



GENTOFTE KOMMUNE

Dagsorden til møde i Bygnings- og Arkitekturudvalget

**Mødetidspunkt 11-11-2021 17:00
Mødeafholdelse Mødelokale D**

Indholdsfortegnelse

Bygnings- og Arkitekturudvalget

11-11-2021 17:00

1 [Åben] Havsgårdsvej 23. Lovliggørelse af udvendige forandringer på bevaringsværdigt hus	3
2 [Åben] Søndergårdsvej 38. Lovliggørelse af for høj tilbygning	4
3 [Åben] Meddelelser fra formanden/forvaltningen ssamt spørgsmål fra medlemmerne.....	5
4 [Lukket] Meddelelser fra formanden/forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne	5
5 [Åben] Underskrift	6

1 [Åben] Havsgårdsvej 23. Lovliggørelse af udvendige forandringer på bevaringsværdigt hus

Sags ID: EMN-2021-07187

Resumé

Der skal tages stilling til, om der skal ske retlig eller fysisk lovliggørelse af de ulovligt udførte forandringer på det bevaringsværdige hus på Havsgårdsvej 23. Retlig lovliggørelse kræver dispensation fra Lokalplan 141.

Baggrund

Ejer har ansøgt om tilladelse til at bibeholde udvendige forandringer på sit bevaringsværdige hus på Havsgårdsvej 23.

Huset er tildelt bevaringsværdien 2 i SAVE-registreringen, og ejendommen er omfattet af Lokalplan 141, bekendtgjort d. 16.10.2002. Af lokalplanens kortbilag og § 7.1 fremgår, at bygningens længste fløj, placeret mod nord, er udpeget som bevaringsværdig. Alle udvendige forandringer af det bevaringsværdige hus skal godkendes af Gentofte Kommune, jf. § 7.1.

Derudover er ejendommen også omfattet af Lokalplan 380, bekendtgjort d. 23.05.2017. Heraf fremgår, at hele huset er udpeget som bevaringsværdigt (kategori 2). Alle udvendige forandringer af det bevaringsværdige hus skal godkendes af Gentofte Kommune, jf. Lokalplan 380, § 3, stk. 3.1.

Huset er opført i 1773 af Arkitekt Einar Bonding i klassicistisk stil. Det er en tofløjet gård, som har haft få udskiftninger og udvendige forandringer over tid. De bærende bevaringsværdier ses bl.a. i de enkelte bygningselementers proportioner, materiale og farvesætning.

Der søges tilladelse til at bibeholde:

- Udskiftning af taget.
- Udskiftning af beklædningen på de 3 kviste på husets syd facade, vendt ind mod gården. De er ændret fra blokhusbrædder i Næstved rød til en zinkbeklædning,
- Ændret farvesætningen på kvistenes front fra Næstved Rød til hvid.

Byggearbejdet blev afsluttet i september 2021.

Plan og Byg vurderer, at tagudskiftningen ikke kræver godkendelse, idet udskiftningen er identisk med det gamle tag. Derimod vurderes det, at ændringerne af de 3 kviste på sydfacadens tagflade forringer ejendommens bevaringsværdi. Zinkbeklædningen virker skæmmende for husets arkitektur og tidstypiske udtryk. Kvistenes front er blevet ændret fra røde og hvide, og derved fremstår vinduernes dimensionering kraftigere end de øvrige vinduer.

Derudover ses det af Kommuneatlasset, at skodderne i husets stueetage mod syd tidligere har været røde (bilag 3). Disse billeder er fra 2003/2004, efter fløjen blev udpeget bevaringsværdig. I dag er de mørkegrønne. Der foreligger ikke en tilladelse til at ændre farven på disse.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Bygnings- og Arkitekturudvalget:

At der kræves fysisk lovliggørelse af ændringerne på de 3 kviste, og at skodderne kræves ændret tilbage til den røde farve.

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

1. Matrikeloversigt (4241188 - EMN-2021-07187)
2. Skråfoto af syd facaden (4241189 - EMN-2021-07187)
3. Foto fra kommuneatlas syd facaden (4241190 - EMN-2021-07187)
4. Syd facaden før byggearbejdet (4241191 - EMN-2021-07187)
5. Syd facaden efter byggearbejdet (4241192 - EMN-2021-07187)

2 [Åben] Søndergårdsvej 38. Lovliggørelse af for høj tilbygning

Sags ID: EMN-2021-07188

Resumé

Der skal tages stilling til, om der skal ske retlig eller fysisk lovliggørelse af den ulovligt udførte tilbygning.

Baggrund

Plan og Byg har den 17. september 2020 meddelt byggetilladelse til en tilbygning på adressen.

Terrænet falder ca. 40 cm over tilbygningens længde på 12 m.

I byggetilladelsen er lagt et niveauplan i kote 16.22 for udmåling af facadehøjden mod østligt naboskel. Ifølge ansøgningsmateriale og indsendt foreløbig IBS-attest er tilbygningen projekteret med en facadehøjdekote på 21.09 mod østligt skel.

I forbindelse med færdigmelding af byggeriet oplyses det, at facadehøjdekoten i det færdige byggeri i stedet ligger i 21.23.

Dette er 14 cm højere end det ansøgte og 8 cm højere end det skrå højdegrænseplan. De nordligste ca. 3 m af tilbygningen ligger under det skrå højdegrænseplan som målt fra det naturlige terræn og kræver således ikke lovliggørelse.

Hvis de resterende ca. 9 m skal overholde byggeretten, jf. fastsatte niveauplan, skal denne del af facaden rykkes ca. 6 cm længere ind på grunden.

Plan og Byg har modtaget ansøgning om retlig lovliggørelse af tilbygningen.

Forslaget har været sendt i høring hos naboen på Søndergårdsvej 40, som ikke har indgivet bemærkninger indenfor høringsfristen.

Plan og Byg vurderer, at overskridelsen af det skrå højdegrænseplan vil medføre væsentlige skyggegener for naboen i eftermiddagstimerne. Der vil blive udleveret skyggediagrammer på udvalgsrådet.

Indbliksgener vurderes ikke at være væsentlige, da tilbygningens vinduer er placeret under det skrå højdegrænseplan, og da indblikket herfra ikke overstiger det, der er sædvanligt i et tæt bebygget område.

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

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

Tidligere afgørelser i Bygnings- og Arkitekturudvalget vedrørende overskridelse af det skrå højdegrænseplan er vedlagt som bilag.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Bygnings- og Arkitekturudvalget:

At det drøftes og besluttes, om der skal meddeles tilladelse til retlig eller fysisk lovliggørelse.

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

1. Tilladte forhold.pdf (4241238 - EMN-2021-07188)
2. Søndergårdsvej 38 kortudsnit (4241239 - EMN-2021-07188)
3. Omtrentlig illustration af faktiske forhold (4241240 - EMN-2021-07188)
4. Søndergårdsvej 38 skråfoto (4241241 - EMN-2021-07188)
5. Tidligere afgørelser i BA vedrørende overskridelse af det skrå højdegrænseplan (4241242 - EMN-2021-07188)

3 [Åben] Meddelelser fra formanden/forvaltningen ssamt spørgsmål fra medlemmerne

Sags ID: EMN-2020-03829

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

4 [Lukket] Meddelelser fra formanden/forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne

Offentlig titel Meddelelser fra formanden/forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne

Sags ID: EMN-2020-03829

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

5 [Åben] Underskrift

Sags ID: EMN-2021-01220

Tidligere beslutninger:

.

Bilag