



Gentofte Kommune

Dagsorden til møde i Bygningsudvalget

Dagsorden åben

Mødedato 28. april 2008

Mødetidspunkt 16.30

Mødelokale 326

Indholdsfortegnelse

Bygningsudvalget

den 28. april 2008

Åben dagsorden

- 1 Kanalbuen 15. Etablering af kvist**
- 2 Ordruphøjvej 17. Facadeændring og tilbygning på bevaringsværdig ejendom**
- 3 Krathusvej 17. Ansøgning om tilbygning i lokalplanlagt fredskov**
- 4 Klampenborgvej 37. Ansøgning om opførelse af tilbygning samt garage på bevaringsværdig ejendom.**
- 5 Hambros Alle 19. Garage og glasoverdækning**
- 6 Hambros Alle 4. Lovliggørelse af eksisterende tilbygning**
- 7 Strandvejen 269. Principiel ansøgning om udstykning**
- 8 Lyngbyvej 270. Ansøgning om lovliggørelse af opført pavillon.**
- 9 Strandvejen 269. Etablering af haveanlæg**
- 10 Dalstrøget 140, st. th. og st. tv., ansøgning om dispensation til at benytte to boliger**
- 11 Hellerupvej 5. Udstykning og ændret anvendelse**
- 12 Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne**

Lukket dagsorden

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

Møde i Bygningsudvalget den 28. april 2008

1 Åbent Kanalbuen 15. Etablering af kvist

[011635-2008](#)

Resumé

Der søges om tilladelse til at etablere en ny kvist samt opsætte velux-tagvinduer i forbindelse med udvidelse af rækkehus ved sammenlægning med tidligere vaskehus i bevaringsværdig bebyggelse.

Baggrund

Arkitekt Ole Drachmann søger på ejernes vegne om tilladelse til, i forbindelse med udvidelse af beboelsen ved sammenlægning af rækkehus med tidligere fælles vaskehus, at etablere en ny kvist på havesiden samt lovliggørelse af allerede isatte velux-tagvinduer.

Rækkehusbebyggelsen er bevaringsværdig i kategori 2, og omfattet af lokalplan 58 med bevaringsbestemmelser. Det tidligere vaskehus, der afslutter husrækken mod nord, har samme dimensioner og arkitektoniske udtryk som beboelseshusene. Ejerne af vaskehuset har indvilget i at afhænde huset til sammenlægning med boligen i nabohuset. Dette forhold er umiddelbart tilladt. Kommunen har meddelt principiel tilladelse til sammenlægningen, men stillet vilkår om, at de arkitektoniske ændringer, der skal udføres for at få vaskehuset til at fungere som beboelsedel, særskilt skal godkendes i henhold til bevaringsbestemmelserne.

I henhold til lokalplanens § 9, stk. 6, kan eksisterende jerntagvinduer udskiftes til anden type lysåbning af tilsvarende størrelse. Ved kommunalbestyrelsens særlige tilladelse kan der i begrænset omfang isættes tagvinduer, dog kun under hanebåndsniveau.

Der søges om tilladelse til (lovliggørelse af allerede opsatte) 2 stk. Velux tagvinduer mod gadesiden. Vinduerne er på 140 x 78 cm placeret, hvor der oprindeligt sad små jernvinduer. Der henvises til, at 12 ud af 26 huse i bebyggelsen har opsat Velux-vinduer i tagfladen mod gadesiden, og 13 ud af 26 mod havesiden. I den samlede rækkehusbebyggelse med 108 ejendommen er der ligeledes en meget udbredt anvendelse af Velux-vinduer i tagfladerne.

Endvidere søges om tilladelse til mod havesiden at opføre en ny kvist i det tidligere vaskehus. Kvisten udføres med nøjagtig samme dimensioner og udformning som rækkehusenes oprindelige kviste.

Vurdering

Vaskehuset er unikt i bebyggelsen. Bygningsmyndigheden kan anbefale, at der mod havesiden meddeles tilladelse til den nye kvist udformet identisk med de oprindelige kviste.

For så vidt angår ovenlysvinduerne, bemærkes, at en lang række ejendomme i bebyggelsen har etableret sådanne vinduer både før og efter lokalplanens vedtagelse (1987). Det vil derfor være særdeles vanskeligt at påvise, hvilke vinduer, der er lovligt isat. Det vurderes, at der ved tagudskiftning som erstatning for de gamle støbejernsvinduer ikke bør isættes større vinduer end Velux fredningsvinduet eller tilsvarende i niveau med hanebåndsløftet. På denne baggrund bør det store veluxvindue i hanebåndsetagen udskiftes med et fredningsvindue.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Bygningsudvalget:

at der meddeles tilladelse til etablering af kvisten og at der meddeles afslag på isætning af

ovenlysvinduer større end fredningsvinduet (eller tilsvarende) i niveau med hanebåndsloftet.

Bilag

[Etablering af kvist](#)

[Kortbilag - Kanalbuen 15](#)

Møde i Bygningsudvalget den 28. april 2008

2 Åbent Ordruphøjvej 17. Facadeændring og tilbygning på bevaringsværdig ejendom

[009857-2008](#)

Resumé

Arkitekt Jens Fredslund søger på vegne af Kim og Tina Schioldann-Nielsen, som er ejere af Ordruphøjvej 17, om tilladelse til at opføre en tilbygning på den bevaringsværdige ejendom.

Baggrund

Grundareal: 640 m²

Ekst. boligareal: 114 m²

Ekst bebyggelsesprocent: 8

Fremtidigt boligareal: 139 m²

Fremtidig bebyggelsesprocent: 22Ejendommen er registreret i kategori 3 i kommuneatlasset, og omfattet af lokalplan 268 som i § 7.1 foreskriver:

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

Huset er fra 1935, og lettere ombygget i sydfacaden i 1961. Tilbygningen opføres mod vest, væk fra vejen. Der søges også om at ændre vinduer/døre i den ikke-original del af den eksisterende sydfacade.

Projektet overholder de bebyggelsesregulerende bestemmelser, også det skrå højdegrænseplan mod vest. Den overskridelse som ansøger omtaler i suppl. skrivelse af 1. april 2008, anses for at være i overensstemmelse med reglementet, idet det er gavltrekanter der overskrider højdegrænseplanet med ca. 16 cm.

Projektet overholder de bebyggelsesregulerende bestemmelser, også det skrå højdegrænseplan mod vest. Den overskridelse som ansøger omtaler i suppl. skrivelse af 1. april 2008, anses for at være i overensstemmelse med reglementet, idet det er gavltrekanter der overskrider højdegrænseplanet med ca. 16 cm.

Vurdering

Det er bygningsmyndighedens vurdering at den ansøgte tilbygning harmonerer fint med det allerede eksisterende hus både hvad angår materiale, facader og formsprog, og at en tilbygning til det forholdsmæssigt lille hus, vil øge dets brugsværdi betragteligt. Den ansøgte facadeændring på en del af den allerede ombyggede del af sydfacaden, vurderes til at være uden betydning for

husets samlede bevaringsværdi.

På denne baggrund indstiller bygningsmyndigheden til, at det ansøgte godkendes.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Bygningsudvalget:

At der meddeles tilladelse iht. Lokalplan 268 § 7.1 til at opføre den ansøgte tilbygning og til at ændre sydfacaden.

Bilag

[Kortbilag. Ordruphøjvej 17](#)

[Ansøgning om facadeændring og tilbygning](#)

[Situationsplan m.m.](#)

Møde i Bygningsudvalget den 28. april 2008

3 Åbent Krathusvej 17. Ansøgning om tilbygning i lokalplanlagt fredskov

[010512-2008](#)

Resumé

Arkitekt Charlotte Algreen søger på vegne af Louise D. Harder Fisher, som er ejer af Krathusvej 17, om tilladelse til at forlænge eksisterende bygning med 4 meter mod øst, ud i lokalplanlagt fredskov. Der søges om tilladelse til at fælde to birketræer på det omhandlede areal.

Baggrund

Grundareal: 1719 m²

Ekst. boligareal: 216 m²

Ekst bebyggelsesprocent 13

Fremtidigt boligareal: ca. 236 m²

Fremtidig bebyggelsesprocent: 14

Ejendommen er omfattet af lokalplan 280 og er registreret bevaringsværdig i kategori 3.

Spørgsmålet om bevaringsværdi tages, efter telefonisk aftale med ansøger, ikke op i denne indstilling, hvorfor der ikke er medsendt facadetegninger. Der skal alene tages stilling til lokalplanens § 7.3:

"7.3 Inden for de på kortbilaget med særlig signatur viste arealer, hvor der ikke må opføres bebyggelse og som tillige er fredskov, gælder desuden at områdets karakter af skov skal bevares."

Der ønskes desuden en stillingtagen til, om de to birketræer i arealet med skovkarakter kan fældes.

Vurdering

Det er Bygningsmyndighedens vurdering, at området omkring Krathusvej er et af kommunens

særligt karakteristiske områder: Her er bestemmelse om 5-meterlinien for carporte o.lign. opretholdt og området har en særlig karakter med store grunde og villaer der ligger tilbagetrukket fra vejen. Dette gælder også Krathusvej 17. Det er bygningsmyndighedens vurdering, at en tilbygning ind i det ubebyggede skovfelt ud mod vejen vil give indtryk af fortætning, samt at det vil svække områdets karakter, uagtet at det omhandlede sted på matriklen ikke har udpræget karakter af skov. Det er bygningsmyndighedens vurdering, at man kan opføre en tilbygning andetsteds på den store grund.

På denne baggrund vurderer Bygningsmyndigheden at der bør gives afslag på den ansøgte tilbygning, samt afslag på ansøgning om tilladelse til at fælde to birketræer.

Indstilling

Bygningsmyndigheden [indstiller](#)

Til Bygningsudvalget:

At der meddelse afslag på den ansøgte tilbygning og den ansøgte træfældning iht. lokalplan 280 § 7, stk. 3.

Bilag

[kortbilag. Krathusvej 17](#)

[Ansøgning om udvidelse af tilbygning](#)

[Krathusvej 17, fotos \[5 vedhæftede filer\]](#)

[Kortbilag fra lokalplan 280](#)

Møde i Bygningsudvalget den 28. april 2008

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

[010657-2008](#)

Resumé

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.

Bilag

[Ansøgning om opførelse af en tilbygning og garage](#)

[Kortbilag Klampenborgvej 37](#)

[Facader](#)

[Plan](#)

[Redegørelse og situationsplan](#)

[Modtaget revideret målsat facade](#)

Møde i Bygningsudvalget den 28. april 2008

5 Åbent Hambros Alle 19. Garage og glasoverdækning

[049037-2007](#)

Resumé

Arkitektfirmaet Hvidt og Mølgaard søger på vegne af ejeren af Hambros Allé 19 om tilladelse til at opføre en garage på ejendommen. Den ansøgte garage kræver dispensation, idet højden overstiger 2,5 m i skelbræmmen.

Baggrund

Den ansøgte garage ønskes placeret på grundens nordøstlige hjørne, langs skel mod Hambros Allé 17 og Gardes Allé 32.

BR 08 foreskriver at ingen del af bygningens ydervægge eller tag, må inden for en afstand af 2,5 m fra skel være højere end 2,5 m over terræn eller det fastsatte niveauplan.

Den ansøgte garage overholder ikke ovenstående. Mod nord - Gardes Allé 32, overskrides højden i skelebræmmen med ca. 2,5 m på det højeste punkt.

Ansøger anmoder om dispensation med den begrundelse, at naboejendommen - Hambros Allé 17 - i slutningen af 80-erne har fået tilladelse til at opføre en lignende garage, placeret i skellet mod Hambros Allé 19 og Gardes Allé 32. Ansøger fremfører endvidere, at den ansøgte garage har samme arkitektoniske udtryk som garagen på naboejendommen. De to garager har omtrent samme størrelse og højde.

Sagen har været sent i nabohøring. Ingen af de hørte naboer har invendinger til projektet.

Vurdering

Bygningsmyndigheden vurderer, at det ansøgte ikke giver skyggegener på ejendommen, Gardes Allé 32. Mod ejendommen Hambros Allé 17 hvor der i forvejen ligger en lignende garage, vil det ansøgte heller ikke være til gene. Det vurderes endvidere, at den ansøgte garage i proportioner og placering virker harmonisk og tilpasset de palæagtige villaer i kvarteret.

På denne baggrund vurderer Bygningsmyndigheden, at der er grundlag for at tillade det ansøgte og således i denne sag fravige praksis på området.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Bygningsudvalget:

At der meddeles dispensation fra BR 08 således at det ansøgte kan tillades.

Bilag

[Ansøgning om Garage og glasoverdækning](#)

[Rettet tegning nr. 3 - garage, facader, højdegrænseplan](#)

[Kortbilag](#)

Møde i Bygningsudvalget den 28. april 2008

6 Åbent Hambros Alle 4. Lovliggørelse af eksisterende tilbygning

[039604-2007](#)

Resumé

Hambros Ejendomme Aps har på vegne af ejer af Hambros Alle 4 ansøgt Gentofte Kommune om retlig lovliggørelse af tilbygning på 13 m² i skel på ejendommen beliggende Hambros Alle 4. Der søges om dispensation fra afstandsbestemmelser i skel, herunder højdegrænseplanet. Tilbygningen er i højden ca. 4,5 m over terræn med et vinduesparti mod nabo på Hambros Alle 2.

Baggrund

Grundareal: 1022 m²

Nuværende etageareal: 274 m²

Nuværende bebyggelsesprocent: 27

Ansøger anfører, at der søges om retlig lovliggørelse af tilbygningen i skel med begrundelse om, at der i ca. 1960 blev etableret en udestue med brystninger og lukket tag, som kan betegnes som boligareal. Forskellige ejere har herefter renoveret og efterisoleret tilbygningen. Tilbygningen er udført i forlængelse af eksisterende karnap fra 1904, som ligeledes er placeret i samme afstand til skel.

Ejeren af Hambros Alle 2 har påklaget forholdet skriftligt, men har i 10 år ikke henvendt sig til kommunen før nuværende ejerskifte.

I Bygningsreglement 08 kap. 2.7.3 stk. 1 litra 1 og litra 2 anføres det, maksimalhøjde er 1,4 x afstanden til sti og naboskel samt at bebyggelse ikke må opføres nærmere skel mod anden grund eller sti end 2,5 m, såfremt det skal være omfattet af byggeretten. Hvis byggeriet overskrider denne bestemmelse - som det er tilfældet i denne sag - skal der anlægges en helhedsbetragtning, hvor bl.a. skyggevirkning og indbliksgener på naboejendommene skal indgå i vurderingen, jf. BR 08, kap. 2.3. Tilbygningen ligger 1,70 m fra naboskel i forlængelse af et køkken (med samme afstand til skel) som er godkendt i begyndelsen af forrige århundrede.

Vurdering

Ved vurderingen af om et ulovligt etableret forhold skal lovliggøres fysisk, dvs. ved nedrivning eller retligt, hvilket vil sige ved en efterfølgende tilladelse, 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.

Tilbygningen ligger tættere på skel end 2,5 m, hvorfor denne ikke er omfattet af byggeretten. Efter en helhedsvurdering, hvor bl.a. skyggevirkninger på naboejendommens primære opholdsarealer er indgået, finder Bygningsmyndigheden på den ene side, at der bør meddeles tilladelse til den ansøgte tilbygning. På den anden side bør der lægges vægt på retshåndhævelsesprincippet ud fra betragtningen om, at det ikke skal kunne betale sig - uden tilladelse - at opføre ny beboelse.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Bygningsudvalget:

At sagen drøftes.

Bilag

[Foto 1-Hambros Alle 4](#)

[Skrivelse fra klager](#)

[Dispensationsansøgning](#)

[Kortbilag](#)

[Klage over tilbygning](#)

Møde i Bygningsudvalget den 28. april 2008

7 Åbent Strandvejen 269. Principiel ansøgning om udstykning

[010566-2008](#)

Resumé

Der søges om principiel tilladelse til udstykning af en parcel til selvstændig bebyggelse med et enfamiliehus.

Baggrund

Landinspektør Jacob Engberg Pedersen søger på ejers vegne om principiel tilladelse til udstykning af en parcel til selvstændig bebyggelse med et nyt enfamiliehus på ovennævnte ejendom.

Ejendom:

Matr.nr. 13 ax Ordrup og 10 b Skovshoved udgør tilsammen 2188 m², bebygget med et enfamiliehus på 262 m² boligareal.

Ejendommen er for hovedpartens vedkommende (matr.nr. 13 ax Ordrup) omfattet af lokalplan 61, der fastsætter mindste grundstørrelse til 700 m², heri ikke medregnet adgangsarealer såsom koteletben mv. Højeste bebyggelsesprocent er fastsat til 25 %. Matr.nr. 10 b Skovshoved er ubebygget haveareal, der er omfattet af byplan 21 for Skovshoved. Ifølge byplanen kan arealet ikke bebygges.

Der ønskes udstykket en grund med et nettoareal på mindst 700 m² nord for det eksisterende enfamiliehus. Adgangsforhold til offentlig vej skal være en ny 4 meter bred privat fællesvej over stamparcellen til Søbakken.

Havearealet i Skovshoved ønskes sammenlagt matrikulært med stamparcellen, der bliver på 1288 m² med en bebyggelsesprocent på 21.

Vurdering

Søbakken stammer tilbage fra 1886 (dengang Søbakkevej, fra 1910 Søbakken) hvor den første bebyggelse blev opført på bakken over Skovshoved. Grundene var store, men blev efterhånden udstykket i mindre parceller, der dog stadig er relativt store, ikke mindst på vandsiden (mod øst). Der er således stadig mange grunde på omkring 2000 m². De sidste koteletgrundsudstyknings er fra 1990-erne, en enkelt er fra 2003.

Kommuneplanens generelle rammebestemmelser for lokalplanlægningen fastsætter stadig de traditionelle grundstørrelseskrav som mindst 700 m² til enfamiliehuse, 1000 m² til tofamiliehuse og 1200 m² til dobbelthuse. Mange nyere lokalplaner forhøjer dog disse krav til f. eks. 800 m² ved enfamiliehuse, 1200 m² ved tofamiliehuse og 1400 m² ved dobbelthuse. Enkelte lokalplaner (143 og 197) fastsætter endog direkte forbud mod yderligere udstykning.

Det har været Bygningsudvalgets nyere praksis, at se mere restriktiv på fortætning, hvad enten det drejer sig om udstykning eller etablering af flere boliger på eksisterende ejendomme.

Den nuværende lokalplan for området er fra 1988.

Bygningsmyndigheden finder, at der stadig er et karakteristisk præg over området stammende tilbage fra dets tidlige udbygning. Der er tale om forholdsvis store bygninger og grunde. Dette

præg kunne søges bevaret gennem en ny lokalplan, der fastsætter en højere mindste grundstørrelse eller et direkte udstykningsforbud. Kommunen kan nedlægge forbud mod det ansøgte i henhold til planlovens § 14, hvorefter der inden for et år skal udarbejdes en ny lokalplan.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Bygningsudvalget:

At der nedlægges forbud mod udstykning til opførelse af ny bebyggelse - som ansøgt - efter planlovens § 14.

Bilag

[Ansøgning om udstykning](#)
[Kortbilag - Strandvejen 269](#)

Møde i Bygningsudvalget den 28. april 2008

8 Åbent Lyngbyvej 270. Ansøgning om lovliggørelse af opført pavillon.

[047211-2007](#)

Resumé

Boldklubben B1903 søger om godkendelse af 30 m² opført pavillion på ejendommen Lyngbyvej 270.

Baggrund

Boldklubben B1903 søger i forbindelse med nyt anlæg af kunstbaneareal om dispensation til godkendelse af opført pavillion på i alt 30 m². Pavillionen er opført i forlængelse med eksisterende åbent skur omkring sendemast så pavillionen er gemt bag denne. Der søges om dispensation og retlig lovliggørelse fra det i lokalplanen fastsatte byggefelt.

Ejendommen ejes af Gentofte Kommune og lejes/bruges af fodboldklubben B 1903.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 129.

Pavillionen er placeret udenfor det i lokalplanen fastsatte byggefelt. § 7 stk. 3 i lokalplanen fastslår: *"Bebyggelsen skal placeres indenfor kortbilagets viste byggefelter."*

Ifølge ansøger er begundelsen for bibeholdelse af pavillionen et hensyn til brugerne af kunstgræsbanen - en anden placering vil være til stor gene for brugerne - eftersom tidligere områder med læmuligheder allerede er inddraget.

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

Ad 1) Fysisk lovliggørelse vil sige nedrivning af bygningen.

Ad 2) Retlig lovliggørelse vil sige en dispensation fra lokalplan 129, § 7 stk. 3.

Vurdering

Ved vurderingen af et ulovligt etableret forhold skal det 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.

Der er tale om relativt lille pavillon, der er placeret op ad en lovligt eksisterende radiohytte, en 25 m høj mobiltelefonantenne og et beplantningsbælte. Med denne placering, vil pavillonen virke diskret i området samtidig med, at den vil øge nytteværdien af den nyanlagte kunstgræsbane.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Bygningsudvalget:

At der meddeles dispensation til det ansøgte i henhold til lokalplan 129, § 7 stk. 3.

Bilag

[Modtaget ansøgningsmateriale](#)

[Kortbilag Lyngbyvej 270](#)

Møde i Bygningsudvalget den 28. april 2008

9 Åbent Strandvejen 269. Etablering af haveanlæg

[007852-2008](#)

Resumé

Der søges om dispensation fra lokalplan 226 vedrørende plantearter i beplantningsbælte.

Baggrund

Ejeren af Strandvejen 269, Kristian Larsen, søger om dispensation fra lokalplan 226, § 9.3, således at der i stedet for de i lokalplanen foreskrevne plantearter i beplantningsbæltet kan plantes bølgepur i overensstemmelse med en haveplan for et større område.

Ejendom:

Et areal overføres fra Skovshoved Hotels ejendom, matr. nr. 53 a Skovshoved og 13 bb Ordrup, til Kristian Larsens ejendom, matr. nr. 10 b Skovshoved og 13 aø Ordrup i overensstemmelse med tidligere godkendt arealoverførsel. Det overførte areal er omfattet af lokalplan 226, der udlægger et 3 meter bredt beplantningsbælte langs skellet mod de vest for liggende naboer mod Søbakken, i det aktuelle tilfælde Søbakken 29.

I henhold til lokalplanens § 9.3 skal bæltet tilplantes med snebær, stephanandra eller lignende lavtvoksende planter. Bestemmelsen har til formål at sikre, at bæltet på 3 meter ikke tages i anvendelse til andet end beplantning, og at beplantningen i givet fald skal udføres med de nævnte plantearter. Bestemmelsen indeholder ikke handlepligt i det aktuelle tilfælde, men hvis der handles, skal det være i overensstemmelse med lokalplanen.

Kristian Larsen søger om dispensation til i stedet for de nævnte plantearter at plante bøgepur i bæltet i overensstemmelse med en samlet haveplan vedrørende det overførte areal fra Skovshoved Hotel.

Sagen har været sendt i naboorientering til ejeren af Søbakken 29, Steen Christian Nielsen. Der er ikke ved fristens udløb indkommet indsigelse fra Steen Christian Nielsen.

Vurdering

Bestemmelsen i lokalplanen har hjemmel i planlovens § 15, stk. 2, nr. 9) eller 12), i det aktuelle tilfælde 9), om hvilke bestemmelser, der kan optages i en lokalplan. En lokalplan kan således optage bestemmelser om beplantningsforhold i bred forstand, f. eks. om beplantning med bestemte arter.

Den 6. juni 2007 blev der i planloven indført en ny bestemmelse, hvorefter beplantningen tilladte højde også kan foreskrives i en lokalplan.

På den baggrund er der nu mulighed for - i forbindelse med en eventuel dispensation som ansøgt - at stille vilkår om, at bøgepurbeplantningen i givet fald holdes nede under normal hegnshøjde, det vil sige 1,80 meter.

Under hensyn hertil er det Bygningsmyndighedens opfattelse, at en dispensation kan anbefales, da haveplanen for området derved bliver en sammenhængende helhed, der ikke pludseligt brydes af en helt afvigende beplantningsart.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Bygningsudvalget:

at der meddeles dispensation til det ansøgte på vilkår, at bøgepurbeplantningen holdes under en højde af 1,80 meter.

Bilag

[Haveanlæg](#)

[Supplerende materiale](#)

[Kortbilag - plantebælte ved Strandvejen 269](#)

Møde i Bygningsudvalget den 28. april 2008

10 Åbent Dalstrøget 140, st. th. og st. tv., ansøgning om dispensation til at benytte to boliger

[013555-2008](#)

Resumé

Ansøgeren har - indtil familien finder en mere velegnet bolig - ansøgt om tilladelse til at benytte lejlighederne Dalstrøget 140, st. th. og st. tv., som bolig for én familie. Bygningsudvalget skal tage

stilling til det ansøgte.

Baggrund

Dalstrøget 140, st. th. og st. tv., er to tre-værelses lejligheder på hver 76 m².

Ansøgeren har oplyst, at familien, der består af to voksne og to børn, har boet i lejligheden Dalstrøget 140, st. th., siden juni 2005. Ansøgeren har endvidere anført, at han i maj 2008 vender tilbage fra tre års arbejde i Afghanistan, og at familien har brug for mere plads, mens de finder en mere velegnet lejlighed. Der er som bilag til ansøgningen vedlagt et brev fra ejendommens administrator, hvoraf det bl.a. fremgår, at ansøgeren overfor Juristernes og Økonomernes Pensionskasse har anmodet om, at han i en periode på max. 12 måneder får lov til at disponere over de to nævnte boliger.

Ansøgeren har herudover henvist til, at der er fugtproblemer i lejligheden Dalstrøget 140, st. th., som har givet anledning til sygdom. Familien håber at få afhjulpet disse problemer, mens de bor i lejligheden st. tv., da det har ikke kunnet lade sig gøre, mens de har boet fire personer i lejligheden.

Det fremgår af boligreguleringslovens § 47, stk. 1, 1. pkt., at det ikke uden kommunalbestyrelsens samtykke er tilladt personer, der hører til samme husstand, at benytte mere end én bolig i kommunen.

Vurdering

Dispensation efter boligreguleringslovens § 47 til at benytte to boliger meddeles meget sjældent. Af hensyn til de boligsøgende i kommunen er udgangspunktet, at der ikke meddeles samtykke, medmindre der foreligger ganske særlige omstændigheder. Meddelelse af samtykke vil i vid udstrækning afhænge af de personlige oplysninger.

Bygningsmyndigheden vurderer, at de forhold, som ansøgeren har henvist til, ikke giver grundlag for at meddele dispensation. Bygningsmyndigheden finder således ikke, at det forhold, at ansøgerens nuværende lejlighed i forhold til familiens størrelse opleves som relativt lille, har en sådan særlig karakter, at det kan begrunde dispensation - heller ikke når henses til de heraf afledte fugtproblemer og den midlertidige periode.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Bygningsudvalget:

At der meddeles afslag på det ansøgte.

Bilag

[Ansøgning om tilladelse til at benytte to boliger](#)

Møde i Bygningsudvalget den 28. april 2008

11 Åbent Hellerupvej 5. Udstykning og ændret anvendelse

[008226-2008](#)

Resumé

Gentofte Kommune, Jura søger om tilladelse til udstykning og ændret anvendelse af bygningen på Hellerupvej 5 med henblik på salg af denne.

Baggrund

Kommunalbestyrelsen vedtog den 30. januar 2006, pkt. 10, en principbeslutning om at sælge bygningen på Hellerupvej 5. Bygningen har tidligere huset kommunens skoletandplejeklinik, som er blevet flyttet til nye lokaler i det tidligere Ordrup Fritidscenter i forbindelse med SKUB-ombygningen af Ordrup Skole. Bygningen på Hellerupvej 5 har stået tom siden, idet dog dele af kælderen benyttes i forbindelse med de øvrige bygninger på ejendommen. Kommunen, v/ JURA, søger nu om forhåndsgodkendelse af en udstykning og ændret anvendelse af bygningen med henblik på salg.

Ejendom:

Matr. nr. 1 eb Hellerup ejes af Gentofte Kommune og har et samlet grundareal på 1393 m².

Ejendommen er bebygget med 3 bygninger: 1) Den tidligere tandplejebygning, bevaringsværdig i kategori 2. 2) Brandmuseum med boliger på 1. sal, bevaringsværdig i kategori 2. 3) Et tofamiliehus, Svanemøllevej 106, kategori 5, anvendes til boligsociale formål.

Den tidligere tandplejebygning har et samlet etageareal på 540 m².

Ejendommen fremtræder i dag som et samlet hele omkring et fælles gårdrum, der blev etableret i forbindelse med en byfornyelsessag med gårdsanering.

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.

Lokalplanen stiller krav om, at der ved ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse skal anlægges mindst 1 p-plads pr. bolig, 1 p-plads pr. 50 m² liberalt erhverv eller 1 p-plads pr. 25 m² publikumsorienteret service. Endvidere stilles krav om et friareal på mindst 10 % af erhvervsetagearealet eller 50 % af boligarealet.

Lokalplanen indeholder ingen bestemmelser om udstykning.

Ved udstykning og ved ændret anvendelse finder lokalplanens øvrige bebyggelsesregulerende bestemmelser anvendelse, hvilket suppleres af bygningsreglementets bestemmelser.

På grund af de trange pladsforhold og fællesskabet omkring gårdarealet og adgangsforholdene til Hellerupvej ønskes udstykningen foretaget som en såkaldt sokkeludstyknings, hvor de nye skel lægges helt inde ved husets fundament. Dette er muligt såfremt Bygningsudvalget i henhold til bygningsreglementets kap. 2 skønner, at der herved kan opnås en god og hensigtsmæssig helhedsløsning for ejendommen under hensyn til områdets øvrige bebyggelsesforhold, ejendommen benyttelse, friarealer og p-forhold.

Ansøger foreslår alternativt, at de to andre bygninger på grunden også udstykkes ved soklerne, hvorefter gårdrum og adgangsarealer kunne blive en fælles ejendom reguleret ved en tinglyst deklARATION.

Med hensyn til parkeringsforholdene er det oplyst, at den tidligere tandplejeklinik havde 15 ansatte, der næsten alle kom i bil, og at en stor del af patienterne blev transporteret til og fra klinikken i bil.

Der findes i øvrigt større parkeringsanlæg på terrænen ved Sankt Peders Vej og nord for Sofievej. Hverken lokalplanens bestemmelser om parkeringsforhold eller friarealer kan overholdes.

Vurdering

Bygningsmyndigheden vurderer, at forholdene ved en udstykning vil være meget tætte, men ikke

væsentlig anderledes end mange andre steder i kvarteret. Der skal under alle omstændigheder stilles betingelser til regulering af et fællesskab omkring gårdanlægget og adgangsforholdene fra Hellerupvej forbi den udstykkede bygning ind til den øvrige ejendom.

En ændret anvendelse til liberalt erhverv vil medføre krav om ca. 11 parkeringspladser, hvilket ikke kan opfyldes. Dertil kommer ca. 54 m² friareal. En ændret anvendelse til f. eks. 6 boliger vil medføre krav om 6 p-pladser og ca. 250 m² friareal.

Bygningsmyndigheden vurderer, at det vil være mest hensigtsmæssigt med liberalt erhverv på stedet, da det dels ligner den hidtidige anvendelse, dels ikke fordrer så store behov for friareal som boliganvendelse. Da pladsen ikke er der, og da det fælles gårdrum også anvendes af brandmuseet og til almindelig gående færdsel til og fra bygningerne, vil boliganvendelse næppe være hensigtsmæssig.

Bygningsmyndigheden finder under hensyn til den hidtidige anvendelse og den allerede værende almindelige tæthed i kvarteret at kunne anbefale, at der gives tilladelse til liberalt erhverv, og til en sokkeludstyknings på vilkår, at der tinglyses bestemmelser til regulering af adgangsforhold og fælles benyttelse af gårdrum.

En sådan tilladelse vil efter Bygningsmyndighedens opfattelse kunne meddeles uden forudgående naboorientering, jf. planlovens 20, stk. 2, nr. 1), idet dispensationen fra parkerings- og friarealkravet i det konkrete tilfælde skønnes at være af underordnet betydning for naboerne.

Den påtænkte anvendelse, f.eks. liberalt erhverv, bør have karakter af den hidtil lovlige anvendelse, således at det forventede parkeringsbehov ikke væsentligt overstiger, det behov som den hidtidige anvendelse har medført. Således vil eksempelvis salg til indretning af et lægehus kunne sidestilles med anvendelsen til tandklinik.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Bygningsudvalget:

At der meddeles principiel tilladelse til en sokkeludstyknings og til ændret anvendelse til liberalt erhverv på vilkår, at der tinglyses bestemmelser om adgangsforhold og til fælles benyttelse af gårdrum efter nærmere aftale med Bygningsmyndigheden.

Bilag

[Ansøgning](#)

[Redegørelse fra landinspektør](#)

[kortbilag](#)

Møde i Bygningsudvalget den 28. april 2008

12 Åbent Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne

[038713-2007](#)

Møde i Bygningsudvalget den 28. april 2008

13 Lukket Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne

038713-2007
