

Dagsorden til møde i Bygnings- og Arkitekturudvalget

**Mødetidspunkt 31-10-2019 17:00
Mødeafholdelse Udvalgsværelse D**

Indholdsfortegnelse

Bygnings- og Arkitekturudvalget

31-10-2019 17:00

1 (Åben) Strandvejen 248B. Ansøgning om tilbygning udenfor byggefelt	3
Offentlig titel	3
2 (Åben) Strandvejen 283B. Ansøgning om udvendige forandringer på et bevaringsværdigt hus	4
Offentlig titel	4
3 (Åben) Sofievej 20B. Dispensation fra lokalplansbestemmelse om maksimal bygningshøjde på 9 meter	6
Offentlig titel	6
4 (Åben) Ordruphøjvej 39. Ændring af bevaringsværdig ejendom. Fortidsmindebeskyttelseslinje	7
Offentlig titel	7
5 (Åben) Opfølgning på afsluttet opgaveudvalg	9
Offentlig titel	9
6 (Åben) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne	10
Offentlig titel	10
7 (Lukket) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne	10
Offentlig titel Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne	10

1 (Åben) Strandvejen 248B. Ansøgning om tilbygning udenfor byggefelt

Offentlig titel

Sags ID: EMN-2019-05117

Resumé

Der skal tages stilling til, om det skal tillades, at der bygges uden for eksisterende byggefelt.

Baggrund

Arkitekt Søren Borg har på vegne af ejeren af ejendommen Strandvejen 248B indsendt en revideret ansøgning om en tilbygning.

I henhold til Byplan 21, § 4, stk. 3, skal ny bebyggelse opføres indenfor de på kortbilaget angivne byggefelter. Der er ikke angivet noget byggefelt, der hvor tilbygningen ønskes opført, og en tilladelse forudsætter således en dispensation fra byplanen.

Af Byplan 21, § 3 fremgår, "Der udlægges areal til de på kortbilaget i princippet angivne stier og veje".

Der ansøges om en tilbygning i 1½ plan på i alt 49 m². Tilbygningen opføres på nordsiden af det eksisterende hus, som er 98 m². Den endelige bebyggelsesprocent på den i alt 510 m² store grund vil blive ca. 29 (maksimal bebyggelsesprocent er 40, jf. Byplan 21). Ejendommen bestod tidligere af 3 matrikler, men de er nyligt lagt sammen til en matrikel.

Ifølge byplanens kortbilag findes en sti nord for den eksisterende bygning, hvor tilbygningen ønskes opført. Kommunen har den 3. marts 2006 truffet afgørelse vedrørende stien. Heraf fremgår, at kommunen ikke har hjemmel til at hindre eller sikre adgangen (stien). Stien findes i dag ikke fysisk på ejendommen.

På møde den 29. november 2018, pkt. 3, behandlede Bygnings- og Arkitekturudvalgets et lignende projekt. Udvalget besluttede enstemmigt at meddele afslag på ansøgningen.

Forskellen på projektet fra november 2018 og det nuværende projekt er, at det nuværende projekt er reduceret med én meter i længden til 6 meter, og at der i taget kun etableres én kvist mod tidligere to kviste. Etagearealet er reduceret med 7 m² i forhold til det oprindelige projekt.

Det reviderede projekt har ikke været sendt i høring, idet det ikke vurderes at være væsentligt forskelligt fra det tidligere fremsendte projekt.

Af høringssvarene til det første projektforslag fremgik, at man ikke ønsker den ansøgte udvidelse, idet den er beliggende uden for byggefeltet, at den vil medføre uønsket fortætning, skygge- og indbliksgener, samt forringelse af udsigten. Desuden blev det fremført, at tilbygningen vil betyde værdiforringelse af naboejendommene. Et af høringssvarene anfører, at man ikke er imod byggeriet, men at man "ikke ønsker kviste mod vores have". Indsigelserne til det først indsendte projekt vedlægges.

Af Byplanvedtægt 21 fremgår, at en bebyggelsesprocent på op til 40 kan tillades, og der er praksis for at tillade en bebyggelsesprocent på 40 i området. Der er dog ikke fortilfælde, hvor en så stor tilbygning udenfor byggefeltet er blevet tilladt.

Tilbygningen vil bidrage til en yderligere fortætning i området.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Bygnings- og Arkitekturudvalget:

At det drøftes og besluttes, om der skal dispenseres til overskridelse af byggefeltet.

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

1. Kortbilag (3143757 - EMN-2019-05117)
2. Skråfoto (3143773 - EMN-2019-05117)
3. Exist forhold. dog er matrikler sammenlagt (3143775 - EMN-2019-05117)
4. Afgørelse af 3-3-2006 vedr. sti (3143777 - EMN-2019-05117)
5. Ansøgning.pdf (3143779 - EMN-2019-05117)
6. Situationsplan.pdf (3143780 - EMN-2019-05117)
7. Bilag A - Arkitekt tegning.pdf (3143795 - EMN-2019-05117)
8. Bilag D - Korrespondance med Gentofte Kommune.pdf (3143797 - EMN-2019-05117)
9. Bilag E - Korrespondance med Gentofte Kommune vedr sammenlignelige sager.pdf (3143800 - EMN-2019-05117)
10. Bilag F - fotos.pdf (3143802 - EMN-2019-05117)
11. Bilag G - Ansøgers bemærkninger til Gentofte Kommunes afslag på den tidligere ansøgning.pdf (3143804 - EMN-2019-05117)
12. Bilag H - mails fra naboer.pdf (3143807 - EMN-2019-05117)
13. Indsigelser til oprindeligt projekt, Strandvejen 248B (3167829 - EMN-2019-05117)

2 (Åben) Strandvejen 283B. Ansøgning om udvendige forandringer på et bevaringsværdigt hus

Offentlig titel

Sags ID: EMN-2019-05119

Resumé

Der skal tages stilling til, om der skal meddeles dispensation til udvendige forandringer af det bevaringsværdige hus.

Baggrund

På vegne af ejere har KEGEL & SCIERA A/S ansøgt om udvendige forandringer på det eksisterende bevaringsværdige hus på Strandvejen 283B i Skovshoved.

Huset er tildelt bevaringsværdien 4 i SAVE-registreringen. Derudover er huset omfattet af byplanvedtægt 21, som fastslår, at al bebyggelse inden for det gældende område er vurderet bevaringsværdigt, jævnfør § 5, stk. 1.

Alle udvendige forandringer af det bevaringsværdige enfamiliehus skal godkendes af Gentofte Kommune jævnfør byplanvedtægt 21, § 5, stk. 1.

Huset er opført i 1848 og tegnet af ukendt arkitekt. Det er et langhus, hvor der er blevet foretaget diverse ændringer over tid - en kvist med glasflunker, gangbro, udbygning og ovenlysvinduer.

Ansøgningen indeholder 1 vindue i nord gavlen og 1 vindue i syd gavlen, etablering af 2 nye kviste og åbning af vinduesbrystning på øst facaden. Derudover udskiftes alle vinduer til nye vinduer med sprosser. På de ansøgte kviste er glasflunkerne udgået og erstattet af flunker beklædt med zink. Det ansøgte ligger inden for byggeretten (afstand og højde i forhold til skel mod naboer).

I henhold til Planlovens § 20 har dispensationsansøgningen været sendt i høring hos Skovshoved By's Grundejer- og Bevaringsforening, Skovshoved By's Nye Grundejerforening samt ejerne af Strandvejen 279 D, 281 C, 283 A, 285 B og 285 C.

Plan og Byg har modtaget følgende bemærkninger fra Skovshoved By's Grundejer- og Bevaringsforening, Skovshoved Bys nye Grundejerforening og ejere af Strandvejen 283 A, 285 B og 285 C.

- At brystningen på vinduerne i stueetagen skal bevares grundet bevaringsværdien (Strandvejen 271C).
- At etablering af kviste og vinduet i nord gavlen vil medføre kraftige indbliksgener (Strandvejen 285A, Strandvejen 285B, Strandvejen 285C)
- At nye vinduer og kviste i tagetagen vil forringe bevaringsværdien (Strandvejen 285A og Strandvejen 285C, Strandvejen 271C)
- At vinduerne ikke skal have sprossede vinduer grundet forringelse af bevaringsværdien (Strandvejen 285B).
- At ejendommens originale udtryk bevares (Skovshoved Bys Grundejer og Bevaringsforening).
- At høringssvar fra naboer respekteres (Skovshoved Bys Grundejer og Bevaringsforening).
- At der tages meget hensyn til naboerne i det tæt bebyggede stræde (Skovshoved Bys nye Grundejerforening).

Plan og Byg vurderer, at ændringerne ikke vil forringe ejendommens bevaringsværdi. De ansøgte forandringer tilpasser sig det eksisterende hus med respekt for de nuværende bevaringsværdier, og formår at skabe en større samhørighed og balance mellem de 4 facader.

Åbning af brystning på det ene vindue i øst facaden vurderes at opretholde husets arkitektonisk udtryk, da etablering af dobbeltdøre i facaden er et karakteristisk og tidssvarende træk på omkringliggende huse i området.

Øst facaden har en afstand til skel på over 8 meter. Nord gavlen har en afstand til skel på over 3 meter. Etablering af kviste og vindue mod nord er inden for byggeretten jævnfør Bygningsreglementet 2018, kapitel 8. Der er således ikke væsentlige indbliksgener forbundet med det ansøgte.

De sprossede hvide vinduer er et karakteristika ved hele Skovshoved området. Etablering af disse vil forene de i dag forskelligartede facader og give en bedre forståelse af husets volumen.

De 2 kviste er med til at udvide etagearealet for ejendommen.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Bygnings – og Arkitekturudvalget:
At der meddeles tilladelse til det ansøgte.

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

1. Kortbilag, Strandvejen 283B (3143879 - EMN-2019-05119)
2. Skråfoto Strandvejen 283B (3143880 - EMN-2019-05119)
3. Fotos fra webatlas (3143881 - EMN-2019-05119)
4. Ansøgningsmateriale Strandvejen 283B (3143882 - EMN-2019-05119)
5. Høringssvar, samlet (3160620 - EMN-2019-05119)

3 (Åben) Sofievej 20B. Dispensation fra lokalplansbestemmelse om maksimal bygningshøjde på 9 meter

Offentlig titel

Sags ID: EMN-2019-05121

Resumé

Der skal tages stilling til, om der skal meddeles dispensation til opførelse af villa med en bygningshøjde på 12 meter på Sofievej 20B.

Baggrund

På Bygnings- og Arkitekturudvalgets møde den 6 juni 2019, pkt. 3, blev det enstemmigt vedtaget at meddele tilladelse til at nedrivning af den bevaringsværdige bygning på betingelse af, at nybyggeriet "*tilpasses det arkitektoniske udtryk på Sofievej*".

Sofievej er overvejende bebygget med store rummelige villaer i 2 til 2½ etage med en højde på mellem 9 og 12 m. Den overvejende bygningshøjde ligger omkring 12 m, og villaerne er med få undtagelser placeret ud mod vejen.

Kun den østlige strækning mod Strandvejen er bebygget med etageboligejendomme.

Det oprindelig hus på Sofievej 20B var opført i historicistisk stil og bygget i 1898. Facadehøjden var 8,6 m og tagryggen var beliggende 11,6 m over terrænet. Husets facade ud mod Sofievej var 10 m bred og med en dybde på 13 m. Huset grundkomposition var formet som en kube.

Lokalplan 256 foreskriver, at der må bygges max. 9 meter i højden i området. De umiddelbare naboer til Sofievej 20B er bebygget med huse med en højde på 12 m eller mere.

Ansøgningen har været i høring, og der er modtaget 5 høringssvar. Af høringssvarene fremgår, at der ikke må bygges i 12 meters højde, at der mangler soldigrammer, og at grunden ikke må forhøjes.

Vedrørende indsigelserne vurderer Plan og Byg, at en bygningshøjde på 12 m vil passe fint ind i området, idet den fremherskende højde på villaerne, som ligger ud mod vejen er omkring 12 meter. Flere villaer har en højde på omkring 9 m og enkelte under. Disse ligger dog oftest på koteletbensgrunde, og dermed ikke ud mod vejen. Villaerne på koteletbensgrundene er ikke med til at definere vejbilledet, da disse kun i meget begrænset omfang kan ses fra vejen.

De fremsendte skyggediagrammer viser, at en villa med en bygningshøjde på 12 m frem for en bygningshøjde på 9 m kun vil give en begrænset forøgelse af skyggen på naboejendommene. Forskellen er primært tidligt og sent på dagens skyggeaftegning, bortset fra dagene omkring 21.

december, hvor skyggeaftegningen på naboejendommen Sofievej 20A primært ændrer position på grund af den ændrede placering af den nye bygning, ikke på grund af en bygningshøjde på 12 m.

Placeringen af villaen på grunden har betydning for hvor skyggeaftegningen sker på de omkringliggende grunde. Det vil derfor kunne opleves som en ændring af skyggeforholdene, hvis den nye bygning placeres anderledes på grunden end den nu nedrevne bygning var placeret. Den ændrede placering af bygningen vurderes ikke at give skyggegener generelt for de omkringliggende ejendomme.

Plan og Byg vurderer samlet, at en ny villa på Sofievej 20B med en højde på 12 m og med et tag, udført som sadeltag, vil tilpasse sig det arkitektoniske udtryk på Sofievej, og at den nye, ønskede placering med en bygningshøjde på 12 m kun vil give begrænsede skyggegener på naboejendommene.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Bygnings – og Arkitekturudvalget:

At det drøftes og besluttes, om der skal meddeles principiell tilladelse til opførelse af en villa med en højde på 12 meter.

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

1. Kortbilag, Sofievej 20B (3143967 - EMN-2019-05121)
2. Skråfoto (3143968 - EMN-2019-05121)
3. Ansøgningmateriale (3143966 - EMN-2019-05121)
4. Sofievej20_Skyggediagrammer (3168450 - EMN-2019-05121)
5. Sofievej - bygningshøjder_3m (3164469 - EMN-2019-05121)
6. Indsigelser og bemærkning fra naboorientering_Sofievej 20B (3160419 - EMN-2019-05121)
7. Ejers kommentarer til høringssvar (3160420 - EMN-2019-05121)

4 (Åben) Ordruphøjvej 39. Ændring af bevaringsværdig ejendom.

Fortidsmindebeskyttelseslinje

Offentlig titel

Sags ID: EMN-2019-05124

Resumé

Der skal tages stilling til, om der skal meddeles dispensation til forandringer af, og tilbygning til, den bevaringsværdige ejendom.

Baggrund

Arkitekt Stig Müller har på vegne af ejerne Jens P. Vilstrup og Haiyan Song, søgt om tilladelse til ombygninger på ejendommen, som ligger inden for fortidsmindebeskyttelseslinjen for en gravhøj.

Ejendommen, som er opført i 1959 og tegnet af arkitekt Tyge Tillisch, er erklæret bevaringsværdig i Lokalplan 232 fra 2005, og er tildelt bevaringskategori 2 i SAVE-registreringen. Stilen betegnes

som hørende under efterkrigstidens modernisme, og var oprindeligt et af de eneste huse i området, der fremstod hvidpudset.

Der søges om følgende:

- Udvidelse af eksisterende indbyggede garage med 1 m mod nord til i alt 8 meters længde.
- Ny karnap på vestsiden af nordfløjen.
- Erstatning af eksisterende overdækning på ca. 5 m² på vestsiden af nordfløjen med et 5 m² skraldeskur på nordsiden af nordfløjen.
- Delvis erstatning af eksisterende tegltag med glastag to steder:
 - På nordsiden ved entré, og
 - På sydsiden ved dagligstue som ombygges til køkken-alrum.
- Fjernelse af skorsten mellem køkken og stue.
- Erstatning af to vinduer med to fløjddøre, og to andre vinduer med en karnap.
- Fjernelse af eksisterende overdækning på 5 m² mod vest, og opførelse af ny overdækning på 5 m² på nordsiden.
- Flytning af garageport fra nordsiden til østsiden, som vist på arkitekt Tyge Tillisch's oprindelige forslag, men forlænges.
- Fjernelse af vinduesfag fra østfacaden på nordfløjen, for at give plads til en større garageport.
- Nyt vindue på østsiden af sydfløjen svarende til de oprindelige vinduer.

Ansøger begrundet blandt andet ansøgningen med, at arkitekt Tyge Tillisch – dog inden for den eksisterende bygningskrop – havde foreslået at etablere garagens indkørsel på østsiden i stedet for på nordsiden i nordfløjen. Som forholdene er i dag, kan man vanskeligt køre ind i garagen fra nord, idet vejadgangen til ejendommen ikke længere sker via Berlingsbakke men via Ordruphøjvej. Endvidere bergrundes ansøgning om udvidelse af garagen med, at der er brug for mere plads til nutidens større biler.

På grund af fortidsmindebeskyttelseslinjen har projektet været i høring hos Kroppedal Museum, Slots- og Kulturstyrelsen (SLKS), Friluftsrådet, Dansk Naturfredningsforening, og Dansk Ornitolog Forening. Der er kun kommet svar fra Friluftsrådet og Slots- og Kulturstyrelsen (SLKS).

Friluftsrådet har ingen bemærkninger.

SLKS mener at garageudvidelsen mod fortidsmindet kan tillades men ikke affaldsskuret, da bygningen vil reducere afstanden til gravhøjen yderligere, og ikke på samme måde som garagen, er betinget af husets planmuligheder.

Det vurderes, at indkørslen til garagen kan flyttes til bygningskroppens østside som ansøgt, og som vist på Tyge Tillisch's oprindelige tegning, og at bygningen kan udvides en meter mod nord.

Affaldsskuret mod nord bør ikke tillades jævnfør SLKS's høringssvar.

Det vurderes, at de øvrige ansøgte ændringer indpasser sig fint i bygningens modernistiske udtryk.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Bygnings- og Arkitekturudvalget:

At der meddeles tilladelse til det ansøgte bortset fra affaldsskuret mod nord.

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

1. Ordruphøjvej 39. Kortbilag GIS (3144049 - EMN-2019-05124)
2. skråfotos (3144050 - EMN-2019-05124)
3. fotos fra atlas (3144051 - EMN-2019-05124)
4. Garageport og nordfacade. Fremtidige forhold (3159915 - EMN-2019-05124)
5. Øst-, vest- og sydfacade, Fremtidige forhold (3159912 - EMN-2019-05124)
6. Plan, fremtidige forhold (3159916 - EMN-2019-05124)
7. Ordruphøjvej 39 - tagplaner samt facade mod have (3168781 - EMN-2019-05124)
8. Vest-, øst- og nordfacader, eksisterende forhold (3159921 - EMN-2019-05124)
9. Eksist facader, øst, vest og syd (3159917 - EMN-2019-05124)
10. Eksisterende plan (3159922 - EMN-2019-05124)
11. Oprindeligt forslag fra Tyge Tillich til placering af garageport (3159923 - EMN-2019-05124)
12. Oprindeligt planforslag fra Tyge Tillich (3159925 - EMN-2019-05124)

5 (Åben) Opfølgning på afsluttet opgaveudvalg

Offentlig titel

Sags ID: EMN-2019-05499

Resumé

Der fremlægges opfølgning på realisering af anbefalinger fra opgaveudvalget Detailhandel i Gentofte, som har refereret til Bygnings- og Arkitekturudvalget.

Baggrund

Der fremlægges opfølgning på opgaveudvalget Detailhandel i Gentofte pr. 3. kvartal 2019.

Opfølgningen vil efter udvalgsbehandlingen blive sendt til orientering til de borgere, der var med i opgaveudvalget.

Indstilling

Det indstilles

Til Bygnings- og Arkitekturudvalget:

At opfølgningen tages til efterretning.

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

1. Opfølgning på opgaveudvalget Detailhandel i Gentofte 2019-3 (3169247 - EMN-2019-05499)

6 (Åben) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne

Offentlig titel

Sags ID: EMN-2018-04566

Resumé

.

Baggrund

.

Indstilling

.

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

.

7 (Lukket) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne

Offentlig titel Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne

Sags ID: EMN-2018-04566

Resumé

.

Baggrund

.

Indstilling

.

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

.