

Referat af møde i Bygnings- og Arkitekturudvalget

Mødetidspunkt 22-08-2019 17:00
Mødeafholdelse Udvalgsværelse D

Protokollen blev læst
og mødet hævet kl.: 17:20

Tilstede: Marianne Zangenberg, Jesper Kamp Nielsen, Bente Frimodt-Møller,
Karen Riis Kjølbye, Jesper Marcus og Jeanne Toxværd (deltog via skype)

Fraværende: Louisa Schønnemann Bøttkjær

Indholdsfortegnelse

Bygnings- og Arkitekturudvalget

22-08-2019 17:00

1 (Åben) Sigridsvej 25. Solceller	3
Offentlig titel	3
2 (Åben) Fasanhaven. Opførelse af tilbygning til bevaringsværdigt enfamiliehus.....	5
Offentlig titel	5
3 (Åben) Lille Strandvej 2B st.th. Etablering af dør i facade mod gård på bevaringsværdig ejendom kategori 2 (Strandborg).....	7
Offentlig titel	7
4 (Åben) Opfølgning på afsluttede opgaveudvalg.....	8
Offentlig titel	8
5 (Åben) Mødeplan 2020 for Bygnings- og Arkitekturudvalget	9
Offentlig titel	9
6 (Åben) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne	10
Offentlig titel	10
7 (Lukket) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne.....	10
Offentlig titel Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne	10

1 (Åben) Sigridsvej 25. Solceller

Offentlig titel

Sags ID: EMN-2019-03813

Resumé

Der skal tages stilling til, om der skal meddeles tilladelse til solceller på ejendommen Sigridsvej 25, der er under opførelse.

Baggrund

Plan og Byg har modtaget en henvendelse fra BIG arkitekter om udførelse af solceller på Sigridsvej 25.

Solcelleanlægget skal etableres, for at bygningen kan overholde den lovpligtige energirammeberegning. Der er krav om, at der maksimalt må bruges en vis mængde energi målt i kWh/m²/år. Er behovet større, kan man lade el-produktion fra solceller indgå i beregningen og dermed få beregningen til at balancere. Af lovgivningen fremgår, at kommunen ikke må behandle tekniske forhold ved énfamiliehuse, herunder energiberegninger for byggeriet. Ansøger skal, når byggeriet færdigmeldes, fremsende teknisk dokumentation til kommunen til indlæggelse i sagen. Kommunen må ikke tage stilling til den fremsendte dokumentation, med mindre byggeriet udtages i en stikprøvekontrol (10% udtages).

Kun hvis kravene til tekniske forhold ikke kan overholdes, skal kommunen tage stilling til, om der skal meddeles en dispensation fra bestemmelserne.

Gentofte Kommune har ikke praksis for at dispensere fra energibestemmelserne, da det vurderes, at et nyt enfamilieshus skal overholde energibestemmelserne.

Ansøgningen omhandler 3 mulige løsninger:

1. Opsætning af solceller på taget. Dette kræver ikke byggetilladelse, når anlægget, som i dette tilfælde, ikke påvirker højde- og afstandsforhold eller bygningens konstruktive forhold.

Solcellerne ønskes placeret i tagfladen mod nordøst, ca. 40 m². Solcellepanelerne vil være nedfældet i tagkonstruktionen og vil derved i stort omfang ses som en integreret del af tagfladen og ikke som et element, der ligger ovenpå taget. Glansværdien er oplyst til "6" mod "52" for normal referencesolcelle, dvs. solcellerne vil opleves matte, og vurderes til ikke give anledning til generende genskin.

Den gældende Lokalplan 148 regulerer ikke forholdet, og kommunen kan ikke nægte opsætningen af solcellerne uden at nedlægge et forbud efter planlovens § 14, hvorefter kommunen inden 1 år skal udarbejde en ny lokalplan.

2. Den anden løsning er opsætning af en såkaldt "SmartFlower", som er en kraftig stander med solceller fordelt på en "vifte", se bilag SmartFlower-Green for illustration. Den valgte model er 5 m høj og 4,7 m i diameter.

SmartFlower drejer sig efter solen, og optimerer dermed solens indfaldsvinkel (og dermed el-produktionen). Anlægget er flytbart og folder sig sammen om natten og i blæsevejr.

Den er foreslået placeret mod enten vejen (2 mulige placeringer) eller med en placering i hjørnet mod nordvest. Selve standeren foreslås placeret 2,5 m fra skel, men når SmartFlower er udfoldet, vil den strække sig næsten til skel.

Da SmartFlower har en størrelse, der gør den til en bygningskonstruktion, forudsætter opsætningen byggetilladelse.

En bygningskonstruktion skal enten overholde byggeretten, eller kunne godkendes ved en helhedsvurdering. Når SmartFlower er udfoldet, når den en højde på 5 m, og byggeretten vil derved ikke kunne overholdes, idet det skrå højdegrænseplan vil blive overskredet.

Er byggeretten ikke overholdt, skal der foretages en helhedsvurdering, hvor der bl.a. skal tages stilling til, hvad der er sædvanligt for området, eller hvad der tilstræbes for området.

En SmartFlower er ikke sædvanligt for området, og heller ikke et forhold der tilstræbes for området. Dermed vil SmartFlower ikke kunne placeres, som det er vist i ansøgningen.

3. Den 3. løsning er opsætning af solceller på et hegn mellem Sigridsvej 25 og naboen mod nordøst. Solcellerne ønskes ophængt skråtstillede på hegnet, og de vender mod egen grund.

Forslaget har tidligere være behandlet i Plan og Byg, hvor der blev meddelt afslag den 22. marts 2019. Afslaget var begrundet med, at byggeretten ikke var iagttaget, og at forholdet efter en helhedsvurdering ikke ville være sædvanligt for området. Der var foretaget partshøring forud for afgørelsen, hvor flere naboer svarede, at de fandt anlægget uhensigtsmæssigt blandt andet på grund af bekymring for generende genskin.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Bygnings- og Arkitekturudvalget:

At der tages stilling til ansøgningen om solceller på ejendommen Sigridsvej 25.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Bygnings- og Arkitekturudvalget den 22. august 2019

Vedtaget ikke at nedlægge forbud imod opsætning af solceller på taget, idet udvalget samtidig vedtog ikke at imødekomme ansøgningen om opsætning af "smartflower" og at fastholde den tidligere truffne afgørelse om afslag på ansøgning om opsætning af solceller på hegn.

Bilag

1. Kortbilag (3063887 - EMN-2019-03813)
2. Sigridsvej 25 - forslag vedr solceller indsendt til bedømmelse (3069315 - EMN-2019-03813)
3. Tidligere ansøgning om solceller på hegn (3063889 - EMN-2019-03813)
4. Sigridsvej 25. Solceller på hegn. Høringssvar. Februar 2019 (3078412 - EMN-2019-03813)
5. Sigridsvej 25. Solceller-afslag på dispensation (3078410 - EMN-2019-03813)
6. Suppl svar af 14-03-2019 fra anøger ift mindre justering af solceller (3078411 - EMN-2019-03813)

2 (Åben) Fasanhaven. Opførelse af tilbygning til bevaringsværdigt enfamiliehus.

Offentlig titel

Sags ID: EMN-2019-03815

Resumé

Der skal tages stilling til, om der kan meddeles tilladelse til opførelse af tilbygning til bevaringsværdigt enfamiliehus, samt dispensation fra Lokalplan 321.

Baggrund

Rodam Arkitektur ApS har på vegne af ejere; Agnete Degn og Ulrik Mikkelsen, ansøgt om opførelse af en tilbygning i to etager med 58 m² bolig og 9 m² kælder til det eksisterende bevaringsværdige enfamiliehus beliggende på Fasanhaven 27. Bebyggelsesprocenten for ejendommen vil stige med 4,2 til 17.

Enfamiliehuset er udpeget som bevaringsværdig i lokalplan 321 og tildelt bevaringsværdien 4 i SAVE-registreringen.

Alle ydre ændringer af det bevaringsværdige enfamiliehus skal godkendes af Gentofte Kommune jævnfør Lokalplan 321, § 7.1.

Idet den ansøgte tilbygning udføres med fladt tag, kræver den dispensation fra § 8.2, der foreskriver, at tage skal udføres som sadeltage med røde vingeformede tegl. Huset er udført i stilarten den funktionelle tradition, og er velproportioneret med fine funkisdetaljer. Det er opført i gule mursten med rødt tegltag, består af en hovedbygning i to etager fra 1939 og en tilbygning i en etage fra 1973 samt kælder.

Den ansøgte tilbygning placeres i nordvestlige hjørne af det eksisterende hus. Nederste etage er delvist beliggende under terræn, og indeholder soveværelse, bad og toilet. Soveværelsets facade mod nordøst fritlægges helt ved terrænregulering. Øverste etage ligger i niveau med stueetagen i det eksisterende hus, og består af tagterrasse, viktualierum og trappe til nederste etage.

Tilbygningen udføres med cedertræsbeklædning, store vinduespartier og et fladt tag med ovenlys. Cedertræsbeklædning videreføres som tagterrassens værn. Det er Plan og Bygs vurdering, at ændringerne ikke vil forringe ejendommens bevaringsværdi. Den ansøgte tilbygning vil fremstå som et nutidigt bygningselement, der tilpasser/indordner sig det

eksisterende hus, og respekterer de nuværende bevaringsværdier. Husets forskellige etaper kan tydeligt aflæses i facaderne.

Den arkitektoniske kvalitet af tilbygningen, både i formsprog, materialevalg og placering, vurderes til at være høj, og svarer i kvalitet til det eksisterende hus. Tilbygningen tilføjer særligt en ny forbindelse mellem terræn og bygning, og betyder, at huset med tilbygningen i højere grad end tidligere er tilpasset grunden.

Plan og Byg vurderer, at hensynet bag bestemmelsen om tagmateriale og tagform fortsat er iagttaget, da tilbygningens flade tag med ovenlys er af begrænset omfang (ca. 24 m²) i forhold til enfamiliehusets eksisterende sadeltag med røde vingeformede tegl. Det indgår også i vurderingen, at tilbygningen kun i begrænset omfang er synlig fra vej.

Taget på den øvrige del af tilbygningen anvendes til tagterrasse (30 m²), hvilket ikke er i strid med Lokalplan 321.

Der ansøges om terrænregulering for at fritlægge den ene vinduesfacade i tilbygningen (soveværelset). Terrænregulering på mere end 0,5 m kræver Gentofte Kommunes tilladelse jf. Lokalplan 321, § 9.3.

Det er Plan og Bygs vurdering, at terrænreguleringen på mere end 0,5 m kan tillades, da der er tale om et begrænset område fra tilbygningens nordøstfacade og frem til den eksisterende lavning ved kælderdoor.

Terrænreguleringen vil til ikke være til gene for naboejendommene, da terrænet sænkes, og afstand til nærmeste naboskel er ca. 6 m.

Høring

Dispensationsansøgningen har været sendt i naboorientering i henhold til Planlovens § 20 ved Formanden for Bernstorff-Jægersborg Grundejerforening, ejere af Enemarksvej 5, Prins Valdemars Vej 34-40 og Fasanhaven 21, 25 og 29.

Plan og Byg har modtaget følgende bemærkninger fra ejere af Prins Valdemars Vej 36 og 38.

- At tagterrassen vil medføre indbliksgener.
- At der i forbindelse med den fremtidig terrænregulering ikke påfyldes mere jord ved naboskel mod Prins Valdemars Vej 38.

Tagterrassen iagttager byggeretten (højde og afstand) jævnfør Bygningsreglementet 2018. Det indblik der kan være på naboejendommene fra tagterrassen, er ikke væsentligt, og ligger inden for, hvad der er normalt i et tæt bebygget område.

For reduktion af indblik ud over det indblik, der kan være inden for byggeretten, vil der blive stillet krav om, at tagterrassens værn skal udføres som ugenomsigtig i minimum 1 meters højde, jævnfør Lokalplan 395.

I henhold til Lokalplan 321, § 9.3 kan der udføres terrænregulering på op til 0,5 m uden tilladelse fra Gentofte Kommune. Påfyldning af jord ud over de 0,5 m (minus den tidligere påfyldning) vil derfor kræve en dispensation fra lokalplanen.

Plan og Byg har på nuværende tidspunkt ikke modtaget ansøgning om påfyldning af jord på ejendommen, men kun om sænkning af eksisterende terræn.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Bygnings- og Arkitekturudvalget:

At der meddeles tilladelse til det ansøgte.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Bygnings- og Arkitekturudvalget den 22. august 2019

Vedtaget. Jeanne Toxværd (Ø) stemte imod, idet tilbygningen vil ændre udtrykket af bygningen, som er bevaringsværdig, og dermed ændre områdets karakter.

Bilag

1. Områdekort (3063933 - EMN-2019-03815)
2. Skråfoto (3063935 - EMN-2019-03815)
3. Ansøgningsmateriale (3063931 - EMN-2019-03815)
4. Supplerende tegningsmateriale-1 (3067205 - EMN-2019-03815)
5. Høringssvar fra Prins Valdemars Vej 36 (3067202 - EMN-2019-03815)
6. Høringssvar fra Prins Valdemars Vej 38 (3067203 - EMN-2019-03815)

3 (Åben) Lille Strandvej 2B st.th. Etablering af dør i facade mod gård på bevaringsværdig ejendom kategori 2 (Strandborg)

Offentlig titel

Sags ID: EMN-2019-03910

Resumé

Der skal tages stilling til etablering af en ny dør fra lejlighed og til gård i stueetagen, der indebærer afviklingen af et almindelig vindue i lejligheden samt et kældervindue fra underliggende kælder.

Baggrund

Plan og Byg har modtaget en ansøgning om ombygning af lejligheden Lille Strandvej 2B, st. th., herunder en ændring i facaden mod gård. Ændringen af facaden kræver en særlig tilladelse efter lokalplan 209 § 6.1.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 209 for Hellerup bydelscenter, og er udpeget bevaringsværdig kategori 2.

Bygningen er tegnet af arkitekt H.P. Hedermann, og er opført i 1902. Den er et arkitektonisk udtryk for Historicismen.

Ejendommen fremstår originalt og velholdt med mange fine velbevarede detaljer.

Der ønskes etableret en dør i det nordøstlige hjørne af gårdfacaden, som i stil og udtryk er magen til ejendommens øvrige døre i gårdfacaden. Desuden findes der allerede en tilsvarende dør i stueetagen i det sydøstlige hjørne af gårdfacaden.

Det vurderes, at den nye dør fint indpasser sig i facadens opdeling, og ikke vil påvirke ejendommens bevaringsværdi i negativ retning.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Bygnings- og Arkitekturudvalget:

At der meddeles tilladelse til det ansøgte.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Bygnings- og Arkitekturudvalget den 22. august 2019

Vedtaget.

Bilag

1. Strandborg med og uden dør (3069624 - EMN-2019-03910)
2. LilleStrandvej2B Facade10052019.pdf (3069626 - EMN-2019-03910)
3. Kortbilag (3069627 - EMN-2019-03910)

4 (Åben) Opfølgning på afsluttede opgaveudvalg

Offentlig titel

Sags ID: EMN-2019-03835

Resumé

Der fremlægges opfølgning på realisering af anbefalinger fra opgaveudvalget Detailhandel i Gentofte, som har refereret til Bygnings- og Arkitekturudvalget.

Baggrund

Der fremlægges opfølgning på opgaveudvalget Detailhandel i Gentofte pr. 2. kvartal 2019.

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

Indstilling

Det indstilles

Til Bygnings- og Arkitekturudvalget:

At opfølgningen på opgaveudvalget Detailhandel i Gentofte tages til efterretning.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Bygnings- og Arkitekturudvalget den 22. august 2019

Taget til efterretning.

Bilag

1. Opfølgning på opgaveudvalget Detailhandel i Gentofte 2019-2 (3065306 - EMN-2019-03835)

5 (Åben) Mødeplan 2020 for Bygnings- og Arkitekturudvalget

Offentlig titel

Sags ID: EMN-2019-02318

Resumé

Mødeplan for Bygnings- og Arkitekturudvalget indstilles til udvalgets godkendelse.

Baggrund

Der er udarbejdet et forslag til mødeplan for Kommunalbestyrelsen for 2020.

Mødeplanen for de stående udvalg og Økonomiudvalget behandles af de respektive udvalg.

Der er generelt ikke planlagt møder i dagene før påske, i skolernes vinter-, sommer- og efterårsferie samt i dagene op til jul.

Indstilling

Det indstilles

Til Bygnings- og Arkitekturudvalget:

At mødeplanen for 2020 vedtages.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Bygnings- og Arkitekturudvalget den 22. august 2019

Vedttaget, idet Bygnings- og Arkitekturudvalgets møde i august 2020 fastsættes til den 25. august 2020 kl. 17 i stedet for den 20. august 2020.

Bilag

1. Mødeplan 2020 med noter (2946783 - EMN-2019-02318)

6 (Åben) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne

Offentlig titel

Sags ID: EMN-2018-04566

Resumé

.

Baggrund

.

Indstilling

.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Bygnings- og Arkitekturudvalget den 22. august 2019

- Udvalgets møde den 3. oktober 2019 kl. 17.00 aflyses og i stedet afholdes møde den 14. november 2019 kl 17.00
- Jeanne Toxværd (Ø) stillede spørgsmål til en sag på Jansensvej.

Bilag

.

7 (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:

.

Beslutninger:

.

Bilag

.