

REFERAT Bygnings og arkitekturudvalget (2017 - 2021)

d. 10-09-2020

Mødedato Torsdag d. 10. september 2020 kl. 00:00

Mødested

Indholdsfortegnelse

| | |
|--------------------------|----|
| Dagsorden med bilag..... | 3 |
| Referat..... | 18 |

Punkt 1: Dagsorden med bilag



GENTOFTE KOMMUNE

Dagsorden til møde i Bygnings- og Arkitekturudvalget

**Mødetidspunkt 10-09-2020 17:00
Mødeafholdelse Rådssalen**

Indholdsfortegnelse

Bygnings- og Arkitekturudvalget

10-09-2020 17:00

| | |
|---|----------|
| 1 (Åben) Frølichsvej 17. Ombygning af bevaringsværdig ejendom | 3 |
| 2 (Åben) Orientering om anvendelsesændringer i strøggaderne | 4 |
| 3 (Åben) Meddelelser fra formanden/forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne | 5 |
| 4 (Lukket) Meddelelser fra formanden/forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne..... | 5 |

1 (Åben) Frølichsvej 17. Ombygning af bevaringsværdig ejendom

Sags ID: EMN-2020-04394

Resumé

Der er modtaget ansøgning om ombygning af bevaringsværdig villa.

Sagen forelægges med henblik på at drøfte og beslutte, om der skal gives tilladelse til de ansøgte ændringer på den bevaringsværdige villa.

Baggrund

Ejeren af Frølichsvej 17, Frederik Oliver Busch, har søgt om tilladelse til ombygning af en bevaringsværdig villa på Frølichsvej 17.

Villaen er i Lokalplan 380 udpeget som bevaringsværdig, hvorefter den ikke må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden Kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde. Dette gælder også dør-, vindues- og altanudskiftninger, ændringer i materialevalg, farvesætning, vinduesformater og udformning i øvrigt.

Villaen er i SAVE-registreringen givet en sammenfattende bevaringsværdi på 4. Værdierne for arkitektur er 4, kulturhistorie 3, originalitet 3, tilstand 2 og miljø 3.

Villaen, der er opført i 1930, er tegnet af arkitekterne Kay Fisker og C. F. Møller i en enkel og stram stil, hvor de ubrudte tagflader, blankmuren og vinduer med jernramme er de vigtigste arkitektoniske elementer og dermed indeholder de bærende bevaringsværdier. Bortset fra en tilføjet havestue fremstår villaen næsten som oprindelig. Villaen er et fornemt eksemplar af de bevaringsværdige bygninger med bevaringsværdien 4.

Der ansøges om på havesiden at udvide vinduesåbningerne til gulvniveau i stueetagen samt om at etablere to kviste. På siden mod vejen ansøges om at etablere et ovenlysvindue. Samtidig ansøges om tilladelse til udskiftning af alle husets eksisterende vinduer og døre, der er udført med 1 lag glas med jernramme, til nye i træ og aluminium med farve som de eksisterende og med 3-lags energiglas. Dog ønskes hoveddøren udskiftet til en isoleret pladedør i eg med sidevindue. Ændringerne begrundes med ønske om energirenovering, bedre lysforhold samt større rummelighed på 1. salen.

Bygherre har henvist til en række adresser med byggesager, som anføres at være sammenlignelige, og hvorom det bemærkes, at der er givet tilladelse til ændringer på bevaringsværdige huse, som er mere omfattende end det ansøgte i den aktuelle sag. På den baggrund anfører bygherre, at der ud fra en lighedsgrundsætning og præcedens bør gives tilladelse til det ansøgte, herunder den ansøgte vinduestype.

Sagen forelægges med henblik på drøftelse af, om der på denne ejendom med bevaringsværdien 4 kan gives tilladelse til de ansøgte ændringer, herunder kviste, ovenlysvindue og vinduestype.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Bygnings- og Arkitekturudvalget:

At drøfte og beslutte om der skal gives tilladelse til de ansøgte ændringer på den bevaringsværdige villa.

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

1. Frølichsvej 17 byggeansøgning (3580880 - EMN-2020-04394)
2. Frølichsvej 17. Fotos fra kommuneatlas (3580878 - EMN-2020-04394)
3. Vinduer - Velfac 200 energy - Produktblad (3581892 - EMN-2020-04394)

2 (Åben) Orientering om anvendelsesændringer i strøggaderne

Sags ID: EMN-2020-04527

Resumé

Der orienteres om meddelte dispensationer vedrørende anvendelsesændringer fra butik (detailhandel) til café/restaurant (publikumsorienteret service) i kommunens strøggader

Baggrund

Bygnings- og Arkitekturudvalget besluttede på møde den 3. maj 2018 (punkterne 1 og 2), at dispensere fra kravet om parkeringspladser og opholdsareal i forbindelse med ændring af anvendelse fra butik (detailhandel) til café/restaurant (publikumsorienteret service) på Strandvejen 149 og 201. Jeanne Toxværd (Ø) stemte imod, "idet det vil ændre bybilledet på Strandvejen".

Baggrunden for udvalgets beslutning var, at kravene i lokalplanen om parkeringspladser og opholdsareal er de samme for publikumsorienteret service, som for detailhandel, og at det ofte ikke er muligt at finde plads til de p-pladser og opholdsarealer på ejendommene i bydelscentrene, som er fastsat i lokalplanen. Ønsker kommunen, at der på ejendommene kan indrettes publikumsorienteret service i stedet for detailhandel og derved at understøtte et livligt attraktivt handelsliv i pågældende områder, vil det kræve dispensation fra lokalplanens krav om p-pladser og opholdsarealer.

Med henblik på at følge udviklingen på området ønskede Bygnings- og Arkitekturudvalget løbende at blive holdt orienteret om forvaltningens meddelte dispensationer i tilsvarende sager.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Bygnings- og Arkitekturudvalget:

At orienteringen om meddelte dispensationer vedrørende anvendelsesændringer fra butik (detailhandel) til café/restaurant (publikumsorienteret service) i kommunens strøggader tages til efterretning.

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

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

Sags ID: EMN-2019-03655

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

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

Dokument Navn: Frølichsvej 17 byggeansøgning.pdf
Dokument Titel: Frølichsvej 17 byggeansøgning
Dokument ID: 3580880
Placering: Emnesager/Frølichsvej 17. Ombygning af bevaringsværdig ejendom/Dokumenter
Dagsordens titel Frølichsvej 17. Ombygning af bevaringsværdig ejendom
Dagsordenspunkt nr 1
Appendix nr 1
Relaterede Dokumenter: 3

Til: Bodil Helene Andersen (boan) (boan@gentofte.dk)
Fra: Frederik Busch (fob@catacap.dk)
Titel: Re: Frølichsvvej 17 byggeansøgning
Sendt: 24-08-2020 15:21

Kære Bodil,

Som et sidste forsøg på at imødekomme Plan og Byg ønsker jeg, at I vurderer projektet med følgende ændringer:

- Terrassedør og vindue mod haven lægges ikke sammen til et stort vinduesparti, men begge vinduer åbnes op til gulv sådan at stueetagen mod haven har tre ens åbninger
- Ovenlysvindue mod haven tages ud af projektet, på den måde er der ikke kviste og ovenlysvinduer i samme tagflade
- I en dialog med Plan og Byg vil jeg være helt fleksibel omkring producent/type for ovenlysvindue mod gaden - eksempelvis kan der isættes Louvre ovenlysvindue fra Saxo Solutions.

Vedhæfte tegninger viser ændringerne. Jeg vil igen fremhæve at huset er tegnet med to ovenlysvinduer og jeg håber derfor at kommunen kan godkende projektet med disse ændringer.

Såfremt Plan og Byg ikke kan godkende projektet med ovenstående ændringer, skal jeg bede om en skriftlig redegørelse for hvorfor lighedsprincippet i lyset af de fremsendte sager ikke følges. Helt specifikt, hvordan kan Plan og Byg i flere tilfælde give tilladelse til at alle tagflader på en ejendom brydes af ovenlysvinduer/kviste/solfangere, i flere tilfælde kombineret på samme tagflade og med standard produkter der ikke er tilpasset arkitekturen (Velux), men samtidig modsætte sig et enkelt specialdesignet Saxo Solutions ovenlysvindue på Frølichsvvej 17?

Såfremt Plan og Byg ikke kan godkende at der isættes Velfac 200 vinduer skal jeg bede om en skriftlig redegørelse for praksis for at stille denne type krav. Her bedes I forholde jer til, at Velfac 200 (efter min afsøgning af markedet) har de smalleste profiler ud over HS Hansen Millennium der ifølge producenten selv har "*verdens smalleste profiler*". Med andre ord, jeg har valgt et produkt i den absolut dyreste ende af respekt for arkitekturen, har Plan og Byg en praksis for i de tilfælde, at pålægge bygherren en betydelig meromkostning ved at kræve at der bruges "*verdens smalleste profiler*"?

Som aftalt er du velkommen til at give mig et ring i morgen. Jeg er tilgængelig frem til 10.45 og igen fra 11.30 – 13.

Jeg ser frem til at modtage en afgørelse fra Plan og Byg i denne uge.

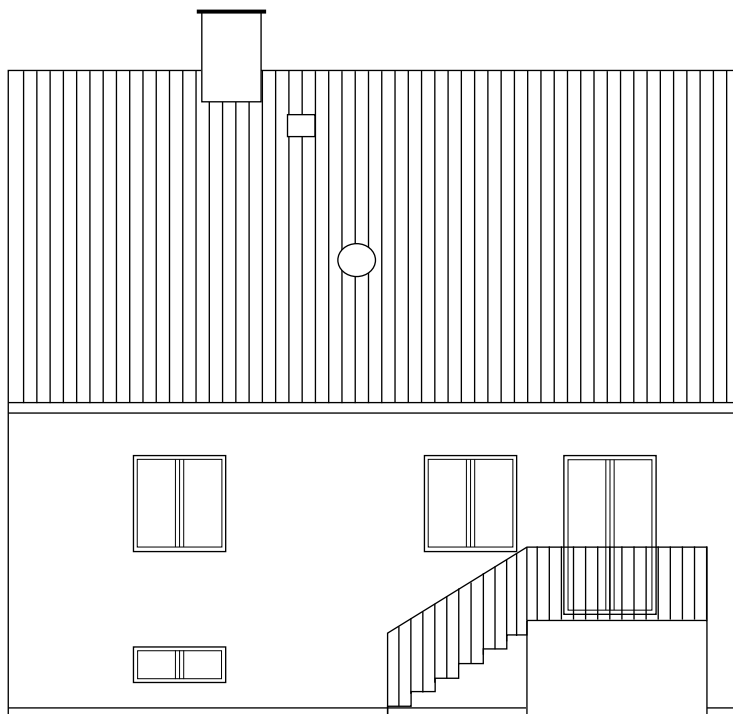
Med venlig hilsen | Best regards
Frederik Oliver Busch

CataCap Management
Øster Alle 42, 7
2100 Copenhagen

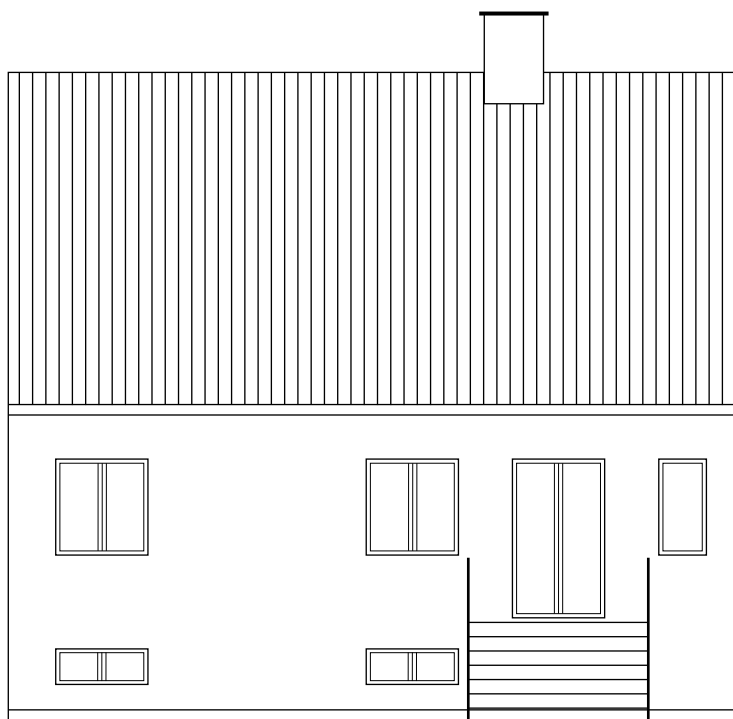
Tel: +45 71 99 19 00
Mob: +45 24 94 66 66

Frølichsvej 17 – Nuværende facader

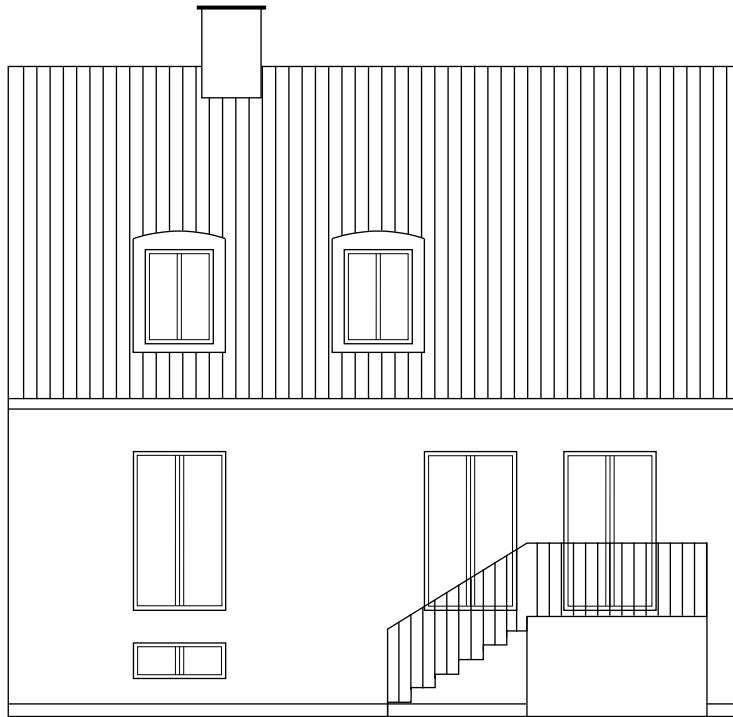
Mod haven



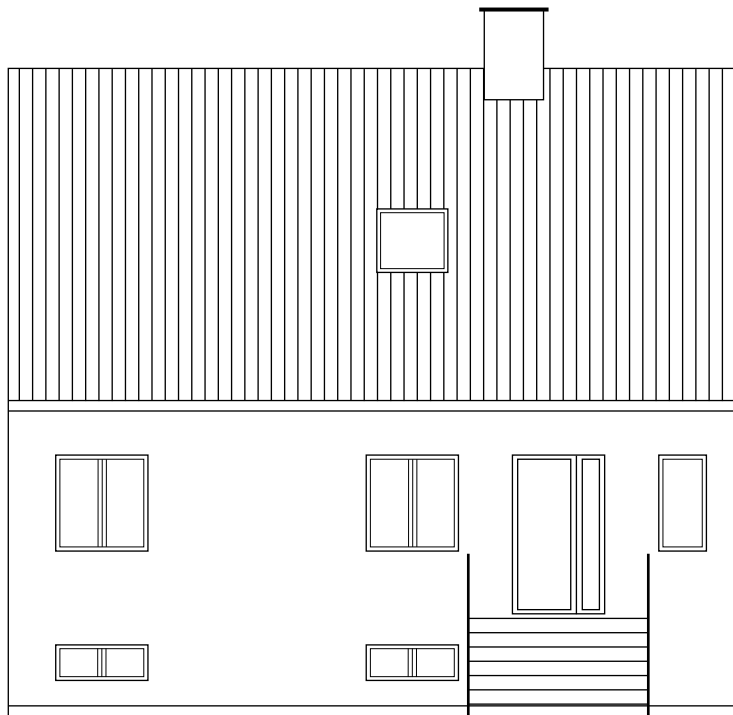
Mod gaden



Mod haven



Mod gaden



Relateret document 2/3

Dokument Navn: Frølichsvej 17. Fotos fra
kommuneatlas.pdf

Dokument Titel: Frølichsvej 17. Fotos fra
kommuneatlas

Dokument ID: 3580878



Relateret document 3/3

**Dokument Navn: Vinduer - Velfac 200 energy -
Produktblad.pdf**

**Dokument Titel: Vinduer - Velfac 200 energy -
Produktblad**

Dokument ID: 3581892

VELFAC 200 ENERGY

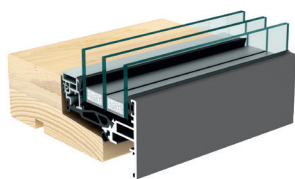
Det originale designvindue

LUK DAGSLYSET IND MED UNIKT DESIGN

VELFAC 200 ENERGY vinduet er kendetegnet ved sit helt unikke, elegante og tidløse design med meget enkle og stramme linjer. På grund af vinduernes smalle rammer øges andelen af glas og dermed også lysindfaldet.

Vinduerne passer godt til nybyggeri og renovering, hvor facaden skal have et enkelt udtryk. Den unikke konstruktion gør, at der ikke er nogen synlig forskel på vinduer og terrassedøre uanset åbnefunktioner. Det er med til at understrege de rene linjer i facaden og giver et spændende og moderne udtryk.

Med frit farvevalg både udvendigt og indvendigt og et stort udvalg af tilbehør imødekommer VELFAC 200 ENERGY kravene til vinduer i den



VELFAC 200 ENERGY

► Holdbart design møder fremtidens energikrav

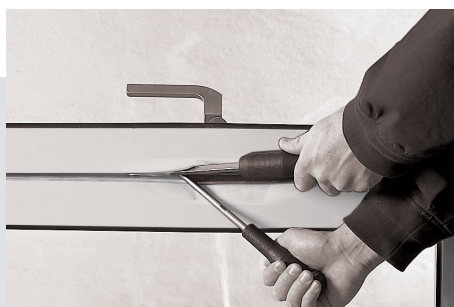
Med VELFAC 200 ENERGY får du mulighed for at energioptimere og samtidig få det stilrene og originale VELFAC 200 design. De smalle rammer og den tilbagetrukne fuge giver et svævende udtryk i facaden.

► Bedre indeklima giver øget livskvalitet

Mere dagslys i hverdagen øger livskvaliteten. Det handler derfor om at udnytte dagslyset optimalt. Det originale VELFAC 200 design giver mulighed for at lukke væsentligt mere dagslys ind i boligen på grund af vinduets konstruktion med de smalle rammer. Vælger du hvide eller lyse vindueskarme, reflekteres det naturlige lys, der kommer ind gennem vinduerne. Dette bidrager til, at rummet opleves lysere, mere indbydende og giver dermed større velvære.



► Svævende ramme giver et rent udtryk



► Bedre indbrudssikring med indvendig glasliste



► Behageligt greb i stilfuldt design

DETALJERNE GØR FORSKELLEN

Det er ikke kun farve og form, der har betydning for, om du får det største udbytte af dine nye vinduer. Du har masser af muligheder for at vælge glas og tilbehør, der passer til netop dit hus og dine behov, og du kan altid spørge os, hvis du er i tvivl. Så hjælper vi dig.

GLASTYPER

Energibesparelse

Antal lag i vinduet har betydning for varmeforbrug og indeklima. Valget af 2- eller 3-lags ruder afhænger bl.a. af boligens alder og ønsket til energibesparelse

VELFAC Sound

Udefrakommende støj kan være meget generende. Bor du i et område med meget trafik, kan vinduer, der reducerer støj, forbedre indemiljøet væsentligt, og du vil opleve en behagelig ro indenfor.

VELFAC Sun

Solafskærmende ruder er en effektiv måde til at holde indendørstemperaturen nede i rum med syd- og vestvendte vinduespartier. De hjælper til at holde generende sollys ude og undgå overophedning, men lukker samtidig masser af naturligt lys ind i rummet.

VELFAC Safety

For ekstra tryghed, kan du vælge sikkerhedsglas, som ikke splintrer, hvis uheldet skulle være ude og en rude bliver smadret. Det minimerer risikoen for personskade og bruges i fx. terrassedøre, skydedøre, facadedøre og lavtsiddende vinduer.

VELFAC Décor

Décor-ruder hindrer det frie ind- og udsyn i fx. badeværelsesvinduer og facadedøre. Du kan vælge mellem 5 forskellige varianter.



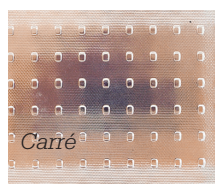
Satin



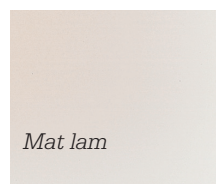
Pacific



Cotswold



Carité



Mat lam



EKSTRA TILBEHØR

Husk, at du kan tilpasse dine døre og vinduer til dine og familiens behov. Et sikringsbeslag kan give ekstra tryghed i hverdagen. Vi rådgiver gerne, så du får den helt rette løsning.

- ▶ Børnesikringen begrænser åbningen af vinduet til ca. 5 cm og den skal frigøres korrekt, før vinduet kan åbnes helt.
- ▶ Et greb med børnesikring har en knap monteret, som skal holdes inde, før vinduet kan åbnes.
- ▶ En PN-sikring gør livet sværere for indbrudstyve.
- ▶ Stormkrogen fastholder terrassedøren under udluftning.
- ▶ Grebene kan leveres med lås som ekstra sikkerhed.



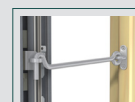
Børnesikring



Paskvilgreb
m/børnesikring



PN-sikring



Stormkrog



Paskvilgreb
m/lås



Paskvilgreb
t/cylinderlås

Se hele udvalget af tilbehør på VELFAC.dk

Punkt 2: Referat

Referat af møde i Bygnings- og Arkitekturudvalget

Mødetidspunkt 10-09-2020 17:00
Mødeafholdelse Rådssalen

Protokollen blev læst
og mødet hævet kl.: 18.00

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

Fraværende:

Indholdsfortegnelse

Bygnings- og Arkitekturudvalget

10-09-2020 17:00

| | |
|---|----------|
| 1 (Åben) Frølichsvej 17. Ombygning af bevaringsværdig ejendom | 3 |
| Offentlig titel | 3 |
| 2 (Åben) Orientering om anvendelsesændringer i strøggaderne | 4 |
| Offentlig titel | 4 |
| 3 (Åben) Meddelelser fra formanden/forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne | 5 |
| Offentlig titel | 5 |
| 4 (Lukket) Meddelelser fra formanden/forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne | 6 |
| Offentlig titel Meddelelser fra formanden/forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne | 6 |

1 (Åben) Frølichsvej 17. Ombygning af bevaringsværdig ejendom

Offentlig titel

Sags ID: EMN-2020-04394

Resumé

Der er modtaget ansøgning om ombygning af bevaringsværdig villa.

Sagen forelægges med henblik på at drøfte og beslutte, om der skal gives tilladelse til de ansøgte ændringer på den bevaringsværdige villa.

Baggrund

Ejeren af Frølichsvej 17, Frederik Oliver Busch, har søgt om tilladelse til ombygning af en bevaringsværdig villa på Frølichsvej 17.

Villaen er i Lokalplan 380 udpeget som bevaringsværdig, hvorefter den ikke må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden Kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde. Dette gælder også dør-, vindues- og altanudskiftninger, ændringer i materialevalg, farvesætning, vinduesformater og udformning i øvrigt.

Villaen er i SAVE-registreringen givet en sammenfattende bevaringsværdi på 4. Værdierne for arkitektur er 4, kulturhistorie 3, originalitet 3, tilstand 2 og miljø 3.

Villaen, der er opført i 1930, er tegnet af arkitekterne Kay Fisker og C. F. Møller i en enkel og stram stil, hvor de ubrudte tagflader, blankmuren og vinduer med jernramme er de vigtigste arkitektoniske elementer og dermed indeholder de bærende bevaringsværdier. Bortset fra en tilføjet havestue fremstår villaen næsten som oprindelig. Villaen er et fornemt eksemplar af de bevaringsværdige bygninger med bevaringsværdien 4.

Der ansøges om på havesiden at udvide vinduesåbningerne til gulvniveau i stueetagen samt om at etablere to kviste. På siden mod vejen ansøges om at etablere et ovenlysvindue. Samtidig ansøges om tilladelse til udskiftning af alle husets eksisterende vinduer og døre, der er udført med 1 lag glas med jernramme, til nye i træ og aluminium med farve som de eksisterende og med 3-lags energiglas. Dog ønskes hoveddøren udskiftet til en isoleret pladedør i eg med sidevindue. Ændringerne begrundes med ønske om energirenovering, bedre lysforhold samt større rummelighed på 1. salen.

Bygherre har henvist til en række adresser med byggesager, som anføres at være sammenlignelige, og hvorom det bemærkes, at der er givet tilladelse til ændringer på bevaringsværdige huse, som er mere omfattende end det ansøgte i den aktuelle sag. På den baggrund anfører bygherre, at der ud fra en lighedsgrundsætning og præcedens bør gives tilladelse til det ansøgte, herunder den ansøgte vinduestype.

Sagen forelægges med henblik på drøftelse af, om der på denne ejendom med bevaringsværdien 4 kan gives tilladelse til de ansøgte ændringer, herunder kviste, ovenlysvindue og vinduestype.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Bygnings- og Arkitekturudvalget:

At drøfte og beslutte om der skal gives tilladelse til de ansøgte ændringer på den bevaringsværdige villa.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Vedttaget, at der mod haveside gives tilladelse til den ansøgte udvidelse af vindueshuller og etablering af 2 kviste, og at der meddeles afslag på det ansøgte tagvindue mod vejside, og den ansøgte ændring af hoveddøren, som skal bevare sin nuværende todelte udformning med tilhørende skodder. Samtidig vedtaget, at Bygningsmyndigheden skal godkende nye vindues- og dørprofiler, idet udvalget lægger vægt på, at alle vindues- og dørprofiler får en dimension og et udtryk, der ligger tæt på de originale vinduer og døre med spinkle jernrammer, hvilket ikke er tilfældet med den ansøgte profil.

Bilag

1. Frølichsvej 17 byggeansøgning (3580880 - EMN-2020-04394)
2. Frølichsvej 17. Fotos fra kommuneatlas (3580878 - EMN-2020-04394)
3. Vinduer - Velfac 200 energy - Produktblad (3581892 - EMN-2020-04394)

2 (Åben) Orientering om anvendelsesændringer i strøggaderne

Offentlig titel

Sags ID: EMN-2020-04527

Resumé

Der orienteres om meddelte dispensationer vedrørende anvendelsesændringer fra butik (detailhandel) til café/restaurant (publikumsorienteret service) i kommunens strøggader

Baggrund

Bygnings- og Arkitekturudvalget besluttede på møde den 3. maj 2018 (punkterne 1 og 2). at dispensere fra kravet om parkeringspladser og opholdsareal i forbindelse med ændring af anvendelse fra butik (detailhandel) til café/restaurant (publikumsorienteret service) på Strandvejen 149 og 201. Jeanne Toxværd (Ø) stemte imod, "idet det vil ændre bybilledet på Strandvejen".

Baggrunden for udvalgets beslutning var, at kravene i lokalplanen om parkeringspladser og opholdsareal er de samme for publikumsorienteret service, som for detailhandel, og at det ofte ikke er muligt at finde plads til de p-pladser og opholdsarealer på ejendommene i bydelscentrene, som er fastsat i lokalplanen. Ønsker kommunen, at der på ejendommene kan indrettes publikumsorienteret service i stedet for detailhandel og derved at understøtte et livligt attraktivt handelsliv i pågældende områder, vil det kræve dispensation fra lokalplanens krav om p-pladser og opholdsarealer.

Med henblik på at følge udviklingen på området ønskede Bygnings- og Arkitekturudvalget løbende at blive holdt orienteret om forvaltningens meddelte dispensationer i tilsvarende sager.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Bygnings- og Arkitekturudvalget:

At orienteringen om meddelte dispensationer vedrørende anvendelsesændringer fra butik (detailhandel) til café/restaurant (publikumsorienteret service) i kommunens strøggader tages til efterretning.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Taget til efterretning, idet Bygnings- og Arkitekturudvalget fortsat vægter et livligt attraktivt handelsliv i bydelscentrene højt.

Bilag

.

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

Offentlig titel

Sags ID: EMN-2019-03655

Resumé

.

Baggrund

.

Indstilling

.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Ingen.

Bilag

.

4 (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:

.

Beslutninger:

.

Bilag

.