



Ansøgning om tilladelse til anlæg på søterritoriet

Dette ansøgningsskema benyttes ved ansøgning om tilladelser til etablering, renovering og udvidelse af anlæg på søterritoriet.

Husk at læse vejledningen på side 6, før skemaet udfyldes.

Eventuelle spørgsmål til ansøgningsskema og vejledning rettes til Kystdirektoratet på tlf. 99 63 63 63 eller via e-mail kdi@kyst.dk.

Bemærk: En ansøgning kan først behandles, når alle nødvendige oplysninger foreligger.

Til Kystdirektoratets notater:

Dato for modtagelse:

Journal nr.:

Projekttype:

Sagsbehandler:

A. Oplysninger om ejere af den eller de matrikler, hvor anlægget opføres

Navn

Adresse

Lokalt stednavn

Postnr.

By

Telefon nr.

Mobil nr.

E-mail



B. Evt. repræsentant (entreprenør, rådgiver eller lignende)

Navn

COWI A/S. Att.: Emilie Jantzen

Adresse

Parallelvej 2

Lokalt stednavn

Postnr.

2800

By

Kgs. Lyngby

Telefon nr.

56 40 00 00 Dir: 56 40 22 88

Mobil nr.

41 76 22 88

E-mail

emjt@cowi.com

C. Offentliggørelse af oplysninger

Ansøger giver ved underskrift tilladelse til, at ansøgningsmaterialet må offentliggøres på Kystdirektoratets hjemmeside www.kyst.dk. I henhold til persondataloven vil personfølsomme oplysninger, eller andre oplysninger friholdt for aktindsigt, uanset denne accept ikke blive offentliggjort.

Dato

9. april 2024

Underskrift

D. Anlæggets placering

Adresse

Søterritoriet ud for: Strandvejen 42

Postnr.

2900

By

Hellerup

Kommune

Gentofte

Matrikel nr. og ejerlagsbetegnelse

matr. 11a og 11q Hellerup



E. Beskrivelse af anlægget i sin helhed

Kan evt. uddybes i bilag

Bemærk: Nødvendige bilag skal også vedlægges, se rubrik I

Anlægget består af en trappe og platform i træ, som ønskes placeret i forbindelse med den nye boligbebyggelse, Tuborg Syd, på sydsiden af Kysthus 2. Anlægget skal muliggøre direkte adgang til vandet fra en beboelseslejlighed.

Baggrund

Terrassen hvorfra badebroen vil gå fra, er i dag en del af et publikumsorienteret areal, der er disponeret til at der kan anlægges en spa. De oprindelige planer indeholdt en badebro fra spaen, men da det under byggeriet ansås urealistisk, at en spa blev etableret, udgik badebroen af projektet for at afvente brugen af lokalet. Det har indtil nu vist sig umuligt at finde en kommerciel publikumsorienteret anvendelse for arealet, hvorfor der i dialog med Gentofte Kommune er opstået en mulighed for at området muligvis kan konverteres til boligareal. Ansøgning om dette fra Danica Ejendomme ligger til behandling hos Gentofte Kommune. Ansøgning vedlagt.

Der er således opstået en ny situation, som ikke var kendt, da ansøgning om etablering af fælles badebrygge ved Kysthus 1 og 2 blev indsendt og behandlet. Kystdirektoratet har givet tilladelse til badebryggen i 2022.

Formål

Da en kommende lejlighed kun har en mindre terrasse og ligger lige ud til vandet, anses det naturligt at der etableres en direkte adgang til vandet fra lejligheden.

Konstruktion og materialer

Selve platformen etableres i forlængelse af trappen og er ca. 3,5 m². Adgang sker via en låge i værn fra privat terrasse. Trappe og platform er tilsammen ca. 8 m².

Den bærende konstruktion består af op til 3 pæle (Ø406 mm stålør) rammet til bæredygtigt lag, ca. 4 meter under havbunden. Pælene fyldes efterfølgende med beton. Det forventes at noget af anlægget kan fastgøres til facaden på Kysthus 2, hvorved antallet af pæle formentlig kan reduceres til 2.

Konstruktion ovenpå pælene er i træ, hvor trappe og platform beklædes med egeplanker. Der etableres ikke sidebeklædning eller værn på platformen. Badestige udføres i stålør Ø33,7 cm, tykkelse 6,3 mm. Stigens bredde er 60 cm.

Evt. demontering

Trappe og platform kan demonteres og nuværende forhold reetableres. Ved demontering fjernes alle anlæg og stålørpæle trækkes (viberes) op.

Demontering kan blive aktuelt, hvis tilladelse til etablering af anlægget betinges af, at Gentofte Kommune giver tilladelse til at konvertere fra publikumsorienteret område til boligareal, og i givet fald, at tilladelsen kun gælder så længe arealet anvendes som lejlighed. Hvis lejligheden på et tidspunkt igen bliver til et publikumsorienteret område, kan der genansøges om tilladelse til anlægget og hvis der ikke gives tilladelse, fjernes anlægget.



F. Beskrivelse af planlagte arbejdsmetoder

Kan evt. uddybes i bilag

Udførelse

Ved godkendelse af nuværende design med stålpæle, vil pælene nedrammes fra rammemaskine placeret på en pram. Arbejdet med trappe og platform vil primært foregå fra en mindre pram.

Tidsperiode

Anlægsarbejdet tager op til 3 måneder og badebroen vil blive etableret så hurtigt som muligt, hvis der bliver givet tilladelse til anlægget.

G. Uddybning

Skal der i forbindelse med anlægget foretages uddybning?

☐

Ja

☒

Nej

Hvis ja skal mængden for uddybningen angives m³

Beskrivelse af hvordan sedimentet fra uddybningen efterfølgende tænkes behandlet:



H. Opfyldning

Skal der i forbindelse med anlægget foretages opfyldning på søterritoriet?

☐ Ja

☒ Nej

Hvis ja skal mængden af opfyldningsmateriale angives m³

Beskrivelse af opfyldningsmaterialets kvalitet:

I. Nødvendige bilag

Følgende bilag skal vedlægges:

- Søkort med indtegnet anlæg
- Matrikelkort med indtegnet anlæg
- Plan- og skitsetegning over det samlede anlæg
- Målsatte snittegninger over eventuelle moler, broer mv.
- Målfast oversigtskort med hele anlægget indtegnet
- Samtykkeerklæringer fra berørte grundejere

Evt. andet relevant materiale:

Vedlagte bilag:

- Ansøgning til Gentofte Kommune om konvertering af publikumsvendte arealer til boligareal. (LKY1-2 Svar på mangelskrivelse_jan_2024)
- Plan- og snittegning af badebro ved sydlig facade af kysthus 2 (TUBSYD_LKY_L1_K01_H5_badebro – tilrettet)
- Samtykkeerklæring Danica_underskrevet

J. Erklæring og underskrift

Undertegnede ansøger erklærer, at oplysninger, der står i ansøgningen, er i overensstemmelse med de faktiske forhold.

Dato

Fulde navn (benyt blokbogstaver)

Underskrift



9. april 2024

Emilie Jantzen

Ansøgningen sendes med post til:

Kystdirektoratet

Højbovej 1

Postboks 100

7620 Lemvig

Eller via e-mail: kdi@kyst.dk

Vejledning til ansøgningsskema

(vedrørende ansøgning om tilladelse til anlæg på søterritoriet)

Punkt A. Oplysninger om ejere

Her anføres navn, adresse mv. på ejere af den eller de matrikler, hvor anlægget opføres på eller ud for. Er der flere ansøgere, kan det anføres i et vedlagt bilag.

Punkt B. Evt. repræsentant (entreprenør, ingeniør eller lignende)

Her anføres navn, adresse mv. på den person, der fungerer som kontaktperson (projektansvarlig) under sagens behandling, det kan for eksempel være et entreprenør- eller ingeniørfirma.

Punkt C. Offentliggørelse af oplysninger

Kystdirektoratet er forpligtiget til at orientere naboer og andre berørte parter om ansøgninger om tilladelse til anlæg på søterritoriet. Ved orienteringen sker der altid en videregivelse af de oplysninger, som er angivet i skemaet. Endvidere offentliggøres ansøgningen på Kystdirektoratets hjemmeside.

Punkt D. Anlæggets placering

Her anføres projektets adresse, dvs. dets fysiske placering. Det er vigtigt for sagens behandling, at matrikelnumre samt ejerlav angives. Disse oplysninger kan findes i ejendommens skøde eller indhentes fra kommunen eller på internettet, f.eks. på www.miljoportalen.dk.

Punkt E. Beskrivelse af anlægget

Her beskrives anlægget i sin helhed. Beskrivelsen skal bl.a. omfatte formål og baggrund for anlægget, anlæggets udformning, en beskrivelse af hvilke materialer, der anvendes til anlægget og overvejelser over anlæggets indvirkning på strømningsforhold og den nærliggende kyst.

Til anvendelse for en screening for VVM skal beskrivelsen ligeledes belyse nedenstående forhold.
Anlæggets

- dimensioner
- kumulation med andre projekter
- anvendelse af naturressourcer
- affaldsproduktion, forurening og gener
- risiko for ulykker, navnlig under hensyn til de anvendte materialer og teknologier

Anlæggets betydning for den miljømæssige sårbarhed i området særligt i forhold til



- nuværende arealanvendelse
- de tilstedeværende naturressourcers relative rigdom, kvalitet og regenereringskapacitet
- det naturlige miljøes bæreevne med særlig opmærksomhed på kystområder, områder der er fredet eller omfattet af national og international natur- og miljøbeskyttelses lovgivning, tætbefolkede områder, områder der er af særlig betydning ud fra et historisk, kulturelt eller arkæologisk synspunkt

Anlæggets potentielle påvirkninger herunder

- påvirkningernes omfang (geografisk område og antal personer der berøres)
- påvirkningernes grænseoverskridende karakter
- påvirkningers grader og -kompleksitet
- påvirkningens sandsynlighed
- påvirkningens varighed, hyppighed og reversibilitet

Beskrivelsen kan eventuelt suppleres med bilag.

Punkt F. Beskrivelse af arbejdsmetoder

Her angives hvilke arbejdsmetoder, der benyttes ved opførelsen af anlægget, bl.a. hvordan og hvornår arbejdet udføres. Angivelsen af arbejdsmetoder er vigtigt for vurderingen af anlæggets påvirkning på miljøet.

Punkt G. Uddybning

Hvis der i forbindelse med anlægget foretages en uddybning, skal det angives i kubikmeter, hvor stor en mængde sediment uddybningen omfatter, og ligeledes hvad der efterfølgende skal ske med sedimentet, f.eks. om det skal bruges til kystfodring, opfyldning mv.

Punkt H. Opfyldning

Hvis der i forbindelse med projektet foretages en opfyldning, skal omfanget af opfyldningen angives i kubikmeter materiale brugt til opfyldningen. Kvaliteten af materialet til opfyldningen skal belyses, specielt mht. om det er forurenede eller uforurenede materiale, der benyttes.

Punkt I. Nødvendige bilag

Følgende bilag skal foreligge, før en ansøgning om tilladelse til anlæg på søterritoriet kan behandles:

- Søkort med anlægget indtegnet
- Matrikelkort med anlægget indtegnet. Matrikelkort kan findes på www.miljoportalen.dk. Anlæg kan f.eks. indtegnes med tusch på matrikelkortet.
- Plan- og skitsetegning over det samlede anlæg
- Målsatte snittegninger, der gør rede for anlæggets konstruktioner. På snittegningen angives f.eks. konstruktionernes højde, bredde, længde mv.
- Målfast oversigtskort med hele anlægget indtegnet
- Samtykkeerklæringer fra ejerne af alle berørte matrikler skal vedlægges, hvis anlægget strækker sig over mere end ansøger / ejers matrikel. Hvis en repræsentant for ejeren, f.eks. entreprenør- eller ingeniørfirma søger om tilladelse til anlægget på ejerens vegne, skal ansøgningen desuden vedlægges en samtykkeerklæring fra ejeren om, at han er indforstået med dennes repræsentation, samt at han er indforstået med, at anlægget opføres på hans ejendom.



Er der i forbindelse med anlægget lavet en strømningsanalyse eller lignende, er det hensigtsmæssigt at vedlægge den/dem som bilag for at belyse sagen bedst muligt.

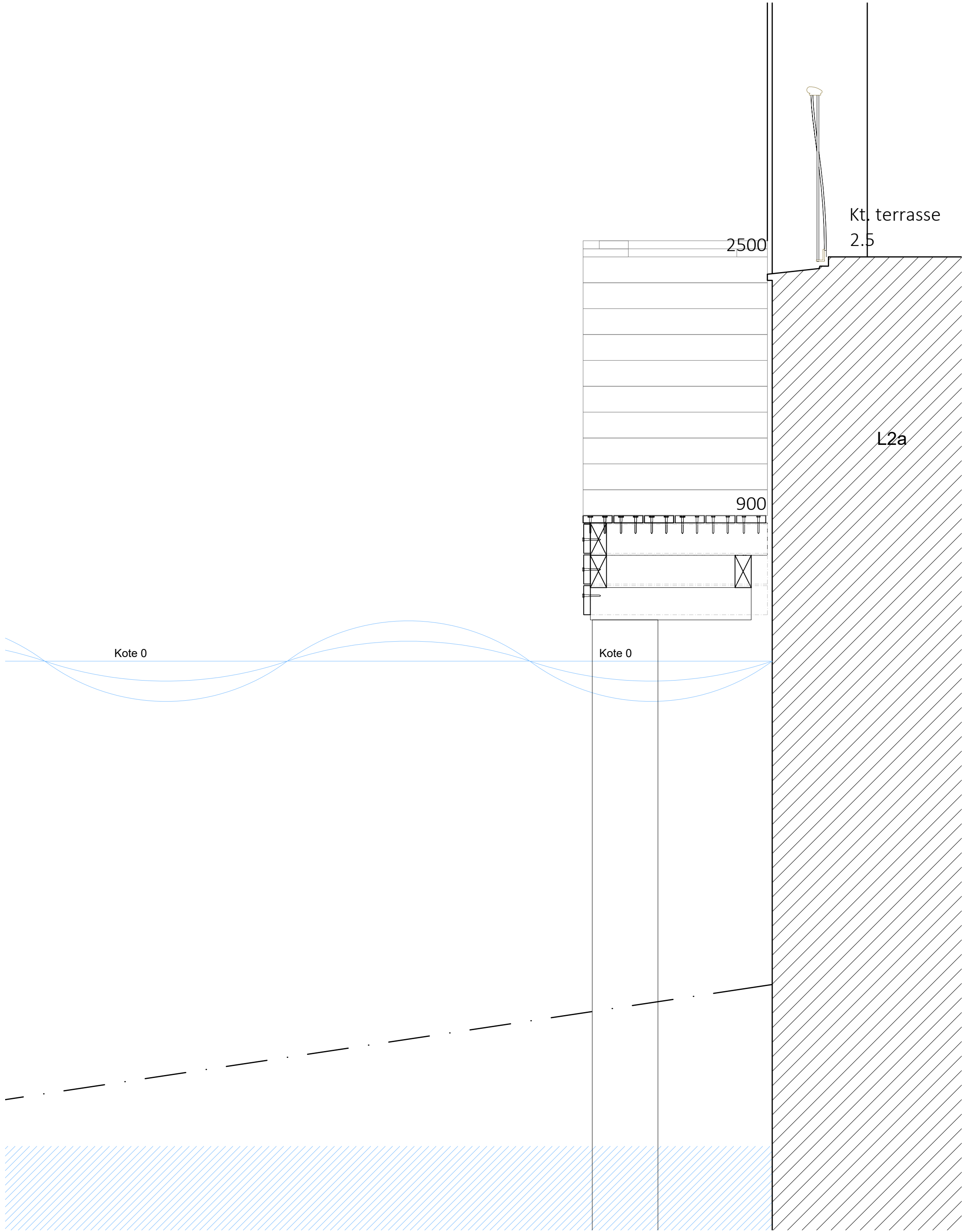
Hvis der er spørgsmål til ansøgningsskemaet, kan Kystdirektoratet kontaktes på tlf. 99 63 63 63 eller på email: kdi@kyst.dk.

Kystdirektoratet



2023 ✓

5/8/2023 1/7 ✓



Snit 1:20

Badebro udføres i materialer, konstruktion og detaljering som eksisterende brodæk ved sauna

Materialebeskrivelse:

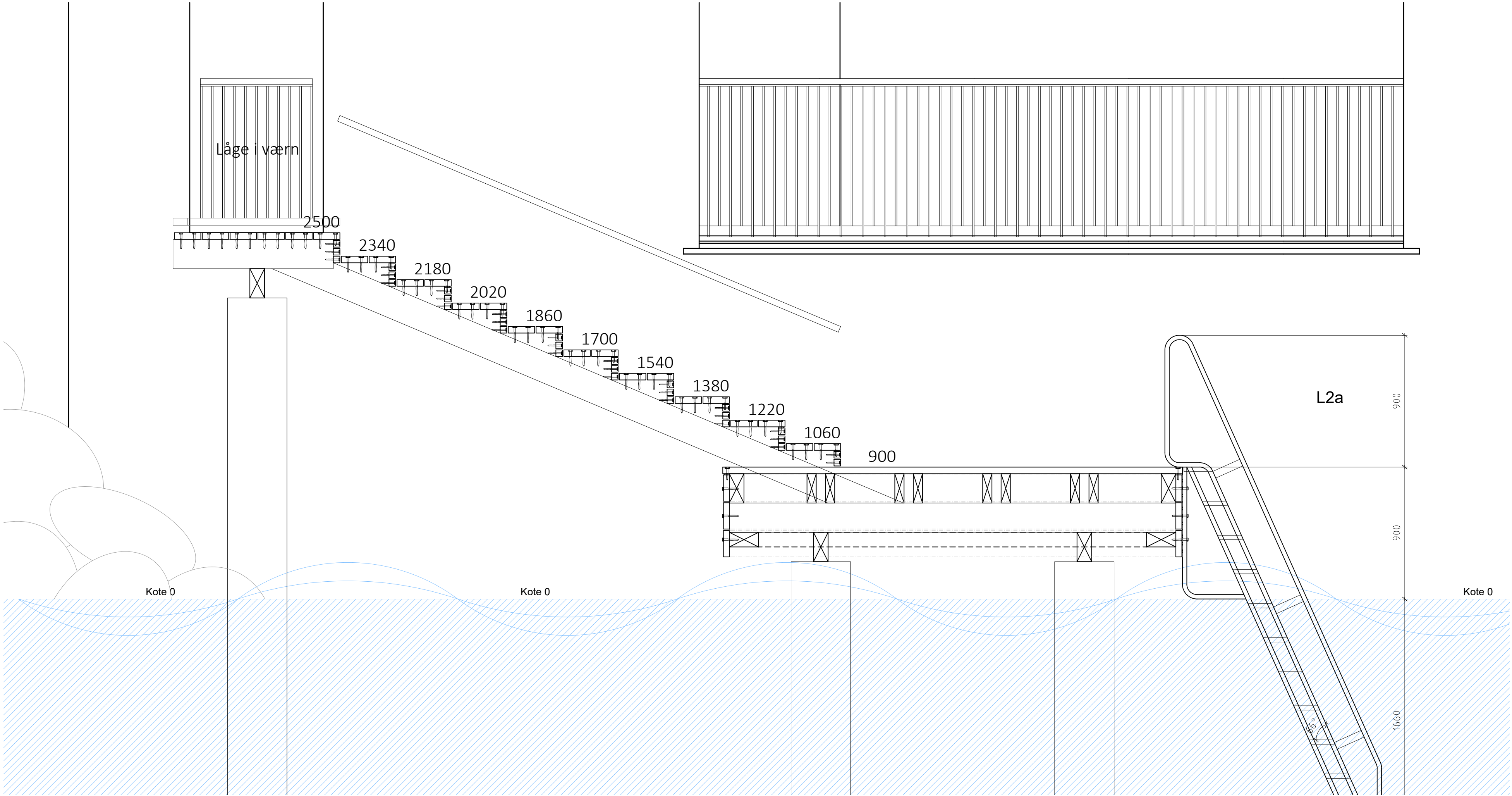
1. Brodæk som 45 x 180 mm egeplanker i hele længder. Der må ikke forekomme splintved eller bomkant i træet.
2. Brodæk og trin fastgøres til underliggende konstruktion med M12/110 mm RF franske skruer kvalitet A4. inkl spændskive. fastgørelse udføres i forsænket hul
3. Trin på trappe som 45 x 180 mm egeplanker i fuld bredde (3300 mm). Der må ikke forekomme splintved i træet.
4. Stødtrin som 45x63 mm egerelgær i fuld længde. Der må ikke forekomme splintved i træet.
5. Træhammer og klods som 50 x 100 mm egeplanker. Der må ikke forekomme splintved i træet.
6. Træhammer fastgøres til underliggende konstruktion med M12/200 mm RF franske skruer kvalitet A4. inkl spændskive. fastgørelse udføres i forsænket hul
7. Badestiger udføres som beskrevet nedenfor.

Badestige:

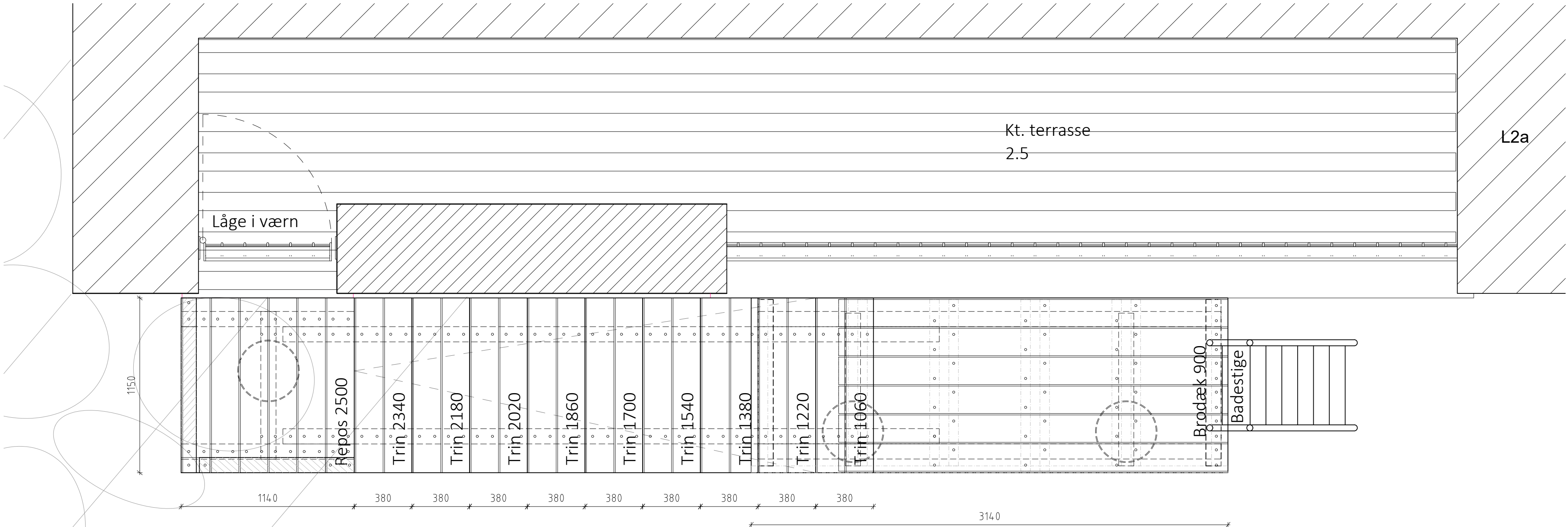
Materiale: Stigekonstruktion udføres i stålrer Ø33,7/tykkelse 6,3 mm. Varmgalvaniseres til korrosionsklasse C5 iht. DS/EN ISO 1461 uden krav til lagtykkelse eller levetid. Ø10 mm drænhuller placeres skjult på nedsider.
Ståltrin: Fuldvejst til rærkonstruktion. Opbukket i 6 mm pladetykkelse, pålagt skridhæmmende vintermåttegummi.
Alle samlinger fuldsvejes.
Stige bredde: 60 cm
Trinbredde: 54 cm
Trindybde: 16 cm
Fastgørelse: Rustfri A4.
Badestige skal endelig detaljeres og dimensioneres af udførende.

Note:

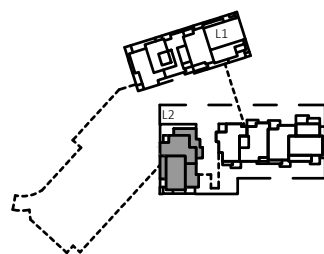
Statik og underkonstruktion iht ING.
Se beskrivelse for mere detaljeret information.



Snit 1:20



Plan 1:20



TUBORG SYD DANICA
KYSTHUSENE 123

PLAN & SNIT Badebro L2a

SAGS NR.: 0537 DATO: 17.08.2023 INIT.: AUF GODK.: KR SKALA: 1:20

januar 2024

LUNDGAARD
& TRANBERG
ARKITEKTER

Gentofte Kommune
Bernstorffsvej 161
2920 Charlottenlund
Att. Trine Fischer Stokholm, trfi@gentofte.dk

Svar på Mangelskrivelse – Ændret anvendelse af areal i stueplan, Tuborg Syd, (Sags.nr. 2018-1745)



Byggefelt I&II, set fra land

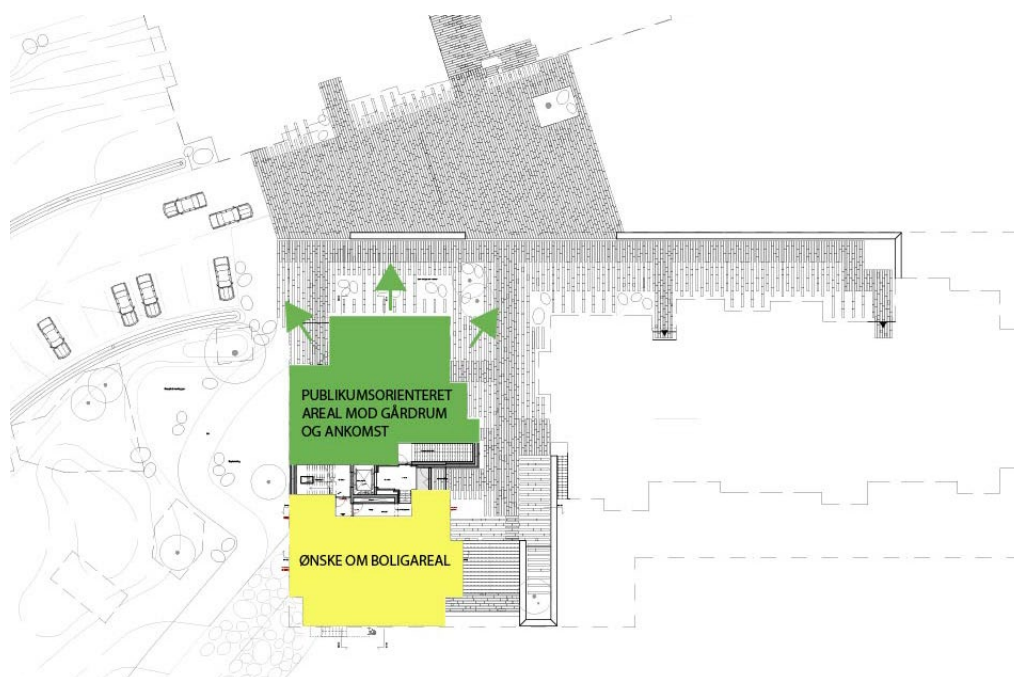
Hermed fremsendes på vegne af Danica Ejendomme svar på Mangelskrivelse i forbindelse med Danicas ansøgning om tilladelse til at omdanne den sydlige del af Kysthus 2A's stueetage og underliggende etage til en bolig. (Kysthus 2a er beliggende på matrikel nr. 11q 2900 Hellerup, Tuborg Havnepark 25 , omfattet af lokalplan 307.) (BFE: 100498357). Arealet ønskes ændret til anvendelseskode 140 (bolig). I følgende svar præciseres det, at der udelukkende søges om at omdanne den sydlige del af Kysthus 2A's stueetage og og underliggende etage til boliganvendelse, mens den nordlige del fortsat er tiltænkt en publikumsorienteret funktion.

1.0 Redegørelse for anvendelse

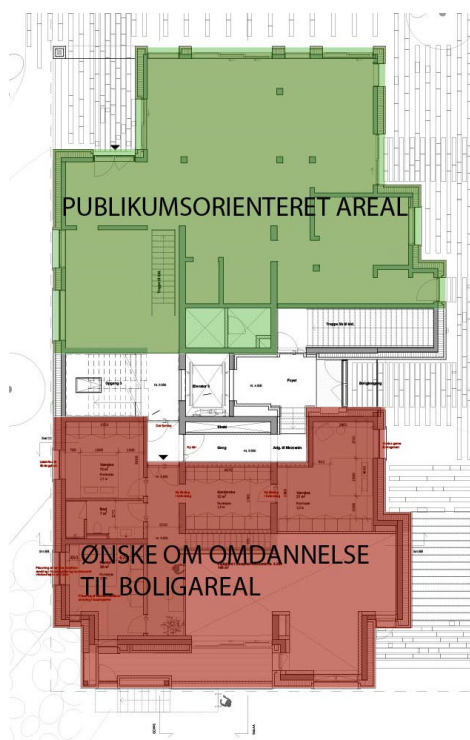
Stueetagen i Kysthus 2a har stået tom siden ibrugtagningstilladelsen i 2022 og resultatet er en "død" stueetage.

Danica har længe afsøgt markedet for potentielle købere, alternativt en business case med lejer og forsøgt at finde anvendelse for de tomme kvadratmeter, men har endnu ikke fundet kandidater, der kunne se en realistisk businesscase her.

Danica er derfor nået frem til, at det for nuværende, må være den bedst mulige og mest realistiske løsning, at udnytte den sydlige del af stueetagen og underliggende etage til boligareal, mens man fortsat søger at finde anvendelse for den nordlige del inkl. de tilhørende kælderarealer til et publikumsorienteret areal. Beliggenheden af dette areal giver nemlig mange muligheder for anvendelse, da det nordlige areal (markeret med grøn, se figur) har direkte forbindelse til gårdrummet, ankomsten og de øvrige bygninger og derfor egner sig bedst til en publikumsorienteret funktion, mens det sydlige areal (markeret med gul) ligger mere afsondret med orientering ud mod vandet, og derfor vil kunne fungere godt som en bolig. Der søges derfor om tilladelse til at ændre anvendelse af den sydlige del af Kysthus 2A's stueplan og underliggende etage, så der kan etableres en bolig. Dette ud fra en betragtning om, at det må være bedre, at aktivere en del af stueetagen som boligareal, fremfor hele stueetagen står tom. (P-kælderen rummer to ledige P-pladser som tildeles den nye lejlighed.)



(Se fig 1)



(fig 2)

1.1 Begrundet ansøgning for overskridelse af det maksimale tilladte boligareal

Ønsket om at omdanne den sydlige del til boligareal vil medføre, at det samlede boligetageareale øges. Både på grund af de eksisterende kvadrater, som omdannes og fordi, det er nødvendigt at indskyde et dæk/mezzanin, for at skabe adgang til lejligheden fra Foyer og trapperum og også for at gøre det muligt at skabe en velfungerende bolig.

Samlet set søges der om dispensation for 294 m² boligetageareal (dertil 55² kælder) vel vidende at Gentofte Kommune allerede har været så imødekommende at give dispensation på ekstra 120 m² boligareal i april 2019 ift. det i Lokalplan 307 tilladte.

Selvom det således kræver en dispensation for boligetagearealet, anses det stadig for at være den bedst mulige og mest realistiske løsning på nuværende tidspunkt, fremfor at hele stueetagen fortsat skal stå tom med den kedelige indvirkning, det har på omgivelserne. Udnyttelsen til bolig vil desuden hænge fint sammen med den øvrige arkitektur.

Danica er i dialog med Viktor Nikolaj Lund Jensen, Gentofte Kommune, om tilladelse til at etablere en badebro på sydsiden af Kysthus 2A med direkte adgang fra den nye bolig. Danica er af den forståelse at Gentofte Kommune kan gå med til, at der etableres en badebro som en integreret del af arkitekturen, hvis endelige udformning udarbejdes af LT.

Vi håber at Gentofte Kommune kan se ræsonnementet i ovenstående og at svar på Mangelskrivelse er fyldestgørende, samt at ansøgningen om at omdanne den sydlige del til boligareal kan behandles.

Ønskes flere ting præciseret eller anden information, står vi til rådighed.

Såfremt der kan opnås dispensation, fremsendes yderligere uddybning af konstruktioner, brand og tekniske forhold som ønsket.

(Ovenstående arealer er angivet uden andele af fællesarealer/trapper. Endelig opgørelse kan eftersendes af landinspektør.)

1.2 Projektorganisation & kontaktpersoner

Bygherre: Danica Ejendomsselskab Aps
Bernstorffsgade 50 1577 København Tlf.: 21802804
Kontakt: Keld Scotwin Schøyen

Arkitekt: Lundgaard & Tranberg Arkitektfirma A/S
Rentemestervej 59
2400 København NV
Tlf.: 26785488
Kontakt: Kåre Rønne

Samtykkeerklæring til Kystdirektoratet

Undertegnede ejer af ejendommen

Matr.nr.:

matr. 11a og 11q Hellerup

Adresse:

Søterritoriet ud for: Strandvejen 42

Postnr.:

2900

By:

Hellerup

bemyndiger herved

Navn: COWI A/S. Att.: Jens Guldborg/Emilie Jantzen

Adresse: Parallelsvej 2

Postnr.: 2800

By: Kgs. Lyngby

A) (ved partsrepræsentation eller ved flere ansøgere, der deler ansvar for kystbeskyttelsesforanstaltningen samt anlægs- og driftsudgifter)

til at repræsentere mig i forbindelse med ansøgning om tilladelse til at udføre anlæg på søterritoriet/kystbeskyttelse på min ovennævnte ejendom.

Etablering af badebro ved Kysthus 2.

Jeg er indforstået med, at en eventuel tilladelse med tilhørende vilkår udstedes til mig, og at der på min ejendom og for min regning tinglyses en servitut om ejerskab, vedligeholdelse og eventuel senere fjernelse af anlæg på søterritoriet/kystbeskyttelsen.

B) (ved ansøgning om kystbeskyttelse på anden ejendom end ansøgers)

til at søge om kystbeskyttelse, som etableres på min ovennævnte ejendom.

Jeg er indforstået med, at der i forbindelse med en eventuel tilladelse tinglyses en servitut på min ejendom om, at kystbeskyttelsen (herunder etablering og vedligeholdelse) tåles af mig og fremtidige ejere af ejendommen.

C) (ved ansøgning om hård kystbeskyttelse, der kan skade nabostrækninger)

til at søge om kystbeskyttelse, som etableres på naboejendom, og som kan påvirke min ejendom negativt

Jeg er indforstået med, at der i forbindelse med en eventuel tilladelse tinglyses en servitut på min ejendom om, at kystbeskyttelsen tåles af mig og fremtidige ejere af ejendommen

Navn: Danica Ejendomme P/S, Danica Pension

Adresse: Bernstorffsgade 50

Postnr.: 1577

By: København

Dato:

8. april 2024

Underskrift: