



Gentofte Kommune

Referat af møde i Bygningsudvalget

Referat åben

Mødedato 21. august 2008

Mødetidspunkt 17.00

Mødelokale 326

Protokollen blev
læst og mødet
hævet kl.:

18.45

Tilstede:

**Lise Rovsing, Marianne Zangenberg, Lisbeth Winther,
Birgit Hemmingsen, John Philip, Karen Riis Kjølbye,
Kirsten Kierkegaard**

Fraværende:

Indholdsfortegnelse

Bygningsudvalget

den 21. august 2008

Åben dagsorden

- 1 Nesa Alle 1, Dong Energy. Sammenlægning af parkeringsarealer med IKEA**
- 2 Strandvejen 232. Statusændring fra 4 lejligheder til enfamiliehus**
- 3 Lille Strandvej 13. Istandsættelse af havehuset**
- 4 Sundvej 14. Inddragelse af loft i boligareal**
- 5 Vermehrensvej 5. Udnyttelse af tagetagen**
- 6 Strandvejen 145, 1. th. Nedlæggelse af beboelseslejlighed og ændret anvendelse til liberalt erhverv**
- 7 Bernstorffsvej 119. Nedlæggelse af bolig og anvendelse til 100 % erhverv**
- 8 Hellerupvej 5 B. Nedlæggelse af beboelseslejlighed**
- 9 Strandvejen 264A. Ansøgning om lovliggørelse af glasflunker i kviste.**
- 10 Lille Strandvej 2A, 5.th. Udvidelse af eksisterende kvist og terrasse samt etablering af hems**
- 11 Prins Valdemarsvej 43. Montering af solceller/solpaneler på overdækket terrasse- og garagetag.**
- 12 Hegelsvej 5. Opførelse af brændeskur og drivhus**
- 13 Skelvej 2. Etablering af privat, international børneinstitution.**
- 14 Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne**

Lukket dagsorden

- 15 Sag på dagsordenen**

Møde i Bygningsudvalget den 21. august 2008

1 Åbent Nesa Alle 1, Dong Energy. Sammenlægning af parkeringsarealer med IKEA

[043450-2007](#)

Resumé

Med brev af den 2. november 2007 har Birch & Krogboe, rådgivende ingeniører, ansøgt om en tilladelse til sammenlægning af parkeringsarealerne for ejendommene Nybrovej 2, Butikscenter, og Nesa Alle 1, Dong Energys kontordomicil. Antallet af parkeringspladser øges herved med ca. 160 pladser.

Ansøger har kontaktet Novo Nordisk, som er direkte nabo til ejendommene, som herefter har udtalt sig positivt om projektet.

Sagen har derfor været forelagt Vejsektionen og Plan, med hensyn til det trafikale forhold. Teknisk Udvalg inviteres til mødet for at drøfte de trafikpolitiske forhold, ligesom en trafikkyndig medarbejder fra administrationen vil deltage i mødet.

Det bemærkes endvidere, at Byplanudvalget den 2. juni 2008, punkt 5, har behandlet forslag til lokalplan med henblik på udvidelse af Dongs administrationslokaler.

Sagen blev behandlet på udvalgets møde den 19. juni 2008, men blev udsat med henblik på nærmere undersøgelse af jordforureningsforhold i jordvolden.

Det har vist sig, at jordvolden indeholder en række stærkt forurenende stoffer, herunder flere tungmetaller. Kommunen har ikke i forbindelse med salget af grundet stillet særlige vilkår i forbindelse med jordforureningen. Spørgsmålet reguleres herefter i henhold til jordforureningsloven, hvor kommunens Natur- og Miljøafdeling i samarbejde med miljøcenter Roskilde, vil stille krav til ansøger om udførelse af en passende, sikker løsning for jorden.

Baggrund

Lokalplan 288 omfatter Dong Energy's kontordomicil.

Den ansøgte sammenlægning af parkeringsarealerne forudsætter dispensation fra følgende bestemmelser:

-- § 5, stk. 5.1, om at tilkørsel til lokalplanområdet skal ske som angivet på lokalplanens kortbilag.

-- § 8, stk. 8.3, om at den eksisterende jordvold, angivet på lokalplanens kortbilag, skal fastholdes med en højde på 2,5m og en hældning på ca. 1:1,7.

-- § 8, stk. 8.4, om at de på lokalplanens kortbilag angivne afstands- og beplantningsbælter kun må udnyttes til beplantning og parkering. Parkering i bælterne må ikke indrettes tættere end 5m fra skel.

Desuden henledes opmærksomheden på følgende bestemmelser:

-- § 5, stk. 5.4, om at større sammenhængende parkeringsarealer på terræn skal etableres med beplantning.

-- § 8, stk. 8.8, om at terrænregulering på mere end +/- 0,5m kun må finde sted efter Kommunalbestyrelsen tilladelse.

Lokalplan nr. 89, omfatter Butikscenteret, som indeholder bl.a. IKEA og El-giganten.

Det ansøgte forudsætter dispensation fra følgende bestemmelse i lokalplanen:

-- § 9, stk. 5, om at der skal udlægges et beplantningsbælte som vist på lokalplanens kortbilag.

Desuden henledes opmærksomheden på følgende bestemmelser i lokalplanen:

-- § 5, stk. 1, om at vejadgange i princippet skal placeres som vist på lokalplanens kortbilag 1 og 2.

-- § 5, stk. 4, om at parkering i princippet skal placeres som vist på lokalplanens kortbilag 1 og 2.

-- § 9, stk. 4, om at terrænregulering på mere end +/- 0,5m kun må finde sted efter

Kommunalbestyrelsen tilladelse.

Ansøgningen er begrundet i et ønske om, dels at etablere yderligere 160 parkeringspladser, dels at få dobbelt udnyttelse af parkeringspladserne, idet DONG Energys spidsbelastning af

parkeringspladserne ikke falder tidsmæssigt sammen med Ikea's.

Det bemærkes, at jordvolden med beplantningen er fastsat i lokalplanen som et værn/adskillelse mellem den tidligere lagergård på Dongs grund og detaljhandelsområdet. Dongs grund anvendes nu alene til kontor og administration, hvorfor jordvoldens funktion ikke længere er påkrævet. For så vidt angår jordvolden er denne forurenet med bl.a. tungmetaller og tjære-/olieprodukter. Dette indebærer - som nævnt under resumeet - at bortskaffelse af jorden kræver særskilt godkendelse i henhold til jordforureningsloven.

Vurdering

Bygningsmyndigheden vurderer, at den ansøgte sammenlægning af parkeringsarealerne og udvidelse af antallet af parkeringspladser vil have en positiv indvirkning på området. Der vil skabes en bedre kapacitetsudnyttelse af parkeringsarealerne med den fælles parkeringsløsning og det skønnes, at der vil ske bedre trafikafvikling inde på selve området.

Såvel Plan som Park & Vej, har vurderet de trafikale forhold, og har udtalt sig positivt overfor projektet.

Der foreligger en positiv tilkendegivelse fra NOVO Nordisk A/S, som er den eneste berørte nabo i området.

Det bemærkes, at selve forøgelsen af antallet af parkeringspladser ikke kræver dispensation fra lokalplanerne.

Det fremsendte projekt er af en meget skitse-mæssig karakter, som viser den principielle udformning af parkeringsarealet. I forbindelse med det endelige projekt, skal der nærmere redegøres for ændring og udformning af de resterende jordvolde, samt beplantning og belysning af parkeringspladsen før en endelig tilladelse kan gives. Den endelige tilladelse forudsætter endvidere, at der udarbejdes en tinglyst deklaration om fælles drift og vedligeholdelse af parkeringsområdet.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Bygningsudvalget:

At sagen drøftes.

Beslutninger

Bygningsudvalget, møde 21. august 2008

Vedtaget, at meddele principptilladelse til nedlæggelse af jordvolden på vilkår af, at det eksisterende beplantningsbælte ud mod Nybrovej udvides efter Bygningsmyndighedens nærmere bestemmelse.

Beslutningsstatus: Behandlet, indstillet til:

Møde i Bygningsudvalget den 21. august 2008

2 Åbent Strandvejen 232. Statusændring fra 4 lejligheder til enfamiliehus

[024916-2008](#)

Resumé

Real Mæglerne har den 13. juni 2008 ansøgt Gentofte Kommune om tilladelse til at nedlægge/omdanne 4 lejligheder til et enfamiliehus. Ejendommen er beliggende Strandvejen 232.

Baggrund

Grundareal: 232 m²

Bebygget areal: 107

Friareal/parkeringsareal: 125 m²

Nuværende etageareal: 255 m²

Nuværende bebyggelsesprocent: 109

Bygning 1 (Hovedejendom): 230 m²

-Stuelejlighed 82 m²

-1. sals lejlighed 82 m²

-2. sals lejlighed 66 m²

Bygning 2 (Anneks): bebygget areal 25 m² og etageareal 25 m².

Ansøger anfører, at ejendommen er opført i 1897, og formentlig tidligere har været enfamiliebolig, derudover er boligforholdene for beboelseslejlighederne ikke tidssvarende. Beboelsesenhederne trænger til istandsættelse, herunder er parkeringsforhold samt friareal trange. Der forefindes 2 parkeringsarealer på ejendommen, herunder et begrænset opholdsareal svarende til ca. 5 m².

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

Ejendommen er omfattet af byplan 21, hvoraf det fremgår i § 5, stk. 1, at den eksisterende bebyggelse ikke må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres førend kommunalbestyrelsens har meddelt tilladelse hertil.

I kommuneatlas er bevaringsværdien registeret til 4.

Vurdering

Bygningsmyndigheden vurderer, at ejendommen er tæt bebygget og udnyttet, hvorfor en sammenlægning af de 4 lejligheder til et enfamiliehus som ansøgt vil mindske tætheden, herunder den intensiveret brug af parkerings- og opholdsareal. Endvidere vil en sammenlægning kunne medvirke til at boligforholdene bliver mere tidssvarende.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Bygningsudvalget:

At der meddeles tilladelse efter boligreguleringslovens § 46, stk. 1 til den ansøgte sammenlægning.

Beslutninger

Bygningsudvalget, møde 21. august 2008

Vedtaget.

Beslutningsstatus: Behandlet, indstillet til:

Bilag

[Kortbilag. Strandvejen 232.](#)

[Ansøgning om statusændring](#)

Møde i Bygningsudvalget den 21. august 2008

3 Åbent Lille Strandvej 13. Istandsættelse af havehuset

[006686-2008](#)

Resumé

Finn Kern & Karen Jette Nørregaard-Madsen har den 5. juni 2008 ansøgt Gentofte Kommune om tilladelse til at ombygge ejendommen beliggende Lille Strandvej 13. Ombygningen indebærer, at eksisterende tag i anneks forhøjes mod naboskel.

Baggrund

Grundareal: 1379 m²

Nuværende etageareal: 418 m²

Bebyggelsesprocent: 30

Antal beboelsesenheder: 3 (2-familiehus med anneks)

Anneks:

Bebygget areal: 43,4 m²

Bruttoetageareal: 80,3 m²

Ansøger anfører, at nuværende anneks har været godkendt og anvendt som selvstændig bolig siden 1998. Bygningen er i 2 etager med lavt, skråt loft på 1. sal. Eksisterende tag er med ensidig taghældning, der ønskes ændret til et vandret tag, således at taget løftes 1 m. Bygningen ligger i skel. Boligen ønskes mere tidssvarende, og der udføres indvendige bygningsændringer, herunder udføres udvendig isolering med ca. 75 mm isolering, således at bredden forøges med 150 mm.

Ifølge Bygningsreglement 08 Kap. 2.7.3, stk.1, kan kommunen ikke nægte at godkende opførelse af enfamiliehus/2-familiehus når betingelserne om højde og afstand til skel er opfyldt:

Maksimal højde : 1,4 x afstanden til naboskel og sti.

Mindste afstand til vej, sti og skel: 2,5 m.

Annekset er placeret i skel med gavlen vendende mod skel. Afstanden til skel samt højden i skel er således ikke opfyldt. Derfor skal sagen vurderes i forhold til kap. 2.1, stk. 1, litra 3, om bebyggelsens etageantal og højde i forhold til skel, vej og sti og anden bebyggelse på samme grund, samt vurderes i forhold til kap. 2.3, stk. 2, litra 2, ligeledes om vinduer, altaner og lignende giver væsentlige indbliksgener i forhold til anden bebyggelse på samme grund og på nabogrund.

Sagen har været sendt i nabo høring og der er fremkommet indsigelse. Det bemærkes i indsigelsen, at ved indretning af beboelse i skel medfører dette begrænsninger for naboen, idet naboen ikke ville kunne bygge tættere skel end 5 m, herunder bemærkes at afstandsbestemmelserne og højde i skel ikke er opfyldt og at det er forkert at indrette beboelse i skel. Muren i skel anføres at være massiv, derudover opføres ny mur på 3,8 m, hvilket efter indsigers opfattelse, er i strid med hegnsloven. Derudover kan udvendig isolering ikke accepteres.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 91.

Vurdering

Annekset er placeret i skel med gavl vendende mod skel, og højden er på 5,5 m i sin nuværende udformning.

På baggrund af en helhedsvurdering af de bebyggelsesregulerende bestemmelser i kap. 2.1.1. finder kommunen, at ombygningen af annekset nærmere skel end 2,5 m, herunder en bygningshøjde på 5,5 m, ikke medfører indbliksgener samt skyggegener for nabo ejendommene, idet ændring af tagkonstruktion ikke medfører væsentlige ændringer af eksisterende forhold. Bygningsmyndigheden vurderer, at det konkrete ansøgte projekt medfører en forbedring af boligforholdene i ejendommen, der bør imødekommes, navnlig henset til, at ombygningen ikke medfører væsentlige ændringer, herunder at der ingen vinduer er i skel.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Bygningsudvalget:

At det ansøgte projekt imødekommes i henhold til BR-08 kap. 2.1, stk. 1, litra 3, og 2.3, stk. 2, litra 2.

Beslutninger

Bygningsudvalget, møde 21. august 2008

Vedtaget. Birgit Hemmingsen (T) stemte imod.

Beslutningsstatus: Behandlet, indstillet til:

Bilag

[Ansøgnings materiale](#)
[Lille Strandvej 13. Tegninger.](#)
[Indsigelse 20. juli 2008](#)
[Lille Strandvej 13](#)
[Nabohøring-2](#)

Møde i Bygningsudvalget den 21. august 2008

4 Åbent Sundvej 14. Inddragelse af loft i boligareal

[020938-2008](#)

Resumé

BS Architects A/S har den 15. maj 2008 på vegne af 2 beboere ansøgt Gentofte Kommune om tilladelse til at inddrage tagetagen til beboelse i forbindelse med underliggende lejlighed beliggende Sundvej 14. Inddragelse af tagetage til beboelse indebærer indgriben i tagkonstruktion.

Baggrund

Grundareal: 3870 m²

Nuværende boligareal: 6320 m²

Nuværende bebyggelsesprocent: 163

Fremtidig bebyggelsesprocent: 166

Lejlighed 1: (Underetage 134,7 + overetage 60,8) i alt 195,5 m²

Lejlighed 2: (Underetage 120,0 + overetage 60,8) i alt 180,8 m²

Ansøger anfører, at det nuværende loftsareal ønskes inddraget med et areal på 121,6 m². Nuværende hanebåndsspær er i varierende højde, og overholder enkelte steder ikke 2,3 m. I ansøgningen er hanebåndet løftet til 2,5 m. Der etableres nye pulterum til de enkelte lejligheder i ejendommen.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 88, hvoraf det fremgår i § 7, stk. 1, at "Inden for område A må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 60". Derudover anføres det i § 7, stk. 4, at "Inden for område A må bebyggelsens samlede højde ikke overstige 15 m, og etageantallet må ikke overstige 4 eller være mindre end 2 etager".

I § 9, stk. 2, anføres det, at "I forbindelse med ny bebyggelse og ændret anvendelse af den eksisterende bebyggelse skal der tilvejebringes et opholdsareal svarende til mindst 80 % af boligetagearealet."

Bebyggelsens samlede højde udgør 21 m, og ved inddragelse af loftsareal til beboelse vil etageantallet udgøre 6 etager.

I henhold til bygningsreglement 2008 kan kravet til loftshøjden i etageejendomme opfyldes med en fri loftshøjde på 2,5 m. Derudover skal loftshøjden fastsættes i forhold til boligens rumdybder, rumstørrelser og vinduers placering.

Der er indkommet indsigelse fra beboerne, som gør indsigelse imod at pulterummene reduceres med et areal på ca. 5 m², herunder at tørrelofter inddrages, idet at børnefamilier i ejendommen anvender tørrelofter til tørring af tøj. Ved inddragelse af tørreloft vil tørring af tøj foregå i lejlighederne, og således forværre indeklimaet. Derudover vil gangarealet til pulterummene med en bredde på 1 m betyde, at det er vanskeligt at flytte genstande til og fra pulterummene.

Vurdering

I henhold til udvalgets hidtidige praksis tillades udnyttelige tagetager sædvanligvis inddraget til beboelse i tilknytning til underliggende lejligheder. En tagetage anses som udnyttelig, hvis den kan

inddrages til beboelse uden, at der foretages væsentlige konstruktive indgreb med henblik på at opnå tilfredsstillende rumhøjde mv. i tagetagen.

I denne sag foretages væsentlige konstruktive indgreb, idet hanebåndene hæves således, at der kan opnås en rumhøjde på 2,5 m. Selve taghøjden forbliver uændret. Der er således tale om en principiel sag, hvor udvalget skal tage stilling til om også tagetager, der ikke er umiddelbart udnyttelige vil kunne inddrages til beboelse til underliggende lejlighed.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Bygningsudvalget:

At sagen drøftes.

Beslutninger

Bygningsudvalget, møde 21. august 2008

Udgår.

Beslutningsstatus: Udsat, indstillet til:

Bilag

[Ansøgning + tegninger](#)

[Tagplan & Snittegning](#)

[Sundvej 14. Kortbilag](#)

[Indsigelse dateret juli 2008](#)

Møde i Bygningsudvalget den 21. august 2008

5 Åbent Vermehrensvej 5. Udnyttelse af tagetagen

[019562-2008](#)

Resumé

Simon Tvede, rådgivende ingeniør, søger på vegne af ejerne af Vermehrensvej 5, Stig og Christina Lauridsen, om tilladelse til at inddrage et uudnyttet loftsrum til beboelse, samt om tilladelse til at etablere i alt 4 kviste i tagfladerne, og franske altandøre i gavlene. Ejendommen er ikke erklæret bevaringsværdig.

Baggrund

Ejendommens grundareal:

1225 m²

Nuværende etageareal iflg. BBR:	274 m ²
Fremtidige etageareal ifølge ansøger:	58,4 m ²
Skønnet fremtidige etageareal ud fra tegninger:	68,2 m ²
Nuværende bebyggelsesprocent:	22,4 m ²
Fremtidige bebyggelsesprocent ifølge ansøger:	24,5 m ²
Skønnet fremtidige etageareal ud fra tegninger:	25 m ²

I husets tagetage har der fra ejendommens opførelse (1937) været et udnyttet (og udnytteligt) rum på 32 m². I forbindelse med dette rum var der påbygget en meget stor kvist mod syd med glasflunker mod øst og vest. De 32 m² var registreret som boligareal og der var vindue i gavlen mod øst. Resten af loftet (den vestlige ende) henlå uudnyttet. I forbindelse med en renovering af taget, som var angrebet af råd og svamp, ønskede ejerne at inddrage hele loftet i boligarealet og man påbegyndte arbejder, som bl.a. indbefattede etablering af tre kviste af normalt omfang mod nord, samt en 3,6 m lang kvist mod syd. Den oprindelige meget store kvist er fjernet. Idet boligarealet udvides, kræver sagen byggetilladelse, og da arbejderne allerede var påbegyndt, og indretning af et 3. beboelseslag kræver dispensation fra lokalplanen, har bygningsmyndigheden midlertidigt standset byggearbejdet.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 142, som i § 6.2 foreskriver: "Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 9 meter over terræn, målt efter reglerne i bygningslovgivningen."

6.3 foreskriver: "Boligbebyggelse må ikke opføres i mere end 2 etager."

Bygningmyndigheden har i forbindelse med sagen været på tilsyn på ejendommen og ejerne er efterfølgende anmodet om at komme med en redegørelse for arbejdet. Der er fremsendt supplerende oplysninger, men Bygningsmyndigheden har anmodet om yderligere materiale. Bl.a. fremgår det af materialet, som ikke er tilstrækkeligt målsat og som mangler et snit, at den samlede tagetage udgør et areal på 58,4 m², hvilket skønnes at være i underkanten. Ligeledes fremgår det, at det oprindelige tag havde en lavere taghældning (ca. 38°) end det nye tag (ca. 43°), samt at det nye tag er ca. ½ m højere til tagryg end det gamle på de fremsendte tegninger. Det oprindelige hus skønnes at være ca. 9,5 m højt, og det ombyggede hus godt 10 m højt. Bygningsmyndigheden har ved tilsyn på ejendommen den 15. maj 2008, observeret at taget er blevet hævet, og at de oprindelige hanebånd som sad i en højde af 1,95 m er fjernet, og erstattet af hanebånd i 2,5 meters højde. Der søges om tilladelse til at isætte franske altandøre i hver ende af gavlen i tagetagen (denne del af ansøgningen er senere mundtligt trukket tilbage af ansøger).

Vurdering

Bygningsmyndigheden vurderer, at for så vidt angår de 3 nye kviste mod vej har disse isoleret set ikke den store betydning for husets arkitektur. Det har de derimod for tagetagens brugsværdi. For kvisten mod syd, kan man anlægge den betragtning, at den er betydelig mere harmonisk end den gamle store kvist, der sad forskudt i tagfladen. Udvalget skal i denne sag tage stilling til, hvorvidt man vil dispensere fra lokalplanens bestemmelse om fuld udnyttelse af et 3. beboelseslag. I betragtning af at allerede ca. halvdelen af etagearealet i taget var udnyttet, og at mange ejendomme i området er i 3 etager, vurderer Bygningsmyndigheden at det ansøgte bør tillades. Det skal for god ordens skyld bemærkes, at Bygningsmyndigheden har aftalt med ansøger, at de franske altaner i gavlene ikke etableres, men erstattes med vinduer som tidligere, idet de franske altaner - efter en konkret vurdering - medførte uhensigtsmæssige indbliksgener mod naboerne.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til bygningsudvalget:

At der dispenseres fra lokalplan 142 § 6.2.

At der dispenseres fra lokalplan 142 § 6.3, således at udnyttelse af hele tagetagen til beboelse tillades.

At der gives tilladelse til at overskride det skrå højdegrænseplan.

Beslutninger

Bygningsudvalget, møde 21. august 2008

Vedtaget.

Beslutningsstatus: Behandlet, indstillet til:

Bilag

[Kortbilag. Vermehrensvej 5](#)

[Ans. om inddragelse af tagetage i beboelse. \(se bort fra 3 første sider\)](#)

[Suppl. revideret følgeskrivelse](#)

[Tilsynsnotat efter besigtigelse den 15-5-2008](#)

[Anm. om redegørelse](#)

[Nyt tag udefra](#)

[Ny kvist mod syd](#)

[Nye hanebånd](#)

[6 naboer giver tilsagn om kvist](#)

Møde i Bygningsudvalget den 21. august 2008

6 Åbent Strandvejen 145, 1. th. Nedlæggelse af beboelseslejlighed og ændret anvendelse til liberalt erhverv

[019496-2008](#)

Resumé

Der søges om tilladelse til at nedlægge beboelseslejligheden og anvende lejligheden til liberalt erhverv (arkitektvirksomhed) i forbindelse med butik/showroom for køkkenfirma i stuelejligheden neden under.

Baggrund

På vegne af ejeren P. C. Ibsens Sønners Legat søger advokat Thomas Bang om tilladelse til at nedlægge beboelseslejligheden og anvende lokalerne til liberalt erhverv i form af arkitektvirksomhed i forbindelse med eksisterende butik/showroom for køkkenfirma i stuelejligheden neden under.

Stuelejligheden er på 133 m², 1. sals lejligheden på 87 m².

Det fremgår af sagen, at stue- og 1. sals lejlighederne har været lejet ud sammen i mere end 30 år, og rent faktisk i lejekontrakterne i hele perioden har været forudsat anvendt til erhverv, f. eks. restaurant i stueetagen og kontor på 1. sal. I dag er stuelejligheden anvendt af et køkkenfirma, der har butik og showroom på stedet, mens 1. sal anvendes til arkitektvirksomhed i forbindelse med køkkenforretningen.

Ifølge BBR-registret er 1. sal registreret som bolig, og der har igennem adskillige år - i følge folkeregistret - været tilmeldt en lang række personer med meget kortvarige ophold på adressen. Ansøger oplyser, at disse personer har boet der i strid med tidligere lejekontrakter og imod udlejers vilje, og at der i flere tilfælde har været tale om proforma-adresser, der ikke har været

anvendt i virkeligheden til beboelse.

Ansøger mener sig til dels uvidende om, og uden skyld i, at boligen har været anvendt til beboelse i strid med de indgåede lejekontrakter, og at den har været registreret i BBR som bolig.

På den baggrund ansøges om retlig lovliggørelse af den faktiske nedlæggelse af boligen og anvendelse til arkitektvirksomhed. Det oplyses, at den tilknyttede arkitekt kun fungerer i tegnestuen, som ikke er fysisk sammenhængende med køkkenforretningen neden under. Ejendommen er omfattet af lokalplan 209 for Hellerup strøggade. Ifølge lokalplanen må 1. sal anvendes til liberalt erhverv eller til beboelse.

Vurdering

Bygningsmyndigheden vurderer på den ene side, at det under hensyn til forhistorien og plangrundlaget kan anbefales, at der meddeles tilladelse til det ansøgte. På den anden side er en lejlighed på 87 m² af tidssvarende størrelse og vil kunne danne grundlag for en udmærket familiebolig.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Bygningsudvalget:

At sagen drøftes.

Beslutninger

Bygningsudvalget, møde 21. august 2008

Vedtaget, at meddele afslag på ansøgningen om nedlæggelse af bolig.

Beslutningsstatus: Behandlet, indstillet til:

Bilag

[Nedlæggelse af lejlighed](#)
[Kortbilag - Strandvejen 145](#)

Møde i Bygningsudvalget den 21. august 2008

**7 Åbent Bernstorffsvej 119. Nedlæggelse af bolig og anvendelse til 100 %
erhverv**

[024050-2008](#)

Resumé

Der søges om tilladelse til at nedlægge boligen (stue og 1. sal) med henblik på at anvende ejendommen til 100 % liberalt erhverv eller lignende.

Baggrund

Jette Plaut søger om tilladelse til at nedlægge boligen på ovennævnte ejendom med henblik på, at hele ejendommen kan anvendes til liberalt erhverv eller lignende.

Ejendommen har status af enfamiliehus, og der har siden 1987 været tilladelse til 90 m2 liberalt erhverv i stueetagen.

Ejendommen har et samlet etageareal på 203 m2 og et grundareal på 434 m2.

Ejendommen er ikke omfattet af lokalplan, men beliggende i kommuneplanens enkeltområde 5. B 51, villaområde ved Høeghsmindevej, samt i lokalcenterområdet Bernstorffsvej Nord. Ifølge rammebestemmelsen for lokalcentret må forhusbebyggelsens stueetage kun anvendes til:

"Detailhandel, publikumsorienteret service, liberalt erhverv og lignende samt boligformål.

Etagearealet i øvrigt må kun anvendes til boliger. Det kan i særlige tilfælde (enkeltejeendomme og -bygninger) tillades, at samtlige etagearealer anvendes til erhverv og/eller offentlige formål."

Ansøgningen begrundes med, at ejendommen er beliggende mellem Erik Sørensen Vinhandel og Statoils servicestation, hvilket gør anvendelsen som bolig mindre attraktiv for en kommende erhverver.

Det ansøgte kræver tilladelse i henhold til boligreguleringslovens § 46, og accept i henhold til planloven til ændret anvendelse til 100 % liberalt erhverv eller lignende.

Vurdering

Bygningsmyndigheden vurderer, at ejendommen på grund af beliggenheden vil være velegnet til at anvende til 100 % kontor- eller liberalt erhverv, hvilket rammebestemmelserne åbner mulighed for i særlige tilfælde. Hertil kommer, at grundens areal på kun 434 m2 er relativt småt for et villaområde. På den anden side er en lejlighed på 113 m2 af en tidssvarende størrelse som familiebolig.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Bygningsudvalget:

At sagen drøftes.

Beslutninger

Bygningsudvalget, møde 21. august 2008

Vedtaget, at meddele afslag på ansøgningen om nedlæggelse af bolig. John Philip (B) stemte imod og ønskede ført til protekol, at man ikke skal forlange, at ejendomme, der ligger op til en benzintank, udnyttes som boliger på grund af det usunde miljø. Her tænkes både på fordampning af giftige stoffer og støj. Dertil kommer at der er erhverv på begge sider af ejendommen.

Beslutningsstatus: Behandlet, indstillet til:

Bilag

[Ansøgning om udvidelse af erhverv](#)

Møde i Bygningsudvalget den 21. august 2008

8 Åbent Hellerupvej 5 B. Nedlæggelse af beboelseslejlighed

[029226-2008](#)

Resumé

Gentofte Kommune v/ Jura og Gentofte Ejendomme søger om tilladelse til at nedlægge en beboelseslejlighed over Brandmuseet på Hellerupvej 5 B med henblik på at anvende rummene til opbevaringsrum for museet.

Baggrund

Matr. nr. 1 eb Hellerup ejes af Gentofte Kommune og har et samlet grundareal på 1393 m². Ejendommen er bebygget med 3 bygninger: 1) Hellerupvej 5 (den tidligere tandplejebygning, der nu er under afhændelse), 2) Hellerupvej 5 B, Brandmuseet i stueetagen og 6 boliger på 1.- og 2. sal, der udlejes til boligsociale formål, samt 3) Svanemøllevej 106, et tofamiliehus, der udlejes til boligsociale formål.

Ønsket om at nedlægge 1 af de 6 boliger over Brandmuseet skyldes, at museet i en længere årrække har haft brugsret til et kælderlokale i bygningen Hellerupvej 5, der nu skal sælges, jf. Kommunalbestyrelsens beslutning på møde den 24. juni 2008, pkt. 30. For at museet kan fortsætte sit virke er det nødvendigt at skaffe nye lokaler i umiddelbar tilknytning til museet, og Gentofte Ejendomme har derfor tilbudt museet at benytte lejligheden Hellerupvej 5B, 2. mf. under forudsætning af, at Bygningsudvalget godkender nedlæggelsen af boliglejemålet.

Gentofte Ejendomme oplyser, at kommunen pt. råder over et tilstrækkeligt antal boliglejemål til opfyldelse af kommunen boligsociale forpligtelser, hvorfor nedlæggelsen af lejemålet ikke vil udgøre noget problem i så henseende.

Den omhandlede lejlighed er en 3 værelseslejlighed på 69 m², der har stået tom siden 1. marts 2008, hvor den tidligere lejer flyttede. Der er i alt 6 boliglejemål i Hellerupvej 5B (3 på 1. salen og 3 på 2. salen; museet ligger i "stueetagen" (garageanlæg)).

Ejendommen er omfattet af lokalplan 209 for Hellerup Bydelscenter, delområde III. I henhold til lokalplanen må ejendomme i området kun anvendes til liberale erhverv, offentlige formål i form af institutioner, publikumsorienteret service samt helårsboliger.

Vurdering

Anvendelse som opbevaringsrum for museet vil falde ind under anvendelseskategorien publikumsorienteret service, hvorfor den ændrede anvendelse umiddelbart vil være i overensstemmelse med lokalplanen.

Ejendommen og området er særdeles tæt bebygget, og en nedlæggelse af boligen til den ansøgte anvendelse vil være en lille lettelse i tætheden.

Efter det oplyste har kommunen ikke for tiden brug for lejligheden til boligsociale formål.

Samlet set kan Bygningsmyndigheden anbefale, at der meddeles tilladelse til det ansøgte i henhold til boligreguleringslovens § 46.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Bygningsudvalget:

At der meddeles tilladelse til det ansøgte i henhold til boligreguleringslovens § 46

Beslutninger

Bygningsudvalget, møde 21. august 2008

Udsat

Beslutningsstatus: Behandlet, indstillet til:

Bilag

[Ansøgning om tilladelse til nedlæggelse af boliglejemål
Kortbilag - Hellerupvej 5 B](#)

Møde i Bygningsudvalget den 21. august 2008

9 Åbent Strandvejen 264A. Ansøgning om lovliggørelse af glasflunker i kviste.

[020908-2007](#)

Resumé

Ejeren, Anne Vibeke Sand har ansøgt om lovliggørelse af glasflunker på kviste mod nord og syd. Etableringen af glasflunkerne er udført af den tidligere ejer, Per Tolstrup i 2006 i forbindelse med renoveringen af taget og kvistene.

Baggrund

Byplan 21 er gældende for området:

§ 5 stk. 1 foreskriver:

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

Vurdering

Gentofte Kommune har tidligere mundtligt meddelt daværende ejer, at ændringer af udseende på kviste ville kræve Bygningsudvalgets godkendelse. Tidligere ejer fremsendte imidlertid ikke en ansøgning herom.

Glasflunkerne skal lovliggøres, hvilket kan ske ved enten 1) fysisk lovliggørelse eller 2) retlig lovliggørelse.

Ad 1) Fysisk lovliggørelse vil sige fjernelse af glasflunker og etablering af flunkevægge med små vindueskighuller i hver side af kvistene som er karakteristisk for kvistene i Skovshoved.

Ad 2) Retlig lovliggørelse vil sige en tilladelse til, at de etablerede glasflunker bevares.

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

På den ene side må det lægges til grund, at ansøger ikke selv har etableret flunkerne, hvorfor hun må formodes at være ubekendt med forholdes ulovlighed. På den anden side er glasflunker usædvanligt i relation til den arkitektur, der præger de gamle fiskerhuse i området. Ønsker man forøget lysindfald, vil man kunne isætte mindre opsprossede vinduer i flunkerne og på denne måde bevare husenes oprindelige arkitektoniske udtryk. Hertil kommer, at det ikke vil være forbundet med så store udgifter at udskifte flunkerne til nye opsprossede vinduer, at det vil være relevant at lægge afgørende vægt på værdispildsbetragtningen.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Bygningsudvalget:

At der meddeles afslag på ansøgning om retlig lovliggørelse samt påbud om fysisk lovliggøres ved fjernelse af glasflunker og etablering af flunkevægge med små vindueskighuller i hver side af kvistene mod nord og syd som er karakteristisk for kvistene i Skovshoved.

Beslutninger

Bygningsudvalget, møde 21. august 2008

Vedtaget

Beslutningsstatus: Behandlet, indstillet til:

Bilag

[Henvendelse vedr. udskiftning af tag](#)

[Foto 1, besigtigelse 2/11-07](#)

[Foto 2, besigtigelse 2/11-07](#)

[Ejer, Anne Vibeke Sand sender redegørelse og en ansøgning.](#)

[Kortbilag](#)

[Svar af 6. juli 2007 fra Skovshoved By's grundejer og Bevaringsforening.](#)

Møde i Bygningsudvalget den 21. august 2008

10 Åbent Lille Strandvej 2A, 5.th. Udvidelse af eksisterende kvist og terrasse samt etablering af hems

[025831-2008](#)

Resumé

Arkitekt Peter Theill Eriksen har den 20. juni 2008 på vegne af ejeren, ansøgt Gentofte Kommune om tilladelse til at udvide eksisterende kvist samt tagterrasse på ejendommen beliggende Lille Strandvej 2 A, 5.th. Kvist samt tagterrasse vender mod gårdside.

Baggrund

Ansøger anfører at eksisterende kvist samt tagterrasse ønskes udvidet med et spærfag. Værnet udføres i galvaniseret stål, i stil med ejendommens øvrige stålarbejder.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 209, hvoraf det fremgår i kortbilaget, at ejendommen er bevaringsværdig.

I henhold til lokalplan 209, § 6, stk. 6.1, fremgår, at bygninger, som er angivet med særlig signatur på kortbilag 1, 2 og 3, må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden Kommunalbestyrelsens tilladelse. Dette gælder også vinduesudskiftninger og ændringer i materialevalg, farvesætning, vinduesformater samt udformning i øvrigt.

I kommuneatlas har ejendommen en bevaringsværdi på 2.

Vurdering

Ejendommen Strandborg er en meget markant ejendom med en fremtrædende placering i gadebilledet på Strandvejen. Med sin karakteristiske byggestil fra starten af forrige århundrede (1902) og en stor detaljerigdom i facaderne er bygningen klassificeret i kategori 2 i Kommuneatlas. På denne baggrund bør der udvises forsigtighed med at tillade facadeændringer, der ikke stemmer overens med det oprindelige arkitektoniske udtryk.

Der er tidligere meddelt tilladelse til etablering af en kvist med en mindre altan til lejligheden samt en række ovenlysvinduer. Dette er sket før ejendommen blev erklæret bevaringsværdig. Det nu ansøgte er en udvidelse af kvisten med altanen. Den eksisterende altan er placeret i lige linje med vinduerne i samtlige de underliggende etager, hvor udvidelsen af altanen medfører et brud med denne rytme i facaden.

På denne baggrund og henset til risikoen for en uheldig præcedenseffekt, finder Bygningsmyndigheden, at der bør meddeles afslag på det ansøgte.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Bygningsudvalget:

At der meddeles afslag på ansøgningen, i henhold til lokalplan 209, § 6.1.

Beslutninger

Bygningsudvalget, møde 21. august 2008

Vedtaget

Beslutningsstatus: Behandlet, indstillet til:

Bilag

[Ansøgning om udvidelse af eks. kvist m.m.
Kortbilag. Lille Strandvej 2A.](#)

Møde i Bygningsudvalget den 21. august 2008

11 Åbent Prins Valdemarsvej 43. Montering af solceller/solpaneler på overdækket terrasse- og garagetag.

[013897-2008](#)

Resumé

Der søges på vegne af ejerne af ejendommen om tilladelse til at udvide eksisterende overdækkede terrasse, samt montering/opsætning af solceller/solpaneler på tagfladerne mod syd af den overdækkede terrasse og garage.

Baggrund

Ejendommen er beliggende i villakvarteret Ved kærret og Søndersøvej, og er ikke lokalplanlagt. Ejendommene i området er omfattet af en tinglyst servitut, der pålægger ejerne at holde tagene i røde vingeformede teglsten.

I forbindelse med at der på ejendommen, Prins Valdemarsvej 43, ansøges om tilladelse til at udvide den eksisterende overdækkede terrasse, anmodes der ligeledes om tilladelse til at opsætte solceller/paneler på hele tagfladen vendende mod syd, på henholdsvis den overdækkede terrasse og garage.

Af den på ejendommen tinglyste servitut af den 25. november 1943, fremgår det af § 2, stk. 5, at bygningernes tage skal dækkes med røde vingeformede teglsten. Endvidere fremgår det, at garager eller udhuse skal dækkes med røde vingeformede teglsten, dersom tagets rygning ligger mere end 3,5 m over terræn. Af den tinglyste servitut fremgår det, at det er Gentofte Kommunen der har påtale- og dispensationsret.

Af planlovens § 43 fremgår det, at kommunalbestyrelsen ved påbud eller forbud kan sikre overholdelsen af servitutbestemmelser om forhold, hvorom der kan optages bestemmelser i en lokalplan. Kommunalbestyrelsen kan således håndhæve servituttens ved påbud eller forbud under forudsætning af, at kommunalbestyrelsen har en aktuel, offentlig planmæssig interesse i servituttens overholdelse.

Bygningsudvalget har flere gange tidligere behandlet en sag vedr. et sort glaseret tegltag på en anden ejendom i kvarteret (Prins Valdemarsvej 31), hvor udvalget valgte ikke at håndhæve servituttens, dels af hensyn til værdispildbetragtningen, dels fordi ca. 5 øvrige huse i kvarteret havde tagbelægninger i strid med servituttens bestemmelser herom.

Projektet har været sendt i høring hos Bernstorff-Jægersborg Grundejerforening. Der har i den

forbindelse været bemærkninger til det ansøgte. Det fremgår blandt andet af Grundejerforeningens skrivelse, at der ikke bør nægtes tilladelse til det ansøgte, med begrundelsen i netop den ovenfor beskrevne sag på Prins Valdemarsvej 31.

Vurdering

Bygningsmyndigheden vurderer, at de ansøgte solceller/solpaneler på hele tagfladen mod syd af henholdsvis den overdækkede terrasse og garage, vil få tagene til at fremstå som blå/sorte "glastage", hvorved servitutbestemmelsen om at tagene skal fremstå som røde vingeformede teglsten, ikke ses opfyldt.

Det er dog et væsentligt aspekt, set ud fra et samfundsmæssigt og miljøpolitisk synspunkt, at opveje de miljømæssige intentioner med de æstetiske intentioner. Hensigten med opsætningen af solcellerne/solpanelerne er, at kunne producere el og varme til ejendommens eget forbrug. Henset hertil og til, at udvalget i ovennævnte sag besluttede ikke at håndhæve servituten, anbefales det at meddele tilladelse til det ansøgte.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Bygningsudvalget:

At der meddeles dispensation fra servituten, hvilket vil sige, at der ikke nedlægges forbud mod det ansøgte i henhold til planlovens § 43.

Bilag

Kort

Ansøgning af den 16. marts 2008

Supplerende tegninger af den 10. april 2008.

Beslutninger

Bygningsudvalget, møde 21. august 2008

Vedtaget, idet Bygningsmyndigheden bemyndiges til at gå i dialog med ansøger om den nærmere placering af solceller.

Beslutningsstatus: Behandlet, indstillet til:

Bilag

[Kortbilag - Prins Valdemarsvej 43](#)

[Ansøgning om udvidelse af overdækket terrasse og opsætning af solceller.](#)

[Supplerende tegningsmateriale](#)

[Bemærkninger fra grundejerforeningen](#)

Møde i Bygningsudvalget den 21. august 2008

12 Åbent Hegelsvej 5. Opførelse af brændeskur og drivhus

Resumé

Ejerne af ejendommen Hegelsvej 5, Christian Klarskov og Helle Hagelund, søger om tilladelse til at opføre et drivhus og et brændeskjul på i alt 24,8 m², beliggende fra eksisterende hus og helt ud i naboskel mod vest.

Baggrund

Huset blev opført i 1933, og er tegnet af arkitekt Arne Jacobsen. Ejendommen er omfattet af Lokalplan 280, hvoraf det fremgår at huset er bevaringsværdigt. I "Gentofte - atlas over bygninger og bymiljøer" er huset klassificeret som bevaringsværdigt i kategori 2, og har følgende kommentar under punktet arkitektur: smukt, velproportioneret, fine murværksfacader.

Huset udgør en del af en helhed - et bygningsmiljø på Hegelsvej, hvor hovedparten af villaerne er opført i 1930'erne og 1940'erne. Mange af bygningerne på vejen rummer tidstypiske træk som er bevarede, og de er på denne måde "i familie med hinanden".

Ejendommens grundareal: 1132 m²

Boligareal:	213 m ²
Garager 2 stk. i alt:	40 m ²
Eksisterende bebyggelsesprocent:	18,4
Ansøgt drivhus og brændeskjul:	24,8 m ²
Fremtidig bebyggelsesprocent:	21,4

Der søges om tilladelse til at opføre et drivhus på 17 m² og et brændeskjul på 7,8 m² med samme beliggenhed som den eksisterende overdækkede terrasse. Eksisterende terrasseoverdækning nedrives. Forslaget er tegnet af arkitekt Nils Jordan, som husets ejere oplyser, er specialist i renovering og ombygning af historiske bygninger.

Den ansøgte bygning er sammenbygget med det eksisterende enfamilehus, og placeret helt ud i naboskel. Bygningens ydermure mod henholdsvis vej- og naboskel er eksisterende blank murværk. Drivhus-facaden mod haven ønskes opført som en 45 cm høj brystningsmur i samme udseende som husets øvrige facader. Herpå sammenbygges 7 oplukkelige vinduer, samt en dobbelt glasdør. I drivhusfacaden indbygges 7 oplukkelige tophængte ventilationsklapper. Taget udføres som et glastag i 3-lags termoglas med profiler der i c/c-afstand svarer til de underliggende drivhusvinduer, samt husets øvrige eksisterende vinduer. Brændeskjulet udføres som åbent ud mod havesiden, og lukket på de 3 øvrige sider. Taget på brændeskjulet udføres ligeledes som et glastag. Adgang til drivhus og brændeskjul foregår fra havesiden.

Bygningsmyndigheden har tidligere modtaget to ansøgninger med ønsket om, at opføre en orangeribygning med tilsvarende udseende og beliggenhed. På daværende tidspunkt var den nu vedtagende lokalplan 280 ikke gældende, ligesom ejendommen var omfattet af bygningsreglement for småhuse 1998. Der blev i forlængelse af begge ansøgninger meddelt afslag med begrundelsen i, at kommunen ikke har praksis for at tillade andet byggeri i skelbredden, end det der kan opføres i henhold til undtagelsesbestemmelserne i BR-S 98, afsnit 11.3.1, litra a-e, med mindre der er tale om ganske særlige eller helt bagatelagtige forhold. Det blev meddelt, at det ansøgte orangeri, som kan sidestilles med en udestue, ikke var omfattet af disse undtagelsesbestemmelser. En orangeribygning kan kun opføres 2,5 m fra skel. Derudover blev det i afslagene oplyst, at en orangeri-/udestuebygning skal have et udseende der svarer til en sådan bygning, herunder være uisoleret, være opført i lette materialer, ligesom et stort areal skal være glas. Kort sagt være en bygning der skiller sig ud fra den eksisterende beboelsesbygning. Det ansøgte er nu ændret fra en orangeribygning til en drivhus-/brændeskjulsbygning indenfor skelbredden, hvorved bestemmelsen om hvilke bygninger der må placeres i 2,5 meter skelbredden er opfyldt, jvf. BR-08, kap. 2.7.6, stk. 1, litra 3.

Vurdering

Bygningsmyndigheden vurderer, at den ansøgte bygning fremstår som en drivhus- og

brændeskjulsbygning. Man har tilstræbt at udforme bygningen så den, trods sin funktionalitet, harmonerer med den eksisterende ejendom. Både hvad angår materialevalg og udformning har man opnået at få de to bygninger til at spille sammen, uden at drivhus- og brændeskjulsbygningen herved får karakter af beboelse. Arkitekten har i forbindelse med udformningen af drivhusbygningen, skelet til et andet Arne Jacobsen hus/drivhus, hvor drivhuset ligeledes er opført sammenbygget med hovedhuset. Det er efter Bygningsmyndighedens vurdering lykkedes at tilpasse den ansøgte bygning med den eksisterende og omliggende bebyggelse, hvorfor det kan anbefales at godkende det ansøgte.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Bygningsudvalget:

At der meddeles tilladelse til det ansøgte, i henhold til lokalplan 280, §7.1.

Bilag

Kort

Ansøgning af den 21. maj 2008

Tegning af den 9. juni 2008

Beslutninger

Bygningsudvalget, møde 21. august 2008

Vedtaget, Birgit Hemmingsen (T) stemte imod. John Philip (B) undlod at stemme.

Beslutningsstatus: Behandlet, indstillet til:

Bilag

[Ansøgning om opførelse af drivhus og brændeskjul.](#)

[Kortbilag - Hegelsvej 5](#)

[Tegning af eksisterende og fremtidige forhold.](#)

[Supplerende oplysninger](#)

Møde i Bygningsudvalget den 21. august 2008

13 Åbent Skelvej 2. Etablering af privat, international børneinstitution.

[021876-2008](#)

Resumé

Der søges om tilladelse til at etablere en privat, international børneinstitution i beboelsesbygningen på ovennævnte ejendom. Sagen blev behandlet på udvalgets møde den 19. juni 2008, pkt. 1, men blev udsat med henblik på afholdelse af dialogmøde med borgerne i området.

Mødet blev afholdt på rådhuset den 13. august 2007.

Baggrund

Marie Eriline Mesbahi søger med fuldmagt fra ejer om tilladelse til at nedlægge beboelsen og indrette en privat, international børneinstitution på ejendommen Skelvej 2.

Ejendom og planforhold

Ejendommen er ikke omfattet af lokalplan, men beliggende i kommuneplanens område 1. B 41, et boligområde til villabebyggelse. Det fremgår af kommuneplanens rammebestemmelser for området, at der ud over helårsbeboelse også er mulighed for at indrette bygninger til institutioner.

Ejendommen Skelvej 2 har et grundareal på 2523 m², og er bebygget med et samlet boligetageareal på 568 m². Der er tilmeldt 8 beboere til folkeregistret på ejendommen.

Institutionen

Ifølge ansøgningen vil børneinstitutionen omfatte 70 - 94 børn fordelt på ca. en tredjedel vuggestuebørn og to tredjedele børnehavebørn. Antallet af tilknyttede voksne vil være på 14 - 22. Der vil blive indrettet parkeringspladser til aflevering og afhentning af børn internt på grunden i den vestlige side langs med Skelvej. Endvidere er der eksisterende p-pladser i gårdrummet mellem anneks og hovedbygning. Annekset vil blive indrettet til personalerum og kontor.

Antallet af børn og dermed personale er opgjort på baggrund af husets rummelighed.

Kommunens behandling af sagen

Det ansøgte kræver kommunens stillingtagen til, om der eventuelt skal udarbejdes en lokalplan i henhold til planlovens § 13, stk. 2, som forudsætning for, at ejendommen kan anvendes som ansøgt, eller om anvendelsen ud fra en konkret vurdering - under hensyn til beliggenheden, størrelsesforholdene, og kvarterets øvrige fysiske og anvendelsesmæssige forhold - umiddelbart kan godkendes som værende i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser.

Endvidere skal kommune tage stilling til, om den nuværende beboelse på ejendommen kan tillades nedlagt i henhold til boligreguleringslovens § 46.

Naboorientering

Beboerne i kvarteret mellem Tuborgvej, Niels Andersens Vej og Bernstorffsvej er blevet orienteret om sagen. Der er indkommet en række indsigelser fra de omkringboende, hvor der primært gøres indsigelse mod den forventede stigning i trafikken, som etablering af institutionen vil resultere i. Der henvises i den forbindelse bl.a. til at området i forvejen indeholder Rygårdsskolen, samt en kommunal børnehave som begge afføder en del trafik. Flere af naboerne ønsker, at der udarbejdes en lokalplan, hvor bl.a. trafikforholdene belyses, inden der træffes afgørelse om etablering af den ansøgte børnehave.

Der har den 13. august 2008 været afholdt borgermøde om sagen. Ca 20 borgere deltog. Indsigelserne mod etablering af institutionen blev i den forbindelse gentaget, ligesom borgerne på nu fremsatte ønske om, at der udarbejdes en lokalplan, inden der træffes afgørelse om etablering.

Vurdering

Bygningsmyndigheden vurderer, at ejendommen som udgangspunkt er velegnet til formålet. Den er beliggende ud til den meget befærdede Tuborgvej, men alligevel tilbagetrukket fra vejen inde på den mere fredelige Skelvej. Kvarteret og dets omgivelser er i forvejen påvirket af store institutioner, syd for Tuborgvej ligger Sankt Lukas Stiftelsens ejendom, og på nordsiden af Niels Andersens Vej ligger Rygaards Skole og Rygårdscetret. Endvidere findes kommunens børneinstitution på Niels Andersens Vej 13 A i kvarteret.

Vurderingen af spørgsmålet om lokalplanpligt indeholder en vurdering af institutionens påvirkning af det lokale miljø.

Det kan på den ene side anføres, at indgrebet i det lokale miljø skønnes at være af mindre væsentligt omfang på grund af de allerede værende forhold i form af den trafikerede Tuborgvej, de store institutioner i området, samt trafik og kommunal børneinstitution på Niels Andersens Vej.

Ejendommen er beliggende ud til den meget befærdede Tuborgvej, men alligevel tilbagetrukket inden på den mere fredelige Skelvej. Kvarteret og dets omgivelser er påvirket af store institutioner. Syd for Tuborgvej ligger Sankt Lukas Stiftelsens ejendom, og på nordsiden af Niels Andersens Vej ligger Rygårds Skole og Rygårdscentret. Endvidere findes kommunens børneinstitution på Niels Andersens Vej 13A i kvarteret.

Med hensyn til trafikforholdene er det oplyst, at der er en del trafik på Skelvej hidrørende fra kommunens børneinstitution på Niels Andersens Vej 13A. Denne trafik vil stige ved endnu en institution på Skelvej 2, men generne kan søges mindsket ved velplanlagte afleveringsfaciliteter inde på grunden. Ansøger oplyser, at der kan fastsættes interne regler om forskudte tidspunkter for ankomst og afhentning, og på anden vis laves aftaler til mindskelse af biltrafikken.

Det kan på den anden side anføres, at etableringen af endnu en stor institution i samme kvarter samlet set indebærer en sådan påvirkning af kvarteret, at der nu er behov for fastlæggelsen af en planmæssig ramme for udviklingen af kvarteret, der i kommuneplanen er udlagt som et boligområde til villabebyggelse. Etableringen af endnu en institution vil således skabe en fortætning af institutioner i området.

Ved gennemførelsen af en lokalplanproces igangsættes det grundlæggende princip om offentlighedens medvirken i planlægning af den fremtidige udvikling af kvarteret i overensstemmelse med Gentofte Kommunes almindelige praksis.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Bygningsudvalget:

At sagen drøftes.

Beslutninger

Bygningsudvalget, møde 21. august 2008

Vedtaget at varsle nedlæggelse af § 14 forbud, idet sagen oversendes til Byplanudvalget til vurdering af spørgsmålet om evt. lokalplan.

Beslutningsstatus: Behandlet, indstillet til:

Bilag

[Ansøgning om oprettelse af international privat daginstitution / nedlæggelse af bolig \[1 vedhæftet fil\]](#)

[Tillæg til ansøgning](#)

[Kortbilag - skelvej 2 - stående](#)

[Indsigelse](#)

[Indsigelse](#)

[Indsigelse](#)

[Indsigelse](#)

[Indsigelse](#)

[Indsigelse](#)

Møde i Bygningsudvalget den 21. august 2008

14 Åbent Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne

[038713-2007](#)

Beslutninger

Bygningsudvalget, møde 21. august 2008

Udvalgets oktobermøde flyttes til 27/10 kl. 16 (forud for KB).

Beslutningsstatus: Behandlet, indstillet til:

Møde i Bygningsudvalget den 21. august 2008

15 Lukket Sag på dagsordenen

038713-2007

Beslutningsstatus: Behandlet, indstillet til:
