

Referat af møde i Bygnings- og Arkitekturudvalget

Mødetidspunkt 04-10-2018 17:00

Mødeafholdelse Mødet starter med besigtigelse på Sølystvej 23 og fortsætter derefter i Udvalgsværelse D.

**Protokollen blev læst
og mødet hævet kl.: 17.30**

**Tilstede: Marianne Zangenberg, Bente Frimodt-Møller, Louisa S.
Bøttkjær, Jesper Marcus, Jeanne Toxværd**

Fraværende: Ole Stephensen, Karen Riis Kjølbye

Indholdsfortegnelse

Bygnings- og Arkitekturudvalget

04-10-2018 17:00

1 (Åben) Sølystvej 23. Fældning af et bevaringsværdigt med krav om genplantning	3
2 (Åben) Vespervej 31. Bibeholdelse af overskridelse af en tilbygnings højde og afstand mod naboskel	4
3 (Åben) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne	5
4 (Lukket) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne	6

1 (Åben) Sølystvej 23. Fældning af et bevaringsværdigt med krav om genplantning Offentlig titel

Sags ID: EMN-2018-04229

Resumé

Der skal tages stilling til, om et bevaringsværdigt bøgetræ på ejendommen Sølystvej 23 må fældes, fordi det ødelægger garagebygningen på naboejendommen, Sølystvej 21.

Baggrund

Ejeren af ejendommen Sølystvej 21, Jens Øllgaard, ansøger i juni måned 2016 Gentofte Kommune om at ophæve bevaringsværdien på et stort bøgetræ på Sølystvej 23. Ansøgningen begrundes med, at træet medfører skader på hans garagebygning, der er beliggende i naboskellet mellem de to ejendomme.

Kommunens landskabsarkitekt besigtigede træet den 21. juli 2016 og bemærkede, at træets rødder og stamme, der står lige op ad garagen, har trykket så meget på garagevæggen, at der er opstået adskillige revner. Bygningen på Sølystvej 21 (herunder garagen) er udpeget som bevaringsværdig i lokalplan 380 (kategori 4).

Den 28. november 2016 ansøger DSB, ejer af ejendommen Sølystvej 23, om at beskære rodnettet på træet eller at kommunen ophæver bevaringsværdien på træet, så det kan blive fældet.

Plan og Byg meddeler den 12. januar 2017 afslag på ansøgningen med henvisning til, at træet vil gå ud, hvis rodnettet bliver beskåret, og at træets bevaringsværdi vejer tungere end bevaringshensynet på garagen. Dette med henvisning til, at træet er ældre end garagen, og at garagevæggen kan flyttes/tilpasses træet uden at ejendommens bevaringsværdi forringes. Der ud over begrundes afslaget med, at træet udgør en væsentlig del af det grønne vejbillede, og at kommunen derfor ikke ønsker at dispensere til en fældning af træet.

Ejeren af Sølystvej 21 har på baggrund af afslaget til fældning af træet personligt henvendt sig til kommunen i maj 2017 med henblik på at få ophævet træets bevaringsværdi. I forlængelse heraf har Plan og Byg været i dialog med landskabsarkitekten, som har undersøgt træet, og som oplyser, at trækronen og rodnettet på træet ikke kan beskæres uden at svække det markant.

På baggrund af henvendelsen og landskabsarkitektens vurdering har Plan og Byg den 4. juli 2017 svaret ejeren af Sølystvej 21, at forvaltningen vil undersøge mulighederne for, at der kan opnås tilladelse til fældning af træet.

I den forbindelse har Plan og Byg været i dialog med DSB for at afklare, om de fortsat er interesserede i at fælde træet.

DSB har den 22. august 2018 oplyst, at DSB ikke har noget aktuelt ønske om, at det bevaringsværdige træ fældes, men vil overveje det, hvis kommunen er indstillet på at imødekomme et ønske herom.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Bygnings- og Arkitekturudvalget:

At det drøftes og besluttes, om der, såfremt der modtages ansøgning fra DSB om fældning af det bevaringsværdige træ, og der efter naboorientering i området ikke kommer indsigelser af

væsentligt omfang og karakter, skal dispenseres fra § 7.1 i Lokalplan 143 til fældning af det bevaringsværdige træ på betingelse af, at der plantes et nyt træ efter kommunens nærmere godkendelse.

Tidligere beslutninger:

Beslutninger:

Udsat.

Bilag

1. Kortbilag (2466741 - EMN-2018-04229)
2. Skråfoto 1 (2466742 - EMN-2018-04229)
3. Skråfoto 2 (2466743 - EMN-2018-04229)
4. Ansøgning (2482625 - EMN-2018-04229)
5. Sølystvej 21 og 23. Svar på henvendelse om genoptagelse af sagen om bevaringsværdigt træ (2482842 - EMN-2018-04229)
6. Svar fra DSB (2482626 - EMN-2018-04229)

2 (Åben) Vespervej 31. Bibeholdelse af overskridelse af en tilbygnings højde og afstand mod naboskel

Offentlig titel

Sags ID: EMN-2018-04207

Resumé

Der skal tages stilling til, om det skal tillades at bibeholde en allerede opført tilbygning, eller om det skal kræves, at tilbygningen lovliggøres fysisk.

Baggrund

Der er den 10. maj 2017 meddelt byggetilladelse til udførelse af en tilbygning, og i november 2017 er der modtaget færdigmelding på opførelsen af tilbygningen.

I februar 2018 har Plan og Byg modtaget en henvendelse fra landinspektør Lars Anton Jensen med en ansøgning om bibeholdelse af tilbygningen, som overskrider den umiddelbart tilladte højde mod naboskel (byggeret).

Ved landinspektørens efterfølgende kontrolopmåling blev det konstateret, at tilbygningen er placeret 2.33 m fra naboskel, og at det sydvestlige hjørne er udført med en højde på 3.90 m.

For overholdelse af byggeret i BR15 skal afstanden mindst være 2,5 m til naboskel ved en bygningshøjde på 3.5 m (1,4 x afstand til naboskel). Skulle byggeretten være overholdt med den opførte bygningshøjde, ville det kræve en afstand til skel på 2,8 m. Det svarer til, at den opførte tilbygning rykkes 0,47 m længere ind på egen grund.

Ved at bygge tættere på skel end tilladt, er tilbygningen blevet ca. 1 m² større end ansøgt.

Tilbygningen vurderes efter de bebyggelsesregulerende bestemmelser i BR15.

Landinspektøren oplyser, at entreprenøren ved en fejl har fået udleveret forkerte tegninger, og at tilbygningen er opført herefter.

Sagen har været sendt i nabohøring. Der er ikke modtaget tilbagemeldinger fra de berørte naboer.

Overskridelsen medfører kun begrænsede gener for naboerne, idet tilbygningen er placeret i sydskel. Det er dog usædvanligt for området, at der er opført en beboelsesbygning tættere på skel end 2,5 m med en højde på mere end 3,5 m.

Kommunen kan i forbindelse med lovliggørelse af forholdene lade værdispild, økonomiske tab og forsæt indgå i afgørelsen.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Bygnings- og Arkitekturudvalget:

At det drøftes og besluttet, hvorvidt der skal gives tilladelse til at bibeholde den opførte tilbygning, eller om det skal kræves, at tilbygningen lovliggøres fysisk.

Tidligere beslutninger:

Beslutninger:

Vedtaget at give tilladelse til at bibeholde den opførte tilbygning.

Bilag

1. Vespervej 31. Luftfoto (2465807 - EMN-2018-04207)
2. Vespervej 31. Kortbilag (2465805 - EMN-2018-04207)
3. 157-074 Vespervej 31 - Dispensationsansøgning (2465800 - EMN-2018-04207)
4. 157-074 Vespervej 31 - Situationsplan (2465801 - EMN-2018-04207)
5. Byggetilladelse (2465804 - EMN-2018-04207)
6. 1001A Beliggenhedsplan.pdf (2465803 - EMN-2018-04207)
7. 101A Stueplan.pdf (2465799 - EMN-2018-04207)
8. 301A Facader.pdf (2465802 - EMN-2018-04207)

3 (Åben) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne

Offentlig titel

Sags ID: EMN-2017-05970

Resumé

Baggrund

Indstilling

Tidligere beslutninger:

Beslutninger:

Ingen.

Bilag

.

4 (Lukket) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne
Offentlig titel Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne

Sags ID: EMN-2017-05970

Resumé**Baggrund****Indstilling****Tidligere beslutninger:****Beslutninger:**

.

Bilag

.