

Gladsaxe Kommune
Byggesagsafdelingen
Rådhus Allé 7
2860 Søborg

dato: 06.08.2021

Dispensationsansøgning – overskridelse af søbeskyttelseslinjen

Kongshvilebakken 40, 2800 Kgs. Lyngby, Matr. Nr.: 13ih Bagsværd

Bygherre og ansøger på projektet:

Camilla og Poul Bitsch Jørgensen
Karen Schacks vej 48
2800 Kgs. Lyngby

Mobil: 2373 3101
e-mail: pbj@elindco.dk

Dispensationsansøgning – overskridelse af søbeskyttelseslinjen jfr. naturbeskyttelsesloven § 16 – ifm. byggeandragende for opførelse af nyt enfamiliehus

Indledning:

Gladsaxe kommune har pr. brev d. 21.06.2021, anmodet om supplerende oplysninger til byggeandragende for opførelse af nyt enfamiliehus på adressen: Kongshvilebakken 40, 2800 Kgs. Lyngby, matr. Nr. 13ih, Bagsværd. Der oplyses, at der kræves dispensation fra søbeskyttelseslinjen for støttemure, samt at der skal tages en dialog med miljøafdelingen, Klima og natur, om muligheder for godkendelse gennem en landskabelig bearbejdning af projektet.

Kontaktperson: Ayla Nurkan Gretoft, tlf. nr. 39 57 29 24, mail: aylgre@gladsaxe.dk

Forhåndsdialog:

Forhåndsdialogmøde inkl. besigtigelse af grund, afholdt d. 01.07.2021.

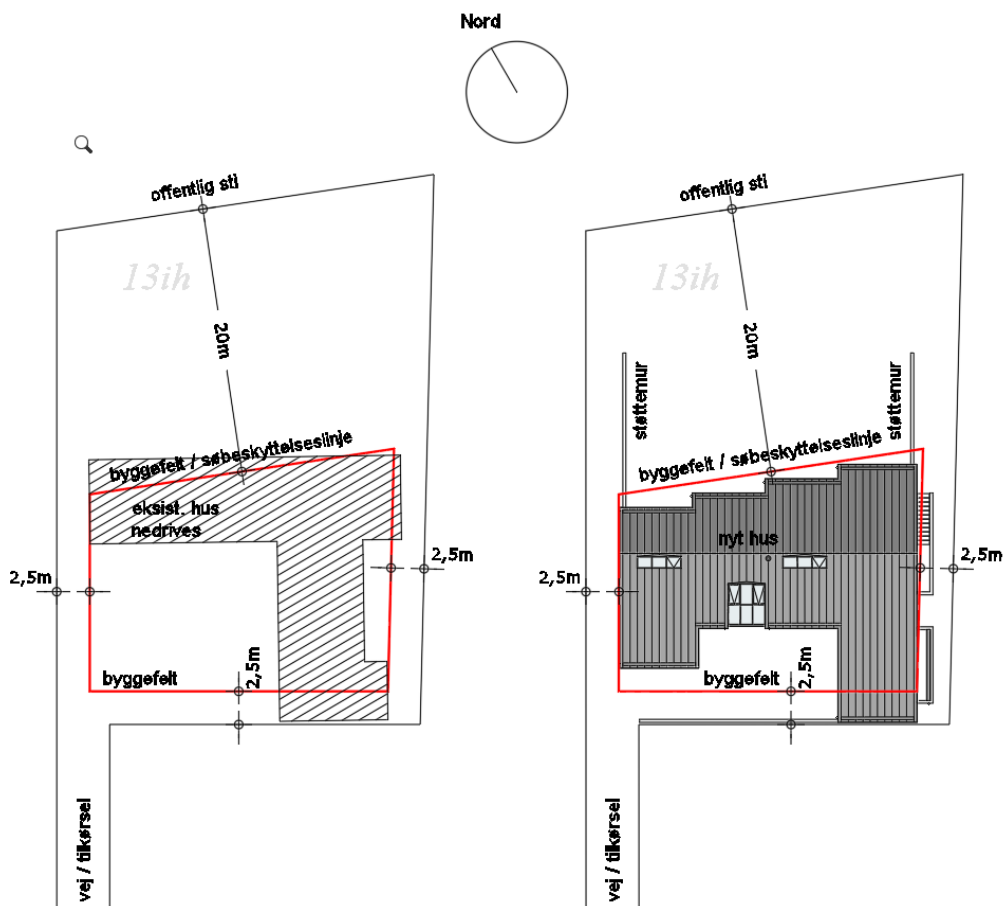
Der blev aftalt, at der indsendes separat dispensationsansøgning, inkl. bilag, for overskridelse af søbeskyttelseslinjen jf. naturbeskyttelsesloven §16, der indsendes primo august 2021 (uge 31).

Ifm. forhåndsdialogmødet og besigtigelse af grund, blev der aftalt en række bearbejdninger af forelagte projekt, der nu er indarbejdet i det bilagte projektmateriale. Vi håber materialet er fyldestgørende.

Projektbeskrivelse:

Nyt enfamiliehus ønskes opført i 1-plan, samt fuld kælder, på adressen Kongshvilebakken 40, 2800 Kgs. Lyngby, matr. Nr. 13ih, Bagsværd. Huset er overordnet set placeret samme sted som eksisterende hus* beliggende med færdig gulvkote (fg.) i kt. +25.00.

(note*: nu nedrevet. Se i øvrigt nedenstående illustration der viser eksisterende og ny bebyggelse på grund). Hertil ønskes der udført fuld kælder, med fritlæggelse mod søside (mod nord), med henblik på beboelsesformål i denne del af kælderetagen. Overordnet set ser vi dette som det rigtige arkitektoniske greb og løsning ift. de landskabelige træk i området. Bygningen 'lægger sig ned / integreres i terræn' i stedet for at bygge op i højden, og vil således virke mindre rent volumenmæssigt ift. søside.



01. Bygningsregulerede forhold: Gældende for matrikel 13ih, er 'Deklaration tinglyst 10. marts 1975': 'højderegulerende deklARATION'. Hvor BR18 tillader en max. højde på 8,5m ift. byggeretten, så kan man max. bygge ca. 5,4m i højden på matrikel 13ih. Dette svarer til at man må bygge ca. 3m lavere end bygningsreglementet tillader for øvrige matrikler i området, og medvirker til den valgte arkitektoniske løsning med opførelse af et 1-planhus, med delvist fritlagt kælder (mod søside). I stedet for at 'bygge op i højden', har dette afstedkommet en løsning hvor der 'bygges ned'. Der ønskes derfor etableret fuld kælder med funktioner til beboelse, hvor facade mod nord (søside) fritlægges. Mod søsiden fremtræder huset derfor i 2 plan, medens det for de øvrige facader fremtræder som et 1-planhus.
02. Nye støttemure: nyt hus, der ønskes opført, er beliggende indenfor byggefelt mod søside, og respekterer søbeskyttelseslinjen og afstand fra sti på de angivne 20m fra sti. Da bygherre ønsker kælder udført til beboelse, medfører dette en delvis fritlæggelse af kælder, så rimelige

dagslysforhold, samt udgange til det fri sikres. Fritlæggelse af kælder mod én side (søside) fordrer, at der opføres 2 stk. støttemure, for at holde på jord i hver side mod terrasse og have. Støttemure går ind over søbeskyttelseslinjen men nedtones mest muligt. Støttemure opføres i 'gule / sandfarvede' tegl og begrønnes med klatreplanter med det formål at skjule murene, så det overordnede indtryk af bebyggelsen er i overensstemmelse med fredningens hensigt og den øvrige bebyggelse i området. Hække opføres 'som værn' ved støttemure, og disse følger eksisterende terræn og topografi på henholdsvis øst- og vestside af grund. Ved den 'vestlige støttemur' føres terræn delvis ind foran fritlagt kælder, så denne støttemur set fra søside nedtones yderligere.

Se venligst bilagte facadetegninger, nedenstående referencefotos samt landskabsplan, der viser ovenstående.



03. Terrasse / have: ud for fritlagt kælder til beboelse (mod søside), etableres et opholdsområde der udføres med fast belægning i form af belægningsklinker. Terrasse og have/landskab flettes sammen ved at græs "kryber ind over" og "overtager" terrassen udvalgte steder.

Der henvises til bilagte landskabsplan og nedenstående referencefotos.



04. Bygningsmaterialer / fremtoning fra søside: Der er tilstræbt anvendt mest mulig "naturlige" materialer med farver der findes i naturen omkring søen; som gule / sand-/ jordfarvede tegl, der anvendes på de forskudte mure der danner skiver mellem de udfyldende glaspartier. Glasfacader mod søside er

nordvendte, og det må forventes dette er med til at nedtone potentiel refleksion herfra. Tag udføres i naturmaterialet for-patineret kobber, der med tiden bliver 'grønfarvet' ved patinering, og dermed spiller fint op med den eksisterende vegetation omkring Lyngby Sø.

05. Bygningstopografier i området: topografien i området med de skrånede grunde mod Lyngby Sø gør, at der er flere eksisterende huse omkring Kongshvilebakken 40, der er opført i 2 plan mod søside og 1-plan mod syd. Generelt ses mange huse med parterre løsning. Det gør, at denne bygningstypografi ikke er fremmed for området.

Se venligst nedenstående registrering af grund / område set fra søside (fra båd).



Foto set fra søside. Flere eksempler på eksisterende bygninger med parterre/udnyttet kælder.



Landskabelige træk ved søbred



Hækkemotiver og eksisterende vegetation



Grund med nærmeste naboer



Grund set fra sti

Bilagsliste:

Bilag 1: TA_0.01_Situationsplan – eksisterende + fremtidige forhold

Bilag 2: TA_2.01_Facader

Bilag 3: TA_3.03_Landskabssnit - bygningshøjder

Bilag 4: LA_1.00_Landskabsplan

Med venlig hilsen

Camilla og Poul Bitsch Jørgensen