

REFERAT Bygnings og arkitekturudvalget (2017 - 2021)

d. 31-05-2018

Mødedato Torsdag d. 31. maj 2018 kl. 00:00

Mødested

Indholdsfortegnelse

Dagsorden.....	3
Referat.....	10



Dagsorden til møde i Bygnings- og Arkitekturudvalget

Mødetidspunkt 31-05-2018 17:00

**Mødeafholdelse Mødet starter med besigtigelse på Soløsevej 46A kl. 17.00. Derefter
fortsætter mødet i udvalgsværelse D**

Indholdsfortegnelse

Bygnings- og Arkitekturudvalget

31-05-2018 17:00

1 (Åben) Sigridsvej 22. Opførelse af villa	3
2 (Åben) Soløsevej 46A. Tilladelse til facadeændringer mm. på ejendom hvor Gentofte Kommune er påtaleberettiget	5
3 (Åben) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne	6
4 (Lukket) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne	7

1 (Åben) Sigridsvej 22. Opførelse af villa

Sags ID: EMN-2018-02210

Resumé

Der er den 8. maj 2018 fremsendt revideret ansøgning om tilladelse til opførelse af et nyt enfamiliehus på Sigridsvej 22. Der skal tages stilling til projektet herunder de ansøgte taghældninger og det hævede opholdsareal.

Baggrund

På Bygnings- og Arkitekturudvalgets møde den 23. april 2018 besluttede udvalget enstemmigt, pkt. 1, at et projekt med hovedtagflader (ydre tagflader) med en hældning på 25° samt et hævet opholdsareal, som vil være muligt efter det lokalplanforslag, som Økonomiudvalget anbefalede til Kommunalbestyrelsen, kunne sendes i nabohøring.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 148 for et område mellem Sigridsvej, Richelieus Alle og Gardes Alle. Det ansøgte projekt er i overensstemmelse med lokalplanen for området, bortset fra bestemmelsen om taghældning.

På baggrund af Bygnings- og Arkitekturudvalgets beslutning den 23. april 2018 er der den 8. maj 2018 modtaget revideret ansøgning om tilladelse til at udføre villaen med taghældninger på 25° på bygningens hovedtagflader (ydre tagflader mod sydøst og nord), og på 49° og 22° på de mindre, sekundære tagflader.

Det reviderede projekt indeholder desuden et hævet opholdsareal på 58,6 m², placeret oven på en kælder, som delvist er beliggende udenfor bygningens stueetage.

Opholdsarealet er hævet ca. 1,80 m over det eksisterende terræn.

Projektet er en revision af første indsendelse, hvor der blev ansøgt om et hævet opholdsareal på 81,26 m², ligeledes placeret oven på en kælder som var delvist beliggende udenfor bygningens stueetage. Det ansøgte opholdsareal var i det første projekt hævet 1,90 m over det eksisterende terræn.

Taghældninger:

Af lokalplan 148, § 7, stk. 6, fremgår, at tagets vinkel med det vandrette plan for bygninger med synlig taghældning skal være mellem 40° og 50°.

Lokalplanbestemmelsen har til hensigt at sikre, at huse i området opføres med tage med hældninger, der modsvarer de ældre huse i området.

Byplanudvalget meddelte den 30. november 2017 enstemmigt, pkt. 8, dispensation til, at villaen, Sigridsvej 25, kan opføres med taghældninger på mellem 25° og 36°.

Det vurderes, at udførelse af et hus med en taghældning på 25° på hovedtagfladerne ("ydre tagflader") ikke vil medføre en væsentlig ændring af området som helhed, idet der indenfor lokalplanområdet i forvejen findes en række ejendomme, hvis taghældning er

afvigende, herunder Sigridsvej nr. 17 B, 19 og 21, som er beliggende i umiddelbar nærhed af ejendommen.

Der lægges i denne forbindelse vægt på, at tagene i det reviderede projekt fremtræder synlige/markante, idet netop dette karaktertræk er sædvanligt for området.

Hævede opholdsarealer:

Lokalplanforslag 405 om hævede opholdsarealer har til formål at regulere omfanget af bl.a. den type hævede opholdsarealer, som indgår i projektet på Sigridsvej 22. I henhold til lokalplanforslaget kan der i villaområder maksimalt kan opføres den form for hævede opholdsarealer inden for følgende grænser:

- De omfattede bebyggelser må ikke opføres med en højde på over 1,8 m over naturligt terræn til dæk/tag.
- Bebyggelsernes samlede areal må ikke overstige 25 % af ejendommens eksisterende etageareal.
- Bebyggelsernes samlede areal må dog ikke overstige 25 % af ejendommens etageareal udregnet på baggrund af den planlagte bebyggelsesprocent.
- Bebyggelsernes samlede areal må ikke overstige 150 m² per ejendom.

I henhold til en sådan regulering vil der for ejendommen Sigridsvej 22 kunne opføres et hævet opholdsareal i en maksimal højde på 1,8 m og med et samlet areal på 58,6 m², og det fremsendte projekt indeholder et 58,6 m² stort opholdsareal, hævet 1,75 m over naturligt terræn.

Det reviderede projekt har været sendt i høring i området. Der er modtaget 3 høringssvar. Af høringssvarene fremgår, at der er indsigelser mod, at en 12 alen servitut ikke iagttages ved det ansøgte projekt. Den 5. januar 2017 besluttede Byplanudvalget, i forbindelse med projektet på Sigridsvej 25, ikke at håndhæve en servitut som indeholder bestemmelser om at enhver bygning, som er højere end 3 alen (1,88 m) til tagryggen med sin sydlige murlinje, mindst skal ligge 12 alen (7,55 m) fra Sigridsvej.

Ydermere er der indsigelser mod, at der opføres en mur mod vej, som er i uoverensstemmelse med lokalplan 148. Hegnsbestemmelserne i lokalplan 148 er ophævet med lokalplan 148.1. Opførelse af en mur mod vej er således i overensstemmelse med plangrundlaget.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Bygnings- og Arkitekturudvalget:

At der meddeles tilladelse til de ansøgte taghældninger og de ansøgte udendørs, hævede opholdsarealer, idet øvrige forhold i byggeprojektet indgår i den videre byggesagbehandling.

Tidligere beslutninger:

Udvalg: Bygnings- og Arkitekturudvalget
Beslutning foreligger ikke endnu.

Dato: 31-05-2018

Bilag

1. Kortbilag (2302040 - EMN-2018-02210)
2. Skråfoto (2302042 - EMN-2018-02210)
3. Sigridsvej 22. Supplement af 09.05.2018 til oprindelig ansøgning (2309110 - EMN-2018-02210)
4. Sigridsvej 22. Oprindelig ansøgning af 11.02.2018 (2309112 - EMN-2018-02210)
5. B181 A-3-SIGRIDSVEJ22 R02 (2).pdf (2306587 - EMN-2018-02210)
6. Bemærkninger fra Bengtassevej 19 (2316345 - EMN-2018-02210)
7. Bemærkninger fra Sigridsvej 20 (2316346 - EMN-2018-02210)
8. Bemærkninger fra Sigridsvej 23 (2316347 - EMN-2018-02210)
9. Bemærkninger fra ejer Sigridsvej 22 (2327168 - EMN-2018-02210)

2 (Åben) Soløsevej 46A. Tilladelse til facadeændringer mm. på ejendom hvor Gentofte Kommune er påtaleberettiget

Sags ID: EMN-2018-02209

Resumé

Arkitekt Henrik Nørgaard har d. 06.02.2018 på vegne af ejendommens ejere ansøgt om tilladelse til ændringer af facader samt inddragelse af integreret garage til beboelse.

Baggrund

Ejendommen Soløsevej 46A er tegnet af arkitekt Vagn Hjorth og opført i 1980.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 231 for et område mellem Fortunvej og Jægersborg Allé (tinglyst d. 18.08.2005).

I forbindelse med tilladelse til udstykning og bebyggelse blev der i 1979 tinglyst deklarationen af 18/7 1979, som knyttede følgende til ejendommen:

"1. Eventuelle ændringer af bygningens ydre, herunder tag, taghældning, skorstene, facader m.m. samt eventuelle tilbygninger skal udformes i harmoni med den eksisterende bygning og skal særlig godkendes af kommunalbestyrelsen."

Ejendommen Soløsevej 46A er tegnet af arkitekt Vagn Hjorth og opført i 1980.

I 1984 blev bygningen udpeget som bevaringsværdig i kategori III samt præmieret af Gentofte Kommune.

Bygningen er opført efter år 1970, og er derfor ikke omfattet af SAVE-registreringen i år 2004. Som følge heraf, er den ikke medtaget som bevaringsværdig i lokalplan 231 fra år 2005.

Huset fremstår i dag, som da det blev opført med facader i blank mur af gule teglsten, vinduer og døre placeret i fast rytme og harmoni samt rødt tegltag med markant skorsten.

Der ansøges om en bearbejdning af sydfacaden med begrundelse i *"et udtalt og nødvendigt ønske om byggeteknisk at renovere facade, samt optimere lysindtag i primære opholdsrum samt*

værelser. Yderligere ønskes ude/inde oplevelsen i husets nedre etage understreget med øget antal vindues/dør partier.”

Nordfacaden vil fremadrettet fremstå lukket, som i dag, mens sydfacaden vil åbne sig yderligere mod haven end den gør i dag. De ansøgte ændringer i sydfacaden ligger sig i linjerne fra den eksisterende placering af vinduer/døre, men bryder med det ellers ensartede format af vinduer/døre i eksisterende facade/arkitektur.

Eksisterende balkon på sydfacade bibeholdes, vindue i vestfacaden gøres større, samt der etableres ét tagvindue i taget over eksisterende badeværelse, langs skorstenen.

Eksisterende integrerede carport er i dag beklædt med sortmalet bræddebeklædning. Træbeklædningen beholdes, mens der placeres døre/vinduer i stil med den resterende nord/sydfacade.

Husets placering på skrænten, som er særligt fremhævet i ”*Huse i Gentofte*”, forbliver uændret og vil fremadrettet fortsat være et markant kendetegn for ejendommen. Ligeledes vil huset fortsat fremstå i blank mur af gule sten, samt rødt tegltag med markant skorsten.

Generelt vil flere vigtige bevaringsfaktorer blive bibeholdt, såsom placering, materiale og farve på mur og tag. Kontrasten mellem den særligt tillukkede nordfacade og den mere åbne sydfacade forstærkes med større vindues- og dørpartier mod syd.

Af kritiske forhold vil rytmen og ensartetheden i eksisterende sydfacade brydes, med tilføjelse af nye formater af vinduer og døre.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Bygnings- og Arkitekturudvalget:

At det drøftes og besluttet, om det ansøgte skal imødekommes.

Tidligere beslutninger:

Udvalg: Bygnings- og Arkitekturudvalget
Beslutning foreligger ikke endnu.

Dato: 31-05-2018

Bilag

1. Kortbilag for området (2302003 - EMN-2018-02209)
2. Skråfoto Soløsevej 46A (2302005 - EMN-2018-02209)
3. Deklaration af 18.07.1979_Soløsevej 46A (2301999 - EMN-2018-02209)
4. Ansøgt tegningsmateriale_rev.8. maj.pdf (2301997 - EMN-2018-02209)
5. Facadefoto af nord- og sydfacade (2302002 - EMN-2018-02209)
6. Billeder af eksisterende interiør_lys (2301998 - EMN-2018-02209)
7. Oprindeligt tegningsmateriale fra 1979 (2302004 - EMN-2018-02209)

3 (Åben) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne

Sags ID: EMN-2017-05970

Tidligere beslutninger:

Udvalg: Bygnings- og Arkitekturudvalget
Beslutning foreligger ikke endnu.

Dato: 31-05-2018

Bilag

4 (Lukket) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne



Referat af møde i Bygnings- og Arkitekturudvalget

Mødetidspunkt 31-05-2018 17:00

**Mødeafholdelse Mødet starter med besigtigelse på Soløsevej 46A kl. 17.00. Derefter
fortsætter mødet i udvalgsværelse D**

**Protokollen blev læst
og mødet hævet kl.: 18.00**

**Tilstede: Marianna Zangenberg, Ole Stephensen, Bente Frimodt-Møller, Karen
Riis Kjølbye, Louisa S. Bøttkjær, Jesper Marcus, Jeanne Toxværd**

Fraværende:

Indholdsfortegnelse

Bygnings- og Arkitekturudvalget

31-05-2018 17:00

1 (Åben) Sigridsvej 22. Opførelse af villa	3
2 (Åben) Soløsevej 46A. Tilladelse til facadeændringer mm. på ejendom hvor Gentofte Kommune er påtaleberettiget	5
3 (Åben) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne.....	7
4 (Lukket) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne	7

1 (Åben) Sigridsvej 22. Opførelse af villa

Sags ID: EMN-2018-02210

Resumé

Der er den 8. maj 2018 fremsendt revideret ansøgning om tilladelse til opførelse af et nyt enfamiliehus på Sigridsvej 22. Der skal tages stilling til projektet herunder de ansøgte taghældninger og det hævede opholdsareal.

Baggrund

På Bygnings- og Arkitekturudvalgets møde den 23. april 2018 besluttede udvalget enstemmigt, pkt. 1, at et projekt med hovedtagflader (ydre tagflader) med en hældning på 25° samt et hævet opholdsareal, som vil være muligt efter det lokalplanforslag, som Økonomiudvalget anbefalede til Kommunalbestyrelsen, kunne sendes i nabohøring.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 148 for et område mellem Sigridsvej, Richelieus Alle og Gardes Alle. Det ansøgte projekt er i overensstemmelse med lokalplanen for området, bortset fra bestemmelsen om taghældning.

På baggrund af Bygnings- og Arkitekturudvalgets beslutning den 23. april 2018 er der den 8. maj 2018 modtaget revideret ansøgning om tilladelse til at udføre villaen med taghældninger på 25° på bygningens hovedtagflader (ydre tagflader mod sydøst og nord), og på 49° og 22° på de mindre, sekundære tagflader.

Det reviderede projekt indeholder desuden et hævet opholdsareal på 58,6 m², placeret oven på en kælder, som delvist er beliggende udenfor bygningens stueetage.

Opholdsarealet er hævet ca. 1,80 m over det eksisterende terræn.

Projektet er en revision af første indsendelse, hvor der blev ansøgt om et hævet opholdsareal på 81,26 m², ligeledes placeret oven på en kælder som var delvist beliggende udenfor bygningens stueetage. Det ansøgte opholdsareal var i det første projekt hævet 1,90 m over det eksisterende terræn.

Taghældninger:

Af lokalplan 148, § 7, stk. 6, fremgår, at tagets vinkel med det vandrette plan for bygninger med synlig taghældning skal være mellem 40° og 50°.

Lokalplanbestemmelsen har til hensigt at sikre, at huse i området opføres med tage med hældninger, der modsvarer de ældre huse i området.

Byplanudvalget meddelte den 30. november 2017 enstemmigt, pkt. 8, dispensation til, at villaen, Sigridsvej 25, kan opføres med taghældninger på mellem 25° og 36°.

Det vurderes, at udførelse af et hus med en taghældning på 25° på hovedtagfladerne ("ydre tagflader") ikke vil medføre en væsentlig ændring af området som helhed, idet der

indenfor lokalplanområdet i forvejen findes en række ejendomme, hvis taghældning er afvigende, herunder Sigridsvej nr. 17 B, 19 og 21, som er beliggende i umiddelbar nærhed af ejendommen.

Der lægges i denne forbindelse vægt på, at tagene i det reviderede projekt fremtræder synlige/markante, idet netop dette karaktertræk er sædvanligt for området.

Hævede opholdsarealer:

Lokalplanforslag 405 om hævede opholdsarealer har til formål at regulere omfanget af bl.a. den type hævede opholdsarealer, som indgår i projektet på Sigridsvej 22. I henhold til lokalplanforslaget kan der i villaområder maksimalt kan opføres den form for hævede opholdsarealer inden for følgende grænser:

- De omfattede bebyggelser må ikke opføres med en højde på over 1,8 m over naturligt terræn til dæk/tag.
- Bebyggelsernes samlede areal må ikke overstige 25 % af ejendommens eksisterende etageareal.
- Bebyggelsernes samlede areal må dog ikke overstige 25 % af ejendommens etageareal udregnet på baggrund af den planlagte bebyggelsesprocent.
- Bebyggelsernes samlede areal må ikke overstige 150 m² per ejendom.

I henhold til en sådan regulering vil der for ejendommen Sigridsvej 22 kunne opføres et hævet opholdsareal i en maksimal højde på 1,8 m og med et samlet areal på 58,6 m², og det fremsendte projekt indeholder et 58,6 m² stort opholdsareal, hævet 1,75 m over naturligt terræn.

Det reviderede projekt har været sendt i høring i området. Der er modtaget 3 høringssvar. Af høringssvarene fremgår, at der er indsigelser mod, at en 12 alen servitut ikke iagttages ved det ansøgte projekt. Den 5. januar 2017 besluttede Byplanudvalget, i forbindelse med projektet på Sigridsvej 25, ikke at håndhæve en servitut som indeholder bestemmelser om at enhver bygning, som er højere end 3 alen (1,88 m) til tagryggen med sin sydlige murlinje, mindst skal ligge 12 alen (7,55 m) fra Sigridsvej.

Ydermere er der indsigelser mod, at der opføres en mur mod vej, som er i uoverensstemmelse med lokalplan 148. Hegnsbestemmelserne i lokalplan 148 er ophævet med lokalplan 148.1. Opførelse af en mur mod vej er således i overensstemmelse med plangrundlaget.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Bygnings- og Arkitekturudvalget:

At der meddeles tilladelse til de ansøgte taghældninger og de ansøgte udendørs, hævede opholdsarealer, idet øvrige forhold i byggeprojektet indgår i den videre byggesagbehandling.

Tidligere beslutninger:

Beslutninger:

Vedtaget.

Bilag

1. Kortbilag (2302040 - EMN-2018-02210)
2. Skråfoto (2302042 - EMN-2018-02210)
3. Sigridsvej 22. Supplement af 09.05.2018 til oprindelig ansøgning (2309110 - EMN-2018-02210)
4. Sigridsvej 22. Oprindelig ansøgning af 11.02.2018 (2309112 - EMN-2018-02210)
5. B181 A-3-SIGRIDSVEJ22 R02 (2).pdf (2306587 - EMN-2018-02210)
6. Bemærkninger fra Bengtasevej 19 (2316345 - EMN-2018-02210)
7. Bemærkninger fra Sigridsvej 20 (2316346 - EMN-2018-02210)
8. Bemærkninger fra Sigridsvej 23 (2316347 - EMN-2018-02210)
9. Bemærkninger fra ejer Sigridsvej 22 (2327168 - EMN-2018-02210)

2 (Åben) Soløsevej 46A. Tilladelse til facadeændringer mm. på ejendom hvor Gentofte Kommune er påtaleberettiget

Sags ID: EMN-2018-02209

Resumé

Arkitekt Henrik Nørgaard har d. 06.02.2018 på vegne af ejendommens ejere ansøgt om tilladelse til ændringer af facader samt inddragelse af integreret garage til beboelse.

Baggrund

Ejendommen Soløsevej 46A er tegnet af arkitekt Vagn Hjorth og opført i 1980.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 231 for et område mellem Fortunvej og Jægersborg Allé (tinglyst d. 18.08.2005).

I forbindelse med tilladelse til udstykning og bebyggelse blev der i 1979 tinglyst deklarationen af 18/7 1979, som knyttede følgende til ejendommen:

"1. Eventuelle ændringer af bygningens ydre, herunder tag, taghældning, skorstene, facader m.m. samt eventuelle tilbygninger skal udformes i harmoni med den eksisterende bygning og skal særlig godkendes af kommunalbestyrelsen."

Ejendommen Soløsevej 46A er tegnet af arkitekt Vagn Hjorth og opført i 1980.

I 1984 blev bygningen udpeget som bevaringsværdig i kategori III samt præmieret af Gentofte Kommune.

Bygningen er opført efter år 1970, og er derfor ikke omfattet af SAVE-registreringen i år 2004. Som følge heraf, er den ikke medtaget som bevaringsværdig i lokalplan 231 fra år 2005.

Huset fremstår i dag, som da det blev opført med facader i blank mur af gule teglsten, vinduer og døre placeret i fast rytme og harmoni samt rødt tegltag med markant skorsten.

Der ansøges om en bearbejdning af sydfacaden med begrundelse i *"et udtalt og nødvendigt ønske om byggeteknisk at renovere facade, samt optimere lysindtag i primære opholdsrum samt værelser. Yderligere ønskes ude/inde oplevelsen i husets nedre etage understreget med øget antal vindues/dør partier."*

Nordfacaden vil fremadrettet fremstå lukket, som i dag, mens sydfacaden vil åbne sig yderligere mod haven end den gør i dag. De ansøgte ændringer i sydfacaden ligger sig i linjerne fra den eksisterende placering af vinduer/døre, men bryder med det ellers ensartede format af vinduer/døre i eksisterende facade/arkitektur.

Eksisterende balkon på sydfacade bibeholdes, vindue i vestfacaden gøres større, samt der etableres ét tagvindue i taget over eksisterende badeværelse, langs skorstenen.

Eksisterende integrerede carport er i dag beklædt med sortmalet bræddebeklædning. Træbeklædningen beholdes, mens der placeres døre/vinduer i stil med den resterende nord/sydfacade.

Husets placering på skrænten, som er særligt fremhævet i *"Huse i Gentofte"*, forbliver uændret og vil fremadrettet fortsat være et markant kendetegn for ejendommen. Ligeledes vil huset fortsat fremstå i blank mur af gule sten, samt rødt tegltag med markant skorsten.

Generelt vil flere vigtige bevaringsfaktorer blive bibeholdt, såsom placering, materiale og farve på mur og tag. Kontrasten mellem den særligt tillukkede nordfacade og den mere åbne sydfacade forstærkes med større vindues- og dørpartier mod syd.

Af kritiske forhold vil rytmen og ensartetheden i eksisterende sydfacade brydes, med tilføjelse af nye formater af vinduer og døre.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Bygnings- og Arkitekturudvalget:

At det drøftes og besluttet, om det ansøgte skal imødekommes.

Tidligere beslutninger:

Beslutninger:

Vedtaget, at meddele tilladelse til det ansøgte.

Bilag

1. Kortbilag for området (2302003 - EMN-2018-02209)
2. Skråfoto Soløsevej 46A (2302005 - EMN-2018-02209)
3. Deklaration af 18.07.1979_Soløsevej 46A (2301999 - EMN-2018-02209)
4. Ansøgt tegningsmateriale_rev.8. maj.pdf (2301997 - EMN-2018-02209)
5. Facadefoto af nord- og sydfacade (2302002 - EMN-2018-02209)

6. Billeder af eksisterende interiør_lys (2301998 - EMN-2018-02209)
7. Oprindeligt tegningsmateriale fra 1979 (2302004 - EMN-2018-02209)

3 (Åben) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne

Sags ID: EMN-2017-05970

Tidligere beslutninger:

Beslutninger:

Jeanne Toxværd (Ø) bemærkede, at hun efter modtagelsen af svarene fra PLAN og BYG ikke havde yderligere spørgsmål vedr. sagen om arealet øst for Charlottenlund Station og vedrørende Ordrup Byggecenter.

Bilag

4 (Lukket) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne

Sags ID: EMN-2017-05970