

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

**Mødetidspunkt 17-01-2019 17:00  
Mødeafholdelse Udvalgsværelse D**

# Indholdsfortegnelse

Bygnings- og Arkitekturudvalget

17-01-2019 17:00

<b>1 (Åben) Schimmelmansvej 6. Ansøgning om tilladelse til at fravige krav om opførelse af et bjælkehus.....</b>	<b>3</b>
<b>Offentlig titel .....</b>	<b>3</b>
<b>2 (Åben) Ørnegårdsvej 17. Dispensation til anvendelse af ejendommen til midlertidigt opholdssted til flygtninge.....</b>	<b>4</b>
<b>Offentlig titel .....</b>	<b>4</b>
<b>3 (Åben) Byggeri i 3 etager på Sølystvej.....</b>	<b>5</b>
<b>Offentlig titel .....</b>	<b>5</b>
<b>4 (Åben) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne.....</b>	<b>8</b>
<b>Offentlig titel .....</b>	<b>8</b>
<b>5 (Lukket) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne.....</b>	<b>8</b>
<b>Offentlig titel Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne .....</b>	<b>8</b>

# 1 (Åben) Schimmelmannsvej 6. Ansøgning om tilladelse til at fravige krav om opførelse af et bjælkehus

## Offentlig titel

Sags ID: EMN-2019-00032

### Resumé

Der skal tages stilling til, om der skal gives tilladelse til at fravige kommunens krav om, at et nyt enfamiliehus på grunden skal opføres som et bjælkehus.

### Baggrund

Advokat Philip Lönborg har på vegne af ejeren af Schimmelmannsvej 6 ansøgt om dispensation til at fravige Gentofte Kommunes tidligere fremsatte krav om at genopføre et nu nedrevet, bevaringsværdigt bjælkehus på grunden.

Det nedrevne bjælkehus var på ca. 139 m<sup>2</sup> og det ansøgte træhus er på ca. 227 m<sup>2</sup>.

Ansøgningen begrundes med, at prisen på et traditionelt bjælkehus ligger på ca. det dobbelte af et traditionelt hus.

Ejer ønsker derfor tilladelse til at opføre et sortmalet træhus med klinkbygget træfacade, der i størrelse og proportioner visuelt kommer til at fremstå som det bevaringsværdige bjælkehus, der tidligere lå på grunden.

Ejendommen er omfattet af bestemmelserne i lokalplan 282 fra 2007, hvori det nedrevne hus er udpeget som bevaringsværdigt. I SAVE-registreringen er huset tildelt værdien 4.

Ejer ansøgte i 2015 om nedrivning af det oprindelige bjælkehus med henvisning til at huset havde alvorlige problemer med fugt og svamp, og at der stod blankt vand under husets gulve.

Byplanudvalget vedtog enstemmigt på mødet den 3. marts 2016 (punkt 5) at tillade nedrivning af huset - på betingelse af at der blev genopført en identisk ny beboelsesbygning med samme placering, udformning og materialevalg.

Det oprindelige bjælkehus var opført med ydervægge af rundtømmer. Det nu ansøgte med klinkbyggede træfacader vil få et anderledes udtryk end det oprindelige bjælkehus, idet rundtømmer fremstår med en større tyngde end brædder opsat som klinkbeklædning.

Det ansøgte hus med klinkbeklædning fremstår i sig selv harmonisk og med sin egen entydige karakter, og er et fint eksempel på et traditionelt, klinkbeklædt træhus. Det er dog ikke et hus, som har det samme/et lignende udtryk som det bjælkehus, der blev nedrevet.

Som alternativ til klinkbeklædning er det Plan og Bygs vurdering, at typen "blokhusbrædder" har et udtryk, som ligger tættere på et bjælkehus opført med rundtømmer (som det nedrevne hus var opført med), og at en facade med "blokhusbrædder" i højere grad er i overensstemmelse med bevaringsværdierne for det nedrevne bjælkehus (se bilag vedrørende klinkbeklædning og blokhusbrædder).

En endelig godkendelse vil dog forudsætte en yderligere bearbejdning af facaderne med hensyn til bræddeprofilering, hjørnesamlinger, kipdetaljering ved husets gavle, samt taghældninger.

## Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Bygnings- og Arkitekturudvalget:

At der gives tilladelse til opførelse af et hus med facader udført med blokhusbrædder, idet den endelige udformning af facaderne og taghældningen skal godkendes af forvaltningen.

## Tidligere beslutninger:

.

## Bilag

1. Kortbilag (2614937 - EMN-2019-00032)
2. Ansøgning.pdf (2614939 - EMN-2019-00032)
3. Opstalter sydgavl og Vestfacade (2614951 - EMN-2019-00032)
4. Opstalter nordgavl og østfacade (2614952 - EMN-2019-00032)
5. Sammenligning (2625876 - EMN-2019-00032)
6. Tegninger - oprindeligt bjælkehus (2614945 - EMN-2019-00032)
7. Oprindeligt bjælkehus - fotos (2614946 - EMN-2019-00032)
8. Klinkbeklædning og blokhusbrædder (2614950 - EMN-2019-00032)
9. Sidst godkendte - Opstalter syd vest (2614940 - EMN-2019-00032)
10. Sidst godkendte - Opstalter nord øst (2614943 - EMN-2019-00032)

## 2 (Åben) Ørnegårdsvej 17. Dispensation til anvendelse af ejendommen til midlertidigt opholdssted til flygtninge

### Offentlig titel

Sags ID: EMN-2018-05897

## Resumé

Kommunalbestyrelsen besluttede den 19. juni 2017 (punkt 9) med 17 stemmer (C, A, V B og Lisbeth Winther (Uden for Parti)) for, og 1 stemme (Ø) imod, medens 1 (D) undlod at stemme at anvende Gentofte Kommunes bygning beliggende Ørnegårdsvej 17 til midlertidig boligplacering af flygtninge.

Der har været gennemført naboorientering, og der skal nu tages stilling til, om der skal gives dispensation fra lokalplan 336 til at anvende ejendommen til midlertidigt opholdssted til flygtninge.

## Baggrund

Ejendommen Ørnegårdsvej 17 er ejet af Gentofte Kommune og er beliggende i delområde B i Lokalplan 336 for Ørnegården. Af lokalplanen fremgår, at ejendommen må anvendes til erhverv, herunder administration, lager og værkstedsfunktioner.

Efter planlovens § 5 u, stk. 1 kan Kommunalbestyrelsen for arealer i byzone meddele dispensation fra bestemmelser i en lokalplan til ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse og til bygge- og anlægsarbejder med henblik på etablering af midlertidige opholdssteder til flygtninge, jf. integrationslovens § 12, stk. 6.

Dispensationer skal tidsbegrænses og kan højst gives med en varighed af 5 år fra meddelelsen af dispensationen.

Der er gennemført en naboorientering med svarfrist 17. december 2018 af omkring 220 borgere/ejendomssejere efter planlovens § 20.

Der er fremkommet 3 høringsvar i forbindelse med orienteringen.

Fra Ørnegårdsvej 21, 5. sal, dør 6 bemærkes, at der i området omkring Ørnegårdsvej bor og færdes mange unge, børnefamilier og ældre.

Vinagervej 32 anfører, at der er problemer med parkering og dermed udkørsel fra egen grund, samt at det giver problemer med hensyn til at afhænde ejendommen, nu hvor flygtninge skal færdes i området.

Vinagervej 23 anfører, at ejendomsværdien vil blive forringet, og at der vil blive krævet erstatning for tabt ejendomsværdi.

Vedrørende parkeringsforholdene på Vinagervej vurderer Plan og Byg at forholdene ikke ændres, idet der ikke er forbindelse for biltrafik mellem Ørnegårdsvej og Vinagervej.

Vedrørende bemærkningen om krav om tab af ejendomsværdi kan det oplyses, at meddelelse af dispensation vil være erstatningsfri regulering.

## **Indstilling**

Plan og Byg indstiller

Til Bygnings- og Arkitekturudvalget:

At der meddeles dispensation fra lokalplan 336 til at anvende ejendommen til midlertidigt opholdssted for flygtninge til det ansøgte i henhold til planlovens § 5u.

## **Tidligere beslutninger:**

.

## **Bilag**

1. Kort 1 til 2000 (2610176 - EMN-2018-05897)
2. Luftfoto (2610180 - EMN-2018-05897)
3. Ansøgning (2610186 - EMN-2018-05897)
4. 1.01-J Stueplan fremtidige forhold 261118.pdf (2610211 - EMN-2018-05897)
5. Høringssvar fra Ørnegårdsvej 21 (2610188 - EMN-2018-05897)
6. Høringssvar fra Vinagervej 32 (2610210 - EMN-2018-05897)
7. Høringssvar fra Vinagervej 23 (2610189 - EMN-2018-05897)

**3 (Åben) Byggeri i 3 etager på Sølystvej**

**Offentlig titel**

**Sags ID:** EMN-2019-00031

## Resumé

Der skal tages stilling til, om der skal gives dispensation til opførelse af en 3. etage i form af en tagterrasse.

## Baggrund

Arkitekt Nikola Antonijevic har på vegne af ejer ansøgt om dispensation til at opføre en tagterrasse på ejendommen Sølystvej 3. Tagterrassen ønskes placeret som 3. etage oven på en ligeledes ansøgt tilbygning.

Ejendommen er ikke bevaringsværdig, og er beliggende på fæstningsanlægget Christiansholm Batteri mod Hvidørevej, der udgør en del af Københavns fæstningsring. Slots- og Kulturstyrelsen er myndighed i forhold til godkendelse af byggeri på fæstningsanlæg, og har meddelt dispensation til en mindre udvidelse af boligen, herunder den aktuelle tagterrasse.

I henhold til bygningsreglementets bestemmelser udgør en tagterrasse med et opgangstårn en ny etage. Projektet forudsætter derfor dispensation fra bestemmelsen i § 6.3 i lokalplan 143 om maksimalt 2 etager.

Ejendommene på Sølystvejs ulige numre er beliggende i et kuperet terræn, hvor boligbebyggelsen mod vejen er 1 - 2 etager lavere end mod havesiden.

Nabo-bebyggelsen på Sølystvej 1 fremtræder mod vejen i 1 ½ etage (3 etager mod haven) og Sølystvej 5 i 2 etager (4 etager mod haven, da kælderetagen her er frilagt).

Eksisterende bolig på Sølystvej 3 fremtræder mod havesiden med 2 etager foruden en synlig kælderetage, der ikke skal medregnes i etageantallet, og mod vejen fremtræder den i 1 etage. Med tilbygningen vil den fremtidige boligbebyggelse på Sølystvej 3 fremtræde i 2 etager mod vejen og 3 etager mod haven, og bygningshøjden vil fortsat ligge under nabobebyggelserne.

Den ansøgte tagterrasse udgør en mindre del af den centrale tagflade, den respekterer det skrå højdegrænseplan mod nabobebyggelserne, den del der er beliggende mod vejsiden er umiddelbar tilladt, og værn udføres ugenomsigtige jf. lokalplan 395.

Boligbebyggelserne er orienteret med facaderne beliggende nord / syd, og en forøgelse af bygningsvolumen på Sølystvej 3 vil ikke medføre væsentlige ændringer i den skygge som boligen vil afkaste over nabogrunde. I dag afkaster Sølystvej 1 og 5 begge skygge over ejendommen på Sølystvej 3 i et omfang, der er større end den forandring, som tilbygning af en tagterrasse frem til havefacaden vil medføre for dem.

Ansøgningen har været sendt i naboorientering, og der er modtaget indsigelse fra Sølystvej 5 og grundejerforeningen. Sølystvej 4 har ikke modtaget naboorientering, da de ikke deler naboskel med ejendommen, men har fremsendt en indsigelse på vegne af Sølystvej 1, 4, 6 og 8.

Indsigelserne fra beboerne i området er primært rettet mod den mulighed for indblik, som en tagterrasse vil medføre. Planmæssigt er området udlagt til byggeri i to etager, og af lokalplan 395 fremgår, at værn på tagterrasser skal udføre ugenomsigtige i en højde af minimum 1 m.

Der vil i områder med planmæssig mulighed for byggeri i 2 etager være indblik til omkringliggende ejendomme. Det forhold, at genboen på Sølystvej 4 har udført en hævet terrasse mod vejen, kan ikke medføre, at en af områdets øvrige ejendomme ikke på et senere tidspunkt kan udnytte lokalplanens byggemuligheder.

Den ansøgte tagterrasse er placeret inde på tagfladen, og sammen med et ugenomsigtigt værn, vil indblik til naboernes haver vil blive meget begrænset.

Ansøger har haft indsigelserne til kommentering, og har i deres besvarelse anført, at de har haft hensynet til nabobebyggelse med i deres samarbejde med Slots- og Kulturstyrelsen om godkendelse til at om- og tilbygge ejendommen.

I høringssvaret fra grundejerforeningen henvises til Sølystvej 4s indsigelse mod projektet, og opfordrer til, at projektet afslås af hensyn til områdets arkitektoniske udtryk, og det indblik, der vil kunne forekomme fra en tagterrasse.

Ejendommen er ikke bevaringsværdig, og kan dermed ombygges uden kommunens stillingtagen til bevaringsværdien. Plan og Byg vurderer, at områdets boliger er udført i flere forskellige stilarter, og at den fremtidige bygning stilmæssigt og med sit volumen og sin placering vil indpasse sig i området.

Ansøgningen er sammenlignelig med to andre byggesager, hvor ejerne har udnyttet et terrænfald på grunden.

Bloksbjerget 12, blev der i 2017 givet byggetilladelse inkl. dispensation til tilbygning af en ny etage, hvorved ejendommen mod havesiden ville fremstå i 3 etager. Sagen blev behandlet af Byplanudvalget d. 29.11.2016 (punkt 5), hvor udvalget enstemmigt besluttede, at meddele tilladelse til en tredje etage fra havesiden. Tilbygningen blev dog ikke gennemført.

Soløsevej 23, hvor en tagterrasse i 2012 blev godkendt som en 3. etage mod havesiden.

Ejendommene er ikke beliggende samme lokalplanområde som Sølystvej 3, idet Bloksbjerget 12 er omfattet af lokalplan 289 og Soløsevej 23 af lokalplan 152.

Der er for ejendommen særlige terrænforhold, særlige bygningsforhold samt ens skyggerelationer nabobebyggelse imellem, som bevirker, at en dispensation ikke vurderes at blive præcedensgivende for lokalplanområdet.

## **Indstilling**

Plan og Byg indstiller

til Bygnings- og Arkitekturudvalget:

At det drøftes og besluttes, om der skal meddeles tilladelse til den ansøgte dispensation til udførelse af en tagterrasse, der går ud til havefacaden.

## **Tidligere beslutninger:**

.

## **Bilag**

1. Områdekort (2614851 - EMN-2019-00031)
2. Skråfoto Sølystvej 3 (2614852 - EMN-2019-00031)

3. Gadefoto Sølystvej (2614853 - EMN-2019-00031)
4. Ansøgning om dispensation til tagterrasse (2614854 - EMN-2019-00031)
5. Situationsplan (2614856 - EMN-2019-00031)
6. Udvidelse planer (2614857 - EMN-2019-00031)
7. F-04 Rev A.pdf (2614858 - EMN-2019-00031)
8. Indsigelse indsendt af Sølystvej 4 ift. sag 2018-1461 (2614860 - EMN-2019-00031)
9. ScanToMail 20181207 171101 (2614861 - EMN-2019-00031)
10. Indsigelse fra Sølystvej 5 20181205 (2614862 - EMN-2019-00031)
11. SØ tegning01 NABOHØRING - Sigtelinjer (2614863 - EMN-2019-00031)
12. Høringssvar Sølystvej 3 (2614865 - EMN-2019-00031)
13. Ansøgers bemærkninger til indsigelserne (2614866 - EMN-2019-00031)

#### 4 (Åben) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne Offentlig titel

Sags ID: EMN-2018-04566

##### 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-2018-04566

##### Resumé

.

##### Baggrund

.

##### Indstilling

.

##### Tidligere beslutninger:



.

## **Bilag**

.