

Dagsorden til møde i Bygnings- og Arkitekturudvalget

**Mødetidspunkt 01-11-2018 17:00
Mødeafholdelse Udvalgsværelse D**

Indholdsfortegnelse

Bygnings- og Arkitekturudvalget

01-11-2018 17:00

1 (Åben) Sølystvej 23. Fældning af et bevaringsværdigt bøgetræ med krav om genplantning.....	3
Offentlig titel	3
2 (Åben) Søvolden 2. Etablering af kviste på bevaringsværdig ejendom.....	4
Offentlig titel	4
3 (Åben) Strandvejen 104A. Helleruphus. Nyt etageboligbyggeri samt tilbygning til erhvervsbygning	5
Offentlig titel	5
4 (Åben) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne.....	7
Offentlig titel	7
5 (Lukket) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne.....	7
Offentlig titel Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne	7

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

Offentlig titel

Sags ID: EMN-2018-04652

Resumé

Der skal tages stilling til, om et bevaringsværdigt bøgetræ på ejendommen Sølystvej 23 må fældes, fordi det ødelægger garagebygningen på naboejendommen Sølystvej 21. På mødet den 4. oktober 2018 udsatte Bygnings- og Arkitekturudvalget behandlingen af sagen.

Baggrund

Træet er udpeget som bevaringsværdigt i Lokalplan 143 fra 2002.

Ejeren af naboejendommen 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.

Hus og garage på Sølystvej 21 er opført samtidig i 1955/1956. Ejendommen var dengang underlagt en vejudvidelseslinje, men kommunen gav dispensation til at garagen blev opført 3 m længere ud mod vejmidten end hovedhuset, og dermed overskred vejudvidelseslinjen (vejudvidelseslinjen findes ikke længere).

Kommunens landskabsarkitekt besøgte 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:

.

Bilag

1. Kortbilag (2496279 - EMN-2018-04652)
2. Skråfoto 1 (2496284 - EMN-2018-04652)
3. Skråfoto 2 (2496286 - EMN-2018-04652)
4. Ansøgning. Håndbragt uden følgeskrivelse (2482625 - EMN-2018-04229)
5. Svar fra DSB (2482626 - EMN-2018-04229)
6. Sølystvej 21 og 23. Svar på borgmesterhenvendelse om genoptagelse af sagen om bevaringsværdigt træ (2519830 - EMN-2018-04229)

2 (Åben) Søvolden 2. Etablering af kviste på bevaringsværdig ejendom

Offentlig titel

Sags ID: EMN-2018-04745

Resumé

Der skal tages stilling til, om der skal gives dispensation til etablering af 3 kviste på den bevaringsværdige ejendom.

Baggrund

Tegnestuen Steen Palsbøl Arkitekter ansøger i juli måned 2018 Gentofte Kommune om at etablere 3 kviste på ejendommen Søvolden 2.

Ejendommen er omfattet af bestemmelserne i Lokalplan 95 fra 1991. Det fremgår af § 8, stk. 1, at udvendige bygningsforandringer ikke må finde sted uden Kommunalbestyrelsens særlige tilladelse.

Huset er opført før 1888 og dermed et af de ældste i området. Bygningen er et rødkalket bindingsværkshus og beskrives i lokalplanen som et almuehus (bondekultur, folkekultur), der er en væsentlig repræsentant for områdets kulturhistoriske og miljømæssige værdier.

Bygningen er i SAVE-registreringen tildelt en høj bevaringsværdi (karakteren 2) på grund af sin kulturhistoriske værdi og mange originale detaljer.

Plan og Byg vurderer, at de ansøgte kviste er i overensstemmelse med husets oprindelige, arkitektoniske udtryk, idet kvistenes placering og udformning vil indgå som naturlige elementer i tagfladen. Ejendommens bevaringsværdi vil således ikke ændres af ombygningen.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Bygnings- og Arkitekturudvalget:

At der meddeles tilladelse til de ansøgte kviste.

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

1. Kortbilag (2502296 - EMN-2018-04745)
2. Skråfoto (2508048 - EMN-2018-04745)
3. Ansøgning (2508021 - EMN-2018-04745)
4. Tegninger (2508020 - EMN-2018-04745)
5. Foto af hus (2502297 - EMN-2018-04745)

3 (Åben) Strandvejen 104A. Helleruphus. Nyt etageboligbyggeri samt tilbygning til erhvervsbygning

Offentlig titel

Sags ID: EMN-2018-04739

Resumé

Der skal tages stilling til meddelelse af tilladelse til ansøgt boligbyggeri og tilbygning til erhvervsbygning.

Baggrund

Plan og Byg modtog den 2. oktober 2017 et skitseforslag til en etageboligbebyggelse i 3-4 etager med i alt 21 boliger på ejendommen Strandvejen 104A (Helleruphus) fra Newsec Datea A/S med supplerende projektforslag af 23. oktober 2017 fra DesignGroup Architects A/S.

Byplanudvalget besluttede på baggrund af skitseforslaget enstemmigt på sit møde den 30. november 2017, pkt. 7, at der skulle afholdes et nabodialognmøde om et projekt, der holder sig inden for lokalplanens bestemmelser.

Newsec Datea har efterfølgende endvidere indsendt et projekt til udvidelse af Vækstfondens lejemål på ejendommen, hvor den eksisterende erhvervsbygning tilføjes 2 etager til i alt 4 etager. Etagearealet udvides derved med 1.023 m².

Plan og Byg har den 28. juni 2018 modtaget ansøgning fra DesignGroup Architects om byggetilladelse til opførelse af en 4 etagers boligbebyggelse med 22 lejligheder og parkeringskælder. Det samlede etageareal til boligbebyggelsen udgør 2.002 m².

Der har været afholdt nabodialogmøder om de to projekter den 27. februar, 11. april og 28. august 2018, og der er i den forbindelse modtaget flere skriftlige henvendelser.

Projektet til etageboliger er i overensstemmelse med Lokalplan 48 og Lokalplan 48.1 bortset fra altaner, der sidder placeret ud over byggefeltets afgrænsning. Det skal bemærkes, at det er almindelig praksis, at der gives tilladelse til, at altaner kan overskride byggefelter og grundgrænse mod vej.

Tilbygningen til Vækstfonden er i overensstemmelse med lokalplanerne og kræver ingen dispensationer.

Begge projekter har været i høring i området, og der er modtaget indsigelser.

Der er udarbejdet et høringsnotat, hvor indsigelserne er resumeret tematisk og med forvaltningens kommentarer hertil.

Indsigelserne omhandler disse temaer:

- Dispensation fra gældende lokalplaner
- Fortætning
- Beplantning
- Udsigtspåvirkninger
- Forebyggelse af skader på omkringliggende ejendomme i forbindelse med byggearbejder
- Trafik og parkering

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Bygnings- og Arkitekturudvalget:

At der meddeles tilladelse til de ansøgte projekter, herunder meddeles dispensation til etablering af de ansøgte altaner.

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

1. Kortbilag (2504269 - EMN-2018-04739)
2. Skråfoto set mod nord (2504270 - EMN-2018-04739)
3. Etageboliger (2504378 - EMN-2018-04739)
4. Vækstfonden (2504379 - EMN-2018-04739)
5. Notat vedrørende indkomne bemærkninger til nyt etageboligbyggeri og udvidelse af erhvervsbebyggelse på Strandvejen 104A (2518899 - EMN-2018-04739)
6. Høringssvar, samlet (2504597 - EMN-2018-04739)

4 (Åben) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne

Offentlig titel

Sags ID: EMN-2017-05970

Resumé

.

Baggrund

.

Indstilling

.

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

.

5 (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:

.

Bilag

.