

Dagsorden til møde i Bygnings- og Arkitekturudvalget

**Mødetidspunkt 04-05-2020 17:00
Mødeafholdelse Rådssalen**

Indholdsfortegnelse

Bygnings- og Arkitekturudvalget

04-05-2020 17:00

1 (Åben) Tuborg Boulevard 12/Tuborg Havnevej 11. Dispensation til tagterrasse på 6. etage	3
Offentlig titel	3
2 (Åben) Sophus Bauditz Vej 13. Nedrivning af bevaringsværdig bygning	4
Offentlig titel	4
3 (Åben) Hvidørevej 26. Ansøgning om facadeændringer på bevaringsværdig ejendom	6
Offentlig titel	6
4 (Åben) Strandvejen 248B. Revideret ansøgning om tilbygning udenfor byggefelt	7
Offentlig titel	7
5 (Åben) Orientering om Corona-situationen	8
Offentlig titel	8
6 (Åben) Meddelelser fra formanden/forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne	9
Offentlig titel	9
7 (Lukket) Meddelelser fra formanden/forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne	10
Offentlig titel Meddelelser fra formanden/forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne	10

1 (Åben) Tuborg Boulevard 12/Tuborg Havnevej 11. Dispensation til tagterrasse på 6. etage

Offentlig titel

Sags ID: EMN-2020-01007

Resumé

Der skal tages stilling til, om der skal meddeles dispensation for etageantal ved etablering af en tagterrasse i 6. sals niveau på Tuborg Boulevard/Tuborg Havnevej 11.

Baggrund

Over Byen Arkitekter har, på vegne af bygningsejer PFA Pension, ansøgt om etablering af tagterrasse på ca. 250-300 m² på den 5-etagers høje bygning, beliggende på Tuborg Boulevard/Tuborg Havnevej 11. En tagterrasse af dette omfang er en ekstra etage og vil dermed udgøre den 6. etage.

Den ansøgte tagterrasse samt trappehus vil ligge inden for lokalplanens højdebestemmelse på 22 m. Tagterrassen etableres med et 1,8 m højt glasværn og er mod øst og nord trukket henholdsvis ca. 4,5 og 3 m tilbage fra tagkanten.

Tagterrassen vil blive placeret i en afstand til Tuborg Boulevard 9-11 på mere end 55 m og til de nærmeste altaner på Tuborg Havnevej 18 på 25-30 m.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 122 for Tuborg Nord (vedtaget 1996) og er beliggende i delområde II, byggefelt C. Jævnfør § 7, stk. 2.4, må bebyggelse inden for delområdet opføres med et etageantal på maksimalt 5.

Ansøgningen er sendt i naboorientering til Tuborg Boulevard 9-11 (nordsiden af kanalen) samt Tuborg Boulevard 18-20 (sydsiden af kanalen), som begge er beboelsesbygninger.

Der er kommet 17 henvendelser med bemærkninger til det ansøgte. Hovedsageligt gøres det gældende, at tagterrassen vil give anledning til indbliksgener og øgede støjgener. Der udtrykkes endvidere bekymring for, at terrassen vil blive benyttet i stort omfang i forbindelse med firmaarrangementer/fester i bygningen og dermed også være til gene om aftenen.

De modtagne henvendelser er blevet sendt til ansøger, der har kommenteret dem. Ansøger finder, at den ansøgte tagterrasse ikke vil medføre væsentlige gener på omgivelserne og henviser i øvrigt til, at der ud fra en lighedsgrundsætning bør gives tilladelse, idet der henvises til den tagterrasse, der er etableret på Experimentarieret.

Plan og Byg vurderer, at der ikke i byggelovsmæssig forstand vil være indblik-, lys eller væsentlige støjgener på grund af afstandene fra tagterrassen til de nærmeste boliger, og idet der omkring tagterrassen opføres et 1,8 m højt glasværn.

Aktiviteter med almindeligt lydniveau på tagterrassen vil dog formentlig kunne høres fra de nærmeste nabobebyggelser, ligesom en tagterrasse, der ligger en etage højere end ellers tilladt i dette område, på anden vis kan opleves som generende.

Den aktuelle ejendom ligger i den del af Tuborgområdet, som kaldes Tuborg Nord. Her er bygningerne relativt lave og ikke på mere end 5 etager. Ejendommen grænser mod øst direkte op til boligejendomme.

For Experimentariet, som også ligger i Tuborg Nord, er der i 2013 vedtaget en lokalplan, der muliggør 6 etager, inkl. tagterrasse. Experimentariet grænser til alle sider op til erhvervsejendomme.

For ejendommen Philip Heymans Allé 15 (Saxo Bank) gælder, at Byplanudvalget den 1. september 2011, pkt. 13, enstemmigt besluttede at meddele dispensation til etablering af en vinterhave og udvidelse af eksisterende tagterrasse på 7. etage niveau. Denne ejendom er omfattet af Lokalplan 199 (vedtaget 2004) som muliggør bebyggelse i maksimalt 6 etager. Ejendommen ligger i Tuborg Syd, hvor bygningerne generelt er højere end i Tuborg Nord. Dispensationen blev bl.a. givet med henvisning til, at der i området er andre bygninger i samme højde, og at projektet ikke medfører væsentlig ændrede skygge- og indbliksgener. Mellem ejendommen og den nærmeste boligejendom ligger Philip Heymans Allé, og afstanden fra tagterrassen og de nærmeste boliger er ca. 40 m.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Bygnings- og Arkitekturudvalget:

At det drøftes og besluttes, om der skal gives dispensation fra lokalplan 112, § 7, stk. 2.4 til det ansøgte.

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

1. Situationsplan (3322966 - EMN-2020-01007)
2. Luftfoto pdf (3322970 - EMN-2020-01007)
3. Skråfotos (3322967 - EMN-2020-01007)
4. Ansøgning til etablering af tagterrasse, Tuborg Boulevard 12 (3322968 - EMN-2020-01007)
5. Ansøgers bemærkninger til indkomne svar ifm. med nabohøring (3339041 - EMN-2020-01007)
6. Indsigelser (3322969 - EMN-2020-01007)

2 (Åben) Sophus Bauditz Vej 13. Nedrivning af bevaringsværdig bygning

Offentlig titel

Sags ID: EMN-2020-02158

Resumé

Der skal tages stilling til nedrivning af ejendommen efter brand.

Baggrund

Plan og Byg har modtaget ansøgning om tilladelse til nedrivning af det udbrændte, bevaringsværdige enfamiliehus på ejendommen Sophus Bauditz Vej 13.

Bygningen er i SAVE-registret tildelt bevaringsværdien 4 og er i Lokalplan 322 udpeget som bevaringsværdig.

Ejendommen er tegnet af arkitekt Ove Huus og opført i 1912. Den er i SAVE-registeret tilskrevet Bedre Byggeskik.

Huset er tilbygget første gang i 1920, hvor det blev forlænget og fik tilbygget et vindfang. Vindfanget er siden udvidet/tilbygget og fremtræder som en sidebygning i 2 plan. Udestuen er også fornyet og udvidet i forhold til den veranda bygningen blev opført med i 1912. Tilbygningen mod vejen (indgangsfrontespicen) er ikke oprindelig.

Bygningen er i BBR noteret med et boligareal på 180 m², en udestue på 14 m² og en kælder på 102 m². B% udgør i dag 19 %.

Ejendommen var under renovering, da branden brød ud i oktober 2019.

I den udarbejdede rapport ifm. byggeteknisk gennemgang anføres, at temperaturen i kælderen har medført en omfattende nedbrydning af ydervægge og fundament, og at alle ydervægge fra kælderfundamenter til og med stueetagen skal nedrives og genopføres. Det anføres, at dette ikke er muligt uden at nedrive 1. salen og dermed taget. Sammenfattende betyder det, at huset reelt skal nedrives for at kunne blive genopbygget.

Plan og Byg vurderer, at det teknisk set godt kan lade sig gøre at renovere ejendommen uden nedrivning af taget. Men det vil indebære en meget kompliceret byggeproces. Ud fra en samlet vurdering er det rimeligt at betragte huset som udbrændt og skadet i et omfang, som gør, at der skal opføres et nyt hus på ejendommen.

Et nyt hus vil ikke have samme bevaringsværdi som det eksisterende hus, og bevaringsværdien vil således gå tabt med nedrivningen af huset. Det kan overvejes, om der skal stilles særlige krav til udformning og placering af et nyt hus.

Da huset som bevaringsværdigt er omfattet af lokalplanens forbud mod nedrivning, kan tilladelse til hertil først meddeles ejer efter høring efter planlovens bestemmelser om dispensation fra lokalplaner.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Bygnings- og Arkitekturudvalget:

At der meddeles tilladelse til det ansøgte på betingelse af, at der ikke kommer væsentlige indsigelser imod nedrivning i forbindelse med høringen.

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

1. Kort og fotos (3406907 - EMN-2020-02158)
2. Arkiv facadetegninger S B Vej 13 (3406905 - EMN-2020-02158)
3. Byggeteknisk_gennemgang_V2-20200306-073855 (3406906 - EMN-2020-02158)
4. Skafor rapport - Sophus Bauditz vej 13 (3406908 - EMN-2020-02158)

3 (Åben) Hvidørevej 26. Ansøgning om facadeændringer på bevaringsværdig ejendom Offentlig titel

Sags ID: EMN-2017-05902

Resumé

Der skal tages stilling til lovliggørelse af en allerede udført facadeændring på bygningen.

Baggrund

På vegne af ejer af Hvidørevej 26, Henrik Haagen, ansøger Hoff & Jørgensen Arkitekter om tilladelse til at bibeholde de udførte facadeændringer på bygningen. Facadeændringerne omfatter forhøjelse af murkronen på den østlige side af bygningen, som derved yderligere overskrider det skrå højdegrænseplan.

Det følger af bygningsreglementet, at overskrides byggeretten, skal forholdet helhedsvurderes i henhold til følgende relevante kriterier; Bebyggelsens omfang skal være sædvanligt for området eller tilstræbt, der skal sikres tilfredsstillende lysforhold samt sikres mod indbliksgener på nabogrunde.

I lovliggørelsesager skal følgende relevante kriterier ligeledes medtages: Præcedensdannelse, god tro, vil man kunne have opnået tilladelse, hvis man havde søgt om det på opførelsestidspunktet, gener for andre, ulovlighedens omfang, samfundsøkonomisk tab, lighedsprincippet og proportionalitet.

Ejendommen er opført i 1933, og i 1973 blev ejendommen udvidet med en bagvedliggende tilbygning. Ejendommen har efterfølgende gennemgået yderligere udvendige forandringer, herunder en forhøjelse af murkronen på den østlige facade op til ca. 70 cm, over en længde på ca. 3,9 m, hvor facaden i forvejen overskrider højdegrænsen, i alt en overskridelse i højden på 1 m. Ombygningen er foretaget uden ansøgning til, og efterfølgende tilladelse fra, kommunen.

Det bemærkes, at Slots- og Kulturstyrelsen har givet deres (lovliggørende) tilladelse til bygningsændringerne.

Den nye tilbygning ligger 2,19 m fra naboskel (må ikke ligge nærmere skel end 2,5 m), og den er opført med en højde på ca. 5,9 m. Skulle tilbygningen ligge under det skrå højdegrænseplan med den udførte højde, skulle den være placeret med en afstand af ca. 4,2 m fra skel.

Bygningen ligger på toppen af Bananfortet som det højest beliggende hus. På toppen af fortet ligger derudover to naboejendomme. På nord- og østsiden af fortet er der beplantede skrænter. Beplantningen består af høje træer.

Jævnfør til de fremsendte skyggediagrammer samt screening af området vil en mindre skyggepåvirkning falde inden for den beplantede skrænt, og den vil derfor ikke kunne opleves på de nedenfor beliggende ejendomme.

I forhold til naboejendommen mod øst, kan forhøjelsen af murkronen medføre væsentlige skyggegener. Med den nuværende beplantning mellem ejendommene vil skyggen dog kun falde på nabobygningens tag. Det skal bemærkes, at naboejendommens primære udendørs opholdsarealer er beliggende på den modsatte side af grunden, mod øst.

Bygnings- og Arkitekturudvalget har tidligere behandlet 4 lovliggørelsessager, hvor der er bygget boligareal enten for meget, for højt eller for tæt på skel. Der er redegjort for dem i bilag.

I 2 tilfælde er der besluttet retlig lovliggørelse og dermed givet tilladelse til bibeholdelse af det ulovligt opførte byggeri, idet det opførte byggeri ikke medfører gener for naboer. I 2 tilfælde er det besluttet, at der skal ske fysisk lovliggørelse, idet det opførte medfører gener for naboerne.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Bygnings- og Arkitekturudvalget:

At det drøftes og besluttes, om der skal gives tilladelse til at bibeholde den forhøjede murkrone, eller om det skal kræves, at forholdet skal lovliggøres fysisk.

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

1. Kortbilag (2112741 - EMN-2017-05902)
2. Skråfoto (2112742 - EMN-2017-05902)
3. 4873_Facader_30.10.2019 (3407605 - EMN-2017-05902)
4. 1.01 - Solanalyse, før renovering (3407606 - EMN-2017-05902)
5. 1.02 - Solanalyse, efter renovering (3407607 - EMN-2017-05902)
6. Bygnings- og Arkitekturudvalgets tidligere afgørelser i lovliggørelsessager (3410426 - EMN-2017-05902)

4 (Åben) Strandvejen 248B. Revideret 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

Caspar Høgh, ejer af ejendommen Strandvejen 248B, har indsendt en 3. revideret ansøgning om en tilbygning.

I henhold til Byplan 21, § 4, stk. 3, skal ny bebyggelse opføres inden for 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 30 m² – med en kvist mod øst – samt en tilbygning på 8 m² (i alt 38 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. 27.

På møder den 29. november 2018 (pkt. 3) og 31. oktober 2019 (pkt. 1) behandlede Bygnings- og Arkitekturudvalget projekter om tilbygning mod nord. Forskellen mellem de to projekter var en

reduktion på bygningslængden fra 7 m til 6 m, og en reduktion på 7 m² etageareal. Udvalget besluttede begge gange enstemmigt at meddele afslag på ansøgningen.

Forskellen på det nu ansøgte projekt og de tidligere projekter er, at i det nye projekt er tilbygningen reduceret ned til en længde af 4 m i forhold til de tidligere hhv. 7 og 6 m. Til gengæld er der fyldt ud med en bygningsdel på 8 m² mod øst, imellem den eksisterende bygningskrop på Strandvejen 248B, og Strandvejen 248C.

Det reviderede projekt har været sendt i høring. Der er kommet 3 svar. Et fra Ulrich Andersen i Strandvejen 248, som giver udtryk for at han accepterer projektet. Et fra Strandvejen 248C som ikke har indvendinger, og et fra Skovshoved Grundejer og Bevaringsforening, som anfører, at området ikke bør fortættes yderligere.

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.

Det vurderes, at tilbygningen kun i beskedent omfang vil bidrage til en yderligere fortætning i området, og at den bebyggede struktur i øst-vestlig retning fortsat vil være til stede og let aflæselig.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Bygnings- og Arkitekturudvalget:

At der dispenseres til overskridelse af byggefeltet, så den ansøgte tilbygning kan opføres.

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

1. Kortbilag (3143757 - EMN-2019-05117)
2. Skråfoto (3143773 - EMN-2019-05117)
3. Revideret ansøgning om disp. for udvidelse af byggefelt (3407738 - EMN-2019-05117)
4. 248 B - situationsplan.pdf (3407737 - EMN-2019-05117)
5. 248 B - stueplan.pdf (3407735 - EMN-2019-05117)
6. 248 B - 1. salen.pdf (3407736 - EMN-2019-05117)
7. Foto fra Strandvejen 301 (vinter) (3407731 - EMN-2019-05117)
8. Foto fra Strandvejen 301 (sommer) (3407732 - EMN-2019-05117)
9. FOTO FRA Strandvejen 250 (3407733 - EMN-2019-05117)
10. Afslag på tidligere projekt (3407734 - EMN-2019-05117)
11. Høringssvar fra Strandvejen 248 vedrørende evt. dispensation for opførelse af en tilbygning på Strandvejen 248b, Skovshoved (3416105 - EMN-2019-05117)
12. Høringssvar fra skovshove By's Grundejer og Bevaringsforening (3407729 - EMN-2019-05117)
13. Høringssvar fra 248C (3407730 - EMN-2019-05117)

5 (Åben) Orientering om Corona-situationen

Offentlig titel

Sags ID: EMN-2020-02261

Resumé

I forbindelse med hjemsendelse af medarbejdere som konsekvens af nedlukningen af al ikke-kritisk aktivitet i landets kommuner fra den 12. marts 2020 gives en orientering om den aktuelle status på byggesagsområdet.

Baggrund

Regeringen igangsatte den 12. marts 2020 vidtrækkende tiltag for at bremse og begrænse udbredelsen af Covid-19 i Danmark. Gentofte Kommune fulgte anbefalingerne nøje, og sendte herunder mange medarbejdere hjem.

Bygningsmyndighedens medarbejdere har således alle være sendt hjem. I hele perioden har de arbejdet hjemmefra med behandling af byggesager og haft kontakt med borgere, bygherrer og rådgivere på mail, over telefon eller Skype, således at Corona-situationen ikke i nævneværdig grad har påvirket byggesagsbehandlingen.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Bygnings- og Arkitekturudvalget:

At tage orienteringen om den aktuelle Corona-situation til efterretning.

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

.

6 (Åben) Meddelelser fra formanden/forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne

Offentlig titel

Sags ID: EMN-2019-03655

Resumé

.

Baggrund

.

Indstilling

.

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

.

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

Offentlig titel Meddelelser fra formanden/forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne

Sags ID: EMN-2019-03655

Resumé

.

Baggrund

.

Indstilling

.

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

.