

REFERAT Byplanudvalget (2005 - 2017) d. 05-12-2014

Mødedato Fredag d. 05. december 2014 kl. 00:00

Mødested

Indholdsfortegnelse

Dagsorden.....	3
Referat.....	9

Punkt 1: Dagsorden



Gentofte Kommune

Dagsorden til møde i Byplanudvalget

Dagsorden åben

Mødedato 05. december 2014

Mødetidspunkt 08.00

Mødelokale A

Indholdsfortegnelse

Byplanudvalget

den 05. december 2014

Åben dagsorden

- 1 Strandvejen 138 og 138A. Udskiftning af vinduer på bevaringsværdig ejendom**
- 2 Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne**

Lukket dagsorden

- 3 Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne**

Møde i Byplanudvalget den 05. december 2014

1 Åbent Strandvejen 138 og 138A. Udskiftning af vinduer på bevaringsværdig ejendom

[034283-2014](#)

Resumé

Andelsboligforeningen, Strandvejen 138-138A har ansøgt om tilladelse til at udskifte eksisterende trævinduer til nye træ/alu-vinduer på den bevaringsværdige bygning.

Baggrund

Andelsboligforeningen, Strandvejen 138-138A har den 10. juli 2014 med supplerende oplysninger af 18. august 2014 ansøgt om tilladelse til at udskifte eksisterende trævinduer til nye træ/alu-vinduer (træ på indersiden/aluminium på ydersiden) på den bevaringsværdige bygning. Udskiftningen vil kun ske på en del af bygningen, således at bygningen efterfølgende vil fremstå med 2 forskellige slags vinduer, trævinduer (eksisterende) i den nordlige del af bygningen (Strandvejen 138B og C/Bengtassevej 2 og 2A) og alu-vinduer i den sydlige del af bygningen (Strandvejen 138 og 138A).

Bygningen er i kommuneplan 2013 udpeget som bevaringsværdig med en værdi på 3. Ejendommen er ikke omfattet af en lokalplan.

Kommuneplanen er ikke bindende for ejeren, men kommunalbestyrelsen er forpligtet til at arbejde for planens virkeliggørelse, jf. Planlovens § 12, stk. 1.

Af byggelovens § 6D, stk. 1 fremgår, at kommunalbestyrelsen kan gøre en tilladelse efter byggeloven afhængig af, at bebyggelsen får en sådan ydre udformning, at der i forbindelse med dens omgivelser opnås en god helhedsvirkning. Ifølge bemærkningerne til § 6D, stk. 1, kan bestemmelsen kun anvendes ved udstedelse af, eller ved nægtelse af, byggetilladelse.

8. september 2014 meddeles afslag på de ansøgte træ/alu-vinduer med henvisning til byggelovens § 6D, stk. 1. Plan og Byg vurderer, at vinduer i træ/alu vil forringe bygningens bevaringsværdi. Det er medtaget i vurderingen, at vinduesrammer og -karme udført i aluminium ikke vil harmonere med bygningens arkitektur og tidsmæssige udtryk, idet rammerne vil blive smigskåret, at kanter vil fremstå meget skarpt samt at bemalet aluminium har en stoflighed, der ikke vil harmonere med bygningens stoflighed.

Det indgår desuden i vurderingen, at ejendommen er en del af en samlet, fritliggende karré med ens, malede trævinduer. Karréen fremstår i dag som ét homogent, samlet bygningsværk, og det vurderes, at de meget homogene og synlige facader vil blive sløret, og at bevaringsværdien derved forringes.

10. september 2014 anmoder ansøger om genoptagelse af sagsbehandlingen, idet det nu oplyses, at vinduerne er bestilt, og at det vil medføre foreningen et betydeligt tab, hvis der ikke kan opnås en tilladelse (det er dokumenteret, at vinduerne er betalt den 2. juli). Afslaget fastholdes i skrivelse af 19. september, idet de nye oplysninger ikke tillægges afgørende vægt.

På baggrund af en fornyet henvendelse fra ansøger besigtiges ejendommen den 22. september og den 6. oktober.

Den 6. oktober fastholdes afslag, men det tillades, at der på gårdsiden og på bagfacaden mod syd/øst kan isættes de ansøgte træ/alu-vinduer. Det vurderes, at bag- og gårdfacaden ikke er en del af det historiske gadeforløb/bevaringsværdige bymiljø.

8. oktober modtages revideret ansøgning om udskiftning af eksisterende trævinduer med nye trævinduer. Disse nye vinduer godkendes den 9. oktober.

12. november 2014 besigtiges ejendommen samt nye vinduer atter efter fornyet henvendelse fra ansøger, denne gang sammen med ansøgers arkitekt. Ansøgers arkitekt anmoder om, at forvaltningen endnu engang vil se på sagen.

Vurdering

Ved en fornyet gennemgang af sagen, konstateres det, at grundlaget for at anvende byggelovens § 6D er bortfaldet med revisionen af bygningsreglementet af 12. december 2012. Af kapitel 1.6, stk. 1, 12) fremgår, at udskiftning af vinduer i flere boligenheder, modsat tidligere, kan finde sted uden byggetilladelse eller anmeldelse.

Hindring af isætning af nye træ/alu-vinduer i bygningen forudsætter således, at der nedlægges forbud i henhold til planlovens § 14 med efterfølgende udarbejdelse af lokalplan for ejendommen.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At sagen drøftes med henblik på stillingtagen til, om der skal nedlægges forbud i henhold til planlovens § 14.

Bilag

 [kortbilag m.v. Strandvejen 138 og 138A](#)

Møde i Byplanudvalget den 05. december 2014

2 Åbent Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne

[048200-2013](#)

Møde i Byplanudvalget den 05. december 2014

3 Lukket Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne

048200-2013

Punkt 2: Referat



Gentofte Kommune

Referat af møde i Byplanudvalget

Referat åben

Mødedato 05. december 2014

Mødetidspunkt 08.00

Mødelokale A

Protokollen blev
læst og mødet
hævet kl.:

08:20

Tilstede:

**Marianne Zangenberg, Irene Lütken, Poul Vagn
Jensen, Christian Buje Tingleff, Bente Frimodt-Møller,
Ann-Kathrine Karoff**

Fraværende:

Louise Feilberg Levy

Indholdsfortegnelse

Byplanudvalget

den 05. december 2014

Åben dagsorden

- 1 Strandvejen 138 og 138A. Udskiftning af vinduer på bevaringsværdig ejendom**
- 2 Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne**

Lukket dagsorden

- 3 Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne**

Møde i Byplanudvalget den 05. december 2014

1 Åbent Strandvejen 138 og 138A. Udskiftning af vinduer på bevaringsværdig ejendom

[034283-2014](#)

Resumé

Andelsboligforeningen, Strandvejen 138-138A har ansøgt om tilladelse til at udskifte eksisterende trævinduer til nye træ/alu-vinduer på den bevaringsværdige bygning.

Baggrund

Andelsboligforeningen, Strandvejen 138-138A har den 10. juli 2014 med supplerende oplysninger af 18. august 2014 ansøgt om tilladelse til at udskifte eksisterende trævinduer til nye træ/alu-vinduer (træ på indersiden/aluminium på ydersiden) på den bevaringsværdige bygning. Udskiftningen vil kun ske på en del af bygningen, således at bygningen efterfølgende vil fremstå med 2 forskellige slags vinduer, trævinduer (eksisterende) i den nordlige del af bygningen (Strandvejen 138B og C/Bengtassevej 2 og 2A) og alu-vinduer i den sydlige del af bygningen (Strandvejen 138 og 138A).

Bygningen er i kommuneplan 2013 udpeget som bevaringsværdig med en værdi på 3. Ejendommen er ikke omfattet af en lokalplan.

Kommuneplanen er ikke bindende for ejeren, men kommunalbestyrelsen er forpligtet til at arbejde for planens virkeliggørelse, jf. Planlovens § 12, stk. 1.

Af byggelovens § 6D, stk. 1 fremgår, at kommunalbestyrelsen kan gøre en tilladelse efter byggeloven afhængig af, at bebyggelsen får en sådan ydre udformning, at der i forbindelse med dens omgivelser opnås en god helhedsvirkning. Ifølge bemærkningerne til § 6D, stk. 1, kan bestemmelsen kun anvendes ved udstedelse af, eller ved nægtelse af, byggetilladelse.

8. september 2014 meddeles afslag på de ansøgte træ/alu-vinduer med henvisning til byggelovens § 6D, stk. 1. Plan og Byg vurderer, at vinduer i træ/alu vil forringe bygningens bevaringsværdi. Det er medtaget i vurderingen, at vinduesrammer og -karme udført i aluminium ikke vil harmonere med bygningens arkitektur og tidsmæssige udtryk, idet rammerne vil blive smigskåret, at kanter vil fremstå meget skarpt samt at bemalet aluminium har en stoflighed, der ikke vil harmonere med bygningens stoflighed.

Det indgår desuden i vurderingen, at ejendommen er en del af en samlet, fritliggende karré med ens, malede trævinduer. Karréen fremstår i dag som ét homogent, samlet bygningsværk, og det vurderes, at de meget homogene og synlige facader vil blive sløret, og at bevaringsværdien derved forringes.

10. september 2014 anmoder ansøger om genoptagelse af sagsbehandlingen, idet det nu oplyses, at vinduerne er bestilt, og at det vil medføre foreningen et betydeligt tab, hvis der ikke kan opnås en tilladelse (det er dokumenteret, at vinduerne er betalt den 2. juli). Afslaget fastholdes i skrivelse af 19. september, idet de nye oplysninger ikke tillægges afgørende vægt.

På baggrund af en fornyet henvendelse fra ansøger besigtiges ejendommen den 22. september og den 6. oktober.

Den 6. oktober fastholdes afslag, men det tillades, at der på gårdsiden og på bagfacaden mod syd/øst kan isættes de ansøgte træ/alu-vinduer. Det vurderes, at bag- og gårdfacaden ikke er en del af det historiske gadeforløb/bevaringsværdige bymiljø.

8. oktober modtages revideret ansøgning om udskiftning af eksisterende trævinduer med nye trævinduer. Disse nye vinduer godkendes den 9. oktober.

12. november 2014 besigtiges ejendommen samt nye vinduer atter efter fornyet henvendelse fra ansøger, denne gang sammen med ansøgers arkitekt. Ansøgers arkitekt anmoder om, at forvaltningen endnu engang vil se på sagen.

Vurdering

Ved en fornyet gennemgang af sagen, konstateres det, at grundlaget for at anvende byggelovens § 6D er bortfaldet med revisionen af bygningsreglementet af 12. december 2012. Af kapitel 1.6, stk. 1, 12) fremgår, at udskiftning af vinduer i flere boligenheder, modsat tidligere, kan finde sted uden byggetilladelse eller anmeldelse.

Hindring af isætning af nye træ/alu-vinduer i bygningen forudsætter således, at der nedlægges forbud i henhold til planlovens § 14 med efterfølgende udarbejdelse af lokalplan for ejendommen.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At sagen drøftes med henblik på stillingtagen til, om der skal nedlægges forbud i henhold til planlovens § 14.

Beslutninger

Byplanudvalget møde den 5. december 2014.

Vedtaget ikke at nedlægge § 14-forbud. Irene Lütken (A) stemte imod.

Beslutningsstatus: Behandlet, *indstillet til:* Ingen videre behandling

Bilag

 [kortbilag m.v. Strandvejen 138 og 138A](#)

Møde i Byplanudvalget den 05. december 2014

2 Åbent Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra

medlemmerne

[048200-2013](#)

Beslutninger

Byplanudvalget møde den 5. december 2014.

Ingen.

Beslutningsstatus: Behandlet, *indstillet til:* Ingen videre behandling

Møde i Byplanudvalget den 05. december 2014

3 Lukket Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne

048200-2013

Beslutninger

Ingen meddelelser

Beslutningsstatus: Behandlet, *indstillet til:* Ingen videre behandling
