

REFERAT Bygnings og arkitekturudvalget (2017 - 2021)

d. 11-11-2021

Mødedato Torsdag d. 11. november 2021 kl. 00:00

Mødested

Indholdsfortegnelse

Dagsorden med bilag.....	3
Referat.....	33

Punkt 1: Dagsorden med bilag



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].....	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 udvalgmødet.

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

5 [Åben] Underskrift

Sags ID: EMN-2021-01220

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

Dokument Navn: Matrikeloversigt.pdf

Dokument Titel: Matrikeloversigt

Dokument ID: 4241188

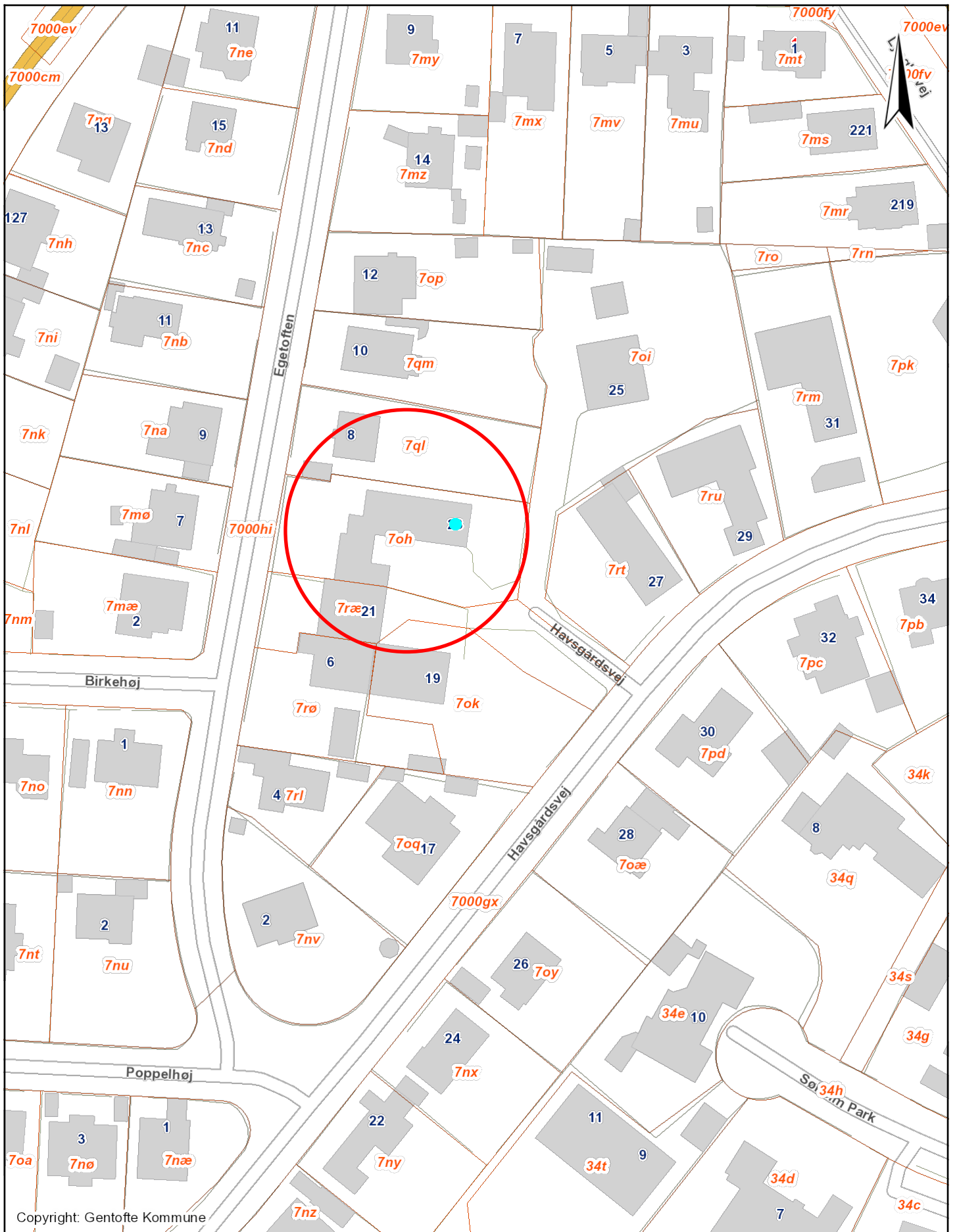
Placering: Emnesager/Havsgårdsvej 23. Lovliggørelse af udvendige forandringer på bevaringsværdigt hus/Dokumenter

Dagsordens titel Havsgårdsvej 23. Lovliggørelse af udvendige forandringer på bevaringsværdigt hus

Dagsordenspunkt nr 1

Appendix nr 1

Relaterede Dokumenter: 5



Havsgårdsvej 23



GENTOFTE KOMMUNE

Dato: 12-10-2021

Mål: 1:1000

Initialer: szl

Relateret document 2/5

Dokument Navn: Skråfoto af syd facaden.pdf

Dokument Titel: Skråfoto af syd facaden

Dokument ID: 4241189



Relateret document 3/5

Dokument Navn: Foto fra kommuneatlas syd
facaden.pdf

Dokument Titel: Foto fra kommuneatlas syd
facaden

Dokument ID: 4241190



Relateret document 4/5

Dokument Navn: Syd facaden før byggearbejdet.pdf
Dokument Titel: Syd facaden før byggearbejdet
Dokument ID: 4241191

set fra Syd



set fra Syd



Relateret document 5/5

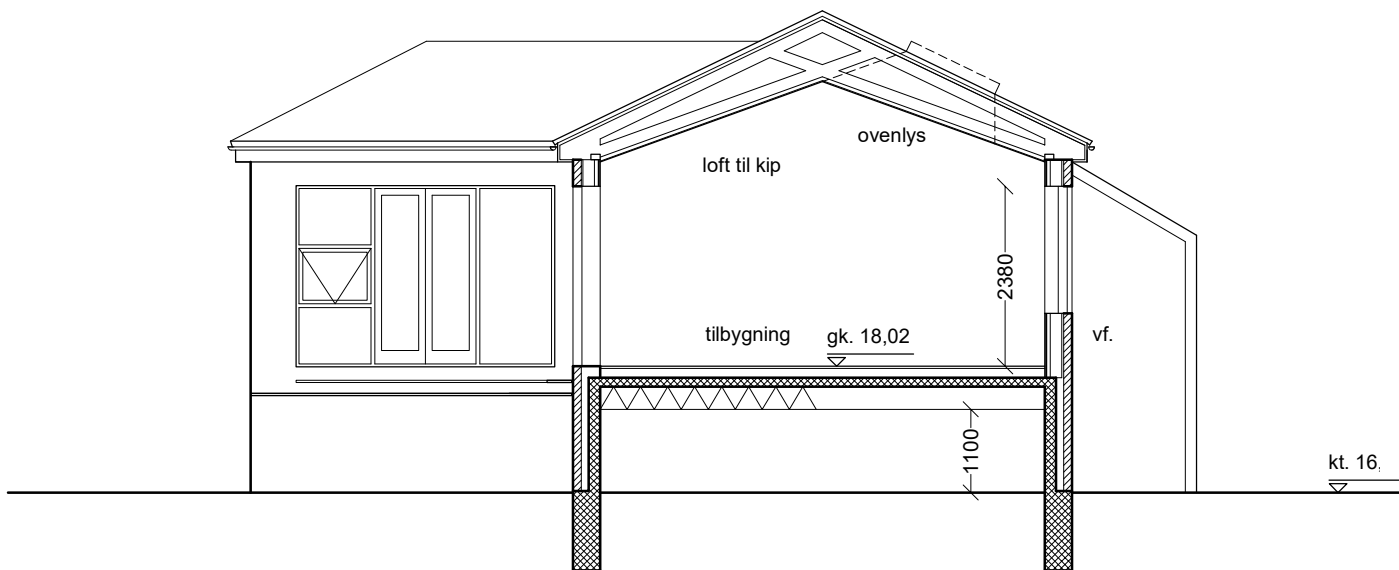
Dokument Navn: Syd facaden efter byggearbejdet.pdf

Dokument Titel: Syd facaden efter byggearbejdet

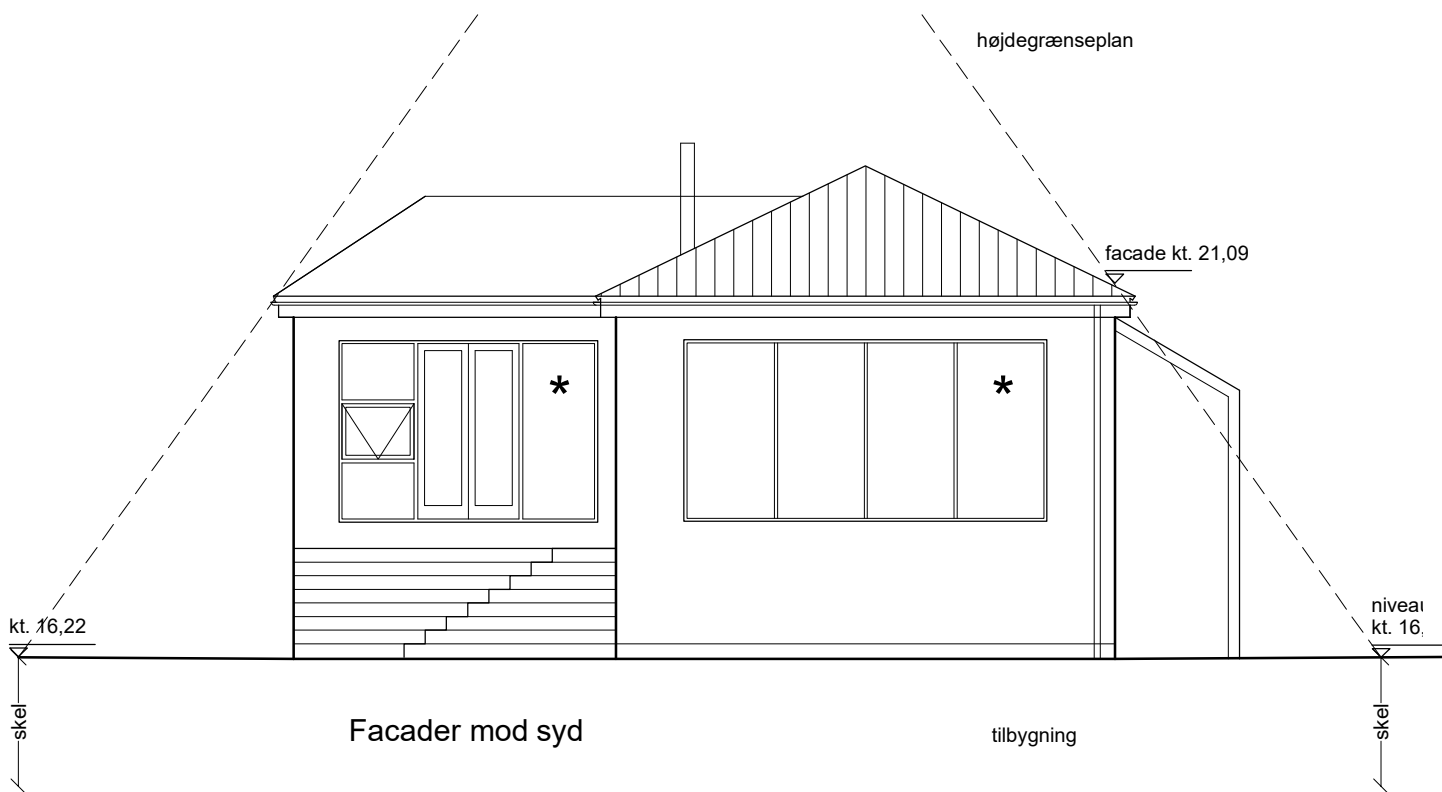
Dokument ID: 4241192



Dokument Navn:	Tilladte forhold.pdf.pdf
Dokument Titel:	Tilladte forhold.pdf
Dokument ID:	4241238
Placering:	Emnesager/Søndergårdsvej 38. Lovliggørelse af for høj tilbygning/Dokumenter
Dagsordens titel	Søndergårdsvej 38. Lovliggørelse af for høj tilbygning
Dagsordenspunkt nr	2
Appendix nr	1
Relaterede Dokumenter:	5



Snit A - A



* nye døre og vinduer

Søndergårdsvej 38

2870 Dyssegård

Snit og facade

Matr. nr. 20 ch af Vangede

15B

Mål 1:100

Tegn. af JL

Dato 3.8.2020

Rev. dato B:4.2.21

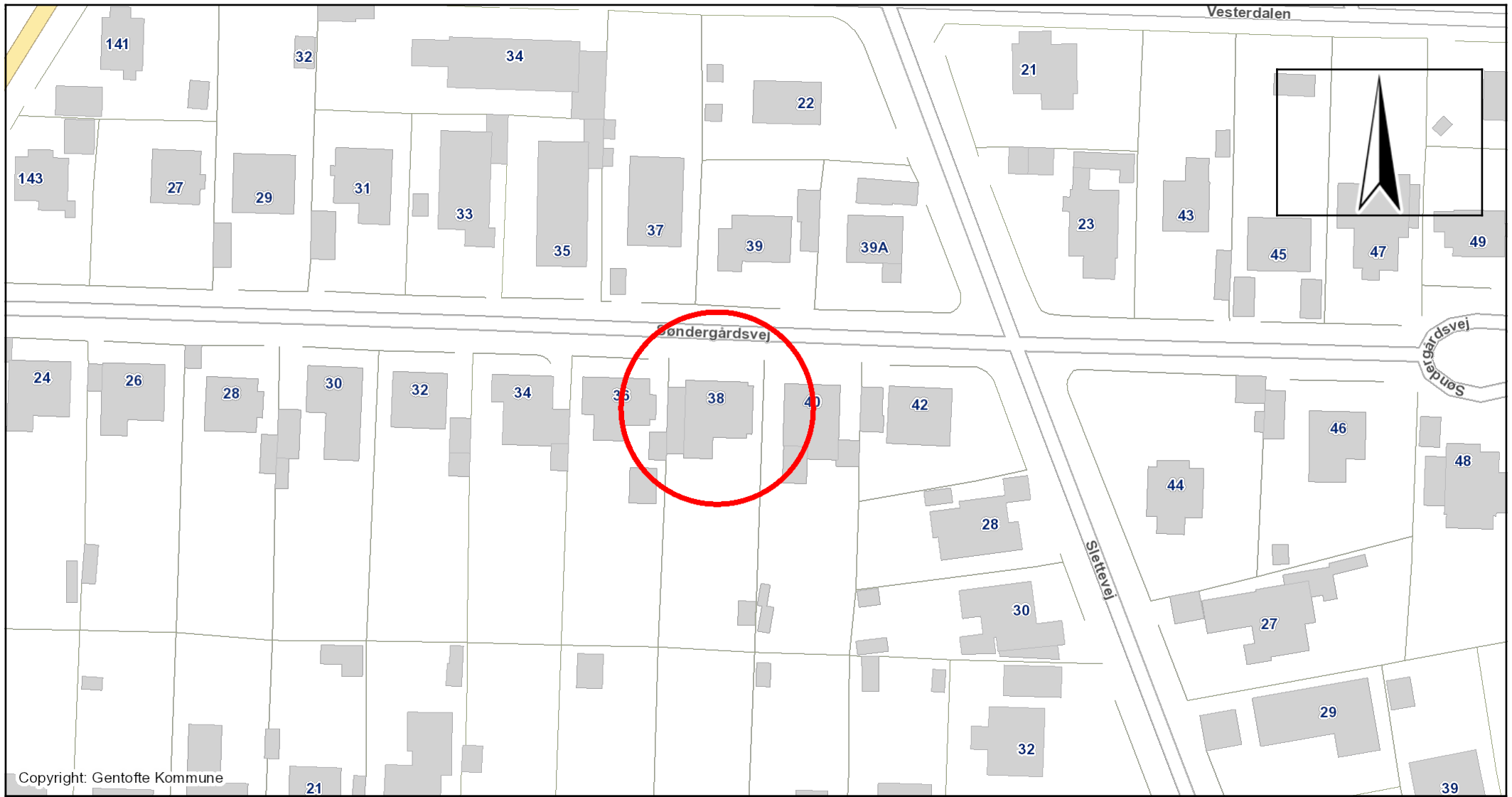
Arkitekt MAA Jens Lind Jens Juels Gade 36 2100 København Ø jens@jenslind.dk Tlf: 21670928

Relateret document 2/5

Dokument Navn: Søndergårdsvej 38
kortudsnit.pdf

Dokument Titel: Søndergårdsvej 38 kortudsnit

Dokument ID: 4241239



GENTOFTE KOMMUNE

Dato: 06-09-2021

Mål: 1:1000

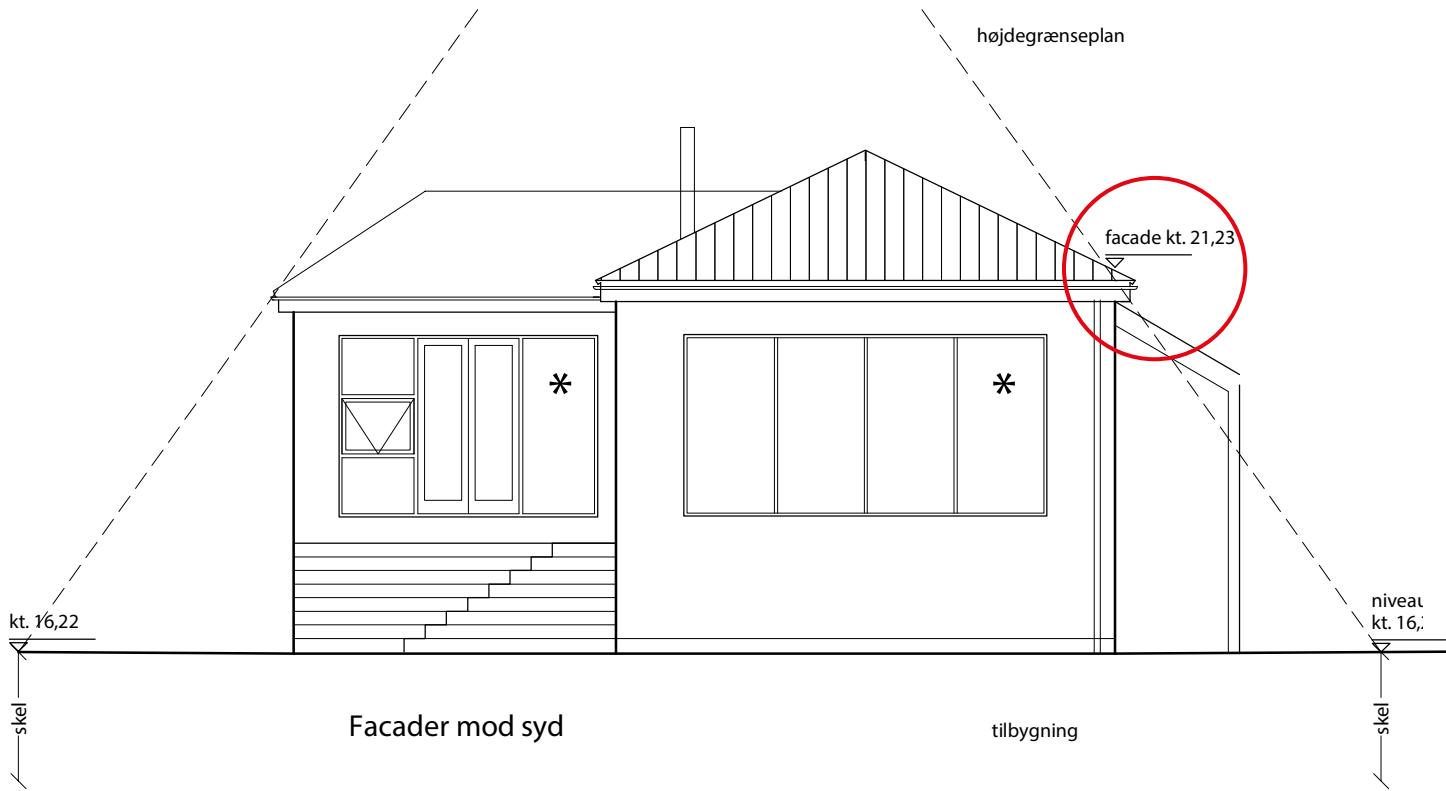
Initialer:

Relateret document 3/5

Dokument Navn: Omtrentlig illustration af faktiske forhold.pdf

Dokument Titel: Omtrentlig illustration af faktiske forhold

Dokument ID: 4241240



højdegrænseplan

facade kt. 21,23

kt. 1/6,22

niveau
kt. 16,;

skel

Facader mod syd

tilbygning

skel

Relateret document 4/5

**Dokument Navn: Søndergårdsvej 38
skråfoto.pdf**

Dokument Titel: Søndergårdsvej 38 skråfoto

Dokument ID: 4241241



Relateret document 5/5

Dokument Navn: Tidligere afgørelser i BA
vedrørende overskridelse af
det skrå højdegrænseplan.pdf

Dokument Titel: Tidligere afgørelser i BA
vedrørende overskridelse af
det skrå højdegrænseplan

Dokument ID: 4241242



Tidligere afgørelser i Bygnings- og Arkitekturudvalget vedrørende overskridelse af det skrå højdegrænseplan

- Bygnings- og Arkitekturudvalget besluttede den 4. oktober 2018, punkt 2, enstemmigt at meddele tilladelse til retslig lovliggørelse af en tilbygning på Vespervej 31. Overskridelsen af det skrå højdegrænseplan var her fra 0 til 40 cm, og svarede til, at tilbygningen skulle rykkes 47 cm længere ind på egen grund for at overholde det skrå højdegrænseplan. Tilbygningen blev placeret mod sydskel (nord for naboen).
- Bygnings- og Arkitekturudvalget besluttede på mødet den 29. november 2018, punkt 5, enstemmigt at meddele tilladelse til overskridelse af det skrå højdegrænseplan på Ordrup Jagtvej 17. Overskridelsen af det skrå højdegrænseplan var her fra 35 cm til 43 cm, og svarede til, at tilbygningen skulle rykkes 31 cm længere ind på egen grund for at overholde det skrå højdegrænseplan. Tilbygningen blev placeret mod sydskel (nord for naboen).
- Bygnings- Arkitekturudvalget besluttede ligeledes på mødet den 29. november 2018, punkt 7, at den opførte bebyggelse på Sponnecksvej 27 skal føres tilbage til sidst godkendte forhold fra 1959. Den opførte bebyggelse overskrider det skråhøjdegrænseplan, og taghøjden medfører forringede lysforhold for nabobebyggelsen mod nord og vest.
- Bygnings- og Arkitekturudvalget besluttede på mødet den 3. december 2020, punkt 4, at der meddeles tilladelse til at reducere tilbygningen på Kærvangen 6 som ansøgt. Jeanne Toxværd (Ø) stemte imod. Overskridelsen af det skrå højdegrænseplan var her fra 23,4 cm til 29,5 cm. Overholdelse af byggeretten med den ansøgte bygningshøjde ville kræve, at tilbygningen blev rykket 21 cm længere ind på egen grund. Tilbygningen blev placeret mod sydskel (nord for naboen), og kaster derfor ikke skygge på naboejendommen.

Med tilladelsen ville der ske en reduktion af de opførte forhold, hvor det skrå højdegrænseplan var overskredet med 85,6 cm til 101 cm.

- Bygnings- og Arkitekturudvalget behandlede den 4. marts 2021, punkt 2, sagen om overskridelse af det skrå højdegrænseplan på Sødalen 19. Overskridelsen af det skrå højdegrænseplan var her 11 cm mod syd og 16 cm mod nord, svarende



til at bygningen skulle rykkes 26 cm længere ind på egen grund mod syd og 10 cm mod nord for at overholde det skrå højdegrænseplan.

Udvalget besluttede enstemmigt at tillade retlig lovliggørelse af facadehøjden mod syd samt at kræve fysisk lovliggørelse af facadehøjden mod nord.

Punkt 2: Referat



Referat af møde i Bygnings- og Arkitekturudvalget

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

Protokollen blev læst
og mødet hævet kl.: 18.00

Tilstede: Marianne Zangenberg, Jesper Kamp Nielsen, Per Bruun
Andersen, Bente Frimodt-Møller, Karen Riis Kjølbye, Jesper
Marcus, Jeanne Toxværd (deltog via Skype)

Fraværende:

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	6
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:

.

Beslutninger:

Vedtaget.

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 besluttet, om der skal meddeles tilladelse til retlig eller fysisk lovliggørelse.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Vedtaget at kræve fysisk lovliggørelse.

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:

.

Beslutninger:

Forvaltningen orienterede om sag på Strandvejen 234 B.

Bente Frimodt-Møller stillede spørgsmål om hegning på Emilievej 8 og Gl. Have Alle 16.

Bilag

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

Sags ID: EMN-2020-03829

5 (Åben) Underskrift

Sags ID: EMN-2021-01220

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

.

Bilag