GLADSAXE

Tillæg 3 til lokalplan 100 for Holmevej 8

Miljørapport, maj 2026



Indhold

Indhold **2**

Indledning **3**

Ikke-teknisk resume **4**
- Planen 4
- Afgrænsning 4
- Miljøvurderingens konklusioner 4
  - Kumulative effekter 4
  - Tiltag og ændringer 4

Planlægningen **6**
- Tillæg 3 til lokalplan 100 for Holmevej 8 6
- Forbindelse til andre planer og programmer 6
- Overvejelser om alternativer 7

Miljøtilstand **8**
- Aktuelle forhold 8
- Miljømålsætninger 8

Miljøvurdering **9**
- Forløbet for miljøvurderingen 9
  - Høring af berørte myndigheder 9
- Arkitektonisk kulturarv 10
  - Eksisterende forhold og målsætninger 10
  - Metode for vurdering 11
  - Vurdering af indvirkning 12
  - Foranstaltninger og overvågning 14

Referencer **16**

Redaktion: Byafdelingen
Sagsnummer: 25-2-09.40.10-P16
2. udgave, maj 2026

Indledning

I denne rapport kan du læse om de væsentlige påvirkninger, som planerne kan have på miljø og samfund. Det betyder også, at det ikke er enhver påvirkning eller gene, som er taget med. Målet med vurderingen er todelt. Først at få øje på de mange udfordringer, så der i planlægningen så vidt muligt tages hånd om disse. Dernæst at belyse påvirkningerne, før Byrådet tager stilling til, om de godkender planerne.

Tillæg 3 til Lokalplan 100 for Holmevej 8 er omfattet af krav om miljøvurdering, jf. miljøvurderingslovens § 8, stk. 2, nr. 2, da det sætter rammer for fremtidige anlægstilladelser og vurderes at medføre en sandsynlig væsentlig påvirkning af miljøet.

Ikke-teknisk resume

Planen

Forslag til tillæg 3 til lokalplan 100 for Holmevej 8 har til formål at sikre det eksisterende bevaringsværdige enfamiliehus på ejendommen Holmevej 8 og give konkrete muligheder for en tilbygning, der tager hensyn til den bevaringsværdige bygning.

Ejendommen pålægges bestemmelser der sikrer den eksisterende bygnings bevaringsværdier mod nedrivning og ved fremtidige udvendige bygningsændringer. Desuden bestemmer planen omfang og udformning af en fremtidig tilbygning til den bevaringsværdige bygning.

Der behandles to alternative placeringer for tilbygningen, der begge indgår i planen. Der er ikke undersøgt andre alternativer.

Området er i dag omfattet af lokalplan 100 for Del af Maglegård kvarter. En sandsynlig udvikling af området forventes som fortsat anvendelse som åben-lav bolig, enten ved at opføre en tilbygning til det eksisterende enfamiliehus i tråd med den byggeret lokalplan 100 giver – eller ved nedrivning af den eksisterende bevaringsværdige bolig og opførelse af et samlet nybyggeri.

Afgrænsning

Kommunen har vurderet, om planerne må forventes at kunne få en væsentlig påvirkning på miljøet og samfund, og fundet frem til følgende emne:

- Samfund og sundhed, arkitektonisk kulturarv

Planforslagets mulige påvirkning af denne miljøfaktor er derfor vurderet nærmere på et overordnet niveau i miljørapporten. Nærmere beskrivelse af metode indgår i fagafsnittet om påvirkning af kulturarven.

Miljøvurderingens konklusioner

Gladsaxe Kommunes miljøvurderingsmyndighed konkluderer, at de af lokalplanens bestemmelser, der forhindrer nedrivning eller ændring af den eksisterende bevaringsværdige bygning, har en positiv påvirkning på den arkitektoniske kulturarv.

Rapporten kommer samtidig frem til, at muligheden for at nedrive den bevaringsværdige veranda ved en placering af tilbygningen mod syd har en væsentlig negativ påvirkning af den arkitektoniske kulturarv. Opførelse af tilbygningen med de placeringer og udformning som fastlagt i planen, vurderes at få en negativ, men ikke væsentlig påvirkning af kulturarven.

Kumulative effekter

Der vurderes ikke at være kumulative effekter i forbindelse med indholdet af tillæg 3 til lokalplan 100.

Tiltag og ændringer

Miljørapportens konklusion er, at lokalplanens bestemmelser, udarbejdet i dialog mellem planmyndigheden og grundejer, udgør de nødvendige foranstaltninger for at undgå en væsentlig negativ påvirkning af kulturarven i forbindelse med opførelse af en tilbygning på Holmevej 8.

Da der forud for udarbejdelse af planen ved en begunstigende forvaltningsakt er givet tilsagn til at nedrive husets bevaringsværdige veranda ved placering af tilbygningen mod syd, vurderes det ikke muligt at undgå denne væsentlige negative påvirkning af kulturarven i forbindelse med planlægningen.

Planens positive og negative påvirkning af den bevaringsværdige bygning vurderes henholdsvis at fremme og hindre målsætningerne herom i Kommuneplan 2021 og Gladsaxe Kommunes Arkitekturpolitik.

Der findes eksisterende overvågning i kraft af byggelovens krav om byggetilladelse for nyt byggeri og væsentlige ombygninger, hvorved overholdelse af lokalplanens bestemmelser sikres.

Der foreslås ikke særskilte foranstaltninger til overvågning.

Planlægningen



Afgrænsning af tillæg 3 til lokalplan 100

Gladsaxe Kommune har udarbejdet et forslag til tillæg 3 til lokalplan 100 for Holmevej 8.

Planen omfatter matrikel nr. 4hæ, Buddinge, svarende til adressen Holmevej 8, 2860 Søborg, som vist på kortudsnit foroven. Ejendommen anvendes aktuelt som enfamiliehus med tilhørende have.

Tillæg 3 til lokalplan 100 for Holmevej 8

Lokalplanens hovedindhold er:

- at sikre bevaringsværdierne i det eksisterende enfamiliehus, der er udpeget som SAVE 4, mod nedrivning og ved bygningsændringer,
- at give mulighed for en tilbygning på ejendommen, der i omfang og udseende tager hensyn til det bevaringsværdige hus' arkitektur og synlighed.

Nærmere bestemt indeholder planen paragraffer, der forhindrer nedrivning af det bevaringsværdige hus og fastlægger, hvilke muligheder for bygningsændringer der er, f.eks. i forhold til hvilke materialer og farver, der må anvendes. Der gives dog mulighed for at bygningens sydvendte veranda nedrives i forbindelse med at tilbygningen opføres syd for den eksisterende bygning.

Desuden gives der mulighed for, at en tilbygning på husets nordvendte facade nedrives og erstattes af et åbent vindfang, som vist i de oprindelige bygningstegninger fra 1924.

Derudover gør planen det muligt at opføre en tilbygning, syd eller vest for den eksisterende bygning. Der er bestemmelser om tilbygningens maksimale længde og bredde; dens placering indenfor et af to byggefelter; bygnings-, facade- og sokkelhøjde; tagform; placering og dimensioner på karnap/længe, kvist, vinduer og døre samt brug af materialer og farver ved de enkelte bygningsdele. Overgangen mellem nybyggeri og det eksisterende skal formidles af en mindre og lavere mellembygning, der i dimensioner svarer omtrent til nuværende veranda. Formålet med disse bestemmelser er, at det nye byggeri skal tilpasse og underordne sig den bevaringsværdige bygning.

Da der er tale om et tillæg til den gældende lokalplan 100 fra 1997, reguleres en lang række forhold fortsat af denne, heriblandt anvendelse, udstykning og bebyggelsesprocent.


Det eksisterende enfamiliehus, set fra nordøst

Forbindelse til andre planer og programmer

Kommuneplan 2021
Kommuneplanen indeholder en retningslinje

om, at der i hvert enkelt tilfælde vurderes, om bygninger registreret med bevaringsværdi SAVE 4 i Kommuneatlas Gladsaxe (1) skal pålægges bevaringsbestemmelser i kommende lokalplaner.

Desuden fastlægger en anden retningslinje, at i områder udpeget som værdifulde kulturmiljøer, skal de karakterskabende træk bevares og om muligt forbedres. Nye tilføjelser og ændringer skal udføres som nutidige fortolkninger af eksisterende, arkitektoniske træk.

Indholdet i tillæg 3 til lokalplan 100 er i overensstemmelse med indholdet i det gældende rammeområde 16B1 i Kommuneplan 2021.

Overvejelser om alternativer

Planen er udarbejdet som opfølgning på et forbud efter planlovens § 14. Grundejer havde ansøgt Gladsaxe Kommune om tilladelse til at ombygge det eksisterende enfamiliehus, blandt andet ved at fjerne den eksisterende veranda og et vindfang, samt opføre en tilbygning. By- og Miljøforvaltningen vurderede, at den ansøgte tilbygning havde et omfang og karakter, der ikke var tilpasset arkitekturen og størrelsen på det eksisterende enfamiliehus. Det vurderedes, at den ville skæmme den bevaringsværdige bygning.

Tillæg 3 til lokalplan 100 er udarbejdet på baggrund af By- og Miljøforvaltningens dialog med grundejer.
Da der inden forbuddet efter planlovens § 14 ved en begunstigende forvaltningsakt er givet nogle tilsagn til grundejer, herunder tilsagn til at nedrive den eksisterende bevaringsværdige veranda, har der ved udarbejdelse af planforslaget været nogle bindinger for planens indhold.

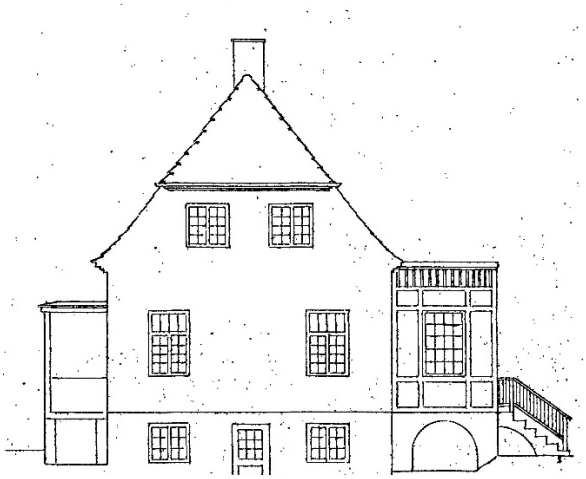
Planen indeholder to mulige placeringer for tilbygningen til det bevaringsværdige hus. Derfor er de to placeringers forskellige påvirkninger af den arkitektoniske kulturarv beskrevet hver for sig, som alternativer, der begge er indeholdt i planforslaget.

Der er ikke undersøgt andre alternativer.

Miljøtilstand

Aktuelle forhold

Tillæg 3 til lokalplan 100 omfatter matr.nr. 4hæ, Buddinge, der aktuelt rummer et eksisterende fritliggende parcelhus med tilhørende have og selvstændig garage.



Holmevej 8, opstalt mod vest, 1924

Det eksisterende hus er i en etage med udnyttet tagetage og har en højde på ca. 9,5 meter, inkl. skorsten. Det fremstår med valmtag i nye, røde vingetegl, med nye tagvinduer og en ny kvist på den sydvendte tagflade. Facaderne er pudset i grå puds med rødmalet gesims. På den nordvendte facade er et oprindeligt åbent vindfang i 1955 erstattet af en en-etages tilbygning i pudset gasbeton indeholdende entré og bad/toilet.

De oprindelige sprossevinduer er bevaret, men næsten alle yderdøre, blandt andet hoveddøren, er af nyere dato. I sin helhed er bygningen præget af manglende vedligehold, med skallende maling på træværk og skader på de pudsede ydervægge.

Den eksisterende bygning er opført i 1925 og er i Gladsaxe Kommuneatlas udpeget med en middel bevaringsværdi, SAVE 4.

Planens område er omgivet af ejendomme med åben-lav boligbebyggelse mod nord, syd og vest, mens det mod øst afgrænses af selve Holmevej. Øst for vejen ligger det fredede fortidsminde Garhøj, en rundhøj fra oldtiden.

Maglegårds Kvarter, som Holmevej 8 er beliggende i, er i kommuneatlasset fra 1998 udpeget som kulturmiljø.

Etablering af en tilbygning i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser vurderes ikke at påvirke vandets strømningsvej væsentligt, da den placeres i den øverste del af vandets strømningsvej. Da øvrigt vand fra bygningen forventes tilkoblet til kloak eller en overfladeløsning, vil der ikke være tale om væsentlige ændringer af vand i forhold til naboer.

Ejendommen er blevet besigtiget i forbindelse med screeningen. På den baggrund vurderes det, at den bebyggelse, der fremadrettet må nedrives, ikke kan udgøre yngle- eller rastesteder for flagermus. Grundens beliggenhed og beskaffenhed understøtter heller ikke andre bilag IV-arter og der er ikke registreret bilag IV-arter eller kendskab til arter i området i øvrigt.

Lokalplanen ligger ca. 2,5 km fra nærmeste Natura 2000 Habitatområde, nr. 141, Brobæk Mose og Gentofte Sø. De vurderes ikke at medføre krav om konsekvensvurdering i henhold til habitatdirektivets artikel 6 og 7, på baggrund af afstanden til Natura 2000-området.



Skråfoto af Holmevej 8 fra øst, ©Klimadatastyrelsen 2023

Miljømålsætninger

Træpolitik
Kommunens træpolitik indeholder en vision om at bevare og udvikle træerne i Gladsaxe og øge den samlede bestand af træer for at styrke rammerne for den levende by. Det gælder om at sikre de værdier træerne tilfører byen, blandt andet som rumskabende og arkitektonisk element, påvirkning af sanserne med farver og dufte samt deres bidrag til større biodiversitet og en klimatilpasset by.

På den tidligere tæt bevoksede ejendom er flere træer og buske blevet ryddet forud for udarbejdelse af planforslaget. Der udpeges med lokalplanen ingen bevaringsværdige træer.

Arkitekturpolitik
Gladsaxes Arkitekturpolitik beskriver i afsnittet "Gladsaxes Kulturarv", at udpegning af bevaringsværdige bygninger og bymiljøer er en kommunal opgave og byens udvikling skal respektere de eksisterende kulturværdier.

Arkitekturpolitikken indeholder et antal retningsgivende designprincipper. To af dem fastlægger henholdsvis, at "kulturmiljøer og bygninger vurderes for at bevare og omdanne med respekt for bærende bevaringsværdier", og at "byggeri udformes, så det i et nutidigt formsprog viderefører stedets og kvarterets identitet, tager hensyn til eksisterende landskabelige forhold og understøtter stedets forudsætninger".

Miljøvurdering

Miljørapporten skal indeholde de oplysninger, som med rimelighed kan forlanges med hensyntagen til den aktuelle viden og gængse vurderingsmetoder og til, hvor detaljeret en plan er, hvad planen indeholder, på hvilket trin i et beslutningsforløb den befinder sig, og hvorvidt bestemte forhold vurderes bedre på et andet trin i det pågældende forløb.

Forløbet for miljøvurderingen

Det er indledningsvis er vurderet, at tillæg 3 til lokalplan 100 er omfattet af miljøvurderingslovens § 8, stk. 2, nr. 2, da det fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan. Den efterfølgende screening har resulteret i en afgørelse om miljøvurderingspligt efter lovens § 10 og udpeget de miljøforhold, hvor planen kan medføre en sandsynlig væsentlig påvirkning. Screeningen fungerer i forlængelse heraf som afgrænsning af de emner, der indgår i nærværende miljørapport.

Gladsaxe Kommune har ved screeningen vurderet, at indholdet i tillæg 3 til lokalplan 100 vil kunne få en væsentlig påvirkning af den arkitektoniske kulturarv. Muligheden for en tilbygning og bygningsændringer på den eksisterende bevaringsværdige bygning vil kunne få en væsentlig negativ påvirkning af kulturarven. Samtidig vurderes sikring af den eksisterende bygning med bestemmelser om bevaring at kunne have en positiv påvirkning af miljøet. Samlet set vurderes der at være tale om en mulig påvirkning af væsentlig karakter.

Høring af berørte myndigheder

I forbindelse med screeningen er følgende berørte myndighed, jf. miljøvurderingslovens § 32, blevet hørt:

- Kroppedal Museum om påvirkning af den arkæologiske kulturarv

Kroppedal Museum fremsendte bemærkninger om, at der ikke forventes noget af arkæologisk interesse på ejendommen og der er lav risiko for at påtræffe jordfaste fortidsminder eller lignende ved anlægsarbejder.

Eventuelle vanskeligheder ved indsamling af oplysninger til vurderingen er beskrevet nærmere under den enkelte vurdering.

Ved screening og afgrænsning af miljørapporten har kommunen gennemgået:

- Biologisk mangfoldighed
- Fauna
- Flora
- Befolkningen

- Menneskers sundhed
- Jordbund
- Jordarealer
- Vand
- Luft
- Klimatiske faktorer
- Materielle goder
- Landskab
- Kulturarv
- Større menneske- og naturskabte katastroferisici og ulykker
- Ressourceaeffektivitet

Afgrænsningen af tillæg 3 til lokalplan 100 er som følge heraf vurderet til at omhandle følgende miljøemner:

- Påvirkning af den arkitektoniske kulturarv i form af den bevaringsværdige bygning.

De øvrige miljøfaktorer er vurderet til ikke at blive påvirket væsentligt.

Vurderingen er inddelt under følgende overskrifter:

- Påvirkningen af den arkitektoniske kulturarv

Arkitektonisk kulturarv

Eksisterende forhold og målsætninger

Det eksisterende enfamiliehus i planområdet er ved udarbejdelse af Gladsaxe Kommuneatlas i 1998 udpeget som SAVE 4, middel bevaringsværdi.

SAVE-metoden (Survey of Architectural Values in the Environment) er en metode til at kortlægge og registrere bevaringsværdier i byer og bygninger. Den bygger på fem forskellige parametre: en bygnings arkitektoniske værdi, dens kulturhistoriske værdi, dens miljømæssige værdi, dens originalitet samt dens tilstand. Tilsammen resulterer værdierne i én bevaringsværdi.



Den bevaringsværdige bygning på Holmevej 8

Der er i 2017 foretaget en genvurdering af bygningen med følgende resultat:

Arkitektonisk værdi:
4
Arkitektonisk vurdering:
Oprindeligt smukt hus, pudset murermestervilla med fine murede (nu malede) reliefdetaljer ved gesimser og rødt halvvalmet tegltag. Meget nedslidt tilstand.

Kulturhistorisk værdi:
5
Kulturhistorisk vurdering:
Neutral værdi pga. manglende viden.

Miljømæssig værdi:
5
Miljømæssig vurdering:
Svært at se fra vej, ligger skjult bag tilgroet have.

Originalitetsværdi:
4
Originalitetsvurdering:
Fremstår overordnet meget originalt med originale 2-farvede vinduer. Tvivl om pudsede facaders originalitet og farveholdning. Ny kvist ikke i stil.

Tilstandsværdi:
7
Tilstandsvurdering:
Hul i tag, puds skaller meget, originale vinduer ikke vedligeholdt længe. Generelt dårlig tilstand.

Bevaringsmæssig værdi:

4
Bevaringsmæssig vurdering:
Bærer historie om en arkitektonisk stilart. Står meget originalt. Tilstand trækker ned, men kan stadig reddes.

Kommuneplan 2021 indeholder retningslinje om, at bevaringsværdige bygninger skal sikres i den kommende planlægning. Dette gælder ikke kun som enkeltelement, men også i forhold til at sikre, at de fremstår synligt i byen og med omgivelser, der respektfuldt fremhæver fremfor at sløre.

Desuden beskriver en retningslinje, at der for alle bygninger registreret med bevaringsværdi SAVE 4 i hvert enkelt tilfælde skal vurderes, om de pålægges bevaringsbestemmelser i kommende lokalplaner.

Gladsaxe Arkitekturpolitik har ligeledes overordnede målsætninger og designprincipper om bevaring af kulturarven, herunder eksisterende bygninger og træer.

Holmevej 8 ligger i Maglegårds Kvarter, der i kommuneatlasset fra 1998 er udpeget som kulturmiljø.

Som særlige træk i kvarteret fremhæves den oprindelige udstykningsplan, udarbejdet af arkitekt K.T. Seest, områdets kuperede og grønne karakter samt et antal bevaringsværdige villaer og parcelhuse i forskellige stilarter, heriblandt huse i Bedre Byggeskik-stilen.



Placering af Holmevej 8 (rød ring) og øvrige bevaringsværdige bygninger i Maglegård Kvarter

Kommuneplanens retningslinjer bestemmer for områder udpeget som værdifulde kulturmiljøer, at disse områders karakterskabende træk skal bevares og om muligt forbedres. Nye tilføjelser og ændringer skal udføres som nutidige fortolkninger af eksisterende, arkitektoniske træk.

Metode for vurdering

Vurderingen tager afsæt i Kommuneatlas 1998, SAVE-registreringen fra 2017, forslag til tillæg 3 til lokalplan 100 for Holmevej 8 og miljøvurderingsmyndighedens besigtigelse af stedet såvel som arkivalske undersøgelser.

Selvom det ikke fremgår af SAVE-registreringen, er huset på Holmevej 8 opført i stilarten Bedre Byggeskik. Bedre Byggeskik-bevægelsen blev stiftet i 1915 med fokus på de håndværksuddannede 'Bygmestres' arkitektoniske skoling og byggeriets tekniske kvalitet. Den leverede en række smukke typetegninger til blandt andet enfamiliehuse, landsbyskoler og jernbanestationer – herunder bygningsdetaljer som vinduer, døre, kviste, trapper, havelåger mm.

Stilarten var prægende for dansk byggeri i perioden 1915-40 og anses, i modsætning til for eksempel den europæiske historicisme, som dansk, da den var baseret på opmålinger og studier af ældre danske hverdagsbygninger.

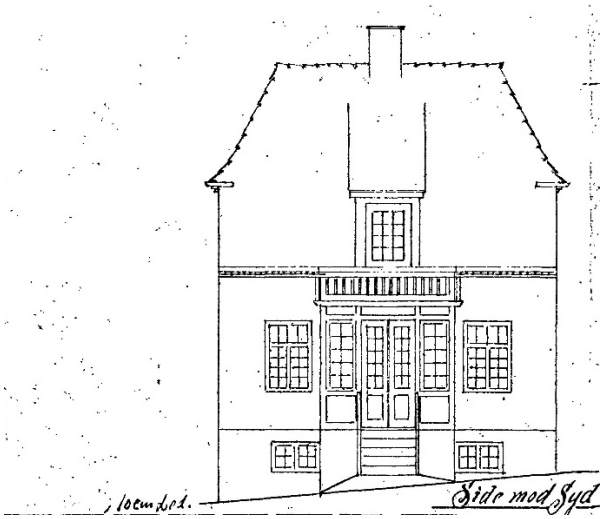
Ifølge Slots- og Kulturstyrelsen er de overordnede fællestræk for stilarten:

- Velkomponerede facader med enkle afdæmpede murværksdekorationer.
- Enkle facader i blank mur i kombination med hvidkalkede gesimser – eller i nogle tilfælde pudsede og kalkede facader.
- Frontkviste opført i plan med facaden.
- Afvalmede og velproportionerede saddeltage belagt med vingetegl eller cementtagsten og med rygning lagt i mørtel.

- Opsprossede hvidmalede vinduer med små rudeformater.
- Fint bearbejdede hoveddøre.
- Arkitektonisk sammenhæng mellem de forskellige bygningsdele samt med eventuelle udhuse.

Vurdering af indvirkning

Tillæg 3 til lokalplan 100 indeholder bestemmelse om, at den bevaringsværdige bygning ikke må nedrives og bygningsændringer på deres ydre ikke må gennemføres uden dispensation fra Gladsaxe Kommune. Den følges op af bestemmelser for de enkelte bygningsdele, der beskriver hvordan disse skal udformes og hvilke materialer og farver skal bruges, for at bevaringsværdierne ikke forringes.



Holmevej 8, opstalt med veranda mod syd, 1924

De bevarende bestemmelser, der forbyder nedrivning og ændringer på den eksisterende bygning, vurderes at have en positiv indvirkning af kulturarven. Der er gennem årene foretaget ændringer på huset, heriblandt tilbygningen mod nord og udskiftning af døre. Jo flere bygningsændringer der foretages, jo mere vil det påvirke bevaringsværdierne, især bygningens originalitet.

Ved fremtidige bygningsændringer stiller Gladsaxe Kommune med lokalplanens bestemmelser detaljerede krav til udformning, brug af materialer og farver m.m. Herved kan bevaringsværdien fastholdes og eventuelt endda bliver højere over tid, når originaliteten bevares samtidig med at bygningens tilstand forbedres.

De i lokalplanen indeholdte muligheder for at opføre en tilbygning til det eksisterende hus vurderes at give en negativ påvirkning af kulturarven. Planens krav til placering og udformning begrænser dog påvirkningen, sammenlignet med en situation, hvor der ingen supplerende regulering er til lokalplan 100.

Til en start vil enhver form for tilbygning kræve et destruktivt og varigt indgreb i den eksisterende bygnings klimaskærm, hvilket i sig selv vurderes at reducere bevaringsværdien.

Derudover vil et nyt byggeri sammenbygget direkte med det bevaringsværdige hus påvirke synligheden og oplevelsen af det fra Holmevej, hvorfra offentligheden ser det. Den nuværende arkitektoniske komposition med en solitær bygningskrop med centralsymmetriske facader mod øst, syd og vest vil blive sløret. Her gør sig gældende, at den tilbageværende byggeret på ca. 120 m² giver mulighed for en tilbygning der er markant større end det nuværende hus.

Planen giver med to byggefelter mulighed for to principielle placeringer af tilbygningen: syd eller vest for det bevaringsværdige hus. Derudover gives et udfaldsrum for tilbygningens omfang og placering på grunden. Den skal ligge vinkelret på og parallelt med de eksisterende facader, ved en placering mod syd med østfacaden i en byggelinje 5 meter fra skel mod Holmevej. Det betyder, at det som udgangspunkt vil være trukket en anelse længere tilbage fra Holmevej end det eksisterende hus, der ligger ca. 3,5 meter fra vejskel. Planen fastsætter samtidig maksimal facadelængde og gavlbredde på henholdsvis 10 og 7,4 meter.

Overordnet vurderes det, at jo mere tilbagetrukket fra Holmevej tilbygningen placeres, desto mere vil den træde i baggrunden og underordne sig det oprindelige hus (set fra Holmevej). Tilbygningens påvirkning er derfor i det nedenstående beskrevet efter de to alternative placeringer:

Tilbygning mod syd
Hvis tilbygningen opføres 5 meter fra vejskel, vurderes den stadig i høj grad at dække for det nuværende hus. Byggeriets samlede facadelængde mod Holmevej kan desuden nå op på godt 19 meter og fremstå som en samlet kantbebyggelse. En så lang samlet facade mod vej er atypisk i forhold til kvarterets øvrige boligbygninger.

At planen ved placering af tilbygningen syd for det eksisterende hus, giver mulighed for, at den eksisterende veranda nedrives, vurderes som en væsentlig negativ påvirkning. Der vil være tale om et destruktivt indgreb i den bevaringsværdige bygningsmasse, der forringer dens originalitet og svækker sydfacadens symmetri. Her lægges der vægt på, at der er tale om en varig påvirkning af kulturarven, der ikke kan tilbageføres.



Opstalt mod øst af Holmevej 8 med tilbygning syd for huset

Tilbygning mod vest
Ved placering mod vest vil det nye byggeri være trukket markant tilbage fra Holmevej og ligge lavere i terrænet. Dermed vil det i højere grad underordne sig den bevaringsværdige bygning og ikke dække for den, set fra vejen. Den eksisterende bygningskrop vil fra Holmevej i høj grad stadig kunne opleves som solitær, da mødet mellem oprindeligt hus og tilbygning vil være mindre synligt. Indgrebet i den bevaringsværdige bygnings vestvendte gavl vil kunne gøres med en mindre gennembrydning af brystningen på et eksisterende vestvendt vindue og kræver ikke i samme grad nedrivning af det bestående hus. Verandaen vil fortsat være med til at understrege symmetrien i den sydvendte facade.



Opstalt mod øst af Holmevej 8 med tilbygning vest for huset

Bestemmelserne om, at en mindre og lavere mellembygning skal adskille det eksisterende hus og tilbygningen minimerer den negative påvirkning af mødet mellem det bevaringsværdige og nye byggeri, ved begge placeringer. Dels ved visuelt at bryde det samlede bygningsanlæg op i mindre dele og dermed give det en mindre skala. Dels fordi nybyggeriets "berøringsflade" med og dermed indgreb i det eksisterende bliver mindre. Som følge heraf berøres kun en mindre del af sokkel og facademur og ingen bygningsdetaljer som f.eks. den murede gesims, vinduerne eller det opskalkede valmtag.

At en eventuel karnap eller vinkelret længe på tilbygningen skal placeres mod henholdsvis vest ved en tilbygning mod syd og nord ved en tilbygning mod vest, vurderes ligeledes at mindske dens synlighed mod vej og dermed påvirkningen af kulturarven.



Holmevej 8 set fra sydøst

Planens regulering af bygnings-, facade- og sokkelhøjde forhindrer tilmed, at det nye byggeri ender med at få samme eller større

højde end det bevaringsværdige hus og i stedet fremstår som en underordnet tilbygning.

Tilbygningen kan i kraft af sit arkitektoniske udtryk, materialebrug og farvesætning stå i kontrast til det bevaringsværdige hus. Planens bestemmelser om placering og udformning af vinduer, kvist mm. samt hvilke materialer og farver der må bruges på tilbygningens og mellembygningens facader og tagflade ligger i forlængelse af Bedre Byggeskik-stilartens enkle virkemidler. Samtidig er det muligt i mindre grad at afvige fra den oprindelige bygnings udtryk, uden at det afstedkommer en væsentlig kontrast. Det kan f.eks. ske ved brug af træbeklædning i tilbygningens facade eller tagpap på taget.

Samlet vurderes de i planen indeholdte muligheder for etablering af tilbygningen at have en negativ påvirkning af langsigtet karakter, men uden at den er væsentlig.

Planens påvirkning af Maglegårdskvarteret som kulturmiljø vurderes at være negativ, men ikke væsentlig. Dels giver planen ikke mulighed for udstykning af ejendommen eller større terrænregulering, der kan ændre den matrikulære struktur eller det naturligt kuperede terræn.

Kvarterets særegne grønne karakter er ikke nærmere beskrevet i kulturatlasset, men sammenligner man med øvrige ejendomme i området, så fremstår Holmevej 8 ikke væsentligt mindre grønt end disse – og planens realisering forudsætter ikke rydning af større beplantning. Placering af tilbygningen syd for det eksisterende hus vil dog forhindre indsyn i haven, hvilket vurderes at kunne få Holmevej 8 til at fremstå mindre grønt end idag, set fra vejen.

Den negative påvirkning af kulturmiljøet vurderes derfor begrænset til forringelsen af Holmevej 8's bevaringsværdi som repræsentant for Bedre Byggeskik-stilarten og et hus fra den tidligste del af Maglegårdskvarterets udbygning. Det skal dog holdes op imod de øvrige bevaringsværdige huse i kvarteret, hvoraf et større antal har en middel og enkelte en høj bevaringsværdi.

Heriblandt er der flere eksempler på Bedre Byggeskik-stilarten.

Foranstaltninger og overvågning

I forhold til den sandsynlige og væsentlige negative påvirkning af kulturarven, der opstår ved nedrivning af den eksisterende veranda, vurderes det ikke muligt at undgå eller minimere den ved hjælp af lokalplanens regulering, da tilsagn hertil er givet inden udarbejdelse af planforslaget.

§§ 9.1-9.52 fastlægger, at den bevaringsværdigt udpegede bygning ikke må nedrives og foreskriver hvordan den må ombygges ved udvendige bygningsændringer uden at bevaringsværdien herved forringes. Andre ændringer end de her beskrevne vil skulle behandles som en dispensation efter planlovens § 19. Her har Gladsaxe Kommune mulighed for at stille krav til den detaljerede udformning og materialer, der kan sikre, at der ved ændringerne tages hensyn til bevaringsværdierne.

Disse bevaringsbestemmelserne har en positiv indvirkning på kulturarven, ved at fastholde den bevaringsværdige bygnings originalitet. De fremmer målsætninger og retningslinjer om bevaringsværdig bebyggelse i Kommuneplan 2021 samt arkitekturpolitikkens intentioner og designprincipper herom.

Lokalplanens §§ 6.1-6.5.4 og 7.1-7.14.3 regulerer placering, omfang og udformning af tilbygningen. Som det fremgår af planen, skal disse paragraffer sikre, at en sådan ny bebyggelse i sin karakter underordner sig den bevaringsværdige bygning og ikke påvirker indsyn til og oplevelse af denne væsentligt. At fravige bestemmelserne vil kræve dispensation efter planlovens § 19 og giver Gladsaxe Kommune mulighed for at stille krav om en konkret løsning der kan sikre kulturarven.

Det er miljørapportens konklusion, at bestemmelserne i tillæg 3 til lokalplan 100 udgør de nødvendige foranstaltninger for at undgå eller minimere en negativ påvirkning af den arkitektoniske kulturarv og dermed forhindrer en væsentlig negativ påvirkning.

Dog med det forbehold, at nedrivning af verandaen ved placering af tilbygningen mod syd vil være en væsentlige negativ påvirkning af langvarig karakter, der ikke kan håndteres af planen, da tilsagn hertil allerede er givet. Nedrivningen vurderes at hindre kommuneplanens og arkitekturpolitikkens målsætninger i forhold til bevaringsværdige bygninger.

Der findes eksisterende overvågning i kraft af byggelovens krav om byggetilladelse for nyt byggeri og væsentlige ombygninger, i hvilken forbindelse overholdelse af lokalplanens bestemmelser sikres.

Der foreslås ikke særskilte foranstaltninger til overvågning.

Referencer

1. **Jørn Kjærsgaard, Kirsten Rasmussen, Benny Bøttiger m.fl.** *Gladsaxe kommuneatlas : bevaringsværdier i byer og bygninger 1998.* s.l. : Miljø- og Energiministeriet, Skov- og Naturstyrelsen, Gladsaxe Kommune, 1998. ISBN 87-7279-145-4.

Gladsaxe Kommune
Byafdeling
Rådhus Allé 7

gladsaxe.dk
Telefon: 39 57 50 00
Mail: kommunen@gladsaxe.dk