

Dagsorden til møde i Bygnings- og Arkitekturudvalget

**Mødetidspunkt 07-03-2019 17:00
Mødeafholdelse Udvalgsværelse D**

Indholdsfortegnelse

Bygnings- og Arkitekturudvalget

07-03-2019 17:00

1 (Åben) Valg af næstformand til Bygnings- og Arkitekturudvalget.....	3
Offentlig titel	3
2 (Åben) Kavalergården 1. Delvis nedrivning af bevaringsværdig bygning og opførelse af nye tilbygninger	3
Offentlig titel	3
3 (Åben) Mitchellsstræde 30. Udvendige ændringer på ejendom i bevaringskategori 1.	7
Offentlig titel	7
4 (Åben) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne.....	9
Offentlig titel	9
5 (Lukket) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne.....	9
Offentlig titel Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne	9

1 (Åben) Valg af næstformand til Bygnings- og Arkitekturudvalget

Offentlig titel

Sags ID: EMN-2019-01133

Resumé

Næstformand i Bygnings- og Arkitekturudvalget Ole Stephensen døde den 6. februar 2019, og der skal derfor vælges en ny næstformand for udvalget.

Baggrund

Ole Stephensen blev valgt som næstformand i Bygnings- og Arkitekturudvalget på det konstituerende møde i udvalget den 4. december 2017.

Efter § 21 i Styrelsesvedtægten for Gentofte Kommune skal der i alle udvalg vælges en næstformand, der leder møderne, når formanden er fraværende. Der skal derfor vælges en ny næstformand.

Valget sker som flertalsvalg.

Indstilling

Det indstilles

At Bygnings- og Arkitekturudvalget vælger en næstformand.

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

.

2 (Åben) Kavalergården 1. Delvis nedrivning af bevaringsværdig bygning og opførelse af nye tilbygninger

Offentlig titel

Sags ID: EMN-2018-04684

Resumé

Der skal tages stilling til, om der kan meddeles tilladelse til delvis nedrivning af bevaringsværdig bygning og opførelse af nye tilbygninger.

Baggrund

Vilhelm Lauritzen Arkitekter har på vegne af ejer NPV A/S ansøgt om en gennemgribende renovering, ombygning og anvendelsesændring af det tidligere Danmarks Akvarium beliggende på Kavalergården 1 i Charlottenlund Slotshave, herunder nedrivning af den eksisterende vestfløj og opførelse af nye tilbygninger.

Det ansøgte projekt

Hovedfunktionerne vil, efter ombygningen, bestå af et restaurantafsnit, et kulturcenter samt et fitnesscenter.

Restaurantafsnittet placeres i bebyggelsens østlige fløj. I bebyggelsens nye vestfløj etableres et kulturelt center. Det er i ansøgningen beskrevet, at det er tænkt som et musiksted som det primære hovedomdrejningspunkt. Kulturcenteret kan også benyttes til andre kulturelle events så som forskellige former for udstillinger. Kulturcenteret er tænkt således, at det kan kobles sammen med restauranten, i det omfang et arrangement kræver dette. På vestfløjens 1. sal etableres tilsvarende et areal, der benyttes til kulturelle arrangementer.

Det samlede kompleks vil udgøre 4.276 m². Her af benyttes 2.495 m² (58 %) til fitness, 926 m² (22 %) til restauranter og 855 m² (20 %) til kultur. Fællesarealer som trapper, toiletter og teknikrum er i dette regnskab fordelt efter en fordelingsnøgle.

Den eksisterende vestfløj inklusiv kælder på 635 m² ønskes nedrevet, da bygningstilstanden er dårlig, og idet vestfløjen er uegnet til den fremtidige anvendelse som kulturcenter, herunder musiksted, i forhold til akustik, sceneplacering, komfort og udsyn for publikum.

Der ønskes opført en ny vestfløj på 793 m² med kælder, stueetage og 1. sal. Vestfløjens bygningsbredde udvides med ca. 2 m mod syd, ud i gårdrummet. I gårdrummet anlægges en hævet terrasse, således at der kan etableres udeservering til den ene af bygningens to restauranter. Endvidere ønskes opført en indskudt etage på 402 m² i hovedbygningen i forbindelse med fitnesscenteret.

På nordsiden af østfløjen anlægges der ligeledes en hævet terrasse til udeservering for bygningens anden restaurant.

Endvidere ønskes der på østfløjen opført tilbygning på 1. sal på 138 m² til de 2 restauranter. Etableringen af 1. salen vil give restaurantdriften mulighed for afholde private arrangementer sideløbende.

Bagved med østfløjens 1.sal etableres der et afskærmet område på ca. 100 m² til restauranternes teknikanlæg.

Eksisterende glaskarnap mod øst (ved restaurant) fjernes. Konstruktionens udkragende etagedæk bibeholdes, og der etableres i stedet for en altan. Altanens værn udføres som de øvrige hævede terrasser, tagterrasser og franske altaner. Bygherre oplyser, at værn på tagterrasser udføres som uigennemsigtige værn.

Det ansøgte i forhold til lokalplan

Bygningen er omfattet af Lokalplan 410, der fastlægger, at den kan anvendes til kulturelle formål, ungdoms- og kollegieboliger, liberalt erhverv og publikumsorienteret service i form af fitness, wellness, restauranter og cafeer. Mindst 20 % af bygningens til enhver tid værende samlede bruttoetageareal, inklusiv kælderareal, skal anvendes til kulturelle formål. Arealet til kulturelle formål skal etableres med direkte adgang gennem bygningens hovedindgang fra parkeringspladsen mod nord.

Den ansøgte anvendelse er i overensstemmelse med lokalplanen, herunder omfanget af og adgangsforhold til de kulturelle formål. Den i ansøgningen anvendte fordelingsnøgle for fællesarealerne vurderes at være rimelig i forhold til de enkelte lejermåls anvendelse af dem.

Bygningen har i SAVE-registreringen fået tildelt bevaringskarakteren 3 og er i lokalplanen udpeget som bevaringsværdig. Alle ændringer af den bevaringsværdige bygning skal godkendes af Gentofte Kommune. Tilladelse til ændringer vil skulle gives som en dispensation fra lokalplanen.

Lokalplanen, der alene omfatter Akvariebygningen og dermed arealet inden for sokkelafgrænsningen, muliggør ny- og tilbygning på 1.300 m².

De ansøgte udvidelser udgør i alt 698 m², hvoraf de 566 m² ligger inden for lokalplanområdet. 132 m² af den nye vestfløj på 793 m² ligger uden for lokalplanens afgrænsning, idet den nye bygning er 2 m dybere end den, der rives ned. De 132 m² er ikke selvstændigt lokalplanpligtig, men er en integreret del af det samlede projekt, og der skal derfor tages stilling til, om denne udvidelses påvirkning af den udpegede bevaringsværdige bygning kan godkendes. Den del af den ansøgte udvidelse, som ligger ud over lokalplanafgrænsningen er i overensstemmelse med kommuneplanrammen for området (3.F6), der bl.a. muliggør bebyggelse til kulturelle formål.

Det er Plan og Bygs vurdering, at ændringerne ikke vil forringe ejendommens bevaringsværdi, idet det eksisterende tårn med indgangsparti, som er bygningens tyngdepunkt, forbliver uændret. Desuden underordner den nye vestfløj sig skalamæssigt tårnet og er proportionsmæssig tilsvarende den eksisterende fløj set fra parkeringsarealet mod nord. Den nye nordfacades inddeling og rytme trækker referencer til det eksisterende facadeudtryk.

De fremtidige funktioner i bygningen kræver, at de enkelte facader åbnes mod skoven, gårdrummet og parkeringsarealet mod nord (restauranten), således at der skabes tilfredsstillende lys- og udsigtsforhold for bygningens brugere. Facadehullerne er etableret, så der er balance mellem bygningens tyngde og åbne partier.

Tilbygningen af 1. salen på østfløjen er let og åben med store vinduespartier og trukket tilbage fra den eksisterende facadelinje. Tilbygningen underordner sig ligeledes skalamæssigt tårnet.

Bygningen vil fremadrettet fortsat fremstå som én samlet bygningskomposition, der viser klare vertikale og horisontale bygningselementer – tårn, base og mure.

Høringer

Dispensationsansøgningen er sendt i naboorientering i henhold til Planlovens § 20 hos ejer, beboere og lejere af Jægersborg Alle 1 og 1A-H.

Idet Kavalergården 1 er beliggende indenfor skovbyggelinjen ved Charlottenlund Skov og fortidsmindebeskyttelseslinjen afkastet af rundhøj beliggende på matrikel nr. 1am, Charlottenlund, er ansøgningen ligeledes sendt i høring hos Danmarks Naturfredningsforening, Dansk Ornitologisk Forening, Friluftsrådet, Kroppedal Museum, Slots- og Kulturstyrelsen og Naturstyrelsen, da det ansøgte kræver en dispensation fra Naturbeskyttelseslovens § 17 og § 18.

Der er modtaget bemærkninger fra Danmarks Naturfredningsforening i Gentofte og fra en beboer i Jægersborg Allé 1H.

Danmarks Naturfredningsforening i Gentofte kan ikke anbefale, at der dispenseres fra skovbyggelinjen, idet det anføres, at der ikke i ansøgningen ses tungtvejende grunde til det. Her ud over anføres en række forslag til, hvordan det i byggeperioden sikres, at der ikke sker skader på den omliggende skov.

Det skal hertil bemærkes, at formålet med skovbyggelinjer er, at sikre udsyn til skoven og skovbrynet samt at bevare skovbrynene som værdifulde levesteder for plante- og dyreliv. De ansøgte udvidelser ligger dels ind mod det indre gårdrum mellem Akvariebygningen og

Bilharziosebygningen, dels ud mod parkeringspladsen foran Akvariebygningen. Udvidelserne vil således ikke påvirke de forhold, som det er formålet med skovbyggelinjen at sikre.

Der er ikke hjemmel til i en byggetilladelse at stille krav om sikring af beplantning. Det anbefales, at Fredningsnævnet opfordres til at der i forbindelse med en dispensation fra arealfredningen stilles krav om sikring af træer i nærheden af Akvariebygningen under byggeperioden.

Bemærkningerne fra Jægersborg Allé 1H omhandler dels eventuelt kommende støjproblemer, hvis der indrettes musiksted som ansøgt, dels parkeringsbehovet til de forskellige aktiviteter i hele området.

Hertil skal bemærkes, at støj fra virksomheder i Akvariebygningen vil være reguleret af de almindelig gældende miljøkrav. Vedrørende parkering gælder, at der ikke i lokalplanen er fastlagt et parkeringskrav. Det er forudsat, at det eksisterende parkeringsområde dækker parkeringsbehovet.

Fredningsforhold

Hele Charlottenlund Slotshave, matr. nr. 1a, Charlottenlund, er omfattet af en arealfredning, der er meddelt ved Fredningsnævnet kendelse i 1962. Fredningen omfatter også arealet, hvor Akvariebygningen ligger på, samt de arealer, hvor Akvariebygningen ønskes udvidet. Det er med fredningen bestemt, at Charlottenlund Slotshave i sit fulde omfang skal bevares som et rekreativt grønt område og være tilgængelig for offentligheden i det omfang, som den parkmæssige udformning forudsætter. Der kan foretages sådanne ændringer, som tjener slotshavens opretholdelse og udbygning som rekreativt område. Der må ikke anbringes bygninger, boder eller skure, der ikke tjener formålet som park.

Der er siden fredningen blev meddelt i 1962 foretaget flere til- og ombygninger af Akvariebygningen, som alle har været behandlet og godkendt i Fredningsnævnet.

Det nu ansøgte forudsætter ligeledes Fredningsnævnets dispensation i forhold til arealfredningen af Charlottenlund Slotshave. Ansøgning om dispensation fra fredninger skal i sager, hvor det ansøgte også forudsætter en tilladelse fra kommunen, sendes til kommunen, som skal videresende ansøgningen til Fredningsnævnet sammen med kommunens bemærkninger.

De ansøgte bygningsmæssige ændringer af Akvariebygningen reducerer ikke Charlottenlunds Slotshaves udstrækning som rekreativt grønt område. Den ansøgte anvendelse, som er i overensstemmelse med lokalplanen, vil på samme måde som det tidligere Danmarks Akvarium, være et tilskud til områdets rekreative funktion.

Det er således Plan og Bygs anbefaling, at ansøgningen om dispensation fra fredningen videresendes til Fredningsnævnet med Gentofte Kommunes anbefaling, samt at der, såfremt Fredningsnævnet meddeler dispensation, gives byggetilladelse til den ansøgte ændring af den bevaringsværdige bygning.

Det ansøgte kræver ligeledes en tilladelse fra Miljøstyrelsen i henhold til Skovloven, da der bygges i fredskov. Ansøgningen er videresendt. En byggetilladelse vil først kunne gives, når der foreligger en tilladelse fra Miljøstyrelsen.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Bygnings- og Arkitekturudvalget:

1. At den indsendte ansøgning sendes videre til Fredningsnævnet med Gentofte Kommunes anbefaling af, at der meddeles dispensation fra arealfredningen.
2. At der, såfremt Fredningsnævnet meddeler dispensation og Miljøstyrelsen har givet tilladelse efter Skovloven, kan gives byggetilladelse til den ansøgte ændring af den bevaringsværdige bygning, herunder dispensation til overskridelse af skovbyggelinjen.

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

1. Kortbilag (2555705 - EMN-2018-04684)
2. Skråfoto (2555706 - EMN-2018-04684)
3. Ansøgning (2497184 - EMN-2018-04684)
4. Tegningsmateriale (2497197 - EMN-2018-04684)
5. Ansøgning om dispensation fra arealfredning (2497194 - EMN-2018-04684)
6. Ansøgning om dispensation fra bevaringsbestemmelser (2555703 - EMN-2018-04684)
7. Arealopgørelse (2555704 - EMN-2018-04684)
8. Høringssvar vedr. skovbyggelinje fra DN Gentofte (2755924 - EMN-2018-04684)
9. Høringssvar til naboorientering fra Jan Søttrup (2755923 - EMN-2018-04684)

3 (Åben) Mitchellsstræde 30. Udvendige ændringer på ejendom i bevaringskategori 1.

Offentlig titel

Sags ID: EMN-2019-00938

Resumé

Der skal tages stilling til, om der skal gives dispensation fra lokalplan 380, til at udføre facade- og tagændringer.

Baggrund

Ejer af ejendommen søger om tilladelse til, at foretage følgende udvendig restaurering og ændringer på bevaringsværdig ejendom:

Udskiftning af eksisterende tagvinduer til nye tagvinduer af typen GVR på tagfladen mod Gentofte Sø

Nyetablering af 4 GVR tagvinduer på ubrudt tagflade mod have/vest.

Kalkning af facader i tilsvarende farve som nuværende

Maling af ydre træværk i farven portgrøn NCS: G30Y. I dag er træværk malet i flere grønne nuancer – lidt tilfældigt.

Udvidelse af vindue i nordfacade til vindue med målene 75cm x 75cm således det kan bruges som redningsåbning.

Udskiftning af tagbeklædning til tagteglsten af typen Dantegl Gammel Dansk vingetagsten; farve: Naturrød. Eksisterende tagteglsten er vingetagsten i farven naturrød.

Opretning af eksisterende tagspær. Eksisterende tagkonstruktion bevares men oprettes med nye tagspær.

Merisolering af tag fra eksisterende 5 cm til 15 cm. Ny isolering udenpå eksisterende tagspær, hvilket medfører en øget taghøjde på 15 cm.

Ejendommen er udpeget som bevaringsværdig i lokalplan 380. Af §3.1 fremgår, at udvendige ændringer af ejendommen kræver dispensation fra lokalplan 380.

Bygningen blev opført i år 1795 af arkitekt Viggo Klein og fungerede derefter i ca. 100 år som strømpefabrik. Ejendommen er oprindeligt det ældste industrianlæg i kommunen.

Ansøgningen vedrører alene bygningen ned til Gentofte Sø.

Bygningen blev ombygget til tegnestue i 1960. Ombygningen blev præmieret samme år.

Ved SAVE-registreringen i 2004 blev bebyggelsen tildelt en bevaringsværdi i kategori 1 – Den høje bevaringsværdi skyldes hovedsageligt bebyggelsens kulturværdi.

Facaden mod Gentofte sø fremstår original i sit udtryk med bl.a. støbejernsvinduer. Der er ved ombygningen i 1960'erne blevet etableret 4 tagvinduer.

Bebyggelsen fremstår i dag med et blandet udtryk fra forskellige byggestile.

Det vurderes, at eksisterende tagvinduer på tagsiden mod Gentofte Sø/vest kan udskiftes til tagvinduer af typen GVR, at facader kan kalkes med farven NCS: Y20R, at træværk kan males i farven portgrøn NCS: G30Y, at tagbeklædning kan udskiftes til Dantegl Gammel Dansk vingetagsten; farve: Naturrød (NCS: S3050-Y60R), at vindue i nordfacade kan udskiftes til vindue på 75cm x 75cm, idet arbejdet samlet vil medvirke til bevarelse af bebyggelsen og dermed ejendommens kulturhistorie.

Desuden vurderes det, at etablering af 4 nye tagvinduer på tagets østside samt forhøjelse af taget med 15 cm i forbindelse med efterisolering vil være skæmmende for bevarelse af bebyggelsens tilbageblevne originale udtryk.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Bygnings- og Arkitekturudvalget:

At der meddeles tilladelse til udskiftning af eksisterende tagvinduer på tagsiden mod Gentofte Sø/vest, kalkning af facader, maling af træværk, udskiftning af tagbeklædning samt til udskiftning af vindue i nordfacaden som ansøgt.

At der gives afslag på etablering af 4 nye tagvinduer på tagets østside samt forhøjelse af taget med 15 cm.

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

1. Oversigtskort fra GIS Mitchellsstræde 30 (2737158 - EMN-2019-00938)
2. Skråfoto. Mitchellsstræde 30 (2737160 - EMN-2019-00938)
3. Ansøgning (2737161 - EMN-2019-00938)
4. bilag1 fotoregistrering (2737163 - EMN-2019-00938)

5. Facade nord (2737165 - EMN-2019-00938)
6. Facaderne 1-100 (2737166 - EMN-2019-00938)
7. bilag4 tagvinduer (2737167 - EMN-2019-00938)
8. Detalje snit 1-20 (2737169 - EMN-2019-00938)

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

.

