

Dagsorden til møde i Bygnings- og Arkitekturudvalget

Mødetidspunkt 12-11-2020 17:00
Mødeafholdelse Rådssalen

Indholdsfortegnelse

Bygnings- og Arkitekturudvalget

12-11-2020 17:00

1 (Åben) Strandvejen 110-112/Lille Strandvej 2-2C. Altaner på bevaringsværdig bygning	3
Offentlig titel	3
2 (Åben) Nymosevej 3- Nedrivning af bevaringsværdig ejendom	4
Offentlig titel	4
3 (Åben) Opfølgning på Arkitekturpolitik 3. kvartal 2020	5
Offentlig titel	5
4 (Åben) Meddelelser fra formanden/forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne	6
Offentlig titel	6
5 (Lukket) Meddelelser fra formanden/forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne	7
Offentlig titel Meddelelser fra formanden/forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne .	7

1 (Åben) Strandvejen 110-112/Lille Strandvej 2-2C. Altaner på bevaringsværdig bygning Offentlig titel

Sags ID: EMN-2020-04951

Resumé

Der skal tages stilling til, om det skal tillades, at der opsættes 6 nye altaner på den bevaringsværdige bygning, herunder om altanværnene skal forsynes med uigennemsigtige værn. Ejendommen har bevaringsværdien 2.

Sagen blev på mødet den 8. oktober 2020 udsat med henblik på besigtigelse.

Baggrund

Plan og Byg har modtaget ansøgning om tilladelse til opsætning af 6 altaner med samme dimensioner og udtryk som de eksisterende 48 altaner på ejendommen. Der ansøges om altaner med åbne værn af hensyn til helhedsindtrykket og ønsket om at bevare et ensartet facadeudtryk. De eksisterende altaner er i 2015 således søgt om og godkendt som altaner med åbne værn. De nye altaner ønskes opsat på adresserne Lille Strandvej 2B, 3. tv., Lille Strandvej 2C, 1. th. og 3. th, Strandvejen 110A, 1. tv. og 4. tv., og Strandvejen 110D, st. th.

Af Kommuneplan 2017 fremgår af en generel ramme, at altaner skal etableres med uigennemsigtigt værn i minimum 1 meters højde for at sikre særlige nabohensyn ved at reducere indbliksgener. For villaområder er der vedtaget en temalokalplan, som fastlægger, at altaner og tagterrasser placeret på 1. sal og derover skal etableres med uigennemsigtigt værn af minimum 1 meters højde.

Den generelle ramme i kommuneplanen er begrundet med, at Kommunalbestyrelsen er positivt indstillet over for etablering af altaner i etageboligområder såvel som centerområder og andre steder, hvor de kan forøge boligbebyggelsens kvaliteter. Samtidigt er der generelt et ønske om at imødegå indbliksgener i forhold til naboer.

Med henvisning til den generelle ramme i kommuneplanen kan det i forbindelse med byggesagsbehandlingen af sager om etablering af altaner og tagterrasser på etagebyggeri - efter en konkret vurdering - kræves, at der for at begrænse indbliksgener etableres uigennemsigtigt værn. Indbliksgenerne vurderes i forhold til naboejendomme eller anden bygning på egen grund.

I hovedparten af de modtagne ansøgninger om altaner på etageboliger er det med henvisning til kommuneplanen ud fra en konkret væsentlighedsvurdering af indbliksgener krævet, at der skal være uigennemsigtige værn.

Strandborg, Strandvejen 110 – 112/Lille Strandvej 2 - 2C, er en af de markante bevaringsværdige etagebebyggelser langs Strandvejen. Ejendommen er omfattet af Lokalplan 209 og er i den udpeget som bevaringsværdig (værdien 2).

De eksisterende 48 altaner er opsat mod baggården ud for beboelsesrum og køkkener, har en dybde på 1,3 m, og er udført med åbne værn.

De nu 6 ansøgte altaner vil skulle tilpasses de eksisterende altaner. Det sker ved, at altanerne indplaceres i de eksisterende altankolonner/-rækker, så "hullerne" udfyldes med altaner af samme udformning (bortset fra eventuelt uigennemsigtigt værn), størrelse og materialer. De nye altaner vil derved indføje sig i et eksisterende system, som de eksisterende altaner er opsat efter.

Besluttet det at give tilladelse til 6 nye altaner, vurderer Plan og Byg, at afstanden til naboejendommene er så begrænset (fra ca. 5,5 m til ca. 16,5 m), at der skal kræves uigennemsigtige værn for at reducere indbliksgener for naboejendommene.

Desuden vurderes det, at der skal stilles krav til, hvordan det uigennemsigtige værn skal udføres, således at det sikres, at værnene bliver ensartede og passer til bygningens bevaringsværdige arkitektur.

Ønske om ændringer af værnet på de allerede opsatte altaner, eksempelvis fra gennemsigtigt til uigennemsigtigt, vil kræve godkendelse fra kommunen, idet bygningen er udpeget som bevaringsværdig i lokalplanen.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Bygnings- og Arkitekturudvalget:

1. At der meddeles tilladelse til opsætning af 6 nye altaner på den bevaringsværdige bygning.
2. At der stilles krav om, at nye altaner udføres som eksisterende altaner bortset fra, at de nye altaner skal udføres med uigennemsigtige værn.
3. At der stilles krav om, at uigennemsigtigt værn udføres ensartet og tilpasses den bevaringsværdige bygning.

Tidligere beslutninger:

Udvalg: Bygnings- og Arkitekturudvalget

Dato: 08-10-2020

Udsat.

Bilag

1. Kortbilag, Strandvejen 110A (3609778 - EMN-2020-04951)
2. Skråfoto af bebyggelsen (3609777 - EMN-2020-04951)
3. Foto af baggården (3609776 - EMN-2020-04951)
4. Tegninger-2 (3611556 - EMN-2020-04951)

2 (Åben) Nymosevej 3- Nedrivning af bevaringsværdig ejendom

Offentlig titel

Sags ID: EMN-2020-05690

Resumé

Der skal tages stilling til, om der skal gives tilladelse til nedrivning af det bevaringsværdige enfamiliehus på Nymosevej 3.

Baggrund

Ejendommen er i Lokalplan 308 fra 2008 udpeget som bevaringsværdig, og er tildelt bevaringsværdien 4.

Plan og Byg har modtaget ansøgning om nedrivning af det bevaringsværdige enfamiliehus på Nymosevej 3.

Ansøgningen begrundes med, at huset er i en meget dårlig vedligeholdelsesstand, er utidssvarende indrettet og ikke opfylder krav til varmeisolering.

Der foreligger en vurdering af ejendommens tilstand fra en uvildig byggesagkyndig. Rapporten konkluderer, at en renovering af huset vil ligge tæt op af prisen på et nybygget hus. Plan og Byg vurderer, at rapporten er retvisende.

Bygningens eksisterende bevaringsværdi er givet ud fra dens arkitektur, kulturhistorie og tilstand. En renovering vil medføre en så omfattende udskiftning af bygningsdele, at der kun i beskedent omfang bevares oprindelige dele af bygningen, hvilket vil påvirke den oprindelige arkitektoniske og kulturhistoriske karakter. En renovering vil således ikke genetablere den tidligere fastsatte bevaringsværdi.

Det vurderes desuden, at huset med sine træfacader er usædvanligt for området og for Gentofte kommune, men at husets arkitektoniske værdier i sig selv ikke er umistelige. Der findes eksempler på denne bygningstype andre steder i landet, fortrinsvis i sommerhusområder.

I tilfælde af at der meddeles tilladelse til nedrivning, vurderer Plan og Byg, at der ikke er særlige grunde til at stille krav om, at der skal opføres et nyt enfamiliehus med samme placering, udformning og materialevalg som det eksisterende hus.

Bygnings- og Arkitekturudvalget har tidligere behandlet sager om nedrivning af bevaringsværdige huse i kategori 4: Bilag herom er vedlagt.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Bygnings- og Arkitekturudvalget:

At der meddeles tilladelse til nedrivning af den bevaringsværdige bygning.

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

1. Oversigtskort og skråfoto - Nymosevej 3 (3654497 - EMN-2020-05690)
2. Save Nymosevej 3 (3654499 - EMN-2020-05690)
3. Byggeteknisk gennemgang.pdf (3654500 - EMN-2020-05690)
4. Tidligere afgørelser i Bygnings- og Arkitekturudvalget vedrørende nedrivning af bevaringsværdige bygninger (3663473 - EMN-2020-05690)

3 (Åben) Opfølgning på Arkitekturpolitik 3. kvartal 2020

Offentlig titel

Sags ID: EMN-2019-00326

Resumé

Der fremlægges opfølgning på realisering af anbefalinger fra opgaveudvalget Arkitektur i Gentofte, som har refereret til Bygnings- og Arkitekturudvalget, Teknik- og Miljøudvalget og Kultur-, Unge- og Fritidsudvalget.

Baggrund

Der fremlægges opfølgning på opgaveudvalget Arkitektur i Gentofte pr. 3. kvartal 2020.

Opfølgningen vil efter udvalgsbehandlinger blive sendt til orientering til de borgere, der var med i opgaveudvalget.

Indstilling

Det indstilles

Til Bygnings- og Arkitekturudvalget:

At opfølgningen tages til efterretning.

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

1. Opfølgning på opgaveudvalget Arkitektur i Gentofte 2020-3 (3628601 - EMN-2019-00326)

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

Offentlig titel

Sags ID: EMN-2019-03655

Resumé

.

Baggrund

.

Indstilling

.

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

.

5 (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

.