



Dagsorden til møde i Bygnings- og Arkitekturudvalget

**Mødetidspunkt 06-06-2019 17:00
Mødeafholdelse Udvalgsværelse D**

Indholdsfortegnelse

Bygnings- og Arkitekturudvalget

06-06-2019 17:00

1 (Åben) Søvolden 2. Eablering af kviste på bevaringsværdig ejendom	3
2 (Åben) Dyrehavevej 43A. Servitut vedr. etageantal.....	4
3 (Åben) Sofievej 20B. Nedrivning af bevaringsværdig ejendom	5
4 (Åben) Søndersøvej 41A, 1. sal. Søndersøhave. Nedlæggelse af plejebolig i forbindelse med ombygning af plejehjemmet.....	6
5 (Åben) Opfølgning på afsluttede opgaveudvalg	8
6 (Åben) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne	9
7 (Lukket) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne	9
Offentlig titel Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne	9

1 (Åben) Søvolden 2. Etablering af kviste på bevaringsværdig ejendom

Sags ID: EMN-2019-01086

Resumé

Der skal tages stilling til, om der skal gives dispensation til etablering af 3 kviste og udvendige bygningsforandringer på den bevaringsværdige ejendom Søvolden 2.

Baggrund

Bygnings- og arkitekturudvalget besluttede på møde den 1. november 2018, pkt. 2, enstemmigt at meddele tilladelse til etablering af 3 kviste på den bevaringsværdige bygning.

Ejendommen er omfattet af bestemmelserne i Lokalplan 95 fra 1991. Det fremgår af § 8, stk. 1, at udvendige bygningsforandringer ikke må finde sted uden Kommunalbestyrelsens særlige tilladelse.

Bygningen, som er et almuehus med visse egnstypiske træk, er et af de ældste huse i området, og det står i lokalplanen registreret som "opført før 1888."

Bygningen er i SAVE-registreringen tildelt en høj bevaringsværdi (karakteren 2), grundet sin kulturværdi og mange originale detaljer. Husets arkitektur indgår som et væsentligt element i det omgivende landsbymiljø, der har rødder langt tilbage i historien, og bygningen ses som en fin repræsentant for områdets kulturhistoriske og miljømæssige værdier.

Plan og Byg konstaterede i februar 2019, at dele af ejendommen, herunder tagkonstruktionen, er blevet nedrevet. Plan og Byg har efterfølgende meddelt en standsning af byggearbejdet, for at sikre at bygningen ikke nedrives yderligere.

Bygherre ønsker nu at genopføre tagkonstruktion, gavle og vindfang. Ud over de allerede godkendte 3 kviste på huset, ansøges der om at udskifte døre og vinduer samt om at ændre farven på husets facader.

Plan og Byg har i dialogen med bygherre stillet krav om, at husets gavle og tagkonstruktion reetableres identisk med det oprindelige.

Plan og Byg vurderer, at de ansøgte ændringer på huset respekterer det oprindelige udtryk. Den ansøgte farve er fundet ved en undersøgelse af husets facadefarver gennem tiden og svarer til tidligere facadefarve. Udformningen af de nye vinduer og døre vurderes at harmonere med bygningens oprindelige udtryk. Samlet vil de nu ansøgte ændringer bidrage til, at huset kommer til at fremstå harmonisk og renoveret med respekt for det oprindelige udtryk.

Det er ligeledes Plan og Bygs vurdering, at de ansøgte ændringer vil indpasse sig fint i det omgivende landsbymiljø.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Bygnings- og Arkitekturudvalget:

At der meddeles tilladelse til kvistene og de ansøgte, udvendige bygningsforandringer.

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

1. Kortbilag (2968693 - EMN-2019-01086)
2. Skråfoto (2968695 - EMN-2019-01086)
3. Tegninger - nyt forslag 30.04.2019 (2968697 - EMN-2019-01086)
4. Ny projektbeskrivelse (2968698 - EMN-2019-01086)
5. Tegninger godkendt på BA-mødet d. 01.11.2018 (2968700 - EMN-2019-01086)
6. Foto 1. Før delvis nedrivning (2968701 - EMN-2019-01086)
7. Foto 2 (2968704 - EMN-2019-01086)
8. Foto 3 (2968705 - EMN-2019-01086)
9. Foto 4 (2968706 - EMN-2019-01086)

2 (Åben) Dyrehavevej 43A. Servitut vedr. etageantal

Sags ID: EMN-2019-02587

Resumé

Der skal tages stilling til, om Gentofte Kommune vil håndhæve en servitut, som fastlægger, at der på ejendommen kun må opføres et enfamiliehus i én etage og eventuelt udnyttet tagetage.

Baggrund

Plan og Byg har fra Arkitekt Effekt på vegne af ejerne af ejendommen modtaget en ansøgning om byggetilladelse.

Det ansøgte projekt omfatter et nyt enfamiliehus, hvor en stor del af bygningen er i en etage, mens den midterste del er i to etager. Arealerne er fordelt med en stueetage på 125 m² og en 1. sal på 44 m².

Ejendommen udgøres af en koteletgrund, og den er i dag bebygget med et enfamiliehus i en etage med sadeltag.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 289, der giver mulighed for, at der kan opføres et enfamiliehus i 2 etager.

Ejendommen er endvidere omfattet af en servitut med Gentofte Kommune som eneste påtaleberettiget, som fastlægger, at der kun må opføres et enfamiliehus i en etage og eventuelt udnyttet tagetage (1½ etage). Servitutten er tinglyst i 1954 i forbindelse med udstykning af koteletgrunden.

De to ejendomme, som er beliggende foran den ansøgte grund ud mod Dyrehavevej på begge sider af koteletbenet, Dyrehavevej 41 og dobbelthuset 43 og 45, er bebygget med bygninger i 2 etager. Området er hovedsageligt bebygget med villabebyggelse i 1 og 1 ½ etage.

Det er Plan og Bygs vurdering, at det ansøgte projekt, hvor en mindre del af bygningen er i to etager, ikke vil være usædvanligt for området, samt at bygningens samlede udtryk ikke er mere markant end ved opførelse af et enfamiliehus i henhold til servitutten, som giver mulighed for at opføre et hus i en etage med udnyttet tagetage.

Ansøgningen er sendt i partshøring, og eventuelle indsigelser vil blive forelagt på mødet.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Bygnings- og Arkitekturudvalget:

At det drøftes og besluttes, om der skal meddeles tilladelse til det ansøgte.

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

1. Kortbilag (2968750 - EMN-2019-02587)
2. Skråfoto (2968751 - EMN-2019-02587)
3. 20190415 SAMLET MYNDIGHEDSPROJEKT TEGNINGER.pdf (2968752 - EMN-2019-02587)
4. Servitut 15.01.1954 (2968753 - EMN-2019-02587)

3 (Åben) Sofievej 20B. Nedrivning af bevaringsværdig ejendom

Sags ID: EMN-2019-02588

Resumé

Der skal tages stilling til, om der kan gives tilladelse til at nedrive den bevaringsværdige bygning på ejendommen Sofievej 20B.

Baggrund

Plan og Byg har modtaget en ansøgning om nedrivning af bygningen på Sofievej 20B, som er udpeget bevaringsværdig i Lokalplan 256, og tildelt karakteren 4 i SAVE-registreringen.

Tidligere ejer ønskede at renovere taget, men projektet blev aldrig fuldført, og bygningen har stået delvist afdækket med stillads i ca. 2 år og uden tag siden november 2018.

Ansøgningen indeholder bl.a. en ingeniørvurdering og et økonomisk overslag, hvoraf det fremgår, at en skimmelsanering og renovering af bygningen vil omfatte, at alle etagedæk og tagkonstruktionen udskiftes, at store dele af ydervægge mures op på ny, og at alle indvendige overflader nedrives eller skimmelsaneres. Det økonomiske overslag er på 16.821.278 kr. for renoveringen og på 11.983.503 kr. for opførelse af et nyt enfamiliehus.

Bygningens eksisterende bevaringsværdi er givet ud fra dens arkitektur, kulturhistorie og håndværksmæssige udførelse. Inden for de sidste år er bygningen dog forfaldet i betydeligt omfang. Plan og Byg vurderer, at bygningen som følge heraf har mistet sin bevaringsværdi, og at en renovering ikke vil genetablere den tidligere fastsatte bevaringsværdi. En renovering vil medføre en så omfattende udskiftning af bygningsdele, at der kun i beskedent omfang bevares oprindelige dele af bygningen, hvilket vil påvirke den oprindelige arkitektoniske og kulturhistoriske karakter og det tidstypiske udtryk.

I tidligere sager har Byplanudvalget/Bygnings- og Arkitekturudvalget behandlet sager om nedrivning af bevaringsværdige bygninger i kategori 4, som:

Schimmelmannsvej 6

På Byplanudvalget den 3. marts 2016, pkt. 5, blev det enstemmigt vedtaget at meddele tilladelse til at nedrive bygningen, idet det blev vurderet, at omkostningerne til udbedring af skaderne på bygningen var uforholdsmæssigt store, i forhold til at bygge nyt. Tilladelsen blev givet på betingelse af, at *"der opføres en identisk ny beboelsesbygning med samme placering, udformning og materialevalg"*.

Dyrehavevej 30

På Byplanudvalgets møde den 9. april 2015, pkt. 7, blev det vedtaget at meddele tilladelse til at nedrive bygningen. Poul V. Jensen (I) stemte imod og begærede sagen i Kommunalbestyrelsen. I Kommunalbestyrelsen blev det den 27. april 2015, pkt. 16, enstemmigt vedtaget at meddele tilladelse til nedrivning.

Strandvejen 307A

På Bygningsudvalgets møde den 26. januar 2015, pkt. 5, blev det enstemmigt vedtaget at give tilladelse til nedrivning af beboelsesbygningen på grund af dårlig vedligeholdelsesstand, under forudsætning af at der opføres en identisk ny beboelsesbygning med samme placering og udformning.

Skovvej 49

På Byplanudvalgets møde den 15. august 2013, pkt. 18, blev det enstemmigt vedtaget at give afslag på nedrivning.

Jægersvinget 15

På Byplanudvalgets møde den 1. marts 2012, pkt. 8, blev det enstemmigt vedtaget at give afslag på nedrivning.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Bygnings- og Arkitekturudvalget:

At der meddeles tilladelse til nedrivning af den bevaringsværdige bygning.

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

1. Kortbilag Sofievej 20B (2968796 - EMN-2019-02588)
2. Sofievej billeder fra kommuneatlas (2968797 - EMN-2019-02588)
3. Sofievej 20B Ansøgning om nedrivningstilladelse.pdf (2968799 - EMN-2019-02588)
4. Sofievej 20B foto over husets tilstand (2968800 - EMN-2019-02588)
5. Sofievej 20B Rapport DMA (2968801 - EMN-2019-02588)
6. Eibye Radgivning udtalelse om husets tilstand (2968802 - EMN-2019-02588)
7. Eibye Rådgivning faglig vurdering (2968803 - EMN-2019-02588)

4 (Åben) Søndersøvej 41A, 1. sal. Søndersøhave. Nedlæggelse af plejebolig i forbindelse med ombygning af plejehjemmet

Sags ID: EMN-2019-02589

Resumé

Der skal som konsekvens af omlægning af Søndersøhave til udelukkende plejeboliger med fast personale tages stilling til nedlæggelse af en plejebolig i henhold til boligreguleringslovens § 46 med henblik på at gøre det muligt at etablere en nødvendig gangforbindelse mellem to af længerne i Søndersøhave.

Baggrund

Der er ansøgt om tilladelse til at nedlægge en plejebolig i Søndersøhave, Søndersøvej 41A, 1. sal, som led i en ombygningssag.

Kommunalbestyrelsen godkendte enstemmigt den 26. februar 2018, pkt.7, en omlægning af Søndersøhave fra plejeboliger med hjemmehjælp til plejeboliger med fast personale.

Søndersøhave er i dag indrettet med 59 plejeboliger med hjemmehjælp (beskyttede boliger) og 11 plejeboliger med fast personale. Der gennemføres en ombygning af Søndersøhave, så det bliver muligt at omlægge plejeboliger med hjemmehjælp til plejeboliger med fast personale, så alle bebyggelsens plejeboliger bliver med fast personale. Ved den ansøgte nedlæggelse af boligen vil Søndersøhave fremtidigt have 69 plejeboliger.

Omlægningen medfører nogle nødvendige funktionstilpasninger for at imødekomme behovene hos den nye målgruppe.

Søndersøhave er generelt i to etager og udgøres af flere længer, der er sammenbygget med store mellembygninger. De to vestligt beliggende længer er dog sammenbygget af en mindre mellembygning i to etager. Stueetagen i mellembygningen udgøres af et toilet, et lagerlokale og et gangareal, der forbinder de to længer, mens førstesalen udgøres af en plejebolig.

Af hensyn til beboernes sikkerhed er der behov for en direkte fysisk sammenhæng mellem enhederne. Alle beboere har store plejebehov og særlige behov for støtte og hjælp til alle daglige gøremål hele døgnet, og der er derfor behov for direkte og let tilgængelighed til fællesarealer og personale.

Den nuværende indretning forhindrer en direkte og let tilgængelighed til fællesarealer og personale, for så vidt angår de to vestligt beliggende længer, idet plejeboligen i sammenbygningen spærrer for gennemgang. Den nuværende indretning betyder, at personalet skal skifte etage for at kunne betjene beboere og fællesarealerne, som er placeret omkring den aktuelle bolig. Ombygningen vil etablere den nødvendige direkte forbindelse mellem beboere, fællesarealer og personalet.

Det er afgørende for den fremtidige drift af denne del af Søndersøhave, at den omhandlede plejebolig nedlægges, således at der kan etableres en gangforbindelse.

En del af det nedlagte boligareal vil endvidere kunne anvendes til samtaler med pårørende, lægebesøg og lignende.

Det er ikke muligt inden for det nuværende Søndersøhaves bygningsareal at oprette en ny og hensigtsmæssigt placeret bolig.

Nedlæggelse af plejeboligen kræver kommunens tilladelse jævnfør boligreguleringslovens § 46.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Bygnings- og Arkitekturudvalget:

At der som konsekvens af omlægning af Søndersøhave til udelukkende plejeboliger med fast personale meddeles tilladelse til den ansøgte nedlæggelse af en plejebolig med henblik på at gøre det muligt at etablere en nødvendig gangforbindelse mellem to af længerne i Søndersøhave.

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

1. Luftfoto (2968864 - EMN-2019-02589)
2. Ansøgning (2968865 - EMN-2019-02589)
3. Etageplaner (2968867 - EMN-2019-02589)
4. Nedlæggelse af bolig - Plantegning (2968868 - EMN-2019-02589)

5 (Åben) Opfølgning på afsluttede opgaveudvalg

Sags ID: EMN-2019-01682

Resumé

Der fremlægges opfølgning på realisering af anbefalinger fra de opgaveudvalg, som har refereret til Bygnings- og Arkitekturudvalget - opgaveudvalgene Detailhandel i Gentofte samt Arkitektur i Gentofte.

Baggrund

Der fremlægges opfølgning på opgaveudvalget Detailhandel i Gentofte samt Arkitektur i Gentofte pr. 1. kvartal 2019.

Opfølgningerne på opgaveudvalgene vil efter udvalgsbehandlingen blive sendt til de borgere, der var med i det pågældende opgaveudvalg, til orientering.

Indstilling

Det indstilles

Til Bygnings- og Arkitekturudvalget:

At opfølgningen på de to opgaveudvalg tages til efterretning.

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

1. Opfølgning på opgaveudvalget Detailhandel i Gentofte. 2019, 1 (2980871 - EMN-2019-01682)
2. Opfølgning på opgaveudvalget Arkitektur i Gentofte 2019-1 (2984513 - EMN-2019-01682)

6 (Åben) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne

Sags ID: EMN-2018-04566

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

7 (Lukket) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne

Offentlig titel Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne

Sags ID: EMN-2018-04566

Tidligere beslutninger:

.

Bilag