



GENTOFTE KOMMUNE

Dagsorden til møde i Bygningsudvalget

Dagsorden Åben / Lukket

**Mødedato 06. december 2007
Mødetidspunkt 16.00
Mødelokale Udvalgsværelse 2**

Indholdsfortegnelse

Bygningsudvalget

den 06. december 2007

Åben dagsorden

- 1 [Dalparken 6. Renovering af tag og vinduer m.v.](#)
- 2 [Øregårds alle 27. Ansøgning om om- og tilbygning til en bevaringsværdigt hus.](#)
- 3 [Skovgårdsvej 56. Facader](#)
- 4 [Kriterier for udpegning af bevaringsværdige træer i lokalplaner](#)
- 5 [Skovshoved gamle bydel, vurdering af plangrundlag.](#)
- 6 [Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne](#)

Lukket dagsorden

- 7 [Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne](#)

Møde i Bygningsudvalget den 06. december 2007

1 Åbent [Dalparken 6. Renovering af tag og vinduer m.v.](#)

040159-2007

Resumé

Med brev af den 28. oktober 2007 har Wolfgang Mostert anmodet om godkendelse til renovere ejendommen, herunder at udføre udvendig isolering af ejendommens tag, vinduesudskiftning og ændring af to vinduerpartier. Ejendommen er bevaringsværdig.

Baggrund

Ejendommen er omfattet af lokalplan 231, for et område ved Fortunvej og Jægersborg Allé. Ejendommen er ifølge lokalplanen bevaringsværdig og må, i medfør af § 7. stk.1, ikke ombygges eller på anden måde ændres uden Kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde. Dette gælder også dør-, vindues og altanudskiftninger, ændringer i materialevalg, farvesætning, vinduesformater og-udformning i øvrigt.

Ejendommen har en bevaringsværdi 3, ifølge Kommuneatlas.

Ejendommen er opført i 1964 som en del af en samlet bebyggelse bestående af 4 ens huse. Bebyggelsen danner en fin og afgrænset helhed.

Der ansøges om udførelse af en udvendig efterisolering af taget. Idet 1.salen i bygningen kun har en beskeden rumhøjde, er der ikke mulighed for en indvendig efterisolering. Den udvendige efterisolering udføres affaset, og vil ikke være synligt fra terræn. Desuden ansøges der om udskiftning og ændring af bygningens vinduespartier. På havesiden ønskes to vinduespartier ændret ved at øge vinduesarealet nedad og isætte ekstra vinduesrammer. Vinduerne udføres med træ/alu-vinduer i samme farve og format som de eksisterende.

Vurdering

Bygningudtrykket vil ikke blive ændret væsentligt i visuelt henseende, idet det forhøjede tag affases ud mod tagkanten, hvorved bygningsændringen ikke vil være synlig fra terræn. For så vidt angår vinduerne, er det alene de to vinduer, hvor der er ansøgt om et ændret format, der kræver udvalgets godkendelse. Disse to større vinduer medfører ikke en markant ændring af husets eksisterende arkitektoniske udtryk. Ejendommen vil således ikke efter den ansøgte ombygning skille sig ud fra de øvrige i bebyggelsen, hvor Bygningsmyndigheden anbefaler, at der meddeles tilladelse.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Bygningsudvalget:

At den ansøgte renovering godkendes.

| | |
|-------|----------------|
| Bilag | rev. ansøgning |
| Bilag | kortbilag |

[Åben i Captia](#)
[Åben i Captia](#)

Møde i Bygningsudvalget den 06. december 2007

2 Åbent [Øregårds alle 27. Ansøgning om om- og tilbygning til en bevaringsværdigt hus.](#)

042445-2007

Resumé

Arkitekt Cyrus Pilavachi ansøger på ejerens, Christian Evers Thomsens, vegne om at opføre en tilbygning og ombygning af dette bevaringsværdigt hus i kategori 3. Der ansøges samtidigt om at opføre et orangeri på 69,5 m², samt en garage til 3 biler på 545 m².

Baggrund

Ejendomsfakta:

Grund 1418 m²

Eksisterende etageareal 250 m²

Eksisterende BB% 17,6

Fremtidigt etageareal 334,5 + 20 (til garage)

Fremtidig BB% 25

Tilbygning 84,5 m²

Der ansøges om at opføre en tilbygning i 2½ etager, hvor tagetagens 2. plan er uudnyttelig. Der opføres et nyt orangeri, som ikke medregnes til etagearealet. Ansøger oplyser at bebyggelsesprocenten vil blive overholdt.

Der ansøges om at husets facader - inklusive tilbygningen - pudses hvidt, i stedet for de nuværende gule murstens facader, som skulle stamme fra et nedbrændt hus i København, og derfor er de fleste mursten flækkede i kanterne. Husets tagdækning ønskes udskiftet til grønt glaseret tegl, i stedet for røde tegl.

Husets facade vil blive ændret ved at skabe mere ensartethed mellem de to gade-, og havefacaderne, samt mellem syd-, og nordfacaderne.

Vinduer og kviste forøges i antal og størrelse. Desuden udføres vinduerne mod haven og mod Øregårds Alle som franske altaner.

Indgangspartiet, hvor der er en frontspids vil blive trukket frem mod vejen.

Frontspidsens afstand til vejskel er 5 m. Frontspidsens facadehøjde er ca. 8.80 m.

Der udføres 2 altaner ligeledes mod haven om mod øst.

Der ansøges om at opføre en garage på 55 m² i skel mod nabo og vej.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 24, hvoraf det fremgår:

at bebyggelsesprocenten højst må være 25, jf. § 6, stk. 4, og

at bebyggelse kun kan opføres i 1½ etage med en taghældning på 45°-55° eller i 2 etage med en taghældning på 20°-30°, jf. § 6, stk. 5 og 7.

Det eksisterende hus overholder ikke sidstnævnte bestemmelser.

Ejendommen er også omfattet af Bygningsreglement for småhuse 1998 (BR-S 98), der i afsnit 2.5.1 fastsætter, at bebyggelse ikke må opføres nærmere skel end 2,5 m, og disse må ikke være højere end 0,4 x afstanden til modstående vejskel, jf. afsnit 2.8.1. Der er dog muligt at opføre små bygninger inden for denne afstand, såfremt bygningen ikke er større end 50 m², og ikke er højere end 2,5 m, jf. hhv. BR-S 98 afsnit 11.3.1 litra a og c. Garagen opfylder ikke bestemmelserne i BR-S 98 afsnit 11. Almindelige krav om afstand til skel og højde i forhold til skel gælder.

Ifølge BR-S 98 bilag A skal der til etagearealet ikke medregnes areal af en (glas) overdækning på op til 5% af grundens areal (bestemmelsen A.2.2.3, stk. 3 litra a), samt areal af en mindre bygning (garage) op til 35 m² (bestemmelsen A.2.2.3, stk. 4 litra a).

Vurdering

Huset er bevaringsværdigt i kategori 3 i Kommunens Atlas – men ikke i lokalplanen. Huset beskrives i Atlaset som et med karakterfuldt udtryk med sammensat god komposition.

Huset er opført i den engelske "cottage-stil", som ses flere steder i kommunens villakvarterer. Karakteristisk for denne byggestil er bl.a. at facaderne fremstår som blankt gult murværk og at bygningerne er uden egentlig symmetri, men med en del bygningsfremspring og en stor detaljerigdom.

En oppudsning af facaderne vil bryde totalt med denne byggestil, ligesom tilbygning vil gøre huset symmetrisk på en måde, der passer til "patriciastilen".

Bygningsmyndigheden vurderer samlet set, at de ansøgte pudsede facader (uanset farve), grønne glaserede tegl som tagdækning og større franske altanspartier er et voldsom indgreb i husets originale arkitektur, og dermed ikke bør tillades.

Ifølge planlovens § 14, stk. 1 kan kommunalbestyrelsen nedlægge forbud mod, at der retligt eller faktisk etableres forhold, som kan hindres ved en lokalplan. Forbudet kan højst nedlægges for et år.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Bygningsudvalget:

At der nedlægges forbud efter planlovens § 14, stk. 1 mod at de facademæssige ændringer samt tilbygningen udføres som ansøgt.

| | | |
|-------|------------------------------|-------------------------------|
| Bilag | kort | Åben i Captia |
| Bilag | fantom billeder | Åben i Captia |
| Bilag | situatoins plan.tif | Åben i Captia |
| Bilag | kælderplan.tif | Åben i Captia |
| Bilag | 1. sal, plan.tif | Åben i Captia |
| Bilag | facade vest | Åben i Captia |
| Bilag | facade og plan, eksisterende | Åben i Captia |
| Bilag | eksisterende planer | Åben i Captia |
| Bilag | ansøgningen med facader | Åben i Captia |

Møde i Bygningsudvalget den 06. december 2007

3 Åbent [Skovgårdsvej 56. Facader](#)

046760-2007

Resumé

SKUB har ansøgt om at udføre facadeændringer på Skovgårdsskolen, der er bevaringsværdig i kategori 2 i kommuneatlas.

Baggrund

I tilknytning til SKUB's udvikling af Skovgårdsskolen søges der om tilladelse til at foretage ændringer på skolens facader. I henholde til Kommuneatlas er skolen bevaringsværdig i kategori 2, hvorfor sagen forelægges udvalget.

Skolen er udpeget som bevaringsværdig under henvisning til, at der er tale om et tidstypisk udtryk (opført 1951) med fint afpassede bygningskroppe, velproportionerede, rytmiske og varierende facader.

Facadeændringerne ønskes udført som et led i udviklingen af bygningsmassen med henblik på at gøre undervisningsfaciliteterne mere tidssvarende.

Vurdering

Ved vurderingen af, om der skal meddeles tilladelse til de ansøgte facadeændringer, skal der lægges vægt på, om de hensyn der ligger til grund for udpegningen af bygningerne som bevaringsværdige, tilsidesættes.

SKUB har ved udarbejdelsen af facadeændringerne lagt stor vægt på at bevare skolens oprindelige udtryk. Således har man genbrugt de samme bygningsmæssige temaer, navnlig for så vidt angår nye døre, vinduer, trappeværn og vindfang.

Samlet set finder Bygningsmyndigheden at man har formået at gøre skolen tidssvarende i funktion, samtidig med at man har taget hensyn til arkitekturen og således sikrer bygningernes høje bevaringsværdi.

Indstilling

Bygningsmyndigheden indstiller

Til Bygningsudvalget:

At der meddeles tilladelse til de ansøgte facadeændringer.

| | | |
|-------|----------------|-------------------------------|
| Bilag | 20071126_1-5 | Åben i Captia |
| Bilag | 20071126_12-15 | Åben i Captia |
| Bilag | 20071126_16-20 | Åben i Captia |
| Bilag | eksempelark | Åben i Captia |
| Bilag | 20071126_21-27 | Åben i Captia |
| Bilag | 20071126_6-11 | Åben i Captia |

Møde i Bygningsudvalget den 06. december 2007

4 Åbent [Kriterier for udpegning af bevaringsværdige træer i lokalplaner](#)

009667-2007

Resumé

På baggrund af en række vurderinger af bevaringsværdige træer i lokalplaner har Byplanudvalget udtrykt ønske om at revurdere de kriterier, der ligger til grund for udpegningen af bevaringsværdige træer i lokalplaner.

Byplanudvalget og Bygningsudvalget drøftede i september 2007 kriterier for bevaringsværdige træer.

Punktet behandles på ny på et fællesmøde med Byplanudvalget.

Bygningsudvalget skal tage stilling til et udkast til kriterier.

Baggrund

I forbindelse med tilvejebringelse af lokalplaner vurderer forvaltningen, om der i lokalplanområdet er træer, som har en særlig positiv fysisk indvirkning på omgivelserne, herunder især vejbillenet. Disse træer medtages på kortbilaget i forslaget til lokalplan som bevaringsværdige. Der medtages lokalplanbestemmelse om, at de på kortbilaget angivne bevaringsværdige træer skal bevares og indgreb ikke må ske uden Kommunalbestyrelsens tilladelse.

Grundlaget for registreringen af de enkelte bevaringsværdige træer tager sit udgangspunkt i en vurdering af træets æstetiske kvalitet, fysiske forhold, indvirkning på omgivelserne, sundhedstilstand samt træets botaniske egenart, hvor sundhedstilstanden og de æstetiske kvaliteter skal være optimale, hvis et træ skal registreres som bevaringsværdigt. I særlige tilfælde vil også samlede beplantninger kunne udpeges som bevaringsværdige i forbindelse med en lokalplanlægning, for

eksempel i større parkanlæg.

Er man ejer af et træ, som i en lokalplan er udpeget som bevaringsværdigt, skal man rette henvendelse til Gentofte Kommune, inden der eventuelt tages beslutning om at fælde eller beskære træet. Der vil i den forbindelse blive foretaget en ny vurdering af det pågældende træ og sagen vil blive forelagt Bygningsudvalget.

Byplanudvalget drøftede på fællesmøde med Bygningsudvalget den 6. september 2007, pkt. 1, et udkast til kriterier for udpegning af bevaringsværdige træer i lokalplaner og besluttede, at administrationen skulle arbejde videre med udkastet med henblik på forelæggelse for udvalget.

Der er nu foretaget en sammentælling af hvor mange træer, der siden 2003 er udpeget i endeligt vedtagne lokalplaner. Der er endvidere foretaget en optælling af de sager om dispensation, der i samme periode har været forelagt Bygningsudvalget. I bilaget med udkast til kriterier er disse oplysninger føjet ind.

Vurdering

Der er udarbejdet et udkast til kriterier for udpegningen af bevaringsværdige træer i lokalplaner.

Notat i papirudgave udsendes med dagsordenen til Byplanudvalgets møde den 6. december 2007.

Indstilling

Teknik & Miljø og Plan indstiller

Til Bygningsudvalget:

At godkende udkast til kriterier for udpegning af bevaringsværdige træer i forbindelse med udarbejdelse af lokalplaner.

Bilag Notat2, Kriterier for udpegning af bevaringsværdige træer i lokalplaner

[Åben i Captia](#)

Møde i Bygningsudvalget den 06. december 2007

5 Åbent [Skovshoved gamle bydel, vurdering af plangrundlag.](#)

005619-2007

Resumé

Bygningsudvalget og Byplanudvalget drøftede i marts 2007 planlægningsgrundlaget for Skovshoved gamle bydel.

Punktet behandles på ny på et fællesmøde med Byplanudvalget.

Baggrund

Bygningsudvalget har på baggrund af aktuelle ansøgninger om dispensationer fra Byplan 21 ønsket, at der finder en mere generel drøftelse af planlægningsgrundlaget sted.

Bygningsudvalget har dispensationskompetence i forhold til den gældende Byplan 21. Byplanudvalget har den planlægningsmæssige kompetence.

Der er afholdt et fællesmøde med Bygningsudvalget og Byplanudvalget den 1. marts 2007, pkt. 2, hvor det efter en drøftelse blev besluttet at behandle sagen på et nyt fællesmøde.

Bygningsmyndigheden og Plan har udarbejdet et notat, der bl.a. indeholder oplysninger om lokalplaner udarbejdet af Aalborg Kommune, Dragør Kommune og Fredensborg-Humlebæk Kommune.

Notat, lokalplaner og oversigtskort er udsendt i papirudgave med dagsordenen til Byplanudvalgets møde den 6. december 2007.

Indstilling

Plan indstiller

Til Bygningsudvalget:

At planlægningsgrundlaget for Skovshoved gamle bydel drøftes.

| | |
|-------|-------------------------|
| Bilag | Oversigtskort Byplan 21 |
| Bilag | Byplan 21 - Notat |

[Åben i Captia](#)

[Åben i Captia](#)

Møde i Bygningsudvalget den 06. december 2007

6 Åbent [Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne](#)

040885-2006

Møde i Bygningsudvalget den 06. december 2007

7 Lukket [Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne](#)
