:
Gentofte Kommunes Bygningsvæsen.

Stempelfri i henhold til
skattedepartementets skrivelse
af 27. januar 1960.

TINGLYSNING lyst 23. feb. 1973 (2548)

i henhold til § 61 i byggelov for købstæderne og landet som ændret ved Boligministeriets lovbekendtgørelse nr. 206 af 15. maj 1970.

Til en af Gentofte Kommunes Bygningsvæsen den 23. januar 1970
meddelt byggetilladelse vedrørende udførelse af bygningsforandringer i forbindelse med indretning af et baderum i stueetagen i garagebygningen
på ejendommen matr. nr. 1 g, Charlottenlund by, Ordrup sogn,
er bl. a. knyttet følgende betingelse:

Beboelsesrummene i garagebygningen må ikke benyttes til selvstændig beboelse, men må kun benyttes af personer, der hører til en i beboelseshuset boende families husstand.

Nærværende begæres herved i henhold til § 61 i ovennævnte lovbekendtgørelse tinglyst på ejendommen matr. nr. 1 g, Charlottenlund by, Ordrup sogn,
med prioritet forud for servitutter, byrder og hæftelser.

Gentofte Kommunes Bygningsvæsen, den 21. februar 1973.

ERIC STEEN

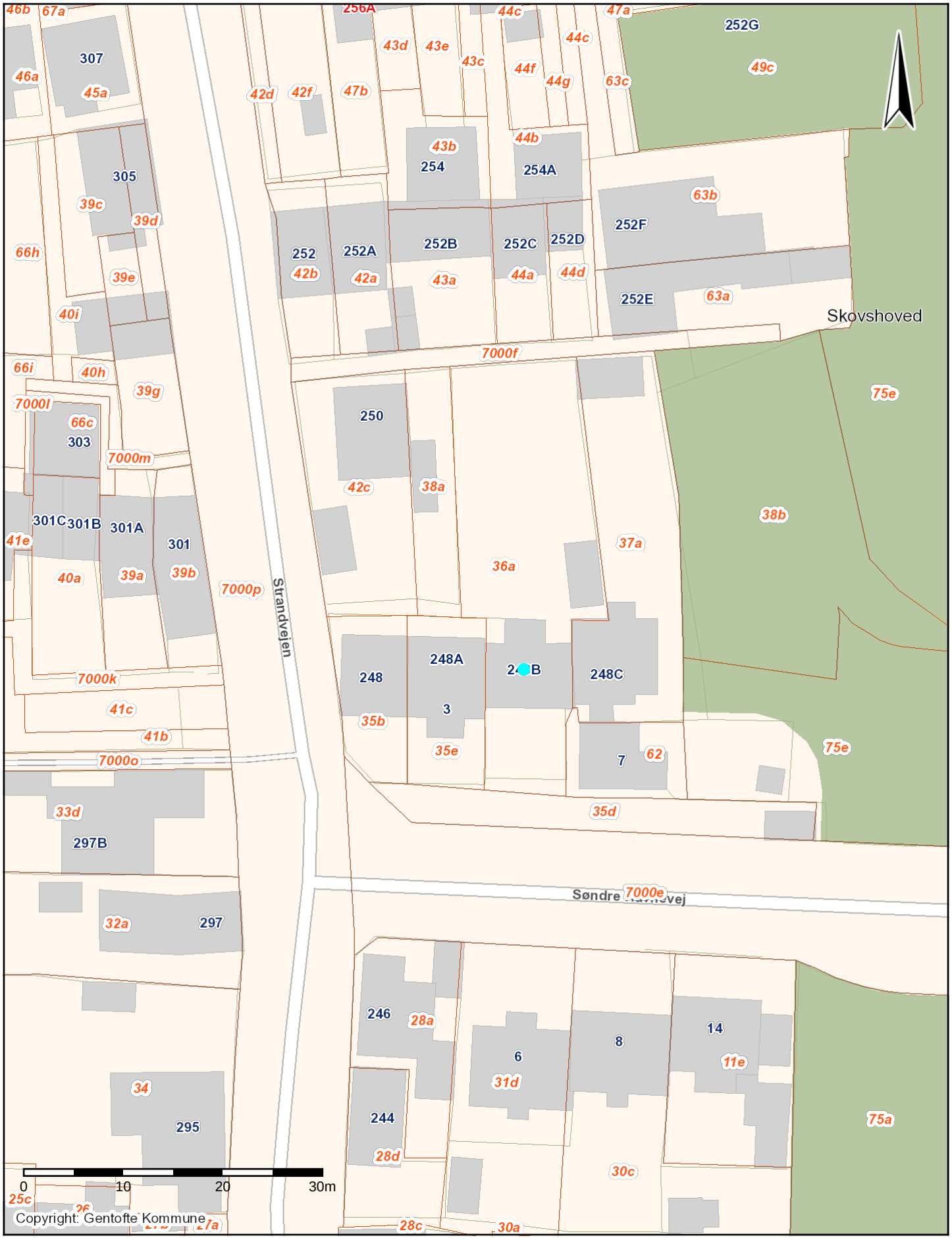
EILERS

/JB

T 2188 (1000-9-70)

Dokument Navn:	**Kortbilag.pdf**
Dokument Titel:	**Kortbilag**
Dokument ID:	**2500211**
Placering:	**Emnesager/Strandvejen 248B. Ansøgning om tilbygning udenfor byggefelt, oven på areal fastlagt til sti/Dokumenter**
Dagsordens titel	**Strandvejen 248B. Tilbygning udenfor byggefelt**
Dagsordenspunkt nr	**3**
Appendix nr	**1**
Relaterede Dokumenter:	**7**

Dette dokument blev genereret af getorganized for SharePoint



Strandvejen 248B

GENTOFTE KOMMUNE

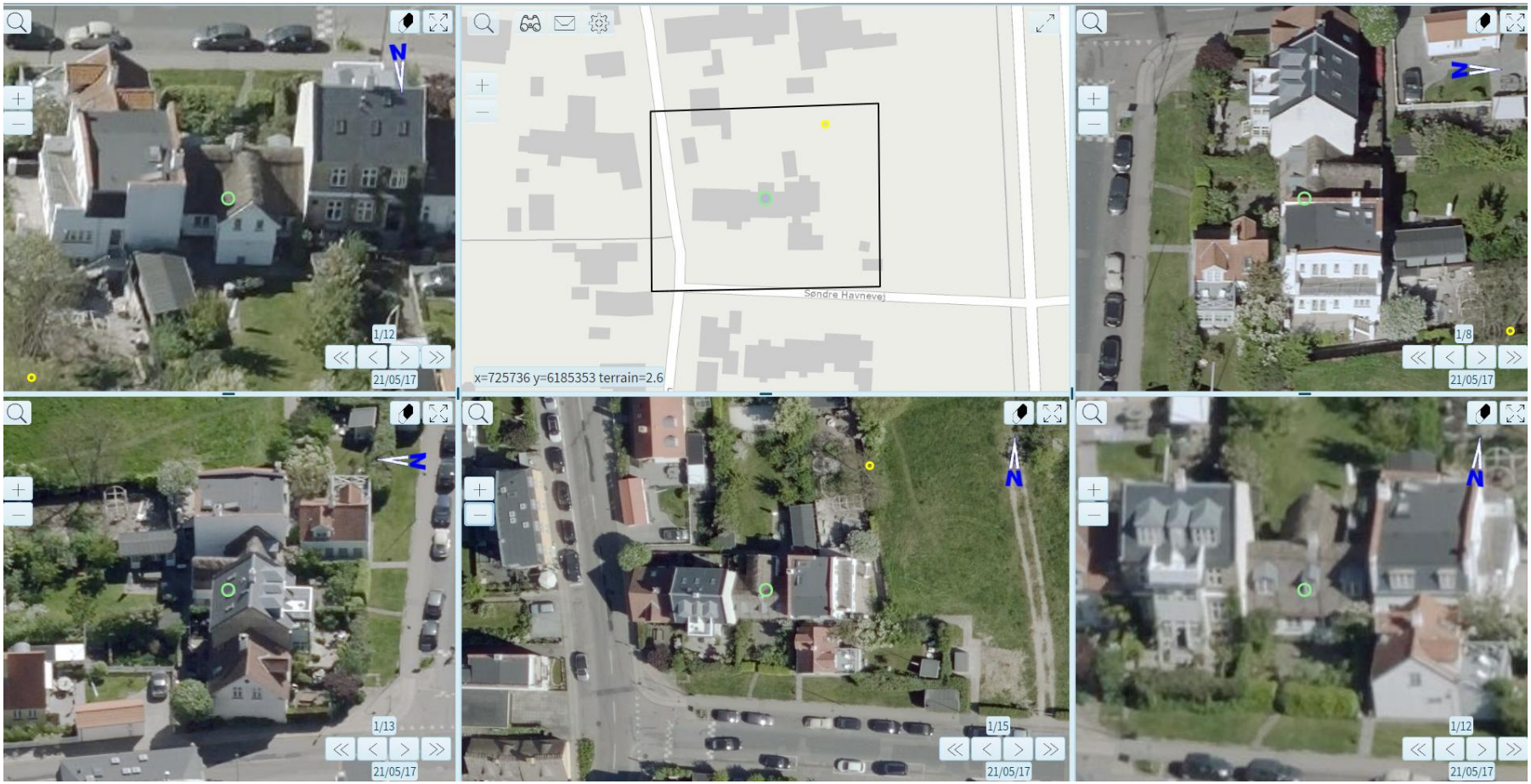
Dato: 05-10-2018	Mål: 1:500	Initialer:

Relateret document 2/7

Dokument Navn: **Skråfotos.pdf**

Dokument Titel: **Skråfotos**

Dokument ID: **2500214**



Skråfotos Strandvejen 248B

Relateret document 3/7

Dokument Navn: **Ansøgning.pdf**

Dokument Titel: **Ansøgning**

Dokument ID: **2500216**

Ansvarlig myndighed

Gentofte Kommune

Indsendt af

Søren Borg
Strandvejen 261B
2920 Charlottenlund
E-mail: borg@arc-maa.dk
Telefon 40733373
CVR / RID CVR:12633297-RID:59102463

Indsendt: 31-08-2018 12:39
BOM-nummer: byg-2018-233871
Indsendelse nr.: 3
Fase: Ansøgning

Ansøgning for BR18 - Servicemål Énfamiliehus

Projekt:	Strandvejen 248B, 2920 Charlottenlund
Klassifikation:	KLnr: 02.34.02 P19 B
Ansøgningstyper	Fritliggende enfamiliehuse, rækkehuse, dobbelthuse og sommerhuse

Sted(er)

Adresser	Strandvejen 248B, 2920 Charlottenlund
Ejendomme	Ejendomsnr.: 202707
Matrikler	Skovshoved - 36a

Ansøgere

Søren Borg
Strandvejen 261B
2920 Charlottenlund
E-mail: borg@arc-maa.dk
Telefon: 40733373

	Erklæring om det færdige byggeri
	Dokumentation for overholdelse af Bygningsreglementet
	Drift- og vedligeholdelsesmanual for installationer
x	Dokumentation for Adgangsforhold
x	Dokumentation for Affaldssystemer
x	Dokumentation for Afløb
x	Dokumentation for Brugerbetjente anlæg
x	Dokumentation for Byggepladsen og udførelsen af Byggearbejder
x	Dokumentation for Bygningens indretning
x	Dokumentation for Energiforbrug
x	Dokumentation for Fugt og vådrum
x	Dokumentation for Vand
x	Dokumentation for Ventilation

Ændringer i ansøgningen

Dokumentationskrav

Titel	Fase	Ændring
Tilladelse fra Slots- og Kulturstyrelsen	Ansøgning	tilføjet

Dokumentation

Titel	Fase	Ændring
Planlagt arbejde	Ansøgning	ændret

Planlagt arbejde

Redegørelse:

Supplerende oplysninger og reviderede tegninger - indsendt den 31.08.2018:

Hermed fremsendes plantegning af 1. samt facadetegninger mod øst og vest.

Samtidig kan vi oplyse at den omtalte sti ikke fungerer som adgang til naboejendommen Strandvejen 248 C.

Som det fremgår af vedhæftede foto er det alene Strandvejen 248, 248 A og 248 B der har adgang via Jøldinen´s Stræde.

Ejendommen 248 C har adgang via Skipperstien. Ejeren af Strandvejen 248 C har opført en skurbebyggelse, der ikke gør det muligt at få adgang til ejendommen, via den omtalte tinglyste sti.

Endelig kan jeg oplyse at projektet overholder byggeretten på alle punkter : Bebyggelsesprocenter bliver på 30 %, afstand til skel bliver mere end 250 cm. og det skrå højdegrænseplan overholdes.

Som nævnt vil HOFOR omlægge den eksisterende kloakledning, der idag løber over grunden.

mvh.

Søren Borg.

Vi ansøger om byggetilladelse til en udbygning af den eksisterende ejendom, vi kan oplyse følgende vedr arealer :

Grundens areal 510 kvm

Exist. bolig 98 kvm. / Exist udhus 25 kvm.

Tilbygning 56 kvm. (28 kvm i stueplan og 28 kvm. på 1. sal)

Fremtidig boligareal 154 kvm.

Fremtidig kælder 28 kvm.

Fremtidig bebyggelsesprocent bliver 30 % (mindre en 40 % som er max iht. Byplanen for Skovshoved).

Vi kan oplyse at tilbygningen udføres i materialer og detaljer som den exist. ejendom.

Tagdækning i strå, facader i pudsede mursten der males hvide, vinduer med sprosser som exist.

Vi kan oplyse at NOVAFOS er involveret i sagen og omlægger den exist. kloakledning der løber over arealet hvor tilbygningen skal placeres.

Bilag
IMG_3738.jpeg
1. sal + 2 kviste.pdf
IMG_3737.jpeg
Stueplan..pdf

Fuldmagt

Underskrift:
Dokumentationen er ikke underskrevet.

Redegørelse:
Fuldmagt fra ejendommens ejer vedhæftes.

Bilag
Fuldmagt.pdf

BBR

Redegørelse:
Fremtidigt boligareal 154 kvm.

Fremtidig kælder 28 kvm.

Byggeskadeforsikring, tilbud

Redegørelse:
Der er her tale om et enfamiliehus, tilbygningen udføres til brug for ejendommens ejer.

Situationsplan

Redegørelse:

Bilag
med tilbygn..pdf
Fuldmagt.pdf

Plantegninger (etageplaner)

Redegørelse:

Bilag
Proj. 3.07.18.pdf
STV. 248 B Exist forhold.pdf

Facadetegninger/facadeskitser

Redegørelse:

Se plantegning.

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

Redegørelse:

Der løber en kloakledning over grunden - på tværs af det arealet hvor tilbygningen skal placeres.

Novafos har accepteret at omlægge ledningen, jvf. vedhæftede mail.

Iøvrigt kan vi oplyse at vi overholder byggeretten og vi søger ingen dispensationer.

Afstand til skel er mere end 250 cm og tilbygningen overskrider ikke det skrå højdegrænseplan.

Der har tidligere været en stiforbindelse over ejendommen, denne adgang er ikke ibrug og ikke aktuel, da naboen har bygget et skur der blokerer forbindelsen mellem de to matrikler.

Bilag
Situationsplan..pdf
B mail Novafos.eml

Tinglyste deklarationer

Redegørelse:

En tidligere stiforbindelse over grunden er ikke aktuel, da naboen har blokeret forbindelsen mellem de to matrikler, var at bygge et skur.

Brand og konstruktionsklasse

Formularfelt	Udfyldt værdi
Vælg Brandklasse (BK)	BK 1 [Kode: 1]
Vælg Konstruktionsklasse (KK)	KK 0 [Kode: 0]
Yderligere bemærkninger eller begrundelse	Bemærk tagdækning i strå brandisoleres.

Vælg matrikel(er)

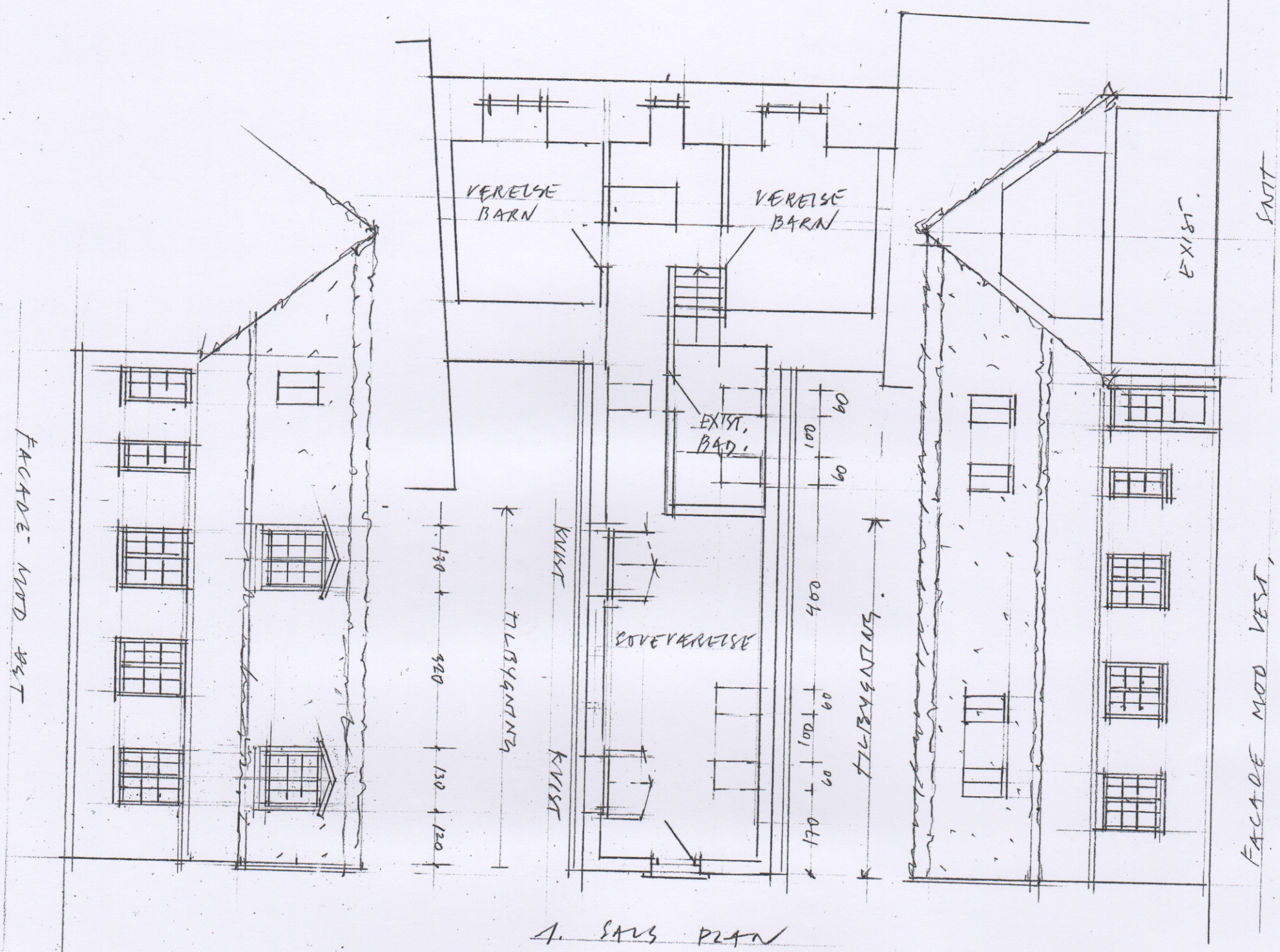
Valgte matrikler

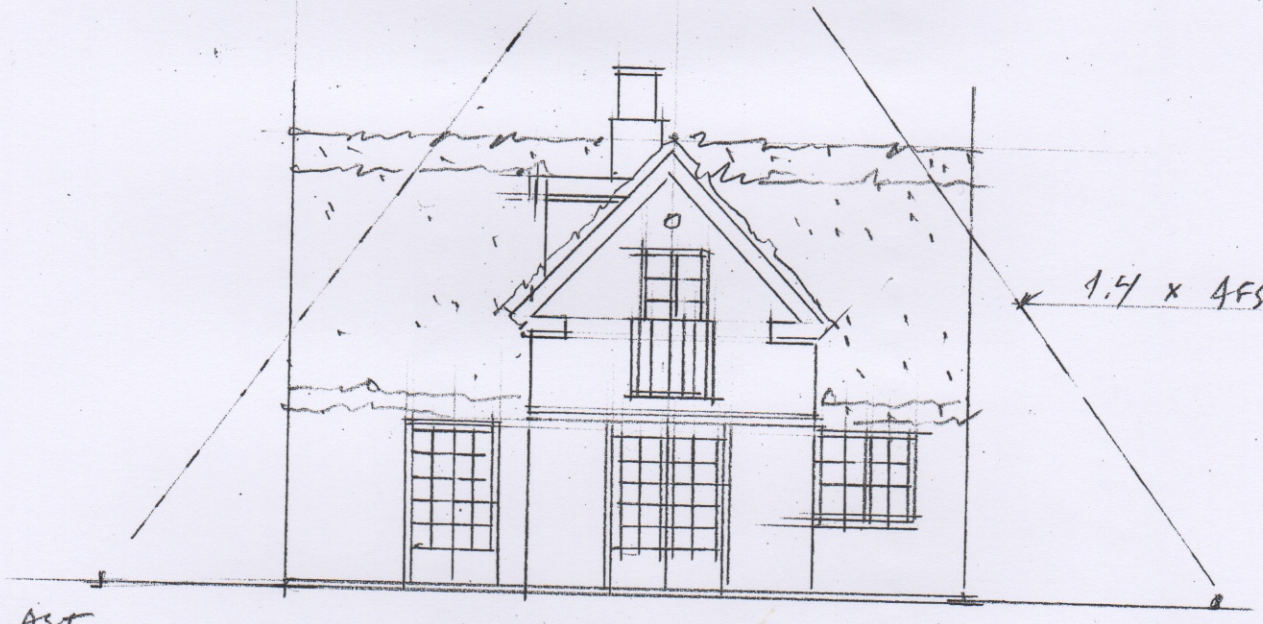
Relateret document 4/7

Dokument Navn: **Tegninger.pdf**

Dokument Titel: **Tegninger**

Dokument ID: **2507571**





FACADE MOD NORD

SØREN BORG
ARKITEKT M.A.A.
STRANDVEJEN 261 B
2930 CHARLOTTENLUND
D A N M A R K
TELF. 0045 33 15 33 73
CELL. 0045 40 73 33 73
BORG@ARC-MAAS.DK

REV. 15.10.18

STRANDVEJEN 248 B · 2920 · SKOVSHOVED · UDBYGNING · FREMTID 27.08.18

Relateret document 5/7

Dokument Navn:	**Afgørelse af 3-3-2006 vedr. sti.pdf**
Dokument Titel:	**Afgørelse af 3-3-2006 vedr. sti**
Dokument ID:	**2500212**

GENTOFTE KOMMUNE
BYGNINGSMYNDIGHEDEN

Winnie og Bo Christoffersen
Strandvejen 248 C
2920 Charlottenlund

29. marts 2006
003261-2006

Vedr. Strandvejen 248 B - C, Skovshoved. Færdsel over ejendom.

Til Deres orientering fremsendes en kopi af afgørelsen i ovennævnte sag med klagevejledning. Jeg beklager den sene orientering.

De gøres i den forbindelse opmærksom på, at den nævnte sti ikke er optegnet i vejfortegnelsen jf. planlovens § 15, stk. 2, nr. 4.

Det foreskrives i privatvejslovens § 43, at private fællesveje, der fastlægges endeligt ved en lokalplan, skal optages i vejfortegnelse.

Med hensyn til om der er vundet hævd på stien vurderes det af domstolene, og det er et civilt søgsmål, der ikke involverer kommunen.

De er velkommen til at ringe hvis De har spørgsmål.

Venlig Hilsen

Rikke Henriksen

3. marts 2006
003261-2006

Vedr. Strandvejen 248 B - C, Skovshoved. Færdsel over ejendom.

Resume:
Ejeren af Strandvejen 248 B ønsker afklaring på hvorvidt Jøldines Stræde, som forløber fra Strandvejen kan benyttes ind til Strandvejen 248 C og forbi Strandvejen 248 B.

Baggrund for sagen:
Gentofte kommune modtog den 25. maj 2005 en forespørgsel fra ejeren af Strandvejen 248 B vedr. færdsel over den pågældende ejendom. Den 9. juni 2005 meddelte Gentofte kommune ejeren, at stien efter kommunens opfattelse var en offentlig sti, som ejerne af Strandevejen 248 C måtte benytte.
Med skrivelse dateret den 30. juni 2005 blev kommunens afgørelse påklaget til Naturklagenævnet, som den 19. juli 2005 anmodede kommunen om en udtalelse, som skulle omfatte en afklaring på hvilken hjemmel i planloven kommunen havde truffet sin afgørelse samt om stien var udlagt til en privat fællesvej efter privatvejslovens § 43.
På baggrund af efterfølgende korrespondance med Naturklagenævnet oplyste Gentofte kommune den 2. december 2005 til Naturklagenævnet og klager, at sagen ville blive genoptaget, idet det ikke kunne udelukkes, at der var begået en fejl i sagsbehandlingen.

Regelgrundlag:
Byplan 21, som er gældende for området, angiver i § 3 vedrørende sti- og vejforbindelser *"Der udlægges areal til de på kortbilaget i princippet angivne stier og veje. Nye veje og stier udlægges i følgende bredder:*
Stier i bredde 1,5 m
Veje i bredde 3,0 m."

Endvidere står der i § 5, stk. 2 *"Eksisterende lovlige og hævdvundne stier og adgangsrettigheder berøres ikke af nærværende byplanvedtægt.*
Mindre betydende ændringer af stiforløb vil dog kunne gennemføres, såfremt dette skønnes foreneligt med byplansvedtægtens formål samt under forudsætning af, at de eksisterende adgangsforhold ikke væsentligt forringes."

I redegørelsesteksten i byplan 21 står desuden ad § 5, stk. 2: *"Ikke blot bygninger kan anses for bevaringsværdige, men også de mange interne stiforbindelse imellem husene udgør ved deres krogede og tilsyneladende tilfældige forløb en væsentlig del af bydelens charme. De besidder en miljøkvalitet, der anses for værende af afgørende betydning for områdets atmosfære"*.

Afgørelse:
I byplanen er udlagt en sti, Jøldines Stræde ved Strandvejen 248 B, matr.nr. 36c. Stien går forbi matriklen og frem til ca. midt på naboejendommen Strandvejen 248 C, matr.nr. 37a.

Efter privatvejslovens § 5 finder lovens regler om private fællesveje med de fornødne lempelser anvendelse på stier, der opfylder betingelserne i §§ 2-4, og som ikke er offentlige i henhold til lov om offentlige veje. Det afhænger imidlertid af vejmyndighedens bestemmelse, om stierne er omfattet af loven.

Hvis en vej er endeligt fastlagt i en lokalplan, skal vejlovens udlægsregler ikke følges, jfr. privatvejslovens § 43. Sådanne vejudlæg skal imidlertid optages i vejfortegnelsen. Denne bestemmelse finder ikke anvendelse, hvis vejen kun er foreløbigt fastlagt, idet disse udlagte veje ikke vil kunne optages i vejfortegnelsen.

Stien ved Strandvejen 248 B er ikke optaget i vejfortegnelsen, og er alene en i byplanen foreløbig fastlagt sti. Det påhviles ikke ejerne at vedligeholde og eventuelt forbedre stien efter vejmyndighedens bestemmelse.
Bygningsmyndigheden har derfor ikke hjemmel til at hindre eller sikre adgangen.

Venlig Hilsen

Rikke Henriksen

Klagevejledning

Planloven:

Denne afgørelse kan påklages til Naturklagenævnet i henhold til planlovens § 58, stk. 1, nr. 4. Afgørelsen kan kun påklages for så vidt angår retlige spørgsmål, hvilket vil sige, at de af Kommunalbestyrelsen foretagne skøn ikke kan gøres til genstand for prøvelse.
Klage skal indgives skriftligt til Naturklagenævnet inden 4 uger efter at De har modtaget afgørelsen, jf. planlovens § 60, stk. 1.

Naturklagenævnet
Frederiksborggade 15
1360 København K.

Søgsmål til prøvelse af afgørelsen skal anlægges ved domstolene inden 6 måneder efter, at afgørelsen er meddelt., jf. planlovens § 62, stk. 1.

Relateret document 6/7

Dokument Navn:	**Indsigelser, Strandvejen 248B.pdf**
Dokument Titel:	**Indsigelser, Strandvejen 248B**
Dokument ID:	**2554971**

Til: Plan og Byg (PlanogByg@gentofte.dk)
Fra: skovser@gmail.com (skovser@gmail.com)
Titel: Kommentar til byggesag Strandvejen 248B
Sendt: 14-08-2018 06:30:25

Til Planbyg.
Att. Sagsbehandler : ?

Vedr. .: kommentar til Strandvejen 248B. Sagsnr: GK353223

Vi finder det fremsendte materiale utilstrækkeligt.

- Der bør fremsendes en facadetegning af tilbygningen fra øst og fra vest. Meget gerne en illustration der synliggører tilbygningen i forhold til naboer og genboer.

- En 1.sals plan ønskes også.

-En redegørelse om hvorledes stien opført på Byplan 21 Kortbilaget blot kan nedlægges.

Med venlig hilsen

Skovshoved Bys Nye Grundejerforening
Niels Kampmand
Formand

To: Mette-Marie Bejder (mmbe) (mmbe@gentofte.dk)
From: sidenius@kabelmail.dk (sidenius@kabelmail.dk)
PDFMailHeader Hørings svar
Sent: 10/20/2018 6:28:00 PM

Torsdag d 18/10 2018

Kære Mette -Marie Bejder
Bestyrelsen har modtaget ansøgning om tilbygning i hørende på Strandvejen 248B

Til det fremsendte materiale har vi følgende bemærkninger

1 .Huset er bevaringsværdigt i kategori 3
2 .Der ansøges om en udvidelse med 56 m2 det er en 57,2 % udvidelse af eksisterende hus ,
som i 2005 fik en udvidelse på 12 m2
3 .Der er ikke noget byggefelt til den ansøgte udvidelse, som så kræver en dispensation af kommunalbestyrelsen
4 .Den ny tilbygning ligger på tv'ers af hovedhuset, hvis byggeriet tillades vil det reducere den åbenheden kraftigt, som der er netop i dette område ,som et af de få steder i byen
5 . Bestyrelsen forventer at alle berørte naboerne og genboer bliver hørt, da der vil komme nye indblik gener ved de nye kviste og tagvinduer, samt for ringet udsigt grundet tilbygning højde og placering

Samlet set kan vi ikke anbefale så stor en udvidelse

Vh
Formand for Skovshoved bys Grundejer og Bevaringsforening

Kaj Sidenius

To: Plan og Byg (PlanogByg@gentofte.dk)
From: u.g.andersen@mail.dk (u.g.andersen@mail.dk)
PDFMailHeader Strandvejen 248 b, Skovshoved.
Sent: 10/24/2018 2:08:39 PM

Tak for fremsendte E-Boks materiale, dateret den 22. oktober 2018, vedrørende en eventuel udbygning på matr. nr. 36a, Strandvejen 248 b, Skovshoved.

Som ejer af matr. nr. 38a og 35b,Strandven 248, Skovshoved, vil jeg hermed gøre indsigelse mod opførelsen af tilbygningen, da den med en højde på ca. 6 meter, vil tage al morgensolen fra mine matr. numre. Samtidig med en eventuel opførelse, vil jeg fra matr. nr. 38a komme til at kigge på en facade med vinduer, dør, ovenlys samt fransk altan.
Ydderligere vil jeg føle mig indelukket, frem for i dag at kigge mod grønne beplantninger og mastetoppe.
Jeg står gerne til rådighed for en bekræftelse af ovenstående eventuelt med en rundvisning på stedet.

Venlig hilsen
Ulrich Geert Andersen
Arkitekt m.a.a.

Ps: Jeg var i tidernes morgen med til at udarbejde Lokalplan 21, og forstår ikke hvorfor sagen ikke blev afvist ved ansøgningen. Samtidig undrer det mig at tagetagen udstyres med kviste, ovenlys, fransk altan hvor arealet formenlig vil blive brugt til boligareal uden at det fremgår af bebyggelsesprocenten.

To: Plan og Byg (PlanogByg@gentofte.dk)
Cc: jeanne.toxvaerd@gmail.com (jeanne.toxvaerd@gmail.com)
From: k.schwarz@youmail.dk (k.schwarz@youmail.dk)
PDFMailHeader Indsigelse vedr. Strandvejen 248B, 2920 Charlottenlund
Sent: 10/31/2018 5:25:15 PM

Gentofte kommune
PLANBYG

Skovshoved d. 31. okt. 2018

Vedr. indsigelse ang. byggesag på ejendommen Strandvejen 248B, Skovshoved by

Undertegnede, Michael og Katja Schwarz bosiddende Strandvejen 250, indgiver hermed en indsigelse mod det ansøgte byggeri på Strandvejen 248B, 2920 Charlottenlund.

Vores begrundelse herfor er følgende:

1. Vi købte ejendommen Strandvejen 250 i år 2004 med den begrundelse, at der står i Byplan 21, at man via stræderne har udsigt over havnen og bymiljøet. Vi vil med den planlagte tilbygning miste alt lys og luft i vores have, samt skulle døje med indsigt fra vinduer, døre og en fransk altan.

1. Jvf. Byplan 21 §4,2 står der meget tydeligt, at "*…Kommunalbestyrelsen får mulighed for at tillade en udvidelse af etagearealet på op til 100m2 for at kunne etablere en bolig af tidssvarende karakter*". Da ejendommen er 98m2 vil dette jo stride imod de allerede gældende regler på området. Endvidere anføres: "*Bestemmelsen om boligens maksimale størrelse har til formål at bevare områdets karakter af småhusbebyggelse og at hindre, at enkelte bygninger kommer til at dominere helheden, sådan at det bestående miljø skades"*. Derfor undrer det os, at sagen ikke allerede ved ansøgning er blevet afvist.

1. Med den tilbygning beboerne på ejendommen 248B har ansøgt om, vil det i væsentlig grad forringe vores ejendoms beliggenhed, og vi kan imødese en betydelig værdiforringelse. Det kan især undre, når der står i Byplan 21 §4,3 at: "*…En ikke velovervejet placering eller dimensionering af bebyggelsen vil kunne øve vold imod det samlede miljø*". Dette må vi særlig gøre opmærksom på, da en så stor tilbygning, som den der er planlagt i den grad vil "*øve vold på det samlede miljø*". Det virker uhensigtsmæssigt, at tilbygningen skal ligge på tværs og ikke langs med bygningen, som de øvrige bygninger i området.

1. Lokalplan 366 anfører endvidere at: "*En af Skovshoveds vigtigste kvaliteter er den menneskelige skala og muligheden for at orientere sig horisontalt i byrummet. For den samlede opfattelse af rummet mellem husene i Skovshoved er det derfor vigtigt, at man kan overskue det".*

Samlet set undrer det derfor ikke blot os, men ligeledes vores naboer, at det overhovedet er muligt at ansøge om en byggetilladelse af denne dimension uden det mindste hensyn til hverken lokalplan eller naboer.

Vi har boet i byen i hhv. 30 og 26 år, og har altid fundet og set værdien i netop lokalprægets signatur, som vi appellerer kommunen til at efterkomme, således vi kan bevare byen som den perle, den er.

Med venlig hilsen
Michael og Katja Schwarz
Strandvejen 250
2920 Charlottenlund

To: Plan og Byg (PlanogByg@gentofte.dk)
From: Anne Dorthe Arnstedt (ada@privat.dk)
PDFMailHeader ang. byggetilladelse til Strandvejen 248 B
Sent: 10/31/2018 8:37:13 PM

Til rette vedkommende.

Kommentarer fra 248 C.

Vores eneste kommentar er :vi ønsker ikke kviste mod vores have. Det vil umuliggøre privatliv.

Generelt er vi ikke imod byggeriet.

Med venlig hilsen Anne Dorthe Arnstedt og Lars Steenholdt

To: Plan og Byg (PlanogByg@gentofte.dk)
From: Mie Arati Østrup Jensen (MIOJ) (mioj@gentofte.dk)
PDFMailHeader VS: Byggesagen
Sent: 11/2/2018 8:40:10 AM

Fra: Morten Ingemann [mailto:morten.ingemann@mail.dk]
Sendt: 1. november 2018 12:31
Til: Michael Holst (miho) <miho@Gentofte.dk>; Jeanne.toxvaerd@gmail.com
Emne: VS: Byggesagen

Gentofte kommune
PLANBYG

Skovshoved d. 30. okt. 2018

Vedr. indsigelse ang. byggesag på ejendommen Strandvejen 248B, Skovshoved by

Undertegnede Morten Ingemann bosiddende Strandvejen 301, indgiver hermed en indsigelse mod det ansøgte byggeri på Strandvejen 248B, 2920 Charlottenlund.

Min begrundelse herfor er følgende:

1. Jeg købte ejendommen Strandvejen 301 i 2008 med det formål at bruge det som Atalie. Jeg vil med den planlagte tilbygning miste en vigtig inspirationskilde ved at kunne se havet. Et vigtigt visuelt åndehul i min arbejdsdag.

1. Jvf. Byplan 21 §4,2 står der meget tydeligt, at "…*Kommunalbestyrelsen får mulighed for at tillade en udvidelse af etagearealet på op til 100m2 for at kunne etablere en bolig af tidssvarende karakter*". Da ejendommen er 98m2 vil dette jo stride imod de allerede gældende regler på området. Endvidere anføres: "*Bestemmelsen om boligens maksimale størrelse har til formål at bevare områdets karakter af småhusbebyggelse og at hindre, at enkelte bygninger kommer til at dominere helheden, sådan at det bestående miljø skades"*. Derfor undrer det mig, at sagen ikke allerede ved ansøgning er blevet afvist.

1. Med den tilbygning beboerne på ejendommen 248B har ansøgt om, vil det i væsentlig grad forringe min ejendoms beliggenhed, og jeg kan som mine naboer, imødese en betydelig værdiforringelse. Det kan især undre, når der står i Byplan 21 §4,3 at: "…*En ikke veloververvejet placering eller dimensionering af bebyggelsen vil kunne øve vold imod det samlede miljø*". Dette må jeg særlig gøre opmærksom på, da en så stor tilbygning, som den der er planlagt i den grad vil "*øve vold på det samlede miljø*". Det virker uhensigtsmæssigt, at tilbygningen skal ligge på tværs og ikke langs med bygningen, som de øvrige bygninger i området.

1. Lokalplan 366 anfører endvidere at: "*En af Skovshoveds vigtigste kvaliteter er den menneskelige skala og muligheden for at orientere sig horisontalt i byrummet. For den samlede opfattelse af rummet mellem husene i Skovshoved er det derfor vigtigt, at man kan overskue det".*

Samlet set undrer det derfor ikke blot mig, men ligeledes mine naboer, at det overhovedet er muligt at ansøge om en byggetilladelse af denne dimension uden det mindste hensyn til hverken lokalplan eller naboer.
Som redaktør for Skovshoveds lokalblad, bliver jeg nød til at forfølge sagen, og se om der ligger nogen form for Specielle hensyn i denne sag, og hvem de involverede er.

Med venlig hilsen
Morten Ingemann
Strandvejen 301
2920 Charlottenlund

Relateret document 7/7

Dokument Navn:	**Ejers kommentarer til høringssvar.pdf**
Dokument Titel:	**Ejers kommentarer til høringssvar**
Dokument ID:	**2554970**

To: Mette-Marie Bejder (mmbe) (mmbe@gentofte.dk)
From: Caspar Høgh (casparhoegh@gmail.com)
PDFMailHeader Re: Høringssvar vedr. Strandvejen 248B
Original subject: Re: Høringssvar vedr. Strandvejen 248B (GK Id nr.: 367748)
Sent: 11/14/2018 12:44:34 PM

Kære Mette-Marie Bejder,

Mange tak for fremsendte.

Vi noterer os med glæde, at begge vores direkte naboer i 248A og 248C, støtter op om projektet. Det er alt andet end lige, dem der måtte blive influeret mest, så deres støtte vejer efter min mening tungt.

Indsigelser fra de øvrige parter i høringen, er primært forankret i deres subjektive holdning til bevarelse af lokalmiljøet. Her mener vi dog (i samhørighed med vores naboer i 248A og 248C), at tilbygningen er tegnet i respekt for den lokale byggestil og i overensstemmelse med Byplan 21, og derfor vil bidrage positivt. Jeg tager det dog også mere som en generel modstand mod forandring, end en egentlig kritik af det konkrete projekt.

Har du mulighed for at kommentere på, hvorvidt høringssvarene ændrer på jeres indstilling til Bygnings- og arkitekturudvalget?

Jeg har tilladt mig at inkludere vores kommentarer til indsigelsen fra Strandvejen 250 herunder. Vi håber at disse kommentarer kan indgå i beslutningsgrundlaget for Bygnings- og arkitekturudvalget.

Mvh Caspar Høgh

Kopi af indsigelse fra Strandvejen 250:
Vi købte ejendommen Strandvejen 250 i år 2004 med den begrundelse, at der står i Byplan 21, at man via stræderne har udsigt over havnen og bymiljøet. Vi vil med den planlagte tilbygning miste alt lys og luft i vores have, samt skulle døje med indsigt fra vinduer, døre og en fransk altan.
Tilbygningen kommer ikke til influere "*at man via stræderne har udsigt over havnen og bymiljøet*", det er en misforståelse. J.f. Gentofte Kommunes afgørelse fra marts 2009, er stien der forbinder 248 og 248A til Strandvejen, ikke at regne for et stræde. Dernæst, ligger deres med matrikel med tilpas afstand, og i øvrigt med en mellemliggende matrikel med høj beplantning, så vi mener ikke tilbygningen kommer til hverken at influere lys, luft eller medføre indsigtsgener.

Jvf. Byplan 21 §4,2 står der meget tydeligt, at "*...Kommunalbestyrelsen får mulighed for at tillade en udvidelse af etagearealet på op til 100m2 for at kunne etablere en bolig af tidssvarende karakter*". Da ejendommen er 98m2 vil dette jo stride imod de allerede gældende regler på området. Dette gælder kun ved dispensation for bebyggelsesprocenten på 40%. Det er ikke tilfældet her. Endvidere anføres: "*Bestemmelsen om boligens maksimale størrelse har til formål at bevare områdets karakter af småhusbebyggelse og at hindre, at enkelte bygninger kommer til at dominere helheden, sådan at det bestående miljø skades*". Derfor undrer det os, at sagen ikke allerede ved ansøgning er blevet afvist. Projektet overholder byggeretten på alle punkter : Bebyggelsesprocenter bliver på 30%, afstand til skel bliver mere end 250 cm. og det skrå højdegrænseplan overholdes. Med tilbygningen vil det totale bolig areal udgøre 153 m2, hvilket fortsat vil være mindre end vores to direkte naboer, så vi er ikke enige i premisen om, at boligens størrelse hverken er imod *områdets karakter* eller vil komme til at *dominere helheden*.

Med den tilbygning beboerne på ejendommen 248B har ansøgt om, vil det i væsentlig grad forringe vores ejendoms beliggenhed, og vi kan imødese en betydelig værdiforringelse. Det kan især undre, når der står i Byplan 21 §4,3 at: "*...En ikke velovervejet placering eller dimensionering af bebyggelsen vil kunne øve vold imod det samlede miljø*". Dette må vi særlig gøre opmærksom på, da en så stor tilbygning, som den der er planlagt i den grad vil "øve vold på det samlede miljø". Det virker uhensigtsmæssigt, at tilbygningen skal ligge på tværs og ikke langs med bygningen, som de øvrige bygninger i området.
Vi mener at tilbygningen vil bidrage positivt til et lokale miljø. Igen forholder vi os til at projektet overholder byggeretten på alle punkter : Bebyggelsesprocenter bliver på 30%, afstand til skel bliver mere end 250 cm. og det skrå højdegrænseplan overholdes.

Lokalplan 366 anfører endvidere at: "*En af Skovshoveds vigtigste kvaliteter er den menneskelige skala og muligheden for at orientere sig horisontalt i byrummet. For den samlede opfattelse af rummet mellem husene i Skovshoved er det derfor vigtigt, at man kan overskue det*".
Med indeværende projekt, er der taget stor hensyn til netop dette. Tilbygningen er planlagt i samme længde som vores eksisterende skur, og vil derfor ikke påvirke "*muligheden for at orientere sig horisontalt*" på nogen måde. Dertil henviser vi i øvrigt til, at projektet overholder byggeretten på alle punkter.

Den tir. 13. nov. 2018 kl. 13.27 skrev Mette-Marie Bejder (mmbe) <mmbe@gentofte.dk>:

Til Caspar Høegh

Hermed indkomne høringssvar.

mvh Mette-Marie Bejder

Til: Mette-Marie Bejder (mmbe) (mmbe@gentofte.dk)
Fra: Caspar Høgh (casparhoegh@gmail.com)
Titel: Ansøger ønsker høringssvar
E-mailtitel: Re: Strandvejen 248B. (GK Id nr.: 364580)
Sendt: 09-11-2018 14:16:43

Kære Mette-Marie,

Jeg håber alt er vel!

Har du mulighed for at dele de indsigelser som er modtaget fra naboer samt ejerforening?

God weekend når du når dertil.
Caspar

Den man. 22. okt. 2018 kl. 20.30 skrev Caspar Høgh <casparhoegh@gmail.com>:

> Kære Mette-Marie,
>
> Det var dog uheldigt. Jeg ved at Grundejerforeningsformanden har modtaget, men kunne godt fornemme at der var nogle problemer med naboerne.
>
> Men det skal selvfølgeligt gå ordentligt for sig, så vi må væbne os med tålmodighed frem mod den nye frist. Det kunne dog være meget fint, om den kunne komme for Bygnings- og arkitekturudvalgets møde midt november, nu hvor det har trukket i langdrag pga fejl i udsendelsen.
>
> Det håber jeg i vil tage højde for i jeres prioritering.
>
> God aften!
> Mvh Caspar
>
> Den man. 22. okt. 2018 kl. 18.01 skrev Mette-Marie Bejder (mmbe) <mmbe@gentofte.dk>:
>
> > hej Caspar
> >
> > Jeg har desværre været nødt til at sende sagen i høring igen, med frist til den 5. november. Der skete en fejl ved udsending af den første høring til naboerne via den digitale post, så de ikke modtog høringen.
> >
> > jeg ved ikke hvornår sagen kommer på Bygnings- og arkitekturudvalget (BAU)
> >
> > mvh Mette-Marie
> >
> > ---
> >
> > **Til:** Mette-Marie Bejder (mmbe) (mmbe@gentofte.dk)
> > **Fra:** Caspar Høgh (casparhoegh@gmail.com)
> > **Titel:** Strandvejen 248B. Ejer vil gerne have høringssvar
> > **E-mailtitel:** Re: info vedr. Høring vedr. tilbygning på Strandvejen 248B (GK Id nr.: 362406)
> > **Sendt:** 22-10-2018 10:38:01
> >
> > Kære Mette-Marie,
> >
> > Jeg håber du har haft en god weekend.
> >
> > Ved lejlighed, må du må meget gerne dele indsigelser modtaget fra naboer samt ejerforening.
> >
> > Jeg modtager også meget gerne information om hvornår i regner med at sagen kan komme for kommunalbestyrelsen for godkendelse.

> På forhånd tak!
> Caspar
>
> Den tor. 4. okt. 2018 kl. 18.47 skrev Mette-Marie Bejder (mmbe) <mmbe@gentofte.dk>:
>
> > Til Info til ejer og arkitekt:
> >
> > sagen er nu sendt i høring
> >
> > mvh M-M

Dokument Navn:	**Vejledning om lovliggørelse af ulovligt byggeri-1.pdf**
Dokument Titel:	**Vejledning om lovliggørelse af ulovligt byggeri-1**
Dokument ID:	**2549338**
Placering:	**Emnesager/Overskridelse af byggeretten/Dokumenter**
Dagsordens titel	**Overskridelse af byggeretten**
Dagsordenspunkt nr	**4**
Appendix nr	**1**
Relaterede Dokumenter:	**1**

Dette dokument blev genereret af getorganized for SharePoint

ENERGI STYRELSEN

VEJLEDENDE UDTALELSE

Juli 2014
Byggeri og energieffektivitet

Lovliggørelse af ulovligt byggeri

Byggeri, der er ulovligt udført, skal lovliggøres. Udgangspunktet er, at der skal ske retlig lovliggørelse efter de regler, der var gældende på opførelsestidspunktet. Hvis ikke det er muligt, skal det ulovlige forhold bringes i orden i efter de regler, der er gældende på lovliggørelsestidspunktet.

Denne vejledning beskriver de relevante regler, når det skal vurderes, om der består et ulovligt forhold og de regler, der er relevante, når det skal vurderes, hvordan der skal ske lovliggørelse.

Indledningsvis skal det oplyses, at Energistyrelsen ikke kan forholde sig til konkrete sager og derfor alene udtaler sig vejledende og generelt om emner inden for byggelovgivningen. Den endelige fortolkning af reglerne henhører under domstolene.

Ulovlige forhold
Et byggeri kan efter byggeloven være ulovligt ved:

1. ikke at leve op til byggelovens krav på opførelsestidspunktet eller ved ikke at leve op til vilkårene i en byggetilladelse,
2. at være opført uden byggetilladelse eller dispensation, eller
3. at byggetilladelsen eller dispensationen er ugyldig.

Et byggeri kan således være ulovligt på flere måder, idet et byggeri kan være både materielt og formelt ulovligt.

Et byggeri er materielt ulovligt, hvis bebyggelsen ikke fysisk er opført i overensstemmelse med de byggelovsregler, der er gældende på opførelsestidspunktet, eller hvis bebyggelsen ikke er opført i henhold til den meddelte byggetilladelse.

Et byggeri er formelt ulovligt, hvis det er opført uden, der på forhånd er indhentet byggetilladelse eller dispensation, som det er foreskrevet i byggeloven.

Byggelovens bestemmelser
Byggelovens § 16, stk. 1, 1. pkt., bestemmer, at byggearbejder, der er omfattet af byggelovens § 2, ikke må påbegyndes uden byggetilladelse. Det betyder, at opførelsen af et byggeri, der

kræver tilladelse, er ulovligt, såfremt der ikke er indhentet tilladelse inden, selve opførelsen finder sted.

Byggelovens § 2, stk. 5, bestemmer, at loven finder anvendelse på bestående bebyggelse, uanset tidspunktet for bebyggelsens opførelse, når de enkelte bestemmelser indeholder udtrykkelig hjemmel herfor.

Byggelovens § 2, stk. 5, angiver således, at det er hovedreglen, at en bygning, der er lovligt opført efter de regler, der var gældende på opførelsestidspunktet, ikke senere kan blive mødt med krav om at opfylde nye skærpede regler, medmindre der er udtrykkelig hjemmel til dette. Byggelovens § 2, stk. 5, beskytter imidlertid ikke ulovligt opført byggeri.

Det er således på baggrund af de regler, der var gældende, da en bebyggelse blev opført, det skal konstateres, om der foreligger et ulovligt forhold.

Alene i de tilfælde, hvor der efterfølgende er indført regler, der finder anvendelse på allerede bestående bebyggelse, vil det være relevant at inddrage nyere regler ved fastlæggelsen af, om der består et ulovligt forhold.

Kommunalbestyrelsen som bygningsmyndighed
Kommunalbestyrelsen er bygningsmyndighed og påser i denne forbindelse, at byggeloven og de regler, der er udstedt i medfør heraf overholdes. Dette fremgår af byggelovens § 16 C, stk. 1. Kommunalbestyrelsen påser også, at påbud efter byggeloven og regler fastsat i medfør heraf efterkommes, og at vilkår fastsat i tilladelser eller dispensationer, som er meddelt af kommunalbestyrelsen, overholdes. Dette fremgår af byggelovens § 16 C, stk. 2.

Bliver kommunalbestyrelsen opmærksom på et ulovligt forhold, har den pligt til at søge forholdet lovliggjort, medmindre dette er af ganske underordnet betydning. Dette fremgår af byggelovens § 16 C, stk. 3.

Hvornår et forhold er af ganske underordnet betydning beror på en konkret vurdering, men som tommelfingerregel, skal der være tale om ret bagatelagtige forhold for, at et forhold ikke skal lovliggøres. Som eksempel kan det nævnes, at hvis det forhold, der er tilsidesat, ikke påvirker formålet i byggeloven, omgivelserne eller andre interesser, så er forholdet af ganske underordnet betydning.

Hvordan, kommunen indretter og varetager administrationen af byggelovgivningen og sine pligter som bygningsmyndighed, er ikke nærmere reguleret i byggelovgivningen. Det er derfor i vid udstrækning op til den enkelte kommune selv at beslutte, hvordan den inden for de almindelige forvaltningsretlige grænser vil varetage sin rolle som bygningsmyndighed.

Ejerens pligter
Pligten til at lovliggøre et ulovligt forhold påhviler den til enhver tid værende ejer af en fast ejendom, jf. byggelovens § 17, stk. 1, 1. pkt. Pligten til at lovliggøre et ulovligt forhold er dermed knyttet objektivt til ejendommen.

Pligten er dog personlig i den forstand, at et påbud om at lovliggøre må rettes til den konkrete ejer. Skifter ejendommen ejer, må påbuddet derfor gentages over for den nye ejer.

Byggelovens § 17 indeholder således byggelovens ansvarsbestemmelse, der som udgangspunkt pålægger ejeren at berigtige ulovlige forhold, uanset hvem der er skyld i det ulovlige forhold.

Hvis det ulovlige forhold består i ulovlig brug af ejendommen, påhviler pligten til at berigtige det ulovlige forhold tillige brugeren. Dette fremgår af byggelovens § 17, stk. 1, 2. pkt.

Bestemmelsen om, at pligten til at berigtige ulovlige forhold også kan påhvile brugeren, medfører ikke, at ejeren af ejendommen i disse situationer ikke også vil have pligt til at berigtige forholdet.

Lovliggørelsens art
Lovliggørelse af byggeri kan ske på følgende 3 måder:

- som retlig lovliggørelse,
- som fysisk lovliggørelse,
- eller ved en kombination af både retlig og fysisk lovliggørelse.

Retlig lovliggørelse
Retlig lovliggørelse betyder, at det ulovlige forhold gøres lovligt gennem efterfølgende tilladelse eller dispensation til opretholdelse af tilstanden. Herefter vil tilstanden ikke længere være ulovlig.

Retlig lovliggørelse medfører således, at et byggeri lovliggøres rent formelt, og det betyder, at byggeriet lovliggøres, uden at der sker fysiske ændringer i byggeriet.

Retlig lovliggørelse kan som udgangspunkt alene ske i de tilfælde, hvor det ulovlige forhold ville have været lovligt på opførelsestidspunktet, hvis der forud for opførelsen var ansøgt om tilladelse eller dispensation.

Ud fra hensynet til proportionalitetsprincippet bør den retlige lovliggørelse af en bebyggelse altid vælges frem for den fysiske lovliggørelse, hvis dette er muligt.

Fysisk lovliggørelse
Ved fysisk lovliggørelse bringes den ulovlige tilstand derimod til ophør ved, at byggeriet rent fysisk bringes i overensstemmelse med lovgivningen. Dette kan ske enten ved ombygning eller nedrivning eller ved en kombination af disse.

Vurderingen – valget mellem retlig og fysisk lovliggørelse
Valget mellem retlig og fysisk lovliggørelse beror på afgørelsesmyndighedens konkrete, skønsmæssige afvejning af forskellige hensyn i hver enkelt sag. Denne vurdering er bundet af de forvaltningsretlige principper for skønsudøvelse.

Ved vurderingen af, om der skal ske retlig- eller fysisk lovliggørelse, skal kommunalbestyrelsen først og fremmest se på, om der ville være blevet meddelt byggetilladelse, hvis der på korrekt vis var ansøgt om byggetilladelse inden byggearbejdet blev udført.

Hvis vurderingen er, at der i så fald ville være meddelt byggetilladelse, skal der ske retlig lovliggørelse. Det betyder, at kommunalbestyrelsen efterfølgende meddeler tilladelse (bibeholdelsesdispensation) eller dispensation til forholdet.

Hvis en forudgående ansøgning om tilladelse eller dispensation ikke ville være imødekommet, er det udgangspunktet, at der skal ske fysisk lovliggørelse efter de regler, der er gældende på lovliggørelsestidspunktet.

Inden der imidlertid kan træffes afgørelse om, at der skal ske fysisk lovliggørelse efter de gældende regler, skal kommunalbestyrelsen først foretage en meget konkret vurdering af, om der kan meddeles dispensation til forholdet efter de regler, der er gældende på lovliggørelsestidspunktet. Ved denne konkrete vurdering skal de forvaltningsretlige saglige kriterierier afvejes overfor hinanden.

Hensyn og overvejelser
Ved vurderingen af, om der kan meddeles dispensation til det ulovlige forhold efter de regler, der er gældende på lovliggørelsestidspunktet, eller om der skal ske fysisk lovliggørelse, skal der som nævnt ovenfor ske en konkret vurdering, hvor de forvaltningsretlige, saglige kriterier skal afvejes over for hinanden.

Ved vurderingen af, om der kan ske retlig lovliggørelse, skal en række hensyn konkret vurderes og tages i betragtning. Hensynene indgår med forskellig vægt afhængig af den konkrete situation, og de vil ofte have en indbyrdes påvirkning:

- Lovens formål (Herunder om det ulovlige forhold er udtryk for overtrædelse af et af de primære formål, som byggeloven skal varetage, eller et af de mere sekundære formål? Hvad er formålet med den bestemmelse, der er overtrådt? Denne vurdering kan vidne om overtrædelsens grovhed, og hvilke beskyttelseshensyn der skal tages med i vurderingen.)

- Karakteren af det ulovlige forhold (Herunder om det ulovlige forhold påvirker sikkerhedsmæssige hensyn? Hensynet til retshåndhævelsen taler for, at der skal ske fysisk lovliggørelse, idet det ikke må kunne betale sig ikke at overholde lovgivningen.)

- Gener for naboen/omboende (Herunder om andre personer bliver direkte negativt påvirket som følge af det ulovlige forhold? Overstiger generne det, som naboerne må forvente og tåle? Se blandt andet U.2010.2311/2Ø, hvor bebyggelsen medførte så mange indbliksgener for naboerne, at landsretten fandt, at byggeriet og støttemuren skulle fjernes, selvom hensynet til bygherren, der havde fået samt udnyttet en byggetilladelse fra kommunen, samt hensynet til værdispildsbetragtninger talte for bibeholdelse.)

- Indrettelseshensyn/berettigede forventninger (Disse hensyn er traditionelt anerkendt i dansk forvaltningsret. Har borgeren indrettet sig i tillid til myndighedens handlinger eller undladelser? Indrettelsen skal være berettiget i kraft af den handling eller undladelse, som forvaltningen har foretaget, eller det udsagn som forvaltningen har fremsat. Dvs. at forvaltningen skal have gjort noget eller ikke gjort noget, som kan give borgeren en berettiget forventning om, at vedkommende må handle på en bestemt måde. Hvis ikke der er berettiget forventninger, vil der heller være ikke et indrettelseshensyn at tage hensyn til, jf. ud-

talelse fra Folketingets Ombudsmand i FOU 2008.383. For så vidt angår indrettelseshensynets vægt uden egentlig myndighedspassivitet, se MAD2013.685, hvor byggearbejder for henholdsvis 18 og 20 år siden blev udført i strid med en lokalplanbestemmelse. Der var gået mange år, naboerne havde ikke klaget, og der var ikke væsentlige samfundsmæssige interesser, der gjorde retshåndhævelsen nødvendig i den konkrete sag.)

- Myndighedspassivitet og tidsforløbet (Herunder hvor længe forholdet har eksisteret? Om myndigheden har været bekendt med forholdet og undladt at reagere? Se blandt andet Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse af 30. januar 2014, hvor den pågældende kommune havde forholdt sig passiv i 9 måneder, og i 5 måneder inden modtagelsen af ansøgningen havde været bekendt med, at byggeriet var påbegyndt ulovligt. Kommunen var gentagne gange herefter blevet gjort opmærksom på, at byggeriet fortsatte. Ejeren var på denne måde af kommunen blevet bibragt en vis forventning om byggeriets lovlighed, og kommunen havde udvist passivitet. Retten til at kræve fysisk lovliggørelse i den konkrete sag var fortabt. Tidskravet var i denne sag skærpet, da der havde været en løbende dialog med kommunen.)

- God tro (Dette omfatter ejerens uvidenhed/undskyldelighed. Se blandt andet MAD2007.620V, hvor ejeren af en række sommerhuse var bekendt med, at lokalplanen stillede krav om, at der skulle anvendes træ til ydre beklædning. Alligevel blev der sat nye vinduer i, der var lavet af PVC. Landsretten nåede frem til, at ejeren havde været i ond tro, da han godt kendte til kravet om træ. Dette var et af de momenter, som kommunen havde lagt til grund ved sin afgørelse om, at der skulle ske fysisk og ikke retlig lovliggørelse af forholdet. Retshåndhævelsessynspunktet vejer ekstra tungt, hvis der også er ond tro.)

- Samfundsmæssigt værdispild og økonomisk tab (Et samfundsmæssigt værdigspild og i en vis udstrækning også et privatøkonomisk tab kan tale for retlig lovliggørelse. Størrelsen af værdispildet/tabet skal dog sammenholdes med de øvrige lovlige hensyn, fx berettigede forventninger, god tro, proportionalitet etc. Det er dog vigtigt at sondre, idet det samfundsmæssige værdispild i princippet ikke kan erstattes, det kan det private derimod, hvis det er forårsaget af en skadevolder og de almindelige erstatningsretlige regler herom er opfyldt. Se blandt andet U.2000.2412, hvor det var lovligt at lægge vægt på, at den godtroende ansøger kunne kræve skadesløsholdelse af den kommune, der havde givet byggetilladelse til opførelse af gyllebeholderen uden at tage hensyn til landzonereglerne. Omvendt er dog U.2010.2311/2Ø, hvor valget af retlig lovliggørelse var ulovlig, da det havde været afgørende for kommunens afgørelse om retlig lovliggørelse, at kommunen ville undgå at betale stor erstatning til bygherren. Det er dermed ulovligt at vælge retlig lovliggørelse alene på baggrund af et ønske om at undgå et større erstatningskrav fra bygherren mod at betale et mindre eller slet ingen erstatning til omboende eller andre.)

- Proportionalitet (Proportionalitetsprincippet skal altid iagttages. Dette princip kan medføre, at udgangspunktet om fysisk lovliggørelse skal fraviges. Den retlige følge skal stå i forhold til den konstaterede lovovertrædelse. Der kan ikke kræves mere end det, der er nødvendigt i det konkrete tilfælde.)

- Uønsket præcedens (Dette hensyn vil som udgangspunkt veje tungere, når ejeren af bygningen er i ondt tro. Se blandt andet dom fra Retten i Nykøbing Falster fra primo 2014,

hvor etablering af en kvist i et sommerhusområde var i strid med bygningsreglementet. Ejeren var i ond tro, og retlig lovliggørelse ville kunne skabe uønsket præcedens.

Det skal i denne forbindelse bemærkes, at lighedsgrundsætningen ikke går ud på, at alle borgere skal mødes med det samme resultat i afgørelsessager fra kommunen. Derimod går lighedsgrundsætningen ud på, at alle sager skal behandles sagligt og ens. Dette kan godt medføre et andet resultat i den sidste ende, hvis forhold ved selve skønnet vægtes anderledes i den konkrete sag.)

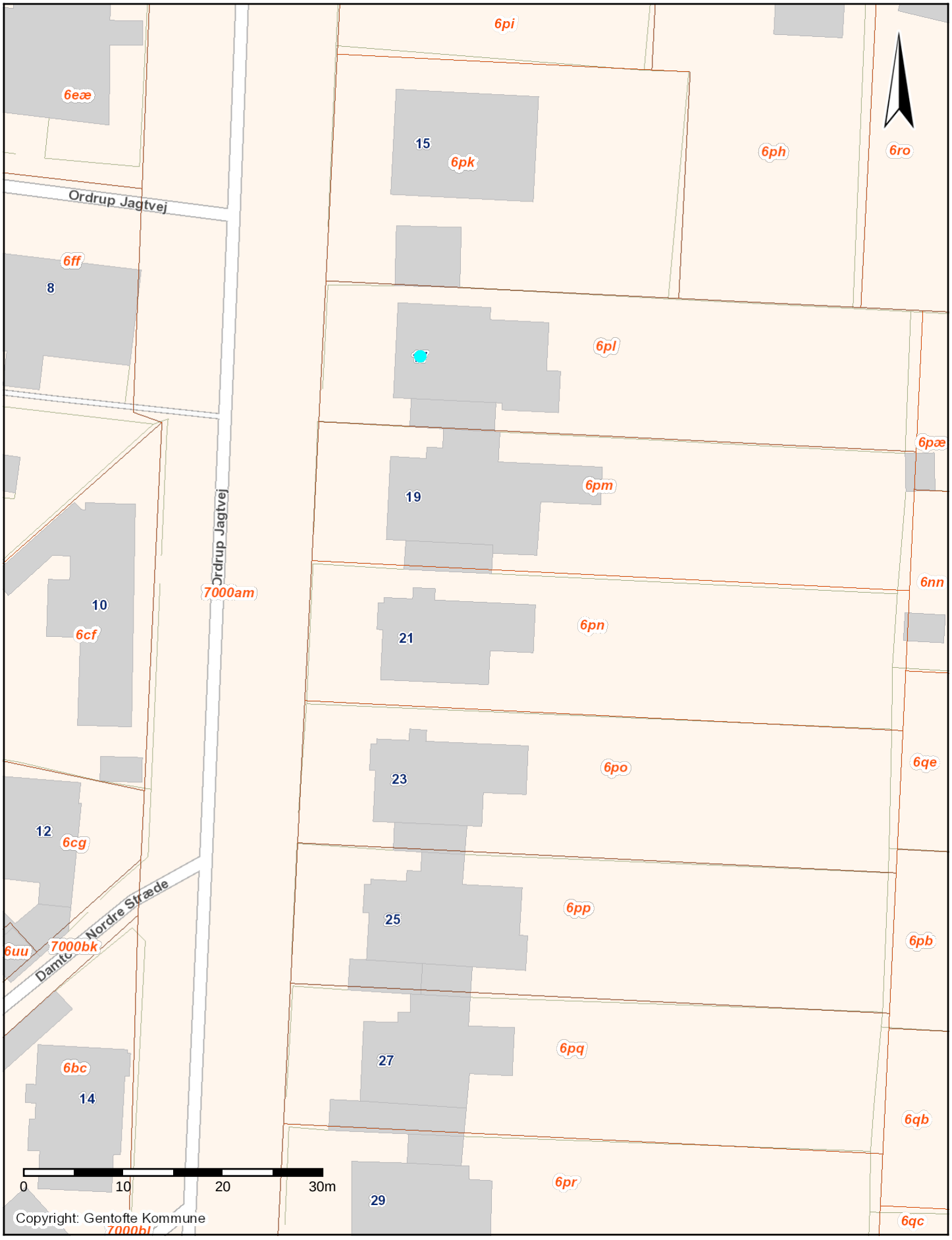
Hvis der er flere mulige måder at lovliggøre på, er det normalt den, der har pligt til at foretage lovliggørelsen (ejeren af ejendommen), det tilkommer at vælge mellem disse måder.

Forholdet til anden lovgivning
Det fremgår af BR10 kap. 1.10, at der ikke kan meddeles byggetilladelse, uden kommunen først har undersøgt, om byggeriet er i strid med anden lovgivning.

Kommunen må være berettiget til at meddele afslag på retligt lovliggørende byggetilladelse alene med henvisning til, at der ikke er opnået tilladelse eller dispensation efter denne anden lovgivning. Hvis afslag på retlig lovliggørelse gives med denne begrundelse, kan kommunen være forpligtet til at udsætte sagen på behandling af spørgsmålet om retlig lovliggørelse efter denne anden lovgivning.

Dokument Navn:	**Kortbilag.pdf**
Dokument Titel:	**Kortbilag**
Dokument ID:	**2499986**
Placering:	**Emnesager/Ordrup Jagtvej 17. Overskridelse af opført tilbygnings højde og afstand mod naboskel/Dokumenter**
Dagsordens titel	**Ordrup Jagtvej 17. Overskridelse af opført tilbygnings højde og afstand mod naboskel**
Dagsordenspunkt nr	**5**
Appendix nr	**1**
Relaterede Dokumenter:	**4**

Dette dokument blev genereret af getorganized for SharePoint



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

Relateret document 2/4

Dokument Navn: **Skråfoto.pdf**

Dokument Titel: **Skråfoto**

Dokument ID: **2499990**

Skråfoto, Ordrup Jagtvej 17.

Relateret document 3/4

Dokument Navn:	**Ansøgning om lovliggørelse af tilbygning.pdf**
Dokument Titel:	**Ansøgning om lovliggørelse af tilbygning**
Dokument ID:	**2499984**

Til: Jane Christoffersen (jach) (jach@gentofte.dk)
Fra: Lars Ørum Andersen (loa@kruso.dk)
Titel: SV: Udsættelse af frist
E-mailtitel: SV: Udsættelse af frist (GK Id nr.: 341378)
Sendt: 18-04-2018 11:19:55
Bilag: 201826108_IBS_attest.pdf; 201826108_IBS_skelplan.pdf; Ordrup Jagtvej 17 - Snit A.pdf; Ordrup Jagtvej 17 - Supplerende teknisk dokumentation.pdf;

Hej Jane
Håber at alt er vel. Her kommer så alle dokumenterne. Landinspektøren vurdering er at der er en afvigelse fra de ansøgte forhold der kræver en yderligere stillingtagen til det opførte byggeri. Jeg har i den forbindelse inddraget Kasper Panum som er den bygningskonstruktør jeg har anvendt til de endelige tekniske tegninger. Kasper har sammenfattet vores forklaring og redegørelse på sagen, jeg håber at vi kan blive enig om en løsning ud fra dette.

Vedhæftede dokumenter:
- IBS attest – landmålerens attest
- Supplerende tekniske oplysninger – Kasper Panums redegørelse
- Snit A – revideret tegninger med flere oplysninger i forbindelse med vores redegørelse
- Skelplan fra landmåler

Jeg ser frem til at høre fra jer.

/Lars

Med venlig hilsen

Lars Ørum Andersen
CEO
+45 2810 5871
loa@kruso.dk

kruso/
est. 1998 in copenhagen

Fra: Jane Christoffersen (jach) [mailto:jach@gentofte.dk]
Sendt: 10. april 2018 14:08
Til: Lars Ørum Andersen <loa@kruso.dk>
Emne: Udsættelse af frist (GK Id nr.: 341378)

Hej Lars

Frist for indsendelse af dokumentation fra landinspektør udsættes hermed til den 18. april 2018.

Med venlig hilsen

Jane Christoffersen
Byggesagsbehandler

Afdelings e-mail: Plan-Byg@Gentofte.dk
Sikker mail: Gentofte@gentofte.dk

Gentofte Kommune | Plan og Byg
Bernstorffsvej 161 | 2920 Charlottenlund
Rådhuset: 39 98 00 00 | Direkte: 39 98 37 14

Posten åbnes dagligt og bliver besvaret inden 20 arbejdsdage.
E-mail sendt direkte til en medarbejder åbnes, når den pågældende er til stede, og der garanteres derfor ikke for ovenstående tidsfrist.

I Gentofte Kommune er byggesagsbehandlingen digital.
https://www.bygogmiljoe.dk/

Send Digital Post til Gentofte Kommune
Betjen dig selv på Genvej via computer eller smartphone
Find information på www.gentofte.dk

Til: Jane Christoffersen (jach) (jach@gentofte.dk)

Fra: Lars Ørum Andersen (loa@kruso.dk)
Titel: Dokumentation fra landinspektør eftersendes
E-mailtitel: SV: Rykker for mangler til færdigmelding (GK Id nr.: 337501)
Sendt: 27-03-2018 15:15:26

Hej Jane
Tak for mailen. Jeg har nu indsendt alle de nødvendig og eksisterende teknisk dokumentation og erklæring, men havde desværre indsendt et forkert dokument ift. landinspektøren. Havde simpelthen misforstået hvad det var I efterspurgte.
Jeg har nu kontaktet en landinspektør men han kan først komme den 4.4. så jeg kan desværre ikke opfylde nedenstående afleveringsfrist. Jeg håber at det er ok og at I kan vente de ekstra dage til dette sidste dokument er på plads.

Mange tak og god påske

/Lars

Med venlig hilsen

Lars Ørum Andersen
CEO
+45 2810 5871
loa@kruso.dk

kruso/
est. 1998 in copenhagen

Fra: Jane Christoffersen (jach) [mailto:jach@gentofte.dk]
Sendt: 5. marts 2018 12:33
Til: Lars Ørum Andersen <loa@kruso.dk>
Emne: Rykker for mangler til færdigmelding (GK Id nr.: 337501)

Kære Lars Ørum Andersen

Mangelskrivelse af den 6. december 2017 skal bringes i erindring.

I henhold til betingelserne i byggetilladelsen mangler der at blive fremsendt følgende:
- Underskrevet erklæring vedr. teknisk dokumentation vedlagt relevant dokumentation. Erklæringen er de sidste to sider af byggetilladelsen.
- Dokumentation fra en autoriseret landinspektør på, at det opførte byggeri stemmer overens med de ansøgte forhold.

Dokumentationen skal fremsendes snarest og senest den 02.04.20185 via sagen på Byg og Miljø portalen.
Såfremt Plan og Byg ikke har modtaget ovenstående inden den fastsatte dato, vil der blive varslet et påbud om lovliggørelse for manglende efterkommelse af vilkår i byggetilladelsen.
Med hensyn til teknisk dokumentation, så skal der vedlægges det, som du vurderer er relevant for sagen. Den tekniske dokumentation vil ikke blive sagsbehandlet, men blot journaliseret på sagen, idet enfamiliehus kun skal sagsbehandles i henhold til Bygningsreglementets kap. 2 jf. BR 15, kap. 1.3.1, stk. 1.

Da byggearbejdet er færdigmeldt, er sagen blevet afsluttet i BBR med et notat om, at sagen er afsluttet med mangler.
Notatet vil blive slettet i BBR, når Plan og Byg har modtaget ovenstående.

Med venlig hilsen

Jane Christoffersen
Byggesagsbehandler

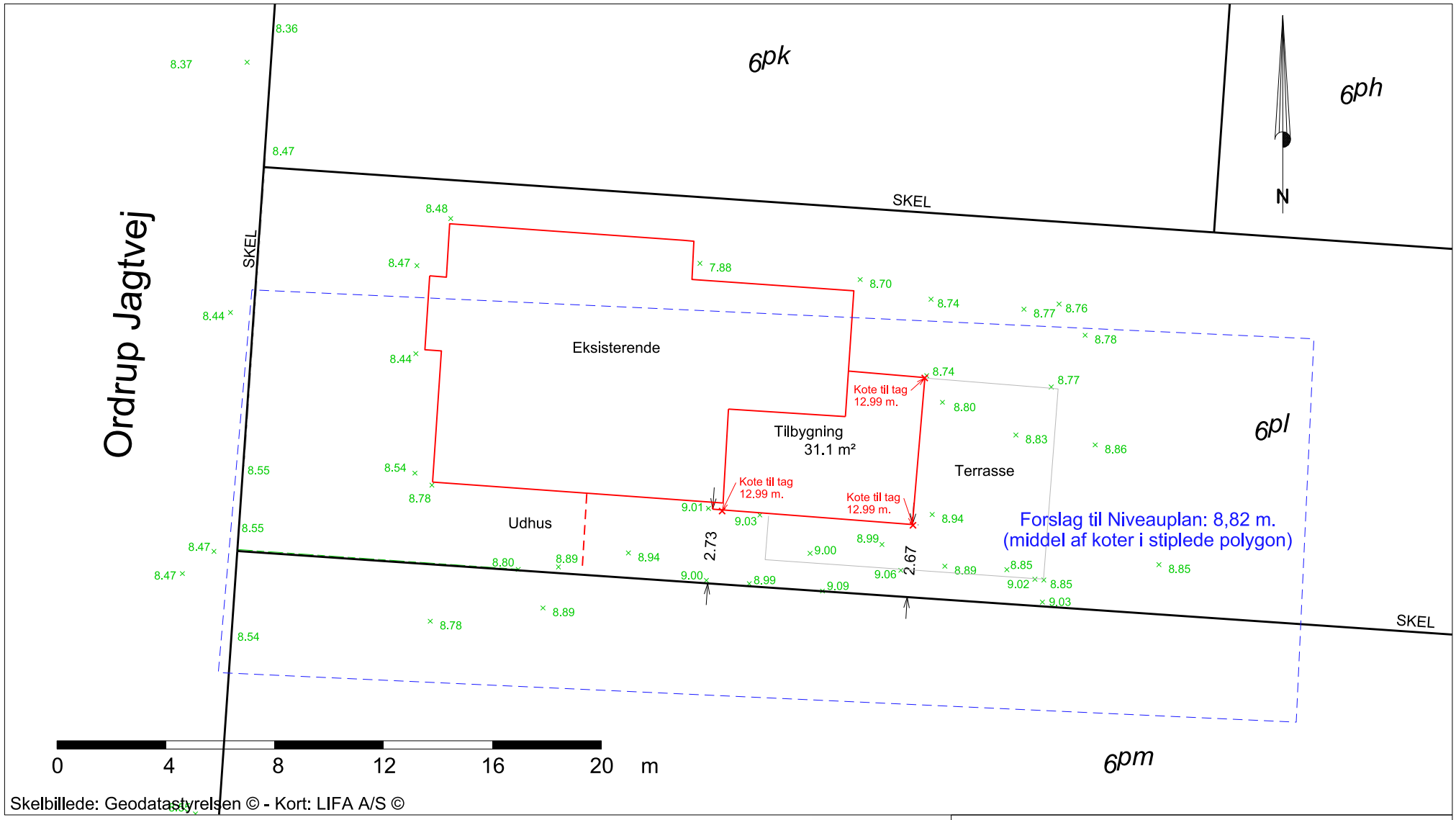
Afdelings e-mail: Plan-Byg@Gentofte.dk
Sikker mail: Gentofte@gentofte.dk

Gentofte Kommune | Plan og Byg
Bernstorffsvej 161 | 2920 Charlottenlund
Rådhuset: 39 98 00 00 | Direkte: 39 98 37 14

Posten åbnes dagligt og bliver besvaret inden 20 arbejdsdage.
E-mail sendt direkte til en medarbejder åbnes, når den pågældende er til stede, og der garanteres derfor ikke for ovenstående tidsfrist.

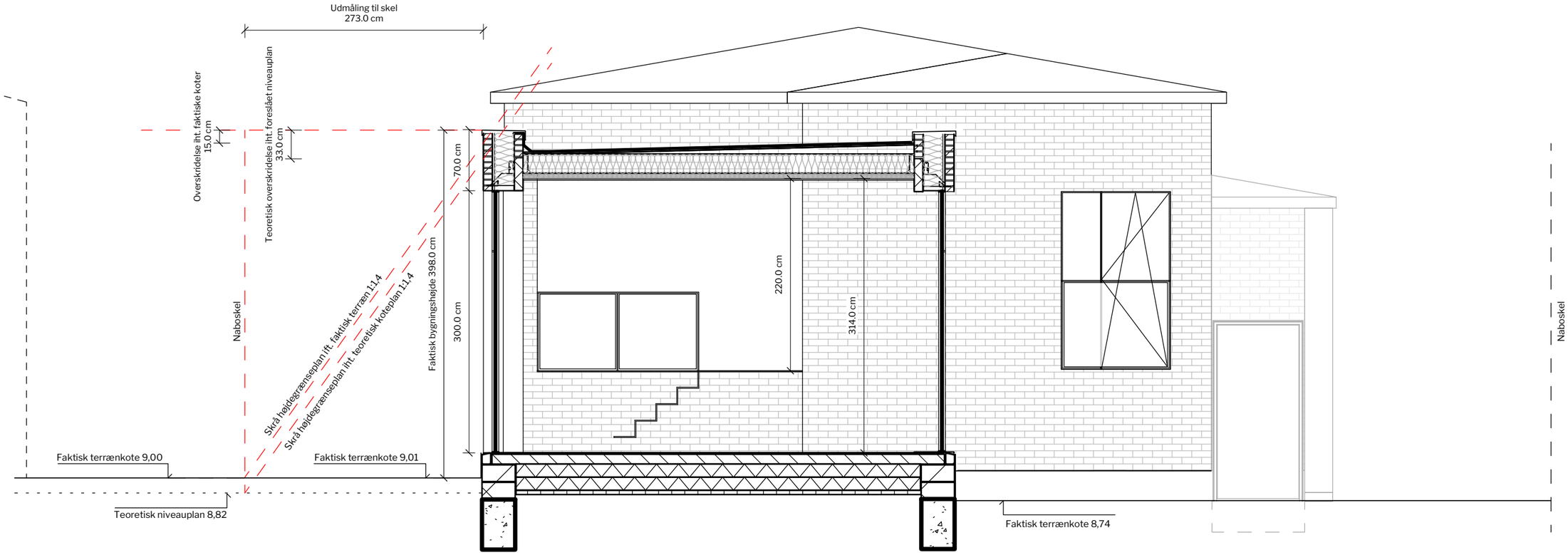
I Gentofte Kommune er byggesagsbehandlingen digital.
https://www.bygogmiljoe.dk/

Send Digital Post til Gentofte Kommune
Betjen dig selv på Genvej via computer eller smartphone
Find information på www.gentofte.dk



Kortbilag til IBS-attest	S34S
Matr.nr.: 6pl Ordrup	Fil: 201826108_IBS_skelplan.dgn
Adresse: Ordrup Jagtvej 17, 2920 Charlottenlund	Casper Aagaard Madsen Sagsansvarlig
J.nr.: 201826108 cam Mål: 1:200 A4	9. apr. 2018

LIFA A/S Produktionsvej 22 2600 Glostrup
Tlf. 38104700 www.lifa.dk e-mail land@lifa.dk
LANDINSPEKTØRER · Bo, Boe og Kjærs Eftf.



Der henvises til udmåling fra LIFA landinspektør af 9. april 2018

Snit A

Tegn. nr.: T102

Tilbygning		Ordrup Jagtvej 17		Matrikel 6pl		
Bygherre:	Lars Andersen	**Tegn. af:**	**Kontrol af:**	**Dato:**	**Skala:**	**Udskriftformat:**
Arkitekt:	PANUM - Arkitektur & Planlægning - Struenseegade 13, 2200 København N	KP	LK	17. april 2018	1 : 50	A3
Ingeniør:	-	**Rev.:**	**Rev. dato:**	**Sag nr.:**	**Projektfase:**	
Landskab:	-	-	-	16016	Hovedprojekt	

PANUM
ARKITEKTUR & PLANLÆGNING

Gentofte kommune
Plan & Byg
Bernstorffsvej 161
2920 Charlottenlund

17. april 2018

Supplerende teknisk dokumentation i tilknytning til færdigmelding
Ordrup Jagtvej 17, 2920 Charlottenlund

I tilknytning til *byggetilladelse 2016-99 af 12. marts 2016,* fremsendes hermed supplerende dokumentation til brug for færdigmelding af byggesagen.

Til den vedlagte dokumentation, herunder *"IBS-attest" med kortbilag* skal følgende nævnes:

I byggetilladelsen er det nævnt at der fastlægges et gennemsnitligt niveau i kote 8.82, for udmåling af højder og tilhørende højdegrænseplan. I tilladelsens grundlag er der tillige benævnt en maksimalhøjde for tilbygningen på 390cm over terræn.

Ved landinspektørens udmålinger af 9. april 2018 kan det konstateres at bygningens murkrone mod sydligt naboskel overskrider det teoretiske højdegrænseplan med ca. 41cm.
Overskridelsen, der kan udmåles i forhold til de faktiske terrænkoter på ejendommens sydside, svarer dog tilsvarende blot til ca. 23cm, idet terrænet langs sydligt skel gennemsnitligt ligger i ca. kote 9,00.

Årsagen til bygningens let øgede højdeforhold skyldes primært at tagopbygning og murkrone på ny tilbygning er udført med indvendigt afløb og fald, hvortil der kræves en minimumshøjde på den indvendige opkant (20cm), samt at de indbyrdes rumforhold mellem hovedhus og tilbygning er udført så rumhøjden ikke reduceres uhensigtsmæssigt i overgange.

Endvidere kan det nævnes at bygningen i kraft af sin orientering nord for skellet, aldrig vil kaste skygger mod nabomatriklen.

I relation til indbliksforhold kan det nævnes at den nye tilbygning er udført i et væsentligt lavere niveauplan end naboejendom samt hovedbygning på Ordrup Jagtvej 17, hvorfor der ikke vil være grundlag for øgede indbliksgener på nabogrunden. Der er i øvrigt opført et lukket plankeværk i skellinien.
Evt. udsynsbegrænsninger kan ikke betragtes som relevante i nærværende tilfælde.

Bygningen er i øvrigt placeret mere end de i bygningsreglementet påkrævede 250cm (273-267cm) fra naboskel, hvilket mindsker evt. hensyn til brandsmitte mellem matriklerne. Der er i den oprindelige ansøgning ikke taget hensyn til at eksisterende hus ikke står helt parallelt med skellinien, hvorfor der efter opførelse ses en mindre utilsigtet afvigelse på 6cm.

På baggrund af ovenstående redegørelse anmodes der ved nærværende om at foretage en helhedsvurdering af de udførte forhold iht. BR18 §187-195, med henblik på afsluttende godkendelse af byggeriet og tilhørende ibrugtagningstilladelse.

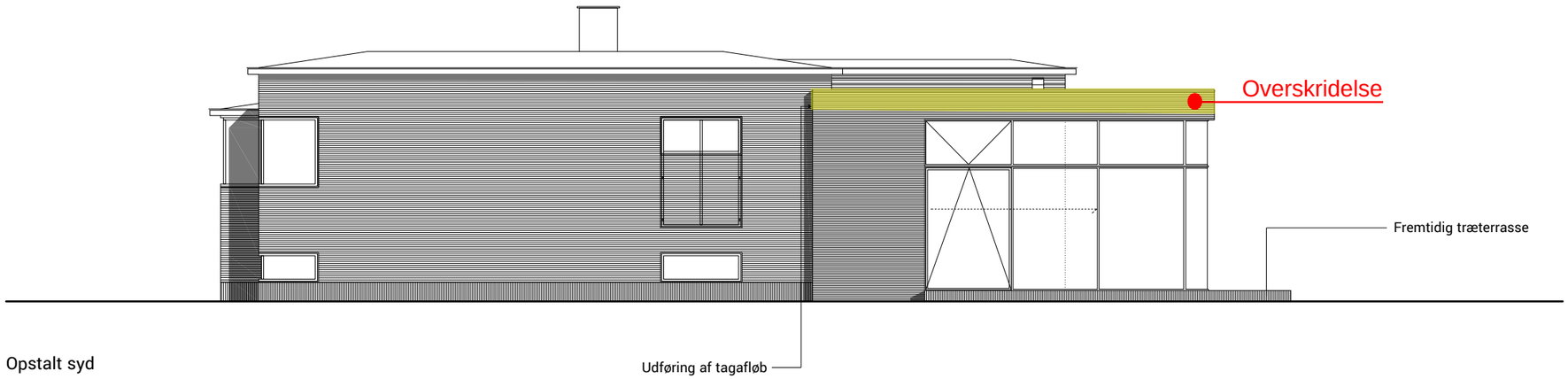
På vegne af ejer

Kasper Panum
Arkitekt maa. & bygningskonstruktør

Bilag:
IBS-attest af 9. april 2018
Kortbilag til IBS-attest af 9. april 2018
T101 Snit A *med påføring af koteforhold*

Relateret document 4/4

Dokument Navn:	**Illustration af overskridelse.pdf**
Dokument Titel:	**Illustration af overskridelse**
Dokument ID:	**2501685**



Opstalt syd

Facadeopstalter

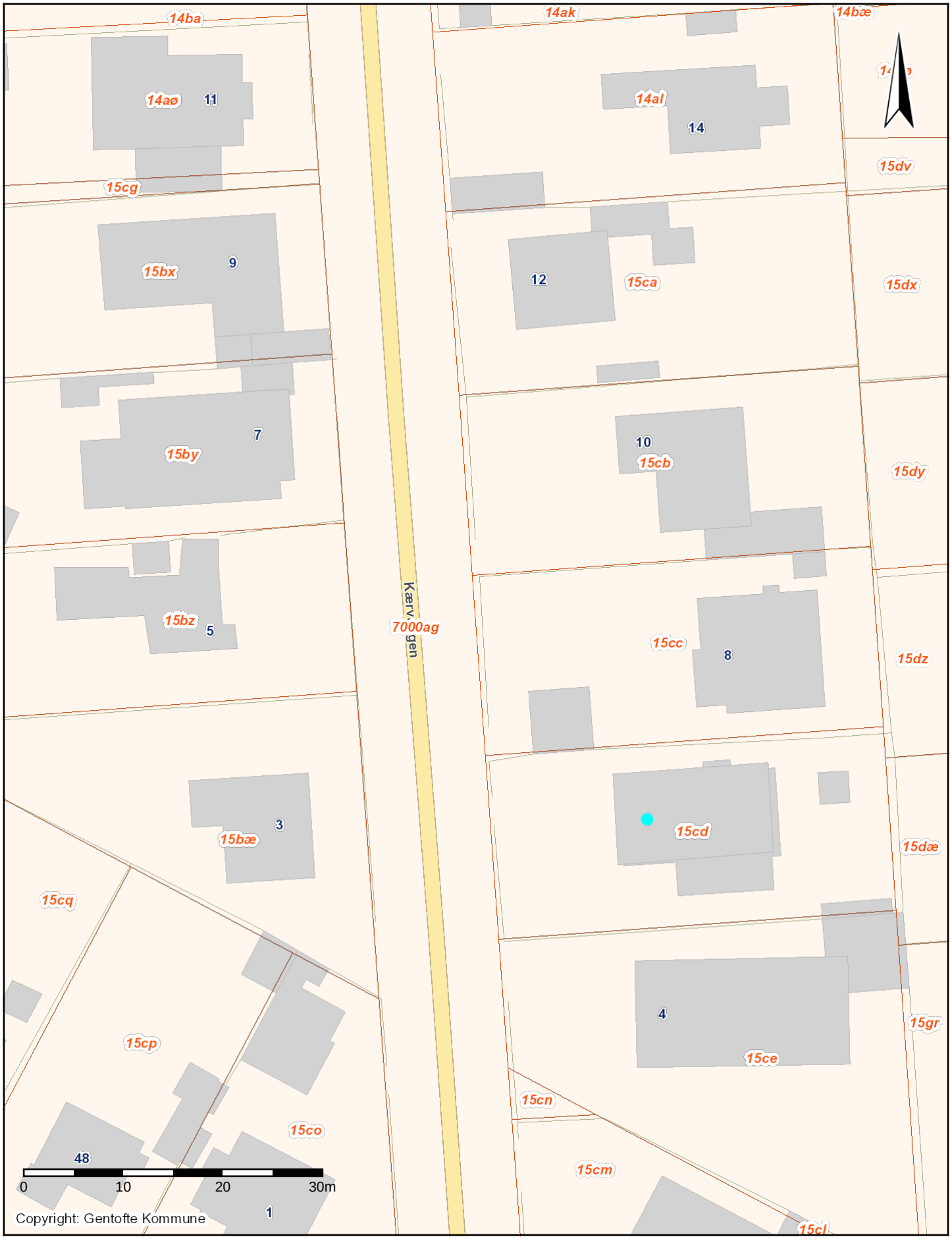
Tegn. nr.: T110

Ordrup Jagtvej 17 | Tilbygning | Matrikel 6pl

Bygherre:	Lars Andersen		**Tegn. af:**	**Kontrol af:**	**Dato:**	**Skala:**	**Udskriftformat:**
Arkitekt:	VEZT Byggerådgivning	Esromgade 15, opg.1, 3.sal, 2200 København N	KP	LK	01.05.2016	1 : 100	A3
Ingeniør:	-		**Rev.:**	**Rev. dato:**	**Sag nr.:**	**Projektfase:**	
Landskab:	-		-	-	16016	Hovedprojekt	

Dokument Navn:	**Kortbilag (003).pdf**
Dokument Titel:	**Kortbilag (003)**
Dokument ID:	**2496358**
Placering:	**Emnesager/Kærvangen 6. Overskridelse af opført tilbygnings højde og afstand mod naboskel/Dokumenter**
Dagsordens titel	**Kærvangen 6. Overskridelse af opført tilbygnings højde og afstand mod naboskel**
Dagsordenspunkt nr	**6**
Appendix nr	**1**
Relaterede Dokumenter:	**6**

Dette dokument blev genereret af getorganized for SharePoint



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

Relateret document 2/6

Dokument Navn:	**Skråfoto.pdf**
Dokument Titel:	**Skråfoto**
Dokument ID:	**2496357**

Skråfoto, Kærvangen 6

Relateret document 3/6

Dokument Navn:	**Ansøgning om lovliggørelse.pdf**
Dokument Titel:	**Ansøgning om lovliggørelse**
Dokument ID:	**2507408**

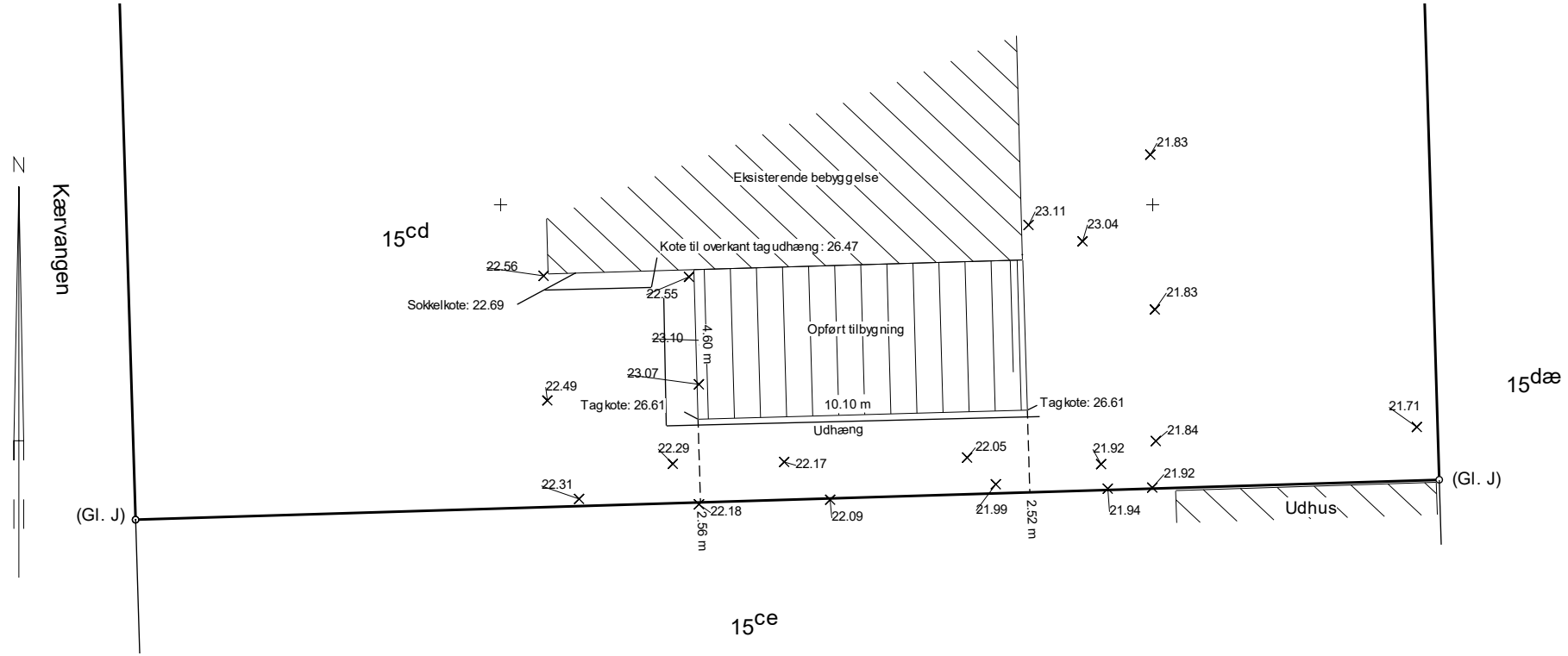
Til: Jane Christoffersen (jach) (jach@gentofte.dk)
Fra: bianca@c-consulting.dk (bianca@c-consulting.dk)
Titel: Re: Vedr. betingelser i byggetilladelse
E-mailtitel: Re: Vedr. betingelser i byggetilladelse (GK Id nr.: 322261)
Sendt: 01-01-2018 21:44:20

Hej Jane

Jeg tror at jeg får brug for jeres hjælp. Er det muligt at mødes og gennemgå hvad der er op og ned i denne byggesag?
Vores landmåler har meddelt mig at byggeriet ikke overholder højdegrænseplan men overholder dog skel grænsen og jeg ved simpelthen ikke hvor fejlen er opstået.
Tegningerne som blev godkendt blev brugt, men ændret undervejs da de ikke levede op til det mulige, men grundlæggende er målene overholdt fra den første godkendelse.
Projektledelsen stod jeg selv for og det er nok her at fejlen ligger. Bygningen står klar og fungerer perfekt, men skal selvfølgelig lovliggøres.
Kan jeg få noget hjælpe hos jer til at gennemgå hvad vi har af dokumentation og hvad der kan gøres, er i noget der ligner panik? Hilsen Bianca

Relateret document 4/6

Dokument Navn:	**Tegningsmateriale.pdf**
Dokument Titel:	**Tegningsmateriale**
Dokument ID:	**2496359**



Koter på terræn er opmålt før opførelse af tilbygning i april 2017. Der henvises til tegningsnr. 288-01.

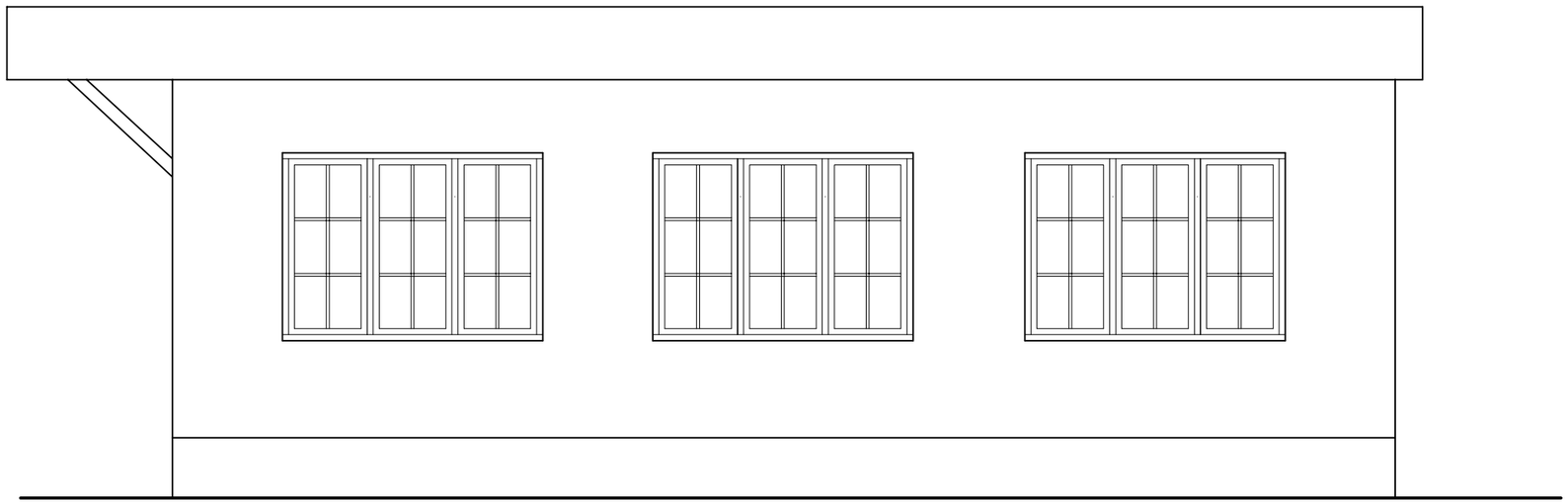
Landinspektørfirmaet Robert Jakobsen ApS
Rådhustorvet 5, 2. sal 3520 Farum
Telefon: 4448-8187
E-mail: post@robert-jakobsen.dk
Web: robert-jakobsen.dk

Opmålingsplan (opført tilbygning)

Matr.nr. 15cd Vangede

Kærvangen 6, 2820 Gentofte

Koordinat- og kotesystem: DKTM3 / DVR90	Tegningsnr.: 288-02
Målforhold: 1:200 (A4)	Opmålt d.: 18-12-2017
Udfærdiget d.: 18-12-2017	Revideret d.: –



FACADE SYD

Noter

Alle konstruktioner udføres i henhold
til gældende SBI-anvisninger
og leverandøres anvisninger

Myndighedsprojekt
ingeniørprojekt ikke indeholdt

papirformat A3

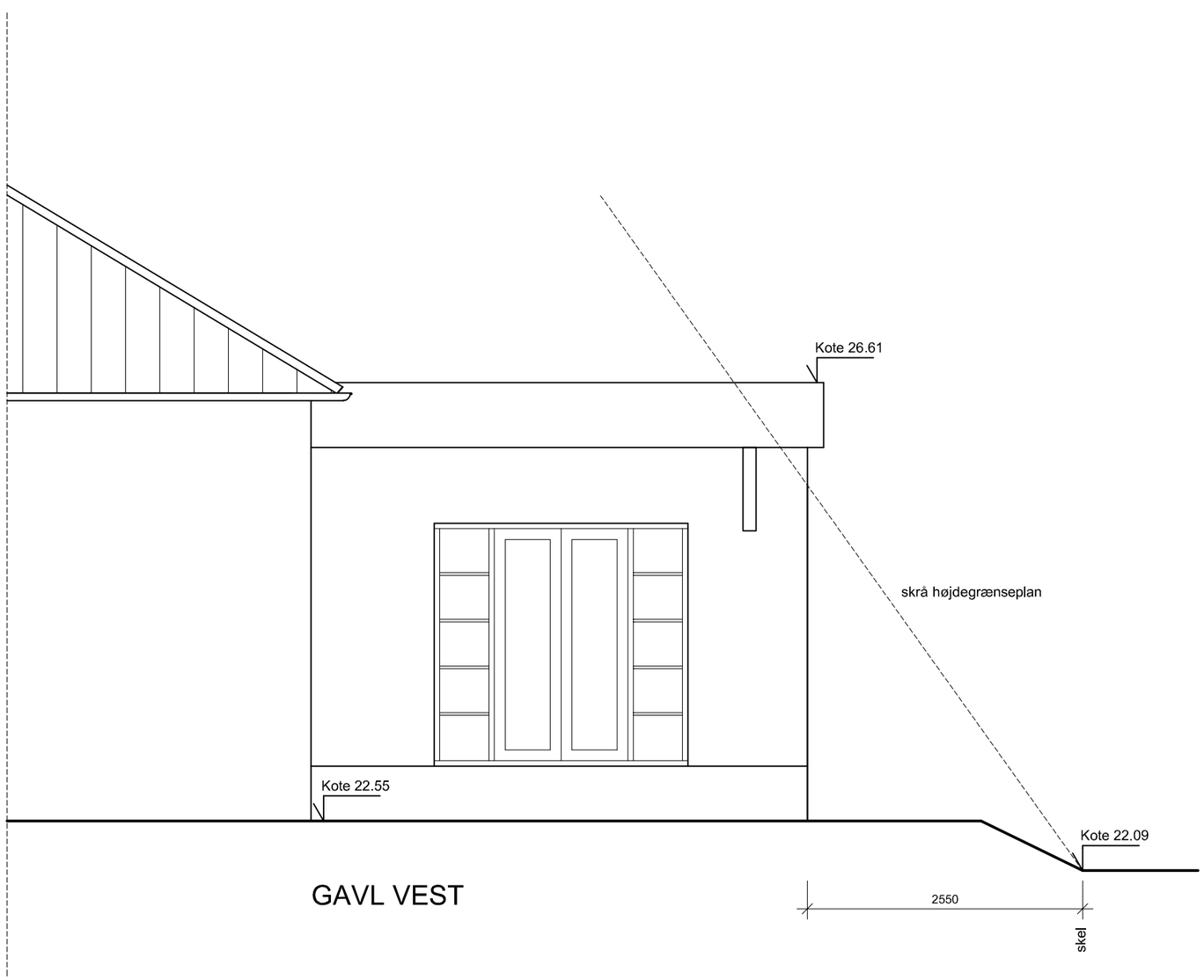
Sag: Kærvangen 6, 2820 Gentofte
Bygherre:

Tegn. nr.: 301

Emne: Tilbygning
FACADER
FREMTIDIGE FORHOLD

mål: 1:50 dato: 02.05.2018
udf: FJ Rev:

TEGNESTUEN FJ
LYNGBYVEJ 485, 2820 GENTOFTE
Tlf.: 22 29 59 51
email: FJ@FJ-TEGNESTUE.DK



GAVL VEST

Noter

Alle konstruktioner udføres i henhold
til gældende SBI-anvisninger
og leverandøres anvisninger

Myndighedsprojekt
ingeniørprojekt ikke indeholdt

papirformat A3

Sag: Kærvangen 6, 2820 Gentofte
Bygherre:

Tegn. nr.: 300

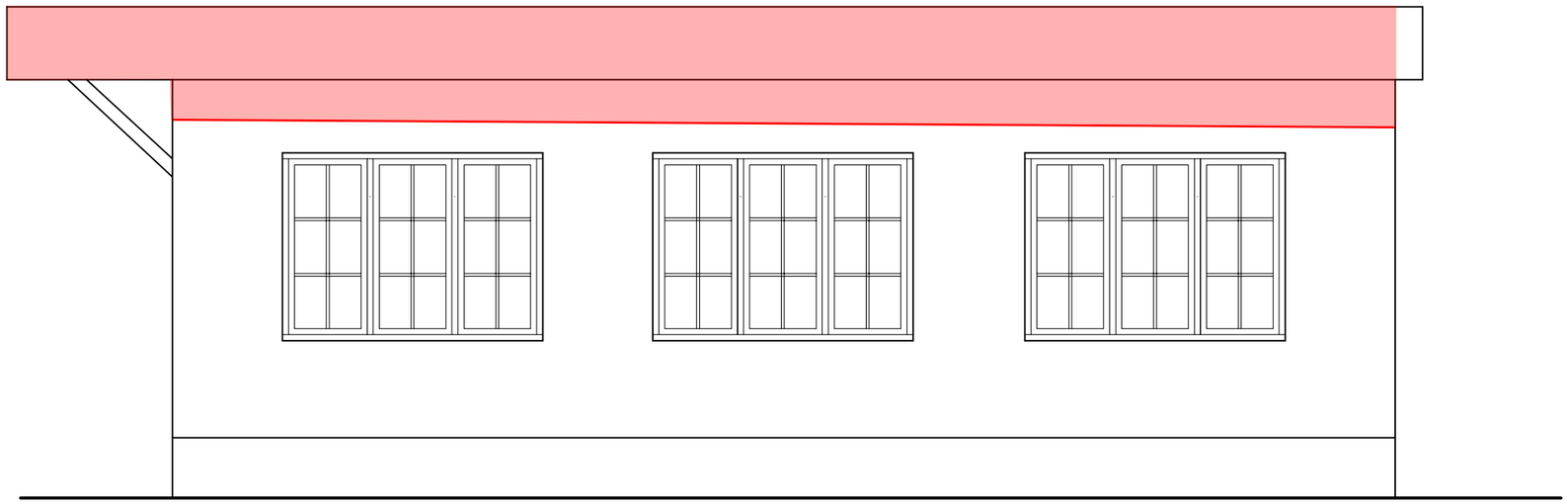
Emne: Tilbygning
FACADER
FREMTIDIGE FORHOLD

mål: 1:50 dato: 02.05.2018
udf: FJ Rev:

TEGNESTUEN FJ
LYNGBYVEJ 485, 2820 GENTOFTE
Tlf.: 22 29 59 51
email: FJ@FJ-TEGNESTUE.DK

Relateret document 5/6

Dokument Navn:	**Illustration af overskridelse.pdf**
Dokument Titel:	**Illustration af overskridelse**
Dokument ID:	**2501656**



FACADE SYD

Noter

Alle konstruktioner udføres i henhold
til gældende SBI-anvisninger
og leverandøres anvisninger

Myndighedsprojekt
ingeniørprojekt ikke indeholdt

papirformat A3

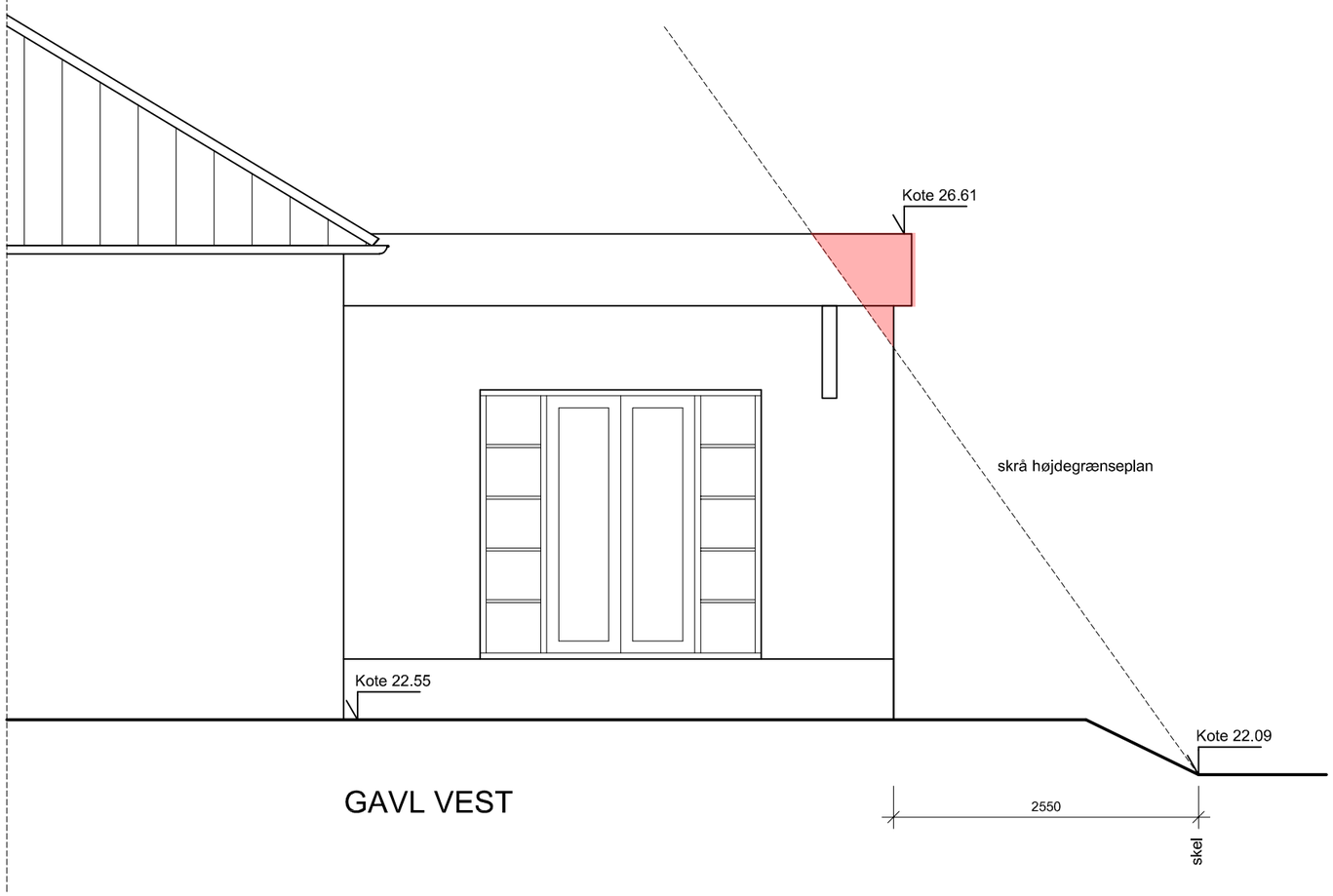
Sag: Kærvangen 6, 2820 Gentofte
Bygherre:

Tegn. nr.: 301

Emne: Tilbygning
FACADER
FREMTIDIGE FORHOLD

mål: 1:50 dato: 02.05.2018
udf: FJ Rev:

TEGNESTUEN FJ
LYNGBYVEJ 485, 2820 GENTOFTE
Tlf.: 22 29 59 51
email: FJ@FJ-TEGNESTUE.DK



GAVL VEST

Noter

Alle konstruktioner udføres i henhold
til gældende SBI-anvisninger
og leverandøres anvisninger

Myndighedsprojekt
ingeniørprojekt ikke indeholdt

papirformat A3

Sag: Kærvangen 6, 2820 Gentofte
Bygherre:

Tegn. nr.: 300

Emne: Tilbygning
FACADER
FREMTIDIGE FORHOLD

mål: 1:50 dato: 02.05.2018
udf: FJ Rev:

TEGNESTUEN FJ
LYNGBYVEJ 485, 2820 GENTOFTE
Tlf.: 22 29 59 51
email: FJ@FJ-TEGNESTUE.DK

Relateret document 6/6

Dokument Navn:	**Bemærkninger til partshøring fra ejere af Kærvangen 4.pdf**
Dokument Titel:	**Bemærkninger til partshøring fra ejere af Kærvangen 4**
Dokument ID:	**2496356**

Til: Jane Christoffersen (jach) (jach@gentofte.dk)
Fra: Lona Andersen (lonagrosenandersen@gmail.com)
Titel: Bemærkninger til partshøring vedrørende ulovligt byggeri på Kærvangen 6
Sendt: 02-05-2018 20:40:22

Kære Jane Christoffersen

Vi vil hermed som naboer indsende vores bemærkninger til bygningsmyndigheden i Gentofte Kommune i forbindelse med partshøringen om den opførte tilbygning til ejendommen Kærvangen 6, 2820 Gentofte.

Vi finder som naboer tilbygningen generende i kraft af, at den både ligger tæt på vores hus og tillige rejser sig så højt på grunden, at den overskrider det skrå højdegrænseplan. Grunden hos vores nabo er i forvejen højere beliggende end vores. De tre gange tre vinduer, som alle er vendt lige mod vores hus og er placeret højere end hækkens overkant (som omtrent svarer til de tilladte 2 meters højde), har medført væsentlige indbliksgener hos os. Ligeledes er udsynet fra hele den ene langside af vores hus samt vores indkørsel domineret af denne for højt byggede tilbygning.

Vi mener, at tilstedeværelsen af en tilbygning, der overskrider det skrå højdegrænseplan, repræsenterer en værdiforringelse af vores ejendom, såvel herlighedsmæssigt for os her og nu som i forhold til et evt. senere salg.

Desuden mener vi principielt, at det vil være urimeligt, hvis det er muligt at indsende tegninger til kommunen af ét byggeri, opføre en markant anderledes bygning og derefter få det godkendt med tilbagevirkende kraft. Ikke alene er der opført en helt anden tagkonstruktion, som er en høj, lodret facade med et fladt tag i stedet for et skråt tag, og som overskrider de tilladte byggelinjer, På adskillige andre punkter afviger det opførte fra de oprindeligt indsendte tegninger, fx. antallet af vinduer vendt mod vores hus.

Det er derfor svært for os at tro, at bygherren skulle have været i "god tro" i den betydning, at det er et rent uheld, at det byggede ikke svarer til det tegnede og af kommunen godkendte. Derfor bør det efter vores opfattelse af ret og rimelighed ikke stille bygherren gunstigere (og os som naboer ringere) i forhold til at få dispensation til at overskride det skrå højdegrænseplan, at hun allerede har gjort det, end hvis hun havde fulgt reglerne og søgt om dispensation forinden.Og det er svært at forstå, hvorfor kommunen forlods skulle dispensere hertil, når det er muligt at opføre en bygning, der overholder loven.

Det kan efter vores opfattelse ikke være ønskeligt for Gentofte Kommune at skabe præcedens for, at man som bygherre kan indsende tegninger af ét byggeri, der er lovligt, og i stedet opføre et helt andet, som bryder med gældende regler, og som efter vores opfattelse ikke viser respekt for andres ejendom.

Vi skal også pointere, at vi siden oktober 2017 har udtrykt vores bekymring over den meget høje bygning så tæt på vores hus over for bygningsmyndigheden i Gentofte Kommune. Vi har selv bekostet en opmåling af en landmåler (foretaget fra vores grund), efter at vi kunne iagttage, at bygningen var taget i brug. Dette har vi selvfølgelig gjort i tiltro til, at kommunen ville håndhæve byggeloven, hvis den er brudt. Det har vi fortsat tiltro til.

Med venlig hilsen
Lona Andersen og Morten Mikkelsen
Kærvangen 4, 2820 Gentofte
41 74 19 05

Dokument Navn:	**Kortbilag.pdf**
Dokument Titel:	**Kortbilag**
Dokument ID:	**2555786**
Placering:	**Emnesager/Sponnecskvej 27. Overskridelse af forhøjet tagkonstruktion og facade samt tilbygning/Dokumenter**
Dagsordens titel	**Sponnecksvej 27. Overskridelse af forhøjet tagkonstruktion og facade samt tilbygning**
Dagsordenspunkt nr	**7**
Appendix nr	**1**
Relaterede Dokumenter:	**5**

Dette dokument blev genereret af getorganized for SharePoint

Sponnecksvej 27

GENTOFTE KOMMUNE

Dato: 21-11-2018		Initialer:

Relateret document 2/5

Dokument Navn: **Skråfoto.pdf**

Dokument Titel: **Skråfoto**

Dokument ID: **2555787**

Skråfoto
Sponnecksvej 27

Relateret document 3/5

Dokument Navn:	**Ansøgning-aug2018.pdf**
Dokument Titel:	**Ansøgning-aug2018**
Dokument ID:	**2560470**

Kære Bo Sommer

I forlængelse af din mail af 5. juli 2018 fremsendes forslag til godkendelse af arealberegning hvor bebyggelsesprocenten ikke overstiger 30.

Samtidig fremsendes forslag til lovliggørelse af tagkonstruktion og trappebygning mod nordøst. Disse forhold er der fra kommunens side fremsendt påbud om lovliggørelse i skrivelse af 9. juli. 2018.

Der er planlagt møde i kommunen den 21. aug. 2018 kl. 13 hvor alle forslag vil blive præsenteret.

I forbindelse med kommunens vurdering af sagen henledes opmærksomheden på byggesagen fra 1959 hvor det skrå højdegrænseplan er defineret til 1,6 x afstande til skel. Der henvises til medsendte byggetilladelse og bygningsattest. (a-byggetilladelse-spponnecksvej-19959.pdf, b-bygningsattest-sponnecksvej-1959.pdf)

Arealberegning

Til opfyldelse af bestemmelserne om bebyggelsesprocenten, kan der foreslås flere alternativer som ønskes drøftet på det planlagte møde. Alle muligheder skønnes gennemførlige, både retsligt og fysisk.

Der henvises til medsendte arealopgørelse og bilag (k-arealopgoerelse-16082018.pdf, j-plantegning-underetage.pdf, h-facadeopstalt-nordøst.pdf)

I forslag 1 sker der inddragelse af den oprindelige garage og den oprindelige trappebygning udvides med 2 m². Det øvrige kælderareal hvor loftet er beliggende mere end 1,25 over terræn medregnes til beboelse. Bebyggelsesprocenten kan afrundet beregnes til 30 (30,2).

I forslag 2 reduceres trappebygningens areal til beboelse idet der etableres et skurrum under trappen med udvendig adgang. Bebyggelsesprocenten kan beregnes til 29,8

I forslag 3 sker der en mindre terrænregulering (under 25 cm) langs den nordøstlige facade således at den del af kælderen der medregnes bliver reduceret med op til 8 m². Bebyggelsesprocenten kan beregnes til 29,2.

Inddragelse af den oprindelige garage til beboelse vil kræve byggetilladelse og ansøgning herom vil blive fremsendt såfremt kommunen kan godkende løsningen.

Fysisk og retlig lovliggørelse af tagkonstruktionen

Tagudhænget vil mod nordøst blive reduceret til at være beliggende så det flugter med facaden.

Fysisk og retlig lovliggørelse af trappebygning

Udvidelse af trappefremspringet har betydet at bygningen ligger for tæt på skel og er for høj i f.t. det skrå højdegrænseplan.

Byggeriet er opført således at det vil være fysisk muligt at reduceres facadens tykkelse med 0,27 m således at skelafstanden på 2,50 m i praksis overholdes (ca. 3 cm). (f-forslag-reduktion-trappe-snit.pdf)

Trappefremspringet havde oprindelig en længde på 2,89 m og er blevet forlænget til i alt 5,8 m for at få plads til trappen. Længdeudvidelse på 2,91 m vil der blive fremsendt byggeandragende for såfremt kommunen kan godkende løsningen. Udvidelse er beregnet til 2 m². (g-forslag-reduktion-trappe.pdf)

Ombygning af trappefremspringet vil også omfatte en reduktion af tagudhænget helt ind til facaden. En del af tagkonstruktionen over trappebygningen vil over en strækning på 5,8 m have en overskridelse i højden på ca. 80 cm i f.t. det skrå højdegrænseplan der var gældende i 1959. Der ansøges om dispensation hertil og begrundet med

- At der er tale om en mindre overskridelse over 5,8 m's længde
- At forholdet ikke skønnes at give skyggegener for naboen
- At der ikke er vinduer i tilbygningen der kan give lysindfald til naboen
- At alternativet er en fuldstændig nedrivning af tilbygningen og indlæggelse af ny bærende konstruktion over 5,8 m. Alt i alt en meget dyr foranstaltning

Efterisolering af facader

Der forespørges om godkendelse til efterisolering af alle facader. Der planlægges isoleret med 10 cm. Efterisolering antages at kunne gennemføres uden forøgelse af byggeriets etageareal.

Vi ser frem til en konstruktion drøftelse den 21. aug. hvor undertegnede samt arkitekt Anette Mørch vil møde.

Med venlig hilsen

Steen Boe

Bilag:
a-byggetilladelse-sponnecksvej-1959.pdf
b-bygningsattest-sponnecksvej-1959.pdf
c-skelafstande.pdf
d-situationen.pdf
e-højdegrænseplaner.pdf
f-forslag-reduktion-trappe-snit.pdf
g-forslag-reduktion-trappe.pdf
h-facadeopstalt-nordøst.pdf

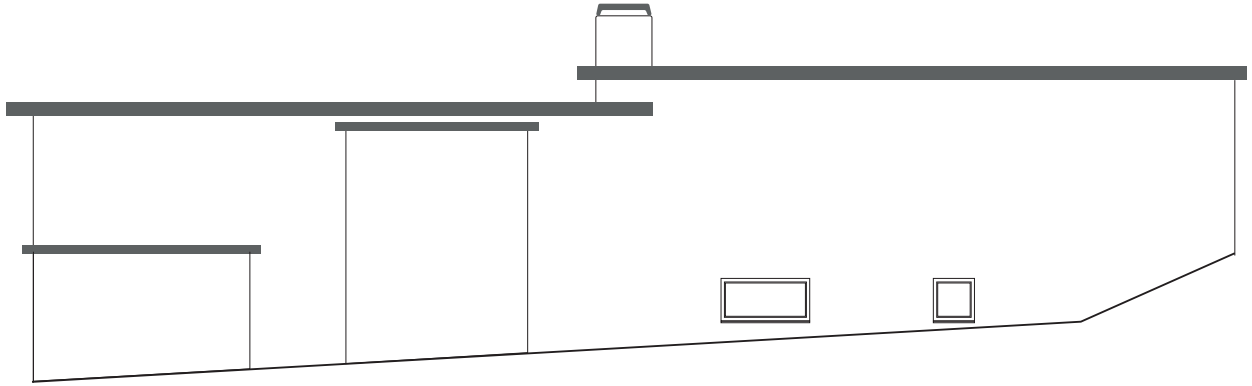
j-plantegning-underetage.pdf
k-arealopgoerelse-16082018.pdf
m-facader-aug-2018.pdf
n-forhold-1959.pdf

Relateret document 4/5

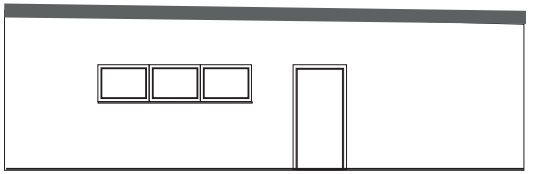
Dokument Navn: **Facader.pdf**

Dokument Titel: **Facader**

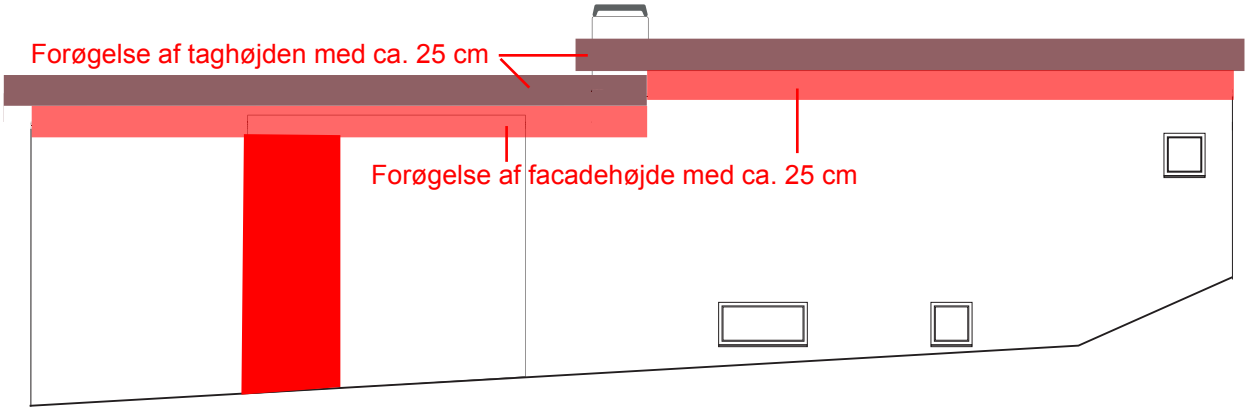
Dokument ID: **2560878**



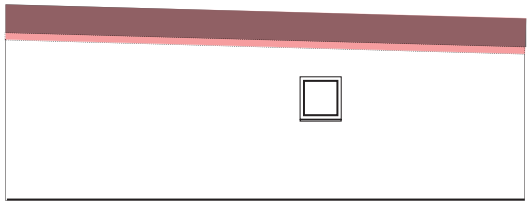
Nordøst facade. Godkendte forhold



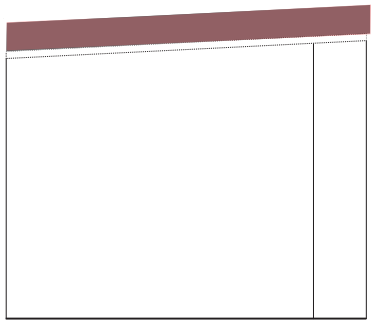
Nordfacade. Godkendte forhold



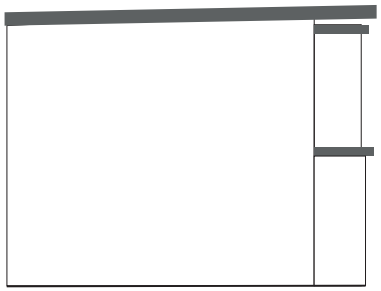
Nordøstfacade. Efter ombygning



Nordfacade. Efter ombygning



Sydfacade. Efter ombygning



Sydfacade. Godkendte forhold

Relateret document 5/5

Dokument Navn: **Naboklage.pdf**

Dokument Titel: **Naboklage**

Dokument ID: **2560471**

Akt oversigt:

Klage vedr. Sponnecksvej 27, 2820 Gentofte (302468)

- Byggesag Sponnecksvej 27, 2820 Gentofte
- IMG_7239
- IMG_7240
- IMG_7242
- IMG_7243

Brevdato	20-04-2017
Afsender	Oo - Minerva Advokater (oo@minervaadv.dk)
Modtagere	Plan og Byg (PlanogByg@gentofte.dk)
Akttitel	Klage vedr. Sponnecksvej 27, 2820 Gentofte
Aktnummer	29
Identifikationsnummer	302468
Versionsnummer	1
Sagsnummer	2017 - 674
Ansvarlig	Simon Alexander Heiberg (siah)
Vedlagte dokumenter	Byggesag Sponnecksvej 27, 2820 Gentofte IMG_7239 IMG_7240 IMG_7242 IMG_7243
Dokumenter uden PDF-version (ikke vedlagt)	
Udskrevet	23-11-2018

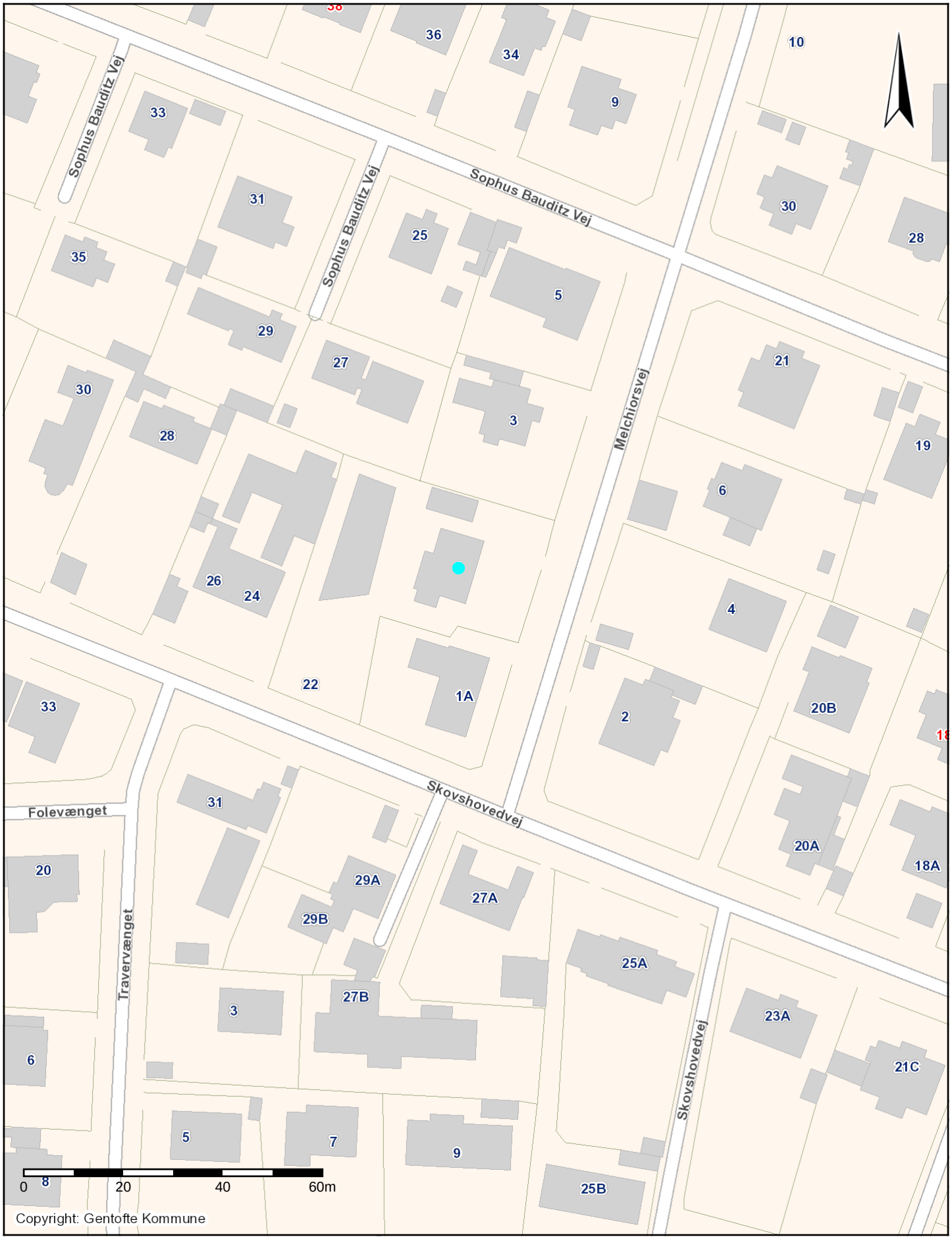
Til: Plan og Byg (PlanogByg@gentofte.dk)
Cc: Oo - Minerva Advokater (oo@minervaadv.dk)
Fra: Oo - Minerva Advokater (oo@minervaadv.dk)
Titel: Byggesag Sponnecksvej 27, 2820 Gentofte
Sendt: 20-04-2017 17:10:49
Bilag: IMG_7239.jpg; IMG_7240.jpg; IMG_7242.jpg; IMG_7243.jpg;

Som nabo til overnævnte ejendom skal jeg herved anmode jer om at undersøge, om ombygningen af ejendommen sker i overensstemmelse med reglerne i bygningsreglementet 2015 kap. 2.2.3.2.
Jeg er noget overrasket over, at ejendommen er blevet omkring 1,20 meter højere samt at der er etableret en ny tilbygning op til min naboens skel, uden at der er sket høring.
På selve hovedejendommen er der lagt 5 skifter mursten samt foretaget en væsentlig forøgelse af højden på tagkonstruktionen.
Jeg vedhæfter billeder af ejendommen.
Jeg hører gerne jeres stillingtagen til ombygningen.
Med venlig hilsen
Ole Olsen, Kildeskovsvej 59, 2820 Gentofte

-- AKT 302468 -- BILAG 4 -- [IMG_7242] --

Dokument Navn:	**Oversigtskort 1 1000.pdf**
Dokument Titel:	**Oversigtskort 1 1000**
Dokument ID:	**2547389**
Placering:	**Emnesager/Melchiorsvej 1. Dispensation fra lokalplanens bestemmelser om bebyggelsesprocent til bibeholdelse af opført garage/Dokumenter**
Dagsordens titel	**Melchiorsvej 1. Dispensation fra lokalplanens bestemmelser om bebyggelsesprocent til bibeholdelse af opført garage**
Dagsordenspunkt nr	**8**
Appendix nr	**1**
Relaterede Dokumenter:	**7**

Dette dokument blev genereret af



			GENTOFTE KOMMUNE
Dato: 14-11-2018	Mål: 1:1000	Initialer: SZL	

Relateret document 2/7

Dokument Navn:	**Skråfoto maj 2017.pdf**
Dokument Titel:	**Skråfoto maj 2017**
Dokument ID:	**2547391**

VurderingsejendomID:

VURDERINGS STYRELSEN

Dokument dannet: 14/11/18 14:40

Dato for fotografering: 21/05/17

Relateret document 3/7

Dokument Navn: **Luftfoto juli 2018.pdf**

Dokument Titel: **Luftfoto juli 2018**

Dokument ID: **2547392**

OBS: Uvejagtige foreløbige data
5qu
5ez
5dq
5dp
6
5ld
5et
1
7000ak
5ey
5xg
5do
4
5es
5dn
22
1A
7000al
Copyright. Gentofte Kommune

Relateret document 4/7

Dokument Navn:	**Billede af garage set fra Melchiorsvej.pdf**
Dokument Titel:	**Billede af garage set fra Melchiorsvej**
Dokument ID:	**2547393**

BC 55 359

Relateret document 5/7

Dokument Navn: **Ansøgning.pdf**

Dokument Titel: **Ansøgning**

Dokument ID: **2547396**

Fra Byg og Miljø – hoveddokument for ansøgningen
Indsendt d. 13.10.2018

Indsendt af:
Gitte Stærbo, Arkitekt, indretning, design
Sophus Bauditzvej 29
2920 Charlottenlund
E-mail: gitte@staerbo.net
Telefon: 21650461

Redegørelse fra ansøger:

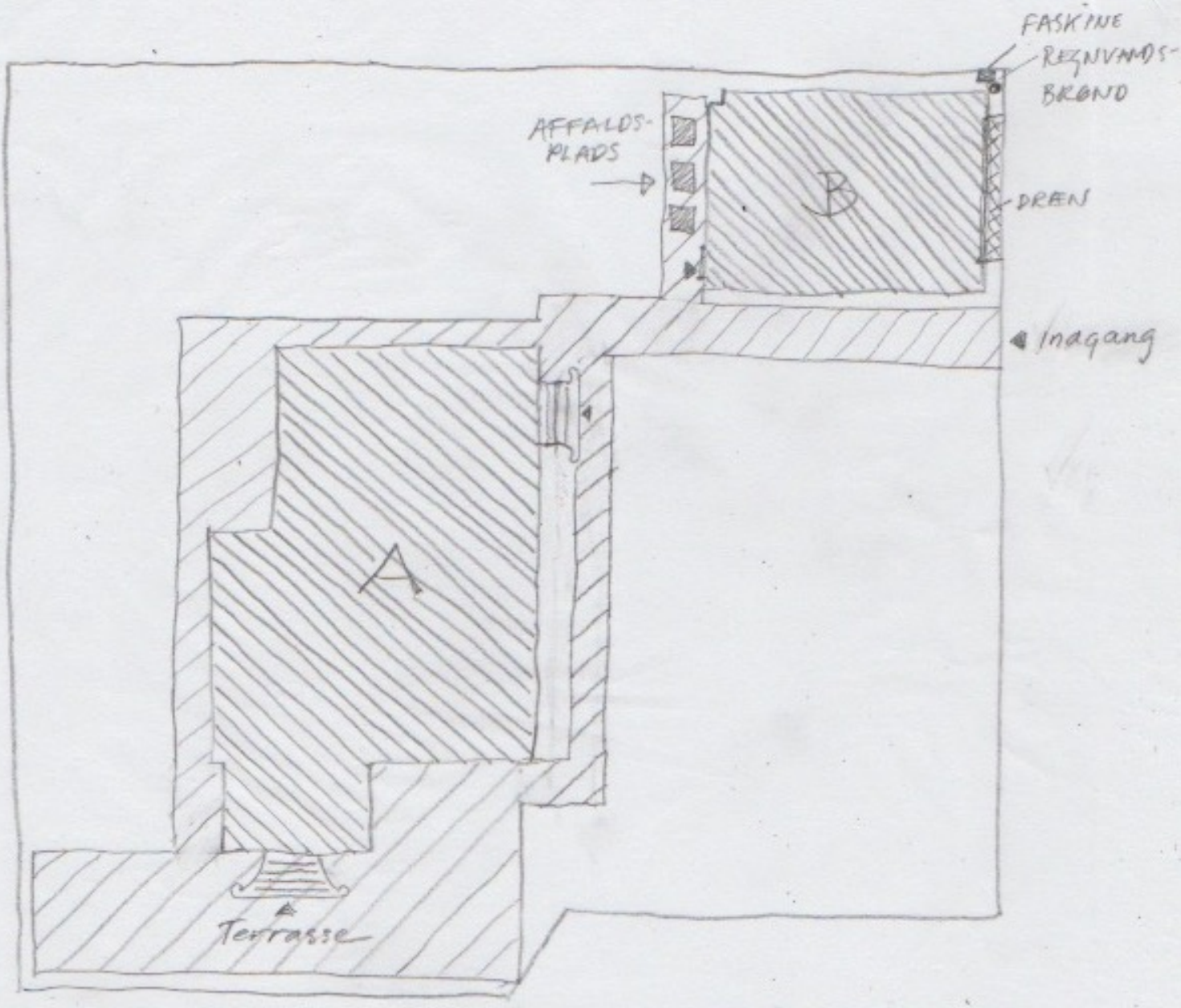
Grundarealet på 761 m2 er fremkommet ved en arealdeling (godkendt 1988) af den matrikel, hvori den eks. ejendom var matriklens hovedhus, bygget i 1,5 etager med høj rejsning.
Hovedhus: Bebygget areal 118 m2. Etageareal 218 m2.
Hovedhuset er opført i 1921 i røde tegl med sort glaseret tegltag efter datidens arkitektur, som passer ind i det eks. områdes æstetiske udseende, med store og høje ældre villaer i 1,5 til 2 etagers højde, og ofte med selvstændig muret garage eller garage påbygget huset. Oprindeligt lå der en garage på grunden på 40 m2, som nu er nedrevet, da den lå uhensigtsmæssigt på grunden efter udstykningen.
Ny garage: Bebygget areal (ombygget): 50m2
Forholdet mellem Hovedhuset og garagen virker naturligt både mht. materialevalg og i forhold til grundens størrelse, og garagen virker med sin fritliggende placering ikke umiddelbart som medvirkende til fortætning, selvom det samlede etageareal er overskredet.
Garagen vil i evt. ombygget tilstand, hvor grundarealet måler max 50 m2 opfylde byggeretten, hvis man ser bort fra at det eks. hus i udgangspunktet overskrider bebyggelsesprocenten.

Byggeriet er færdigt, da det var formodet at det lå udenfor bygningsreglementets krav om byggetilladelse.

Garagen har et symmetrisk, valmet tag med en taghøjde på ca. 3,3 m, og en facadehøjde på 2,2 m inden for en afstand af skel mod nabo på 0,6 m.
Den maksimale bebyggelsesprocent på 25 er overskredet, idet grunden er på 761 m2 og hovedhuset er på 218 m2. Garagen er på 50 m2, hvoraf 15 m2 skal lægges til bebyggelsesprocenten. Dispensation ønskes.

Relateret document 6/7

Dokument Navn:	**Belægningsplan m. afløb.pdf**
Dokument Titel:	**Belægningsplan m. afløb**
Dokument ID:	**2547397**

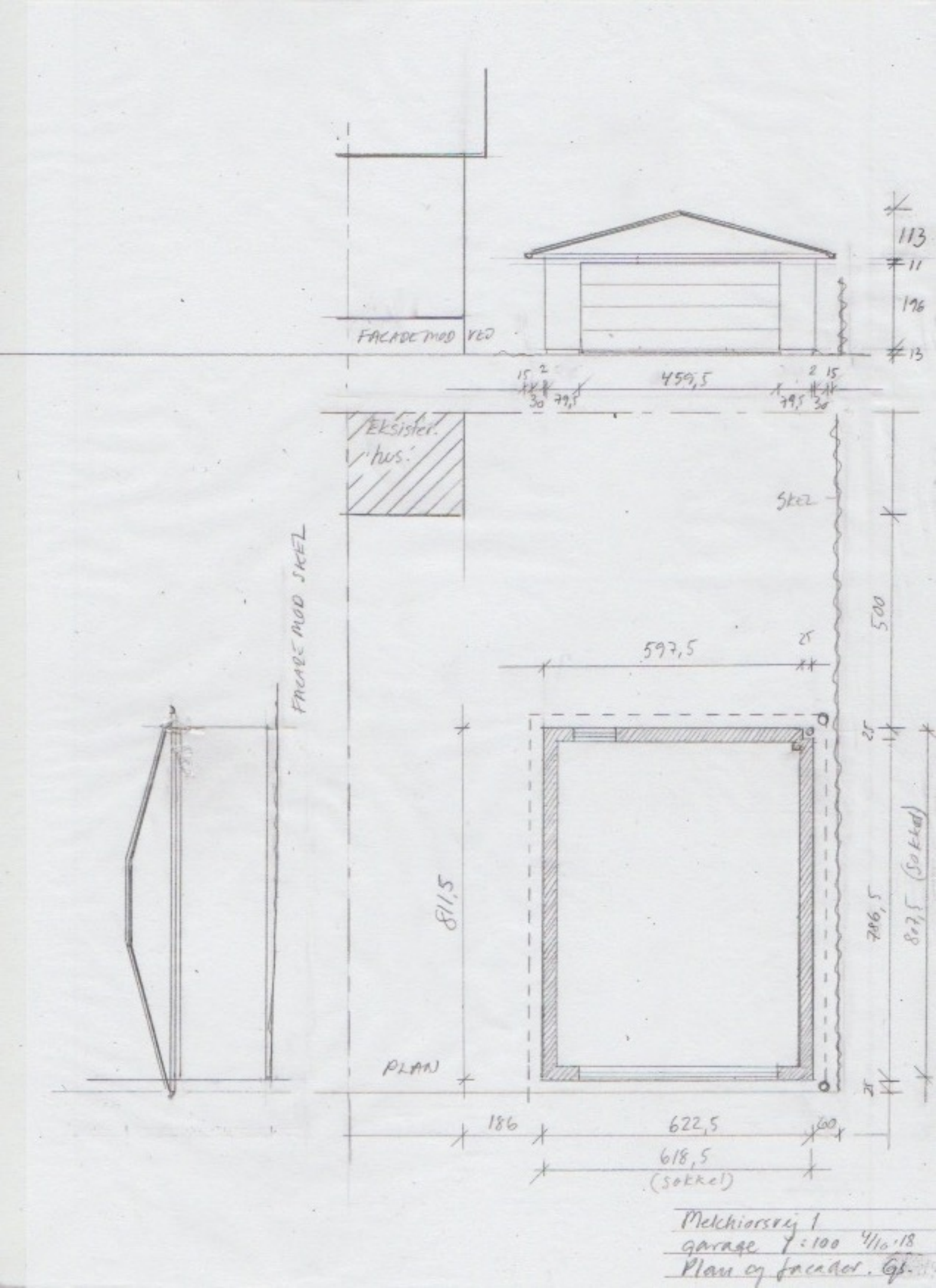


▽△▽△ - Belægning

Melchiorsvej 1
Situationsplan m. belægning
Bygn A: hovedhus
Bygn. B: garage/parkering
8.10.18 GP.

Relateret document 7/7

Dokument Navn:	**Plan og opstalter.pdf**
Dokument Titel:	**Plan og opstalter**
Dokument ID:	**2547398**



Melchiorsvej 1
garage 1:100 4/10-18
Plan og facader. GB