



GENTOFTE KOMMUNE

---

# **Dagsorden til møde i Bygnings- og Arkitekturudvalget**

**Mødetidspunkt 04-03-2021 17:00  
Mødeafholdelse via Teams**

# Indholdsfortegnelse

Bygnings- og Arkitekturudvalget

04-03-2021 17:00

1 (Åben) Hegelsvej 9. Ansøgning om tilladelse til ændringer på bevaringsværdig ejendom ..	3
2 (Åben) Sødalen 19. Lovliggørelse af for højt byggeri .....	4
3 (Åben) Sponnecksvej 27. Lovliggørelse af forhøjet tagkonstruktion .....	5
4 (Åben) Ermelundsvej 45, 1. th. Dispensation til lysforhold i forbindelse med altan på etageejendom .....	7
5 (Åben) Opfølgning på afsluttet opgaveudvalg.....	8
6 (Åben) Meddelelser fra formanden/fovaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne.....	9
7 (Lukket) Meddelelser fra formanden/forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne.....	9
8 (Åben) Underskrift .....	9

## 1 (Åben) Hegelsvej 9. Ansøgning om tilladelse til ændringer på bevaringsværdig ejendom

Sags ID: EMN-2021-01295

### Resumé

Der skal tages stilling til, om der skal gives tilladelse til ændringer i materialer samt etablering af taghætte.

### Baggrund

Plan og Byg har modtaget ansøgning om tilladelse til ændringer i materialer samt etablering af taghætte på den bevaringsværdige ejendom.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 280 fra april 2007. I henhold til kortbilaget samt § 7.1 er bygningen udpeget som bevaringsværdig. I SAVE er bygningen tildelt bevaringsværdien 2.

Der søges om tilladelse til:

- Ændring af tagmateriale fra eternitskifer til naturskifer inkl. hævet tagflade som følge af ventileret undertag. Skifersten udføres i farve, format og læggemønster tilsvarende eksisterende.
- Udskiftning af plasttagrender til zinkrender i samme mål og profil.
- Montering af en taghætte jf. bilag. Hætten ønskes udført i zink indfarvet i samme farve som taget.
- Fjernelse af eksisterende uoriginale tagvinduer mod haveside samt uoriginale taghætter nær tagryg.

Huset er tegnet af Arne Jacobsen i stilarten funktionel tradition, opført i 1936. Bygningen fremstår meget original, og det vurderes, at den ubrudte tagflade er en af bygningens bærende bevaringsværdier.

Det vurderes, at materialeændring på tagbeklædning og tagrender er en opgradering, der vil fremstå autentisk, og ikke reducerer bygningens samlede bevaringsværdi.

Taggennembrydninger i form af små taghætter er ikke fremmede for arkitekturen eller perioden. Det vurderes, at det ansøgte overordnet er en forbedring af bevaringsværdien, idet gennembrydninger i taget reduceres både i antal og omfang.

### Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Bygnings- og Arkitekturudvalget:

At der meddeles tilladelse til det ansøgte.

### Tidligere beslutninger:

.

## **Bilag**

1. Oversigtskort (3823873 - EMN-2021-01295)
2. Skraafoto Hegelsvej 9 (3823874 - EMN-2021-01295)
3. Tagrende og -hætte (3823875 - EMN-2021-01295)
4. SAVE-Registrering (3823876 - EMN-2021-01295)
5. Tagplan - Hegelsvej 9, 2920 (3823877 - EMN-2021-01295)
6. Hegelvej 9, 2920 - opstalt (3823878 - EMN-2021-01295)

## **2 (Åben) Sødalen 19. Lovliggørelse af for højt byggeri**

**Sags ID:** EMN-2021-01293

### **Resumé**

Der skal tages stilling til lovliggørelse af en bygning, som er opført højere end det tilladte.

### **Baggrund**

Den 18. maj 2018 meddelte Plan og Byg byggetilladelse til opførelse af et nyt enfamiliehus på Sødalen 19.

Som en del af ansøgningsmaterialet var der vedlagt en Identitets-, Byggelinje- og Servitutattest (IBS attest) fra en autoriseret landinspektør, som bl.a. attesterede, at den projekterede bebyggelse respekterede de generelle bestemmelser i byggeloven om højdegrænseplaner og afstand til vej, naboskel og sti (byggeretten).

I byggetilladelsen af 18. maj 2018 er det betinget, at der i forbindelse med færdigmelding skal indsendes dokumentation fra en beskikket landinspektør om, at det opførte byggeri stemmer overens med de ansøgte forhold, og således overholder byggeretten.

Den 15. december 2020 indsendes færdigmelding af byggearbejdet bilagt en IBS attest, hvoraf det fremgår, at den opførte bebyggelse overskrider det skrå højdegrænseplan mod syd med 0,11 m, målt fra niveauplan 22,70, over en strækning på 8,69 m og mod nord med 0,16 m, målt fra niveauplan 22,45, over en strækning på 4,5 m.

Byggeriet er placeret 5,05 m fra skel mod syd. Overholdelse af det skrå højdeplan med bygningens nuværende højde ville svare til, at bygningen skulle flyttes 26 cm længere væk fra skellet.

Byggeriet er i stueplan placeret 4,21 m fra skel mod nord, og 5,22 m fra skel i 1. sals højde, da 1. salen er rykket 1,01 m ind i forhold til stueplanet. Overholdelse af det skrå højdegrænseplan med bygningens nuværende højde ville svare til, at bygningen skulle flyttes 10 cm længere væk fra skellet.

Samlet betyder det, at bygningskroppen skulle reduceres med 36 cm i længden, hvis den nuværende højde skal bevares.

Fra ansøgers side er det oplyst, at overskridelsen af den godkendte højde alene skyldes, at man på et sent tidspunkt blev gjort opmærksom på, at den projekterede løsning med udad hældende murkroner var byggeteknisk uheldig, og at fejlen kun kunne undgås ved at hæve murkronens kant over facaden.

Den 10. februar 2021 indsender ansøger supplerende oplysninger vedrørende skyggeforhold på nabogrunden ved det tilladte, og ved det ansøgte.

Det fremgår af ansøgningen (bilag 3), at der vil være øgede skyggegener mod nord ved overskridelsen af byggeretten. Plan og Byg vurderer på baggrund heraf, at overskridelsen af det skrå højdegrænseplan forringer lysforholdene væsentligt for nabobebyggelsen.

Vedrørende overskridelsen af det skrå højdegrænseplan mod syd vurderer Plan og Byg, at overskridelsen ikke vil medføre væsentlige skyggegener for naboen, da overskridelsen er langs sydskellet (der kastes ikke skygger ind på naboejendommen).

Overskridelserne er placeret i murkronerne, og medfører ikke øgede indbliksgener for naboerne.

Det er usædvanligt for området, at der er opført en bygning, som ikke overholder det skrå højdegrænseplan.

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

## **Indstilling**

Plan og Byg indstiller

Til Bygnings- og Arkitekturudvalget:

1. At der meddeles tilladelse til overskridelsen af det skrå højdegrænseplan på bygningens sydfacade (naboen ligger mod syd).
2. At det besluttes, at nordfacadens overskridelse af det skrå højdegrænseplan skal lovliggøres fysisk (naboen ligger mod nord).

## **Tidligere beslutninger:**

.

## **Bilag**

1. Kortbilag. Sødalen 19 (3823792 - EMN-2021-01293)
2. Skråfoto Sødalen 19 (3823793 - EMN-2021-01293)
3. Dokumentation af skygge.pdf (3823794 - EMN-2021-01293)
4. Opstalt (3823795 - EMN-2021-01293)
5. Tegninger af hus, Sødalen 19 (3823796 - EMN-2021-01293)
6. Tidligere beslutninger i Bygnings- og Arkitekturudvalget vedrørende overskridelse af byggeretten (3823797 - EMN-2021-01293)

## **3 (Åben) Sponnecksvej 27. Lovliggørelse af forhøjet tagkonstruktion**

**Sags ID:** EMN-2021-01292

### **Resumé**

Der skal tages stilling til ansøgning om lovliggørelse i form af en reducere af overskridelse af byggeretten i forbindelse med en ulovlig udført forhøjelse af tagkonstruktionen.

## **Baggrund**

Bygnings- og arkitekturudvalget besluttede den 29. november 2018, punkt 7, enstemmigt at den forhøjede facade- og tagkonstruktion samt (trappe)tilbygningen på husets nordøstsiden skal tilbageføres til sidst godkendte forhold fra 1959.

På den baggrund har Plan og Byg været i dialog med ejendommens ejer om lovliggørelse af forholdene.

I den proces har ejendommens ejer Henrik Gabriel har oplyst, at han i forbindelse med køb og overtagelse af huset har været nødsaget til at ombygge taget, idet den oprindelige tagkonstruktion var angrebet af råd og skimmelsvamp. Den nye tagkonstruktion er ca. 25 cm højere end den gamle, og facadehøjden er ligeledes forhøjet ca. 25 cm.

Forhøjelsen af tagkonstruktion og facade (i alt ca. 50 cm) begrundes med, at det var nødvendigt for overholdelse af bygningsreglementets energikrav, der medfører en forøget isoleringstykkelse.

10. februar 2021 modtager Plan og Byg ansøgning med forslag til reduktion af den nuværende tagkonstruktion.

Forslaget overskrider det skrå højdegrænseplan, som er fastsat i byggeretten i bygningsreglementet. Sidst godkendte forhold fra 1959 overskrider ligeledes det skrå højdegrænseplan.

Det er usædvanligt for området, at der er bygninger, som ikke overholder det skrå højdegrænseplan.

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

Der er fremsendt skyggediagrammer vedrørende tagkonstruktionen. Der anføres i ansøgningen bl.a. følgende; *"Der kan i ansøgte forhold – på intet tidspunkt af året - konstateres mere skyggekastning fra taget på Sponnecksvej 27 end der var i 1959"*. Plan og Byg enig i denne konklusion.

Plan og Byg vurderer, at bygningen efter gennemførelse af den foreslåede reduktion af tagkonstruktion ikke vil skabe væsentligt ringere lysforhold for nabobebyggelsen end de sidst godkendte forhold fra 1959, og at overskridelsen ikke medfører øgede indbliksgener, da overskridelsen hovedsageligt er i den flade tagkonstruktion.

## **Indstilling**

Plan og Byg indstiller

Til Bygnings- og Arkitekturudvalget:

At der gives tilladelse til det ansøgte forslag til reduktion af tagkonstruktionen.

## **Tidligere beslutninger:**

.

## Bilag

1. Kortbilag. Sponnecksvej 27 (3824038 - EMN-2021-01292)
2. Skråfoto Sponnecksvej 27 (3824039 - EMN-2021-01292)
3. Ansøgning (3824041 - EMN-2021-01292)
4. Godkendte forhold 1959 (3824042 - EMN-2021-01292)
5. Eksisterende forhold - udført 2017 (3824044 - EMN-2021-01292)
6. Ansøgte forhold 2021 (3824045 - EMN-2021-01292)
7. Sponnecksvej 27 Skyggeanalyser feb.2021 (3824046 - EMN-2021-01292)
8. højdegrænseplan-1959 (3824047 - EMN-2021-01292)
9. højdegrænseplan-2017 (3824048 - EMN-2021-01292)
10. Tidligere beslutninger i Bygnings- og Arkitekturudvalget vedrørende overskridelse af byggeretten (3824049 - EMN-2021-01292)

## 4 (Åben) Ermelundsvej 45, 1. th. Dispensation til lysforhold i forbindelse med altan på etageejendom

Sags ID: EMN-2021-01296

### Resumé

I forbindelse med ansøgning om opsætning af 1 altan skal der tages stilling til, om der skal dispenseres til reducerede lysforhold i underliggende lejlighed.

Ejer af ejerlejligheden Ermelundsvej 45, 1. th. har ansøgt om altanopsætning, herunder om dispensation fra bygningsreglement BR18s dagslyskrav i underliggende lejligheds beboelsesrum. Altanens udtryk svarer til eksisterende altaner på ejendommen.

### Baggrund

Ejer af ejerlejligheden Ermelundsvej 45, 1. th. har ansøgt om opsætning af en altan på 4 x 1,5 m mod ejendommens fælles havestykke, der er orienteret mod vest.

Bygningen er i 2 etager og rummer to opgange med 4 lejligheder i hver opgang. I 2017 blev der givet byggetilladelse til altanopsætning ud for 3 af lejlighederne.

Den ansøgte altan har samme dimensioner og udtryk som eksisterende altaner på ejendommen.

De 3 altaner fra 2017 opfyldte kravet til lys, som det fremgik af dagældende bygningsreglement BR15. Kravet til dagslys var en dagslysfaktor på 2 % svarende til 200 lux i mindst halvdelen af beboelsesrummets gulvareal i mindst halvdelen af årets dagslystimer.

Den ansøgte altan ville ligeledes kunne opfylde kravet i BR15. Imidlertid har bygningsreglement BR18 skærpede krav til lysforhold i beboelsesrum, og den ansøgte altan kan ikke overholde nugældende krav. Af BR18 fremgår, at der skal være minimum 300 lux i mindst halvdelen af beboelsesrummets gulvareal, i mindst halvdelen af årets dagslystimer, svarende til en dagslysfaktor på 2,1 %. Kun 43,2 % af beboelsesrummets gulvareal kan overholde nugældende krav.

Det vurderes, at lejligheden beliggende under den ansøgte altan vil have et tilfredsstillende dagslysindfald.

Foto af eksisterende forhold med angivelse af ansøgt altan er vedlagt som bilag.

Beregningsgrundlag er vedlagt som bilag.

## **Indstilling**

Plan og Byg indstiller

Til Bygnings- og Arkitekturudvalget:

At der dispenseres fra bygningsreglement BR18's krav til dagslys i underliggende lejligheds beboelsesrum.

## **Tidligere beslutninger:**

.

## **Bilag**

1. områdekort (3823931 - EMN-2021-01296)
2. Skråfoto Ermelundsvej (3823932 - EMN-2021-01296)
3. Ermelundsvej 45 - Dagslys 19-11-2020.pdf (3823933 - EMN-2021-01296)
4. Foto af bygning med skitsering af ansøgt altan (3823934 - EMN-2021-01296)

## **5 (Åben) Opfølgning på afsluttet opgaveudvalg**

**Sags ID:** EMN-2021-01042

### **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. 4. kvartal 2020.

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 2020-4 (3803920 - EMN-2021-01042)

## **6 (Åben) Meddelelser fra formanden/fovaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne**

**Sags ID:** EMN-2020-03829

## **Tidligere beslutninger:**

.

## **Bilag**

## **7 (Lukket) Meddelelser fra formanden/forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne**

## **8 (Åben) Underskrift**

**Sags ID:** EMN-2021-01220

## **Tidligere beslutninger:**

.

## **Bilag**