

REFERAT Byplanudvalget d. 07-11-2022

Mødedato Mandag d. 07. november 2022 kl. 17:00

Mødested Mødelokale D

Indholdsfortegnelse

Orientering om resultatet fra borgerworkshoppen STØJ LAB.....	3
Lokalplan 441 for Vangede Bygade 52 og Tillæg 6 for Kommuneplan 2021. Offentlig høring.....	6
Herthavej 21. Lovliggørende dispensation til bibeholdelse af hegn.....	9
Jægersborg alle 233-239 og 241-247. Forbud mod altaner.....	12
Mosehøjvej 4C. Opførelse af fritliggende kælder.....	16
Sigridsvej 13. Overskridelse af den maksimalt tilladt bygningshøjde i forbindelse med efterisolering.....	19
Udsigten 1. Ændringer på bevaringsværdig ejendom i kategori 1.....	22
Meddelelser fra formanden/forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne.....	26
Lukket: Meddelelser fra formanden/forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne.....	28
Underskrift.....	29

Punkt 1: Orientering om resultatet fra borgerworkshoppen STØJ LAB

EMN-2022-08436

Bilag

Workshoppen STØJ LAB. Aktuel status

Opsamling på STØJ LAB 11. maj 2022

1 (Åben) Orientering om resultatet fra borgerworkshoppen STØJ LAB

Sags ID: EMN-2022-08436

Resumé

På mødet orienteres om status af det videre arbejde med resultaterne af borgerworkshoppen STØJ LAB, som Gentofte Kommune afholdt den 11. maj 2022.

Baggrund

Den 11. maj 2022 deltog 60 borgere og politikere i workshoppen STØJ LAB, hvor deltagerne, fordelt på 10 grupper, arbejdede med fire temaer til at nedbringe antallet af borgere, der belastes af trafikstøj i Gentofte Kommune.

De fire temaer var:

1. Reducering af støj ved motorveje med fokus på støjskærme
2. Indretning og trafikregulering af lokale veje
3. Reducering af støj i og ved egen bolig med fokus på private støjskærme
4. Smart indretning af rekreative områder

STØJ LAB resulterede i en række forslag og ideer til det videre arbejde, som er samlet i vedhæftede notat, der sammen med det øvrige materiale fra workshoppen endvidere er publiceret på [kommunens hjemmeside om trafikstøj](#).

De forskellige ideer og forslag er efterfølgende blevet vurderet af konsulentfirmaet COWI ud fra bl.a. disse parametre:

- Støjmæssig effekt: effektiv, mindre effektiv, ingen effekt
- Tid: aktuelt nu, om lidt, på langt sigt
- Realiserbarhed: realistisk, måske realistisk, urealistisk
- Påvirkning: æstetik, klima, biodiversitet

Der er udarbejdet et opsamlende notat indeholdende COWI's gennemgang og anbefalinger af de forskellige ideer og forslag fra STØJ LAB og med orientering om de initiativer, der aktuelt arbejdes videre med.

Indstilling

Klima, Miljø og Teknik indstiller

Til Byplanudvalget:

At orienteringen tages til efterretning.

Tidligere beslutninger:

Beslutninger:

Orienteringen taget til efterretning, idet Klima-, Miljø- og Teknikudvalget på et kommende møde vil få forelagt sag til drøftelse og beslutning om hvilke konkrete initiativer til støjreduktion, som Gentofte Kommune aktuelt vil arbejde for gennemførelse af.

Bilag

1. Workshopen STØJ LAB. Aktuel status (4848730 - EMN-2022-08436)
2. Opsamling på STØJ LAB 11. maj 2022 (4855441 - EMN-2022-08436)

Punkt 2: Lokalplan 441 for Vangede Bygade 52 og Tillæg 6 for Kommuneplan 2021. Offentlig høring

EMN-2022-06968

Bilag

LP 441 for Vangede Bygade 52

Tillæg 6 til Kommuneplan 2021.forslag

2 (Åben) Lokalplan 441 for Vangede Bygade 52 og Tillæg 6 for Kommuneplan 2021. Offentlig høring

Sags ID: EMN-2022-06968

Resumé

Der er udarbejdet forslag til Lokalplan 441 for Vangede Bygade 52 og forslag til Tillæg 6 til Kommuneplan 2021.

Der skal tages stilling til, om planforslagene skal udsendes i offentlig høring.

Baggrund

Ejeren af Vangede Bygade 52 har ansøgt om tilladelse til at nedrive den eksisterende bygning på grunden og opføre en ny bebyggelse i form af et énfamiliehus.

Der er udarbejdet et forslag til Lokalplan 441, omfattende ejendommen Vangede Bygade 52 og et tilstødende vejareal, der vil muliggøre opførelse af et nyt enfamiliehus.

Det fastlægges i lokalplanforslaget, at ny bebyggelse skal opføres inden for et defineret byggefelt, bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40, beboelsesbygningen må opføres i maksimalt 2 etager og ikke overstige 7,5 m i højden. Beboelsesbygningen skal derudover iagttage et skrå højdegrænseplan svarende til det, der generelt er gældende i kommunens villaområder.

Lokalplan 441 erstatter Lokalplan 429, der ligeledes omfatter Vangede Bygade 52 og blev vedtaget den 25. oktober 2021.

Lokalplan 429 blev udarbejdet som opfølgning på et § 14-forbud mod nedrivning af den eksisterende bygning på grunden, og det er i Lokalplan 429 forudsat, at bygningen bevares. Bygningen blev samtidigt indføjet i kommuneplanen som bevaringsværdig.

Gentofte Kommune gav den 11. juni 2021 ejeren et afslag på genoptagelse af ansøgningen om nedrivning af bygningen på ejendommen med henvisning til, at ejendommen var omfattet af de på daværende tidspunkt gældende midlertidige retsvirkninger af forslag til Lokalplan 429. Ejeren påklagede afgørelsen til Planklagenævnet begrundet med, at kommunen ikke havde hjemmel i planloven til at afvise genoptagelse af nedrivningsansøgningen.

Planklagenævnet har den 27. januar 2022 afgjort, at Gentofte Kommune ikke har haft lovhjemmel til at afvise genoptagelse af nedrivningssagen og på den baggrund hjemvist sagen til fornyet behandling i kommunen.

Gentofte Kommune har den 15. juni 2022 meddelt nedrivningstilladelse.

Forslag til Lokalplan 441 udpeger ikke den eksisterende bygning som bevaringsværdig. Der er derfor udarbejdet et forslag til Tillæg 6 til Kommuneplan 2021, der udtager huset som bevaringsværdigt fra Kommuneplan 2021.

Planforslagene giver ikke anledning til ledsagende miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering.

Forslag til Lokalplan 441 for Vangede Bygade 52 kan ses via dette link:
<https://gentofte.viewer.dkplan.niras.dk/DKplan/DKplan.aspx?LokalplanId=617>

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At forslag til Lokalplan 441 og Tillæg 6 til Kommuneplan 2021 vedtages til udsendelse i offentlig høring.

Tidligere beslutninger:

Beslutninger:

Anbefales til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen.

Bilag

1. LP 441 for Vangede Bygade 52 (4720643 - EMN-2022-06968)
2. Tillæg 6 til Kommuneplan 2021.forslag (4720644 - EMN-2022-06968)

Punkt 3: Herthavej 21. Lovliggørende dispensation til bibeholdelse af hegn

EMN-2022-08737

Bilag

Oversigtskort

Skråfoto Herthavej

Ansøgning om tilladelse til at bibeholde hegn-4.eml

Foto-2

3 (Åben) Herthavej 21. Lovliggørende dispensation til bibeholdelse af hegn

Sags ID: EMN-2022-08737

Resumé

Der skal tages stilling til, om der skal dispenseres fra paragraf 9, stk. 8, i Lokalplan 28, til bibeholdelse af et hegn.

Baggrund

Ejeren af Herthavej 21 har søgt om lovliggørende dispensation fra Lokalplan 28, § 9, stk. 8, til at bibeholde et nyopført hegn.

Hegnet er opført som erstatning for et eksisterende hegn. Det oprindelige raftehegn var opført inden vedtagelsen af Lokalplan 28, og var således lovligt.

Efterfølgende er hegnet blevet erstattet med et nyt hegn, magen til det oprindelige og med samme placering.

I Lokalplan 28 fremgår af § 9, stk. 8, at "Hegn i naboskel og skel mod vej og sti må kun etableres som levende hegn, eventuelt suppleret af et maksimalt 1,25 m højt trådhegn". I det hegnet har været fjernet helt, skal det nye hegn behandles efter bestemmelserne i lokalplan 28.

Ejendommen er ikke omfattet af Lokalplan 423, temalokalplan for hegning. Det bemærkes dog, at der indenfor Lokalplan 423's område, som erstatning for eksisterende lovlige hegn, kan opføres nye hegn med samme omfang, placering, materialer og farver.

Det ses, at på denne del af Herthavej er det sædvanligt med raftehegn med samme højde, omfang og placering som det aktuelle hegn.

Meddeles der dispensation til bibeholdelse af det nye hegn, vil det have en præcedensdannende effekt på andre lignende sager hvor Lokalplan 423 ikke gælder.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At det drøftes og besluttet, om der skal dispenseres til det ansøgte hegn.

Tidligere beslutninger:

Beslutninger:

Vedtaget at meddele dispensation.

Bilag

1. Oversigtskort (4854604 - EMN-2022-08737)
2. Skråfoto Herthavej (4854605 - EMN-2022-08737)
3. Ansøgning om tilladelse til at bibeholde hegn-4.eml (4854606 - EMN-2022-08737)
4. Foto-2 (4854607 - EMN-2022-08737)

Punkt 4: Jægersborg alle 233-239 og 241-247. Forbud mod altaner

EMN-2022-08738

Bilag

Kortbilag - Jægersborg Allé 233-247

Skråfoto - Jægersborg Allé 233-247

Ny SAVE-registrering

Fotos af facader og gavle

21158 Jægersborg Allé Andragende

Facader Jægersborg Allé 241-247

Facader Jægersborg Allé 233-239

Etageplaner 3. sal. Jægersborg Allé 233-247

Etageplaner 2. sal. Jægersborg Allé 233-247

Etageplaner 1. sal. Jægersborg Allé 233-247

Etageplaner stuen. Jægersborg Allé 233-247

4 (Åben) Jægersborg alle 233-239 og 241-247. Forbud mod altaner

Sags ID: EMN-2022-08738

Resumé

Det skal besluttes, om der skal nedlægges forbud efter planlovens § 14 mod det ansøgte projekt til opsætning af altaner på 2 etageejendomme.

Baggrund

Plan og Byg har modtaget ansøgning om opsætning af 25 altaner på Jægersborg Alle 233-239 og 18 altaner på Jægersborg Alle 241-247. I alt 43 nye altaner på bygningerne, der rummer i alt 70 lejligheder.

Bygningerne er tegnet af Arne Jacobsen og placeret i parklignende omgivelser sammen med andre etagebygninger efter en bebyggelsesplan, ligeledes tegnet af Arne Jacobsen.

I området ses flere eksempler på byggeri af Arne Jacobsen. Bygningerne fremstår som et katalog over forskellige tidsperioder (fra starten af 30-erne til slutningen af 50-erne) i Arne Jacobsens virke, og bygningerne på Jægersborg Allé 233-247 (opført i 1958) er derfor en del af en bevaringsværdig kulturhistorisk dokumentation.

Arkitekturen er kendetegnet ved stramme facader med horisontale linjer, rytmisk brudt af vertikale bærende skillevægge, der træder frem i facaden. Gavle fremstår i gul blank mur. Der er ikke altaner på bygningerne i dag.

Bygningerne ligger meget synlige i kraft af deres placering - dels i parklignende omgivelser, dels ud mod Jægersborg Allé og Smakkegårdsvej.

I SAVE-registreringen har bygningerne tidligere fået tildelt karakteren 6 med begrundelse i, at bygningerne har været omfattet af renovering. Renoveringen har dog ikke ændret væsentligt på bygningernes oprindelige, stramt strukturerede facader.

Gentofte Kommune har foretaget en ny mere retvisende SAVE-registrering, hvor det kulturhistoriske element er givet større betydning, hvilket har resulteret i, at bygningerne nu er tildelt SAVE-værdien 4.

Ejendommen er ikke omfattet af en lokalplan med bevaringsbestemmelser.

Ansøgningen omfatter opsætning af 43 altaner placeret tilfældigt på de vestvendte facader. Ophængningen af altanerne ønskes gennemført ved at montere lisener (søjler monteret uden på bygningens konstruktion) suppleret med korte trækstænger på siden af altanerne.

Plan og Byg har på dialogmøder med ejerforeningen/rådgiver i 2016, 2018 og 2020 drøftet den arkitektoniske tilgang til at montere nye altaner på bygninger, der har så klart et arkitektonisk udtryk, som de her omhandlede. Tilgangen er, at bygningernes overordnede struktur og konstruktionsprincipper fortsat skal kunne aflæses tydeligt, og at det ikke vil være et mål, at nye altaner skal fremstå som en del af den oprindelige bygning. Altanerne skal tilpasses og

underordne sig det eksisterende system, og samtidig fremstå som noget, der er føjet til bygningerne.

Følgende principper har været drøftet: 1) Opsætning som, hvis alle lejligheder får altan, vil lægge sig ind i bygningernes facadestruktur ved at placere altanerne efter en fastlagt plan enten i ranker (altaner oven over hinanden) eller i horisontale rækker.

2) Opsætning i et "tilfældigt" mønster, der tydeligt viser, at altanerne er en nutidig tilføjelse. Det er også blevet drøftet, om altanerne mest hensigtsmæssigt kunne placeres på facaderne, der vender mod hinanden for at fremhæve fællesskabet mellem de to bygninger.

Da det ikke er alle beboere, der pt. ønsker altaner, vil der ved opsætning efter princip 1 opstå en ny facadestruktur, som opløser den eksisterende. Ved opsætning af altaner efter princip 2, hvor det er de aktuelt interesserede beboere, der bestemmer placeringen, vil det ved eventuelt efterfølgende ansøgninger være vanskeligt at styre bygningernes arkitektoniske udtryk.

I alle tilfælde vil ophængning i lisener fremstå som et tilført fremmedelement på de enkle og stramme facader.

Hvis der ikke ønskes givet tilladelse til det ansøgte projekt, skal der meddeles et forbud efter planlovens § 14 med henblik på udarbejdelse af et forslag til lokalplan med bestemmelser, som enten ikke giver mulighed for altaner eller nærmere fastlægger på hvilken måde, der kan opsættes altaner på de 2 bygninger.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At drøfte og beslutte om der skal nedlægges forbud efter planlovens § 14 mod det ansøgte projekt.

Tidligere beslutninger:

Beslutninger:

Vedtaget at nedlægge forbud efter planlovens §14 mod det ansøgte projekt.

Bilag

1. Kortbilag - Jægersborg Allé 233-247 (4854659 - EMN-2022-08738)
2. Skråfoto - Jægersborg Allé 233-247 (4854661 - EMN-2022-08738)
3. Ny SAVE-registrering (4854662 - EMN-2022-08738)
4. Fotos af facader og gavle (4854663 - EMN-2022-08738)
5. 21158 Jægersborg Allé Andragende (4854664 - EMN-2022-08738)
6. Facader Jægersborg Allé 241-247 (4854665 - EMN-2022-08738)
7. Facader Jægersborg Allé 233-239 (4854666 - EMN-2022-08738)
8. Etageplaner 3. sal. Jægersborg Allé 233-247 (4854667 - EMN-2022-08738)
9. Etageplaner 2. sal. Jægersborg Allé 233-247 (4854668 - EMN-2022-08738)
10. Etageplaner 1. sal. Jægersborg Allé 233-247 (4854669 - EMN-2022-08738)

11. Etageplaner stuen. Jægersborg Allè 233-247 (4854670 - EMN-2022-08738)

Punkt 5: Mosehøjvej 4C. Opførelse af fritliggende kælder

EMN-2022-08740

Bilag

Kort og skråfoto

2022.05.03-A-1.01A

2022.05.03-A-2.00A

2022.05.03-A-2.01A

2022.01.20-A-3.01

5 (Åben) Mosehøjvej 4C. Opførelse af fritliggende kælder

Sags ID: EMN-2022-08740

Resumé

Der skal tages stilling til, om der kan meddeles tilladelse til etablering af en fritliggende kælder, hvorved den aktuelle ejendom sidestilles med ejendomme, hvor fritliggende kældre ikke skal medregnes i etagearealet.

Baggrund

Plan og Byg har modtaget ansøgning om byggetilladelse til en kælder, der ligger uden for bygningskroppen på Mosehøjvej 4C

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 105 for et område ved Mosehøjvej, tinglyst den 28. august 1992.

Af lokalplanen fremgår, at bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke må overstige 25. Bebyggelsesprocenten skal beregnes efter beregningsreglerne i BR-S85 på grund af lokalplanens vedtagelsesdato. Lokalplanen er af ældre dato, og en stor del af kommunens ejendomme er omfattet af lignende villalokalplaner, som er af nyere dato. For ejendomme omfattet af lokalplaner med bestemmelse om maksimal bebyggelsesprocent, vedtaget efter den 14. september 1998, er beregningsreglerne anderledes i forhold til fritliggende kældre. Efter denne dato skal fritliggende kældre ikke mere medregnes i bebyggelsesprocenten, hvis loftet i kælderen maksimalt er hævet 1,25 m over det omgivende terræn.

Den ansøgte kælder er på 139 m², hvoraf de 129 m² ligger uden for bygningskroppen. Ejendommens etageareal udvides, jf. beregningsreglerne i BR-S85, fra 315 m² til 454 m² og bebyggelsesprocenten fra 22 til 31. Havde ejendommen været omfattet af en lokalplan med bestemmelse om maksimal bebyggelsesprocent, vedtaget efter den 14. september 1998, ville det aktuelle projekt ikke have påvirket bebyggelsesprocenten.

Meddeles der tilladelse til det ansøgte, vil det have præcedensvirkning for andre lignende ansøgninger om tilladelse til at opføre fritliggende kældre på ejendomme, som er omfattet af lokalplaner med bestemmelse om maksimal bebyggelsesprocent vedtaget før 15. september 1998.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At den aktuelle ejendom sidestilles med ejendomme, som ikke skal medregne fritliggende kældre i etagearealet, og at der meddeles tilladelse til det ansøgte.

Tidligere beslutninger:

Beslutninger:

Vedtaget. Helene Brochmann (F) og Frederik Dehlholm (Ø) undlod at stemme.

Bilag

1. Kort og skråfoto (4854726 - EMN-2022-08740)
2. 2022.05.03-A-1.01A (4854727 - EMN-2022-08740)
3. 2022.05.03-A-2.00A (4854728 - EMN-2022-08740)
4. 2022.05.03-A-2.01A (4854729 - EMN-2022-08740)
5. 2022.01.20-A-3.01 (4854731 - EMN-2022-08740)

Punkt 6: Sigridsvej 13. Overskridelse af den maksimalt tilladt bygningshøjde i forbindelse med efterisolering

EMN-2022-08743

Bilag

Oversigtskort Sigridsvej 13

Skråfoto Sigridsvej 13

279 1.2.03 - Opstalt, nordøst - 2022.07.07

279 1.2.01 - Opstalt, sydvest - 2022.07.07

279 1.2.02 - Opstalt, nordvest - 2022.07.07

Sigridsvej bygningshøjder

Høringssvar til projekt på Sigridsvej 13

Tidligere afgørelser i forbindelse med overskridelse af maksimal bygningshøjde ved udvendig efterisolering

6 (Åben) Sigridsvej 13. Overskridelse af den maksimalt tilladt bygningshøjde i forbindelse med efterisolering

Sags ID: EMN-2022-08743

Resumé

Der skal tages stilling til, om der skal dispenseres til overskridelse af lokalplanens maksimale bygningshøjde i forbindelse med efterisolering af tagkonstruktionen.

Baggrund

Plan og Byg har modtaget ansøgning om tilladelse til om- og tilbygning til det eksisterende 2-familiehus, herunder ansøgning om at hæve tagkonstruktionen 25 cm i forbindelse med efterisolering af taget på ejendommens tofamiliehus.

Den eksisterende tagetage er udnyttet til beboelse i forbindelse med 1. salen. Tagetagen ønskes nyindrettet, og man ønsker i den forbindelse at efterisolere taget. Det betyder, at taget hæves med 25 cm.

Bygningen er i dag 12,52 m høj, og forøgelsen af højden vil betyde, at bygningen vil blive 12,77 m høj.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 148 fra 2000. Heraf fremgår i § 7, stk. 3, at intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 12 meter over terræn, målt efterreglerne i bygningslovgivningen.

Af Bygningsreglement 2018 fremgår, at eksisterende enfamiliehuse, dobbelthuse, rækkehuse og sommerhuse, kan efterisoleres med op til 25 cm isolering, uden at det skal medregnes i etagearealet, og dermed heller ikke i bebyggelsesprocenten. Dette gælder for facader og tagflader. Tofamiliehuse er ifølge lovteksten ikke omfattet af denne undtagelse, men Bolig- og Planstyrelsen, som har udfærdiget bygningsreglementet oplyser, at tofamiliehuse er omfattet.

Projektet har været i høring hos de omkringliggende ejendomme. Der er modtaget høringssvar med indsigelser imod byggeriet. I høringssvarene anføres det, at projektet vil medføre væsentlige skygge- og indbliksgener. Indsigelserne vedlægges.

Overskrider byggeriet/efterisoleringen byggeretten, skal der laves en helhedsvurdering som grundlag for en afgørelse. I den aktuelle sag overskrider det eksisterende hus det skrå højdegrænseplan mod vest/nordvest (Sigridsvej 11), og byggeretten er dermed overskredet. Det vurderes, at forøgelsen af taghøjden ikke vil medføre forøgede skyggegener for naboen mod Sigridsvej 11 på grund af bygningens placering mod øst/sydøst for Sigridsvej 11. Naboen på Sigridsvej 11 har en tagterrasse nord/vest for Sigridsvej 13. Heller ikke på denne tagterrasse vurderes det, at forøgelsen af taghøjden medfører forøgede skyggegener.

Naboerne mod nord og nord/øst består af rækkehusbebyggelse, og ejendommene her ligger med en afstand på minimum 6 m til bygningen. Det skrå højdegrænseplan er overholdt mod skellet mod nord og nordøst, og der er således ikke væsentlige skygge- eller indbliksgener på disse ejendomme.

Kvarteret består af store villaer og rækkehuse. Der er både villaer, der overholder de 12 m højdekrav og villaer med en bygningshøjde på op til 13,5 m.

Bilag vedrørende lignende sager, hvor Plan og Byg har truffet afgørelse, er vedlagt.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At der dispenseres til overskridelse af lokalplanens bestemmelser om maksimal bygningshøjde i forbindelse med udvendig efterisolering af taget.

Tidligere beslutninger:

Beslutninger:

Udsat.

Bilag

1. Oversigtskort Sigridsvej 13 (4854788 - EMN-2022-08743)
2. Skråfoto Sigridsvej 13 (4854789 - EMN-2022-08743)
3. 279 1.2.03 - Opstalt, nordøst - 2022.07.07 (4854790 - EMN-2022-08743)
4. 279 1.2.01 - Opstalt, sydvest - 2022.07.07 (4854791 - EMN-2022-08743)
5. 279 1.2.02 - Opstalt, nordvest - 2022.07.07 (4854792 - EMN-2022-08743)
6. Sigridsvej bygningshøjder (4854793 - EMN-2022-08743)
7. Høringssvar til projekt på Sigridsvej 13 (4856274 - EMN-2022-08743)
8. Tidligere afgørelser i forbindelse med overskridelse af maksimal bygningshøjde ved udvendig efterisolering (4856238 - EMN-2022-08743)

Punkt 7: Udsigten 1. Ændringer på bevaringsværdig ejendom i kategori 1.

EMN-2022-08745

Bilag

Oversigtskort Udsigten 1

Nord facaden

Eksisterende forhold fotoregistering

Ansøgning

Tegninger Eksisterende forhold

Tegninger Fremtidige forhold

Visualisering af øst- og vest gavlen

Bilag vinduer

Bilag GVR GVO ovenlysvinduer

7 (Åben) Udsigten 1. Ændringer på bevaringsværdig ejendom i kategori 1.

Sags ID: EMN-2022-08745

Resumé

Der skal tages stilling til, om der skal gives dispensation fra Lokalplan 380 til at udføre facade- og tagændringer.

Baggrund

Ejer af ejendommen søger om tilladelse til at foretage følgende udvendig restaurering og ændringer på bevaringsværdig ejendom:

- Udskiftning af tagbeklædning til tagteglsten af typen *Dantegl Gammel Dansk vingetagsten*; farve: *Naturrød*. Eksisterende tagteglsten er vingetagsten i farven naturrød.
- Kalkning af alle facader i NCS: Y20R
- Maling af ydre træværk i farven portgrøn NCS: G30Y. I dag er træværk malet i flere grønne nuancer.
- Udskiftning af alle døre
- Udskiftning af alle vinduer
- Nedtagning af skorsten

Nord facaden:

- Hoveddøren ændrer placering
- Etablering af 3 vinduer; 1 lille i stueetagen og 2 store vinduer på 1.salen Etablering af vindue i stueetagen
- Etablering af 2 ovenlysvinduer, magen til ovenlysvinduerne på syd facaden
- Eksisterende skodder fjernes

Syd facaden:

- Etablering af 2 vinduer; 1 stort i stueetagen og 1 stort på 1.salen
- Udskiftning af 2 eksisterende ovenlysvinduer, som også ændrer placering
- Eksisterende skodder fjernes

Øst facaden (gavl):

- Eksisterende vindue i tagetagen udvides til dør
- Etablering af 2 døre på 1. sal
- Etablering af altan med trappe til terræn

Vest facaden (gavl):

- Eksisterende vindue i tagetagen udvides til dør
- Etablering af altan på 1. sal
- Etablering af dør i stueetagen

Ejendommen er udpeget som bevaringsværdig i Lokalplan 380. Af §3.1 fremgår det, at udvendige ændringer af ejendommen kræver dispensation fra Lokalplan 380.

Ansøgningen vedrører alene Udsigten 1.

Ved SAVE-registreringen i 2004 blev bebyggelsen tildelt bevaringsværdien 1. Den høje bevaringsværdi skyldes hovedsageligt bebyggelsens kulturværdi som den ældste industribygning i kommunen. Bygningen blev opført i år 1795 af arkitekt Viggo Klein, og fungerede derefter i ca. 100 år som strømpefabrik ved fabrikant Alexander Mitchell.

Bygningen blev ombygget til tegnestue i 1960. Ombygningen blev præmieret samme år. Bebyggelsen fremstår i dag med et blandet udtryk fra forskellige byggestile. Ejendommens kulturværdi er det bærende punkt for bevaringsværdien.

Det vurderes, at:

- at tagbeklædning kan udskiftes til Dantegl Gammel Dansk vingetagsten; farve: Naturrød (NCS: S3050-Y60R)
- at facaderne kan kalkes med farven NCS: Y20R,
- at al træværk kan males i farven portgrøn NCS: G30Y
- at alle døre kan udskiftes med nye døre i træ og som ansøgt
- at alle vinduer i facaderne kan udskiftes med nye vinduer i træ og som ansøgt
- at de ansøgte ændringer på nord facaden og syd facaden kan tillades,
- at der kan isættes ovenlysvinduer med den viste placering på vilkår af, at de kun kan have dimensioner og detaljering som Velux GVR/GVO-vinduer, og ikke som ansøgt (Louvre-classic). I vurderingen indgår, at de vinduer, som i dag fremstår tilfældigt placeret i den sydlige tagflade fjernes, og at den sydlige tagflade fremtidigt vil fremstå mere harmonisk. Vinduer af GVR/GVO-typen vurderes også at passe til den nordlige tagflade med den viste placering.

Plan og Byg vurderer, at det samlede arbejde vil medvirke til bevarelse af bebyggelsen og dermed ejendommens kulturhistorie.

Det vurderes, at de ansøgte ændringer i øst- og vest gavlen samt nedtagning af eksisterende skorsten vil forringe bebyggelsens tilbageblevne originale udtryk.

Desuden hænger bebyggelsens arkitektur sammen med Mitchellsstræde 30 og Krogen 1, som begge fremstår med smalle og enkle gavle uden mange åbninger eller altaner.

På mødet den 7. marts 2019, pkt. 3, besluttede Bygnings- og arkitekturudvalget enstemmigt på Mitchellsstræde 30 at tillade udskiftning af eksisterende tagvinduer på tagsiden mod Gentofte Sø/vest, kalkning af facader, maling af træværk, udskiftning af tagbeklædning samt til udskiftning af vindue i nordfacaden. Udskiftningerne svarer til det, der anbefales tilladt i den aktuelle sag.

Indstilling

Plan og Byg indstiller
Til Byplanudvalget:

1. At der meddeles tilladelse til; udskiftning af tagbeklædning, døre og vinduer, kalkning af facader og maling af alt træværk, de ansøgte ændringer på nord facaden og de ansøgte ændringer på syd facaden.

2. At der gives afslag på; nedtagning af skorsten på tagryggen, etablering af altaner, de ansøgte ændringer på øst gavlen og de ansøgte ændringer på vest gavlen.

Tidligere beslutninger:

Beslutninger:

Vedtaget.

Bilag

1. Oversigtskort Udsigten 1 (4854865 - EMN-2022-08745)
2. Nord facaden (4854866 - EMN-2022-08745)
3. Eksisterende forhold fotoregistering (4854869 - EMN-2022-08745)
4. Ansøgning (4854870 - EMN-2022-08745)
5. Tegninger Eksisterende forhold (4854871 - EMN-2022-08745)
6. Tegninger Fremtidige forhold (4854872 - EMN-2022-08745)
7. Visualisering af øst- og vest gavlen (4854873 - EMN-2022-08745)
8. Bilag vinduer (4854874 - EMN-2022-08745)
9. Bilag GVR GVO ovenlysvinduer (4854875 - EMN-2022-08745)

Punkt 8: Meddelelser fra formanden/forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne

EMN-2021-07671

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

Sags ID: EMN-2021-07671

Tidligere beslutninger:

Beslutninger:

Frederik Dehlholm (Ø) opfordrede til afholdelse af temamøde i udvalget vedrørende nedrivning og genopførelse af boliger.

Bilag

Punkt 9: Lukket: Meddelelser fra formanden/forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne

EMN-2021-07671

Punkt 10: Underskrift

EMN-2021-07632

10 (Åben) Underskrift

Sags ID: EMN-2021-07632

Tidligere beslutninger:

Beslutninger:

.

Bilag