



Gentofte Kommune

Dagsorden til møde i Bygningsudvalget

Dagsorden åben

Mødedato 22. maj 2008

Mødetidspunkt 17.00

Mødelokale 326

Indholdsfortegnelse

Bygningsudvalget

den 22. maj 2008

Åben dagsorden

- 1 Strandvejen 252E. Flytning af ulovligt opført altan**
- 2 Lindorffs Alle 5. Cykelparkering i beplantningsbælte**
- 3 Soløsevej 5 A og 5 B. Genoptagelse af sag om sammenlægning af to boliger**
- 4 Emil Reesens Vej 4. Udskiftning af ovenlysvindue**
- 5 Klampenborgvej 37. Ansøgning om opførelse af tilbygning samt garage på bevaringsværdig ejendom.**
- 6 Henningsens Alle 51. Fældning af bevaringsværdige træer**
- 7 Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne**

Lukket dagsorden

- 8 Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne**

Møde i Bygningsudvalget den 22. maj 2008

1 Åbent Strandvejen 252E. Flytning af ulovligt opført altan

[014059-2008](#)

Resumé

Arkitekt Ulrich Geert Andersen har på vegne af ejeren af Strandvejen 252E, Niels Henrik Detlefsen, søgt om tilladelse til at flytte en ulovligt opsat altan i 1. sals højde på ejendommen, således at denne overholder højde og afstandskrav til naboskel.

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"

§ 6 stk. 3 foreskriver:

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

Projektet vil kræve særlig tilladelse i henhold til § 5 stk. 1. Det overholder § 6 stk 3, ligesåvel som det overholder bygningsreglementets bestemmelse om afstand på min. 2,5m til skel mod nabo.

Der blev på Bygningsudvalgets møde den 23. februar 2006 punkt 9 givet afslag på at opføre en altan på 5,4 m² i 1. sals højde i skelbredden op mod naboen Strandvejen 252 F. Afslaget blev givet med begrundelse i, at der i kommunen ikke er praksis for at meddele dispensation fra bygningsreglementets bestemmelser om forhøjede opholdsarealer i skelbredden, da den slags arealer kan skabe generende indblik til naboejendomme. I Skovshoved ligger husene ganske tæt på små grunde, og der er en stor risiko for generende indblik hos naboerne, hvis der etableres hævede opholdsarealer tættere naboskel end 2,5 m.

Der findes p.t. en ulovlig opført altan ca. 1,2 m fra skel mod nabo.

Den nu ansøgte altan er knapt 5 m², og foruden at den overholder afstanden til skel mod nabo, er den placeret så den vender ud mod Kystvejen og kommunens ubebyggede arealer. Den 23. august 2007 punkt 2, blev der på Bygningsudvalgets møde givet tilladelse til at naboen i nr. 252F kunne udvide en allerede eksisterende tagaltan med ca. 15 m² 2,5 m fra naboskel.

Sagen er sendt i høring hos de to grundejerforeninger, hos naboen og hos Gentoftelisten. Ingen af grundejerforeningerne har indvendinger mod projektet.

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

Vurdering

Bygningsmyndigheden vurderer at den ansøgte altan ligger indenfor hvad der er sædvanligt i Skovshoved, og altanen harmonerer med områdets sammensatte oprindelige byggestil. Der lægges vægt på at altanen opføres med den lovpligtige afstand til nabo mod nord.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Bygningsudvalget:

At der meddeles særlig tilladelse i henhold til byplan 21 § 5 stk 1, således at den ansøgte altan kan tillades.

Bilag

[Ansøgning om opførelse af altan](#)

[Kortbilag, Strandvejen 252e](#)

[Situationsplan og altan fra siden](#)

[Ny grundejerforening har ingen kommentarer](#)

[Gammel grundejerforening har ingen kommentarer](#)

Møde i Bygningsudvalget den 22. maj 2008

2 Åbent Lindorffs Alle 5. Cykelparkering i beplantningsbælte

[013747-2008](#)

Resumé

Tranegårdsskolen søger om dispensation fra gældende lokalplan 254, til etablering af cykelparkering i lokalplanlagt beplantningsbælte mod Gruts Allé.

Baggrund

Der søges om dispensation fra lokalplan 254, som i § 8.5 foreskriver: "Det på kortbilaget viste areal, benævnt "Beplantningsbælte", skal anlægges og fremtræde som et grønt beplantningsbælte."

På kortbilaget er vist et beplantningsbælte mod Gruts Allé med en bredde på ca. 5 m og en længde på ca. 40 m. Beplantningsbæltet findes i dag, og består dels af relativt store platantræer, og dels af mindre buskagtige planter. Der ansøges om tilladelse til at etablere en cykelparkering som den Øregård Gymnasium fik tilladelse til på BU-møde den 27. marts 2006, punkt 1.

Gymnasiets cykelparkering krævede også dispensation fra en gældende lokalplan, men modsat Tranegårdsskolen, var gymnasiets beplantningsbælte ikke beplantet. Cykelparkeringen blev tilladt, og det blev samtidig krævet, at der skulle plantes en afskærmende bøgehæk ud mod Gruts Allé. Tranegårdsskolen angiver i deres ansøgningsmateriale at de har trange kår på matriklen, og derfor har brug for at udnytte udearealet optimalt. Dette indebærer, at alle træerne i plantebæltet skal fjernes. Der fremføres yderligere følgende argumenter for at fjerne alle træerne:

1) Flere af træerne er alvorligt skadede, fordi børnene har leget i plantebæltet. 2) Der er i forvejen et meget fint bælte af platantræer langs vejen. 3) Det skal se pænt ud for brugere, naboer og de der færdes på Gruts Allé.

Sagen er sendt i høring hos naboer og hos GentofteListen. Der er kommet indsigelser fra 16 forskellige adresser på Gruts Alle; de er alle imod at omhandlede plantebælte erstattes af cykelparkering. 16 forskellige adresser i området - foruden GentofteListen - er blevet hørt i sagen.

Vurdering

Eftersom en del af beplantningbæltet (nogle af træerne) er alvorligt skadede, og henset til at der på

naboejendommen Gersonsvej 32 - Øregård Gymnasium - er givet tilladelse til at etablere cykelparkering i et lokalplanlagt beplantningsbælte mod Gruts Allé, vurderer bygningsmyndigheden at også denne ansøgning bør imødekommes. Det skal i den forbindelse bemærkes, at kun en del af beplantningsbæltet vil blive benyttet til cykelparkering, idet en del vil blive beplantet af en afskærmende bøgehæk ud mod Gruts Allé. Med henblik på at bevare det grønne vejbillende ud mod Gruts Allé bør flere høje træer bevares, alternativt nyplantes mellem cykelstativerne.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Bygningsudvalget:

At der meddeles dispensation til etablering af den ansøgte cykelparkering suppleret med en bøgehæk ud mod Gruts Allé, jf. Lokalplan 254 § 8.5. Bygningsmyndigheden bemyndiges til at indgå dialog med skolen omkring bevarelse af flere høje træer indenfor beplantningsbæltet.

Bilag

[Kortbilag, Lindorffs Ale 5](#)

[Ansøgning om cykelparkering](#)

[Argumenter for at fjerne træer](#)

[Plan ekst. \(ikke målsat\)](#)

[Plan efter \(ikke målsat\)](#)

[Foto ekst. forhold](#)

[Foto cykelparkering gymnasiet - forfra](#)

[Foto, cykelparkering gymnasiet \(fra siden\)](#)

[Foto, Cykelparkering og plantebælte](#)

[Indsigelser fra 15 adresser på Gruts Alle](#)

[Indsigelse fra Gruts Alle 14B og C](#)

Møde i Bygningsudvalget den 22. maj 2008

3 Åbent Soløsevej 5 A og 5 B. Genoptagelse af sag om sammenlægning af to boliger

[015076-2008](#)

Resumé

Der søges om genoptagelse af sag vedrørende sammenlægge to boliger set i lyset af tidligere og nuværende praksis i lignende sager.

Baggrund

Kroman Reumert, adv. Niels Balslev, søger på nuværende og tidligere ejeres vegne om genoptagelse af sag om tilladelse til at sammenlægge de to boliger i dobbelthuset på Soløsevej 5 A og B.

Ejendom og forhistorie:

Der er tale om 2 til hinanden stødende ejendomme (hvert sit matr. nr.) med grundarealer på henholdsvis 877 m² og 720 m². Tilsammen 1597 m². Bolig A: 162 m². Bolig B: 235 m². Tilsammen: 397 m².

De to matrikelnumre var tidligere én samlet ejendom bebygget med et enfamiliehus. Huset blev tilladt nedrevet, og der blev i 2005 meddelt tilladelse til et nyt dobbelthuse indeholdende 2 boliger med lodret adskillelse. Ejendommen blev udstykket, så hver bolig kom til at ligge på hver sin faste ejendom.

Bygningsudvalget har tidligere den 22. november 2007, ad. pkt. 4, behandlet advokat Niels Balslevs ansøgning om sammenlægning, og udvalget vedtog at meddele afslag til ansøgningen i henhold til boligreguleringslovens § 46. Afgørelsen blev begrundet med, at kommunen ikke havde praksis for at tillade store gode familieboliger nedlagt, og da der i det konkrete tilfælde var tale om to helt nye boliger af høj standard, finder udvalget ikke grundlag for at tillade den ene bolig nedlagt.

Ansøgning om genoptagelse

Ansøger henviser nu til, at begrundelsen forekommer uforståelig og vilkårlig særligt set i lyset af, at Kommunalbestyrelsen kort tid efter gav samtykke til nedrivning af en nyrenoveret familiebolig på 257 m² på ejendommen Richelieus Allé 4. Endvidere henvises til eksempler på kommunens såvel nyere som ældre praksis på området.

Ansøger anfører desuden, at den ene af de på Soløsevej i 2005 opførte boliger, Soløsevej 5 B, på intet tidspunkt har været beboet, hvorfor Kommunalbestyrelsens beføjelse efter boligreguleringslovens § 46 slet ikke finder anvendelse.

Ansøger henviser i øvrigt til den almindelige lighedsgrundsætning i forfaldningsloven, at væsentligt lige forhold skal behandles lige i retlig henseende. Under henvisning til den opregnede praksis finder ansøger, at der i sagen vedrørende Soløsevej 5 A og B er væsentlige lige forhold med de tidligere sager.

Endelig henvises til, at hensynet bag boligreguleringslovens § 46, der er at opretholde en boligbestand for at modvirke boligmangel - ikke er relevant i det aktuelle tilfælde, da der ikke hersker mangel på boliger i dette prisleje.

Vurdering

På den ene side kan der ved afgørelsen om sammenlægning af de 2 boliger lægges vægt på de planmæssige forhold, som foreskriver, at der kan etableres dobbelthuse på grunde over 1400 m², ligesom boligernes størrelse bør indgå i afvejningen (tilsammen er de næsten 400 m²).

På den anden side ligger ejendommene i et område, hvor grundene bebygget med enfamiliehuse ned mod Ermelunden, er relativt store.

Samlet set finder Bygningsmyndigheden, at sagen bør drøftes som et led i dannelsen/fastholdelsen af praksis på området.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Bygningsudvalget:

At sagen drøftes.

Bilag

[Ansøgning om sammenlægning af to boliger](#)
[Kortbilag - Soløsevej 5](#)

Møde i Bygningsudvalget den 22. maj 2008

4 Åbent Emil Reesens Vej 4. Udskiftning af ovenlysvindue

[013825-2008](#)

Resumé

Der søges om tilladelse til udskifte et ovenlysvindue med et større på ovennævnte ejendom.

Baggrund

Allan Holtzer søger om tilladelse til at opsætte 2 Velux tagvinduer i den sydvendte tagflade i beboelsesbygningen på ovennævnte ejendom.

Ejendom:

Grundareal: 528 m²

Enfamiliehus i 1½ etage, høj trempel og 45 graders taghældning.

Ejendommen er beliggende i en lille ensartet tæt-lav bebyggelse syd for Jahnsensvejs udmunding i Kildeskovsvej. Bebyggelsen består af 7 ensartede huse omkring den private fællesvej Emil Reesens Vej. Bebyggelsen er omfattet af lokalplan 26, der i § 7, stk. 1, fastsætter, at der kun efter kommunalbestyrelsens særlige tilladelse må placeres vinduer i tagfladen.

Kommunen har tidligere meddelt tilladelse til isætning af tagvinduer i denne ejendom og andre steder i bebyggelsen.

Lokalplanbestemmelsen er en såkaldt kompetencenorm, der af kommunen skal behandles som en dispensationssag efter planlovens § 19. I henhold til § 19 kan kommunen dispensere, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Der foreligger en udtalelse pr.mail fra en af naboerne Emil Reesens Vej 1, om at disse ikke har bemærkninger til de ansøgte.

Sagen er sendt i naboorientering til beboerne indenfor lokalplanområdet.

Gentofte Kommune har den 28. april 2008 modtaget en indsigelse fra beboerne på Emil Reesens Vej 7 i forbindelse med den udsendte naboorientering af 7. april 2008.

Vurdering

Indledningsvis bemærkes, at kommunen i 4 tilfælde tidligere har tilladt etablering af tagvinduer. Uagtet lokalplanens bestemmelser må tagvinduer i bebyggelsen anses for at være naturlige, da beboelsesrummene i tagetagen ellers kun er belyste via lavt siddende mindre vinduer i tremplen, og idet husene ved den rette placering af tagvinduer bevarer det tiltænkte arkitektoniske præg. Det bemærkes endvidere i den forbindelse, at lokalplanen ikke indeholder et generelt forbud mod tagvinduer, men alene, at disse kun må isættes i henhold til en særlig tilladelse fra kommunen.

Bygningsmyndigheden vurderer, at det foreslåede ovenlysvindue er placeret harmonisk over indgangspartiet og med en størrelse, type og placering over tagrenden svarende til de af kommunen godkendte tagvinduer på Emil Reesens Vej 7.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Bygningsudvalget:

At der meddeles tilladelse til det ansøgte ovenlysvindue.

Bilag

[Ansøgning om udskiftning af ovenlysvindue](#)
[Kortbilag Emil Reesens Vej 4](#)
[negativt høringsvar nr. 7](#)

Møde i Bygningsudvalget den 22. maj 2008

5 Åbent Klampenborgvej 37. Ansøgning om opførelse af tilbygning samt garage på bevaringsværdig ejendom.

[010657-2008](#)

Resumé

Sagen genforelægges efter den på udvalgets møde den 28. april 2008, blev udsat med henblik på besigtigelse.

For ejeren af ovennævnte ejendom søges tilladelse til at opførelse af 2 omklædningshuse i haven ved poolområde, nedrivning af eksisterende garage, der opføres en ny garage samt tilbygning med kælder. Byggearbejderne udføres i respekt for eksisterende arkitektur. Samtidigt ønskes der en nutidig rumfordeling, samt en tilpasning i overensstemmelse med ejerens aktuelle behov.

Grundareal: 4987 m²
Nuværende beboelsesareal: 407 m²
Nuværende bebyggelsesprocent: 8,2
Nedrivninger garage: 38 m²
Garage depot: 2,7 m²
Ny garage: 50 m²
Nye omklædningshuse: 8 m²
Eksisterende 21 m²
Udhus under opførelse 26 m²
Fremtidigt beboelsesareal: 459 m²
Fremtidig bebyggelsesprocent: 11,7

Bygningen er opført i 1931 med tilbygning i 1942 med Arne Jacobsen som arkitekt.
Bygningsudvalget har godkendt visse ombygninger den 30. september 2003, pkt. 21 og den 12. maj 2004, pkt. 9.

Baggrund

Ejendommen er omfattet af lokalplan 197, hvis § 7.1 foreskriver, at "Bygninger, som er angivet med særlig signatur på kortbilaget, må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde. Dette gælder også vindues- og

altanudskiftning, ændringer af materialevalg, farvesætning, vinduesformater og udformning i øvrigt.
„

Ejendommen er endvidere optaget i kommuneatlas i bevaringsværdi kategori 2.

Vurdering

Bygningsmyndigheden har vurderet at ombygnings- og nedrivningsarbejderne sker under hensyntagen til den eksisterende arkitektur og således ikke ændrer bygningens karakter. Samlet set respekterer om- og nedrivningsarbejderne de hensyn, der ligger til grund for ejendommens status som bevaringsværdigt. Bygningsmyndigheden finder på den baggrund, at der er grundlag for at tillade den ansøgte ombygning.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Bygningsudvalget:

At der meddeles tilladelse i henhold til lokalplan 197, § 7.1 til de ansøgte byggearbejder.

Tidligere beslutninger

Bygningsudvalget den 28-04-2008
Bygningsudvalget, møde den 28. april 2008.

Udsat.

Ejendommen besigtiges i forbindelse med udvalgets næste møde.

Bilag

[Ansøgning om opførelse af en tilbygning og garage](#)
[Kortbilag Klampenborgvej 37](#)
[Facader](#)
[Plan](#)
[Redegørelse og situationsplan](#)
[Modtaget revideret målsat facade](#)
[Bemærkninger fra nabo](#)

Møde i Bygningsudvalget den 22. maj 2008

6 Åbent Henningsens Alle 51. Fældning af bevaringsværdige træer

[017960-2008](#)

Resumé

Der søges om tilladelse til fældning af en gruppe træer, der i lokalplan er udpeget som

bevaringsværdige.

Baggrund

Mogens Dreyer søger om tilladelse til - i forbindelse med opførelsen af et nyt enfamiliehus - at fælde en række træer i den nordlige ende af ejendommen. Træerne er i lokalplan 34 fra 1983 udpeget som bevaringsværdige. I henhold til lokalplanens § 9, stk. 3, må træerne ikke fjernes uden kommunalbestyrelsens godkendelse.

Ejendom og baggrund:

Ansøger har fået principiel tilladelse til at udstykke en ny grund til bebyggelse med et nyt enfamiliehus nord for det eksisterende enfamiliehus på ejendommen efter at Naturklagenævnet har kendt et af kommunen tidligere nedlagt § 14-forbud mod udstykningen og bebyggelsen ugyldigt. Den principielle tilladelse muliggør herefter opførelse af et hus fra Lind & Risør A/S placeret 5 meter fra vejskel mod Henningsens Allé.

I et bælte fra 0 - 5 meter fra vejskel vokser imidlertid en gruppe større bøgetræer. Træerne vil komme til at stå meget tæt på det nye hus, der ikke kan rykkes længere mod vest på grund af grundens form. Ansøger søger derfor om tilladelse til at fælde træerne. I stedet tilbydes at plante nogle nye træer i 3-4 meters højde i en række langs med vejskellet.

Ansøger henviser i øvrigt til, at de nuværende træer er alt for høje til et villakvarter, at de er skyggegivende også for genboerne, at de giver store mængder løvfald om efteråret, samt at de vil kunne udgøre en sikkerhedsrisiko, hvis de vælter. Træerne vil sandsynligvis blive svækkede i forbindelse med udgravning til kælder i det nye hus.

Vurdering

Kommunens Parksektion v/ landskabsarkitekt Lene Hoffmann har besigtiget træerne og udtaler, at der er tale om bøgetræer, der fremstår sunde og i fin vækst. Ved bebyggelse 5 meter fra vejskel skal der graves og arbejdes så tæt på træerne, at de ikke vurderes at kunne bevares langs Henningsens Allé. Langs bagskellet mod nordvest står endvidere to bøgetræer, som også fremtræder sunde og i fin vækst. Disse træer er ligeledes bevaringsværdige i henhold til lokalplanen, og hvis anlægsaktiviteten holdes uden for træernes drypkant, vil disse træer kunne bevares.

Såfremt der plantes nye træer som erstatning for de eksisterende mod vejskel, der ønskes fældet, bør det efter Park- og Vej's og Bygningsmyndighedens vurdering være skovtræer, da dette vil have stor betydning for gadebilledet fremover. Det foreslås, at der kunne plantes eg i stedet for bøg, fordi egetræer ikke skygger lige så meget som bøg.

Da en eventuel tilladelse til at fjerne de bevaringsværdige træer retligt set svarer til en dispensation, har kommunen mulighed for at stille relevante betingelser i forbindelse med en sådan tilladelse.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Bygningsudvalget:

At der meddeles tilladelse til at fælde bøgetræerne ud mod Henningsens Allé på vilkår, at der plantes mindst 9 nye egetræer til erstatning herfor. De nye træer skal være ca. 5 meter høje egetræer, og de skal plantes i 5-meter-zonen langs vejskellet, eventuelt i grupper af hensyn til lystilgangen til det nye hus og at 2 bøgetræer mod vestskellet ikke tillades fjernet.

Bilag

[Ansøgning om fældning af træer](#)

[Kortbilag - Henningsens Allé 51](#)

[Mail fra Parksektionen \(Lene Hoffmann\) om bevaringsværdige træer \[2 vedhæftede filer\]](#)

Møde i Bygningsudvalget den 22. maj 2008

7 Åbent Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne

[038713-2007](#)

Møde i Bygningsudvalget den 22. maj 2008

8 Lukket Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne

038713-2007
