

Referat af møde i Bygnings- og Arkitekturudvalget

Mødetidspunkt 09-06-2020 17:00

Mødeafholdelse Mødet starter med en besigtigelse kl. 17.00 på Snogegårdsvej 68.
Derefter fortsætter mødet i Rådssalen

Protokollen blev læst
og mødet hævet kl.: 18.15

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

Fraværende:

Indholdsfortegnelse

Bygnings- og Arkitekturudvalget

09-06-2020 17:00

1 (Åben) Nybrovej 69. Nedlæggelse af bolig	3
Offentlig titel	3
2 (Åben) Gentoftegade 23. Tilbygning i bevaringsværdige omgivelser. Overskridelse af byggeretten	4
Offentlig titel	4
3 (Åben) Kærvangen 45. Ulovligt opsatte solceller på bevaringsværdig ejendom.....	6
Offentlig titel	6
4 (Åben) Kathrinevej 27. Overskridelse af bebyggelsesprocenten i forbindelse med opførelse af en tilbygning	7
Offentlig titel	7
5 (Åben) Snogegårdsvej 68. Ansøgning om fældning af bevaringsværdigt lærketræ.	8
Offentlig titel	8
6 (Åben) Niels Steensens Vej 1 A-E. Ansøgning om dispensationer fra Lokalplan 406	9
Offentlig titel	9
7 (Åben) Meddelelser fra formanden/forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne	12
Offentlig titel	12
8 (Lukket) Meddelelser fra formanden/forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne	13
Offentlig titel Meddelelser fra formanden/forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne	13

1 (Åben) Nybrovej 69. Nedlæggelse af bolig

Offentlig titel

Sags ID: EMN-2020-02184

Resumé

Der skal tages stilling til, om der på ejendommen Nybrovej 69 kan nedlægges en bolig i henhold til boligreguleringslovens § 46.

Baggrund

På vegne af ejer, Arp-Hansen Hotel Group a/s, har William Rose, Arkidé ApS fremsendt ansøgning om nedlæggelse af boligen i det oprindelige enfamiliehus, som er en del af Arp-Hansens domicil, som består af;

- Nybrovej 67, matr. nr. 24db Vangede, som anvendes til fabrik og lager.
- Nybrovej 69, matr. nr. 24cæ og 24cø, begge Vangede, som anvendes til bolig.
- Nybrovej 75, matr. nr. 24cy, 24dg og 24l, alle Vangede, som anvendes til lagerhotel og liberalt erhverv/kontor.

Ansøgningen skal ses i forbindelse med verserende byggesag om indretning af kontorer i underetagen på ejendommen Nybrovej 75.

Ansøgningen om nedlæggelse af boligheden begrundes med, at den eksisterende bolig ikke opfylder nutidige kvalitetskrav til en bolig, samt at det ikke er et hensigtsmæssigt sted, at have et enfamiliehus. Ejendommen er ikke på nuværende tidspunkt beboet.

Ejendommen er omkranset af nedkørsler til M3 og ligger i et område for håndværk og lettere industri. Ifølge Miljøstyrelsens støjkort har ejendommen en støjbelastning fra de omgivende veje mellem 65-70 dB, som betragtes som meget høj og væsentligt over styrelsens anbefalede støjgrænse for områder med følsom anvendelse (boligområder).

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 238 for et område ved Nybrovej, Sandtoften og Grusbakken. Det er lokalplanens formål at udlægge området til erhvervsformål i form af håndværks-, værksteds- og fremstillingsvirksomhed samt privat – og offentlig administration. Lokalplanen giver ikke mulighed for nyetablering af boliger. Der er i alt registreret 5 boliger i lokalplanområdet.

Der er ikke praksis for at give tilladelse til at nedlægge boliger.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Bygnings- og Arkitekturudvalget:

At der meddeles afslag på nedlæggelse af boligen i henhold til boligreguleringslovens § 46.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Vedtaget.

Bilag

1. Kortbilag (3408322 - EMN-2020-02184)
2. Skråfoto og støjkort (3408325 - EMN-2020-02184)
3. 20200319-Ansøgning om statusændring.pdf (3408326 - EMN-2020-02184)

2 (Åben) Gentoftegade 23. Tilbygning i bevaringsværdige omgivelser. Overskridelse af byggeretten

Offentlig titel

Sags ID: EMN-2020-02685

Resumé

Der skal tages stilling til en tilbygning til Gentofte Sognegård. Tilbygningen vil komme til at ligge i skel mod nabo mod nord, kirken selv. Omgivende bygninger er bevaringsværdige.

Baggrund

Arkitekt Mathilde Bjerregaard og Josefine Louise Hanefeld søger på vegne af Gentofte Kirke om tilladelse til at opføre en tilbygning til sognegården.

Tilbygningen ønskes placeret helt i skel mod nord, mod matriklen hvorpå selve kirken med kirkegård er beliggende. På stedet hvor tilbygningen ønskes opført, har tidligere stået præstegårdens staldbygning, som nedbrændte for mange år siden.

Den nye nordfløjs placering vil igen slutte rummet omkring de 3 eksisterende bygningskroppe. På gårdspladsen mellem de 3 bygninger står et stort gammel lindetræ, hvis drypzone bedst kan respekteres, hvis den påtænkte tilbygning opføres så langt mod nord som muligt. Det er småt med plads og tilgængelighed i den eksisterende sognegård, og den nye tilbygning skal huse sognegårdens igangværende og fremtidige aktiviteter. Med tilbygningen vil den fremtidige bebyggelsesprocent blive 24,7.

Det ansøgte projekt er resultat af en indbudt arkitektkonkurrence.

Bygningsreglementet giver ansøger ret til at bygge 2,5 m fra skel (byggeretten). I det ansøgte projekt ønskes byggeriet opført helt op mod skel mod kirkegården, og der sættes højtsiddende vinduer i skel mod nord. Da byggeretten ikke er overholdt, skal der foretages en helhedsvurdering, hvor følgende 6 kriterier skal opfyldes.

1. Bebyggelsens samlede omfang skal være hensigtsmæssig i forhold til dens anvendelse, og svare til det sædvanlige i området, eller det, der tilstræbes i området.
2. Der skal sikres tilfredsstillende lysforhold for bebyggelsen, og der skal sikres mod væsentlige indbliksgener på nabogrunde.
3. Der skal være tilfredsstillende friarealer.
4. Der skal være tilfredsstillende adgangs- og tilkørselsforhold.
5. Der skal være tilstrækkelige parkeringsarealer.
6. Ved randen af tæt bebyggede byområder, der støder op til et ikke lokalplanbelagt areal, skal bebyggelsens samlede omfang fastlægges under hensyn til karakteren af de tilstødende arealer og omfanget af eventuel bebyggelse.

Det vurderes, at bebyggelsens omfang er hensigtsmæssig i forhold til dens anvendelse, og svarer til det, der tilstræbes i området (en bebyggelsesprocent på maksimalt 25).

Lys- og indblikforholdene vurderes at være tilfredsstillende, idet der ikke ses at være skygge- eller indbliksgener forbundet med den nye bygning.

Vedrørende friarealer vurderes det, at de eksisterende friarealer er tilstrækkelige, også efter opførelsen af den nye tilbygning.

Der ændres ikke på adgangs- og tilkørselsforholdene, og de eksisterende forhold vurderes at være tilfredsstillende.

Parkeringsforholdene vurderes at være tilstrækkelige, idet det oplyses, at der ikke forventes at komme flere besøgende på ejendommen.

Det 6. kriterie i helhedsvurderingen er ikke relevant i denne sag.

Bortset fra Lokalplan 380 om bevaringsværdige bygninger er ejendommen ikke omfattet af lokalplan. Ejendommen, inklusive den ansøgte bygning, opfylder kommuneplanrammens rammebestemmelse om en bebyggelsesprocent på maksimalt 25.

De omgivende huse er bevaringsværdige: Kirken mod nord har bevaringsværdien 1, præstegården (sydfløj) 3 og kapellet (østfløj) 4. Den eksisterende sognegård (vestfløj), der er opført i 1975, er ikke vurderet i SAVE-registreringen og derfor ikke udpeget som bevaringsværdig. Det vurderes at den nye bygningskrop ikke vil forringe bevaringsværdien af de eksisterende bygninger. Se i øvrigt arkitektens vedhæftede skitseforslag med analyse m.m.

Sagen har ikke været sendt i høring, da nærmeste nabo er ejer selv.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Bygnings- og Arkitekturudvalget:

At der meddeles tilladelse til det ansøgte.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Vedtaget.

Bente Frimodt-Møller deltog på grund af inhabilitet ikke i sagens behandling og afgørelse.

Bilag

1. Korbilag, Gentoftegade 23 (3443205 - EMN-2020-02685)
2. Skråfotos, Gentoftegade 23 (3443206 - EMN-2020-02685)
3. Ansøgning om udvidelse af sognegård (3443207 - EMN-2020-02685)
4. Skitseforslag til udvidelse af sognegård (3443209 - EMN-2020-02685)

3 (Åben) Kærvangen 45. Ulovligt opsatte solceller på bevaringsværdig ejendom

Offentlig titel

Sags ID: EMN-2020-02693

Resumé

Der skal tages stilling til, om det kan tillades at bibeholde opsatte solceller på bevaringsværdigt enfamiliehus.

Baggrund

Ejerne af ejendommen har kontaktet Gentofte Kommune for at få registreret de opførte solceller i BBR i forbindelse med salg af ejendommen. Ejendommen er købt i 2005, og solcellerne er opført i 2013-14. Der er ikke blevet søgt om tilladelse til opsætning af solceller.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 309 for et område mellem Skolebakken, Mosebuen og Ellebæksvej, der er vedtaget 24. november 2008, og som § 7, stk. 1, foreskriver at, "Bygninger, der på kortbilaget er markeret som værende bevaringsværdige, må ikke 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".

Ejendommen er opført i 1947 af arkitekterne Elsa og Joakim Callmann og fremstod ved SAVE-registreringen i 2004 velholdt og tidstypisk og er tildelt bevaringsværdien 4. Ejendommen er en del af husrække med ens huse, der er tegnet af samme arkitekter, og tæller bl.a. ejendommene Søager 14, 16, 18, 20, 24, 30, 32 og 36.

Husene i bebyggelsen fremstår forskelligt, hvad angår bygningsændringer, og med årene har det medvirket til at sløre husenes oprindelige bevaringsværdier.

Af luftfotos af området fremgår det, at enkelte ejendomme har påsatte solceller på tagene. Solcellerne på de omkringliggende ejendomme er placeret mod havesiden og primært kun på én enkelt tagflade. Der er ikke tale om bevaringsværdige ejendomme, og solcellerne på disse ejendomme har lovligt kunne opsættes uden en tilladelse fra Gentofte Kommune.

Det vurderes, at de opsatte solceller har forringet husets bevaringsværdi væsentligt. Solcellerne fremstår som et påsat fremmedelement på huset, og det ses ikke, at solcellerne er forsøgt integreret i husets tagflade. Der ses heller ikke at være opsat solceller på de bevaringsværdige søskendehuse eller på andre bevaringsværdige huse i området.

Kommunen kan i forbindelse med en retlig lovliggørelse af forholdene bl.a. lade proportionalitet, lighedsgrundsætning og hensynet til præcedens indgå i vurderingen.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Bygnings- og Arkitekturudvalget:

At der meddeles afslag på bibeholdelse af de opsatte solceller.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Vedtaget.

Bilag

1. Oversigtskort (3443410 - EMN-2020-02693)
2. Skråfotos (3443411 - EMN-2020-02693)
3. Ansøgning (3443412 - EMN-2020-02693)
4. Fotos fra save (3443413 - EMN-2020-02693)
5. Fotos af solceller samt tagplan (3443414 - EMN-2020-02693)

4 (Åben) Kathrinevej 27. Overskridelse af bebyggelsesprocenten i forbindelse med opførelse af en tilbygning

Offentlig titel

Sags ID: EMN-2020-01013

Resumé

Der skal tages stilling til, om der skal meddeles dispensation til overskridelse af den i Lokalplan 225 fastsatte bebyggelsesprocent på 25.

Baggrund

Ejerer af ejendommen Kathrinevej 27 har ansøgt om tilladelse til en tilbygning på 7 m² med et gæstetoilet. Ansøgningen begrundes med, at det giver dem mulighed for at forblive længere i eget hjem, idet det eksisterende og eneste wc-baderum er placeret på 1. sal.

Ejendommen har et grundareal på 461 m². Huset, der er i to plan, har ifølge BBR-oplysningerne et eksisterende etageareal på 135 m², heraf 69 m² i stueetagen. Eksisterende bebyggelsesprocent: 29. Fremtidig bebyggelsesprocent: ca. 31.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 225, hvoraf fremgår, at bebyggelsesprocenten ikke må overstige 25.

Generelt er der i Gentofte Kommune praksis for, at overskridelse af den fastsatte bebyggelsesprocent ikke tillades.

Forvaltningen har den 14. oktober 2019 meddelt afslag på ansøgningen med henvisning til, at den maksimalt tilladelige bebyggelsesprocent overskrides yderligere. Ejeren har henvendt sig på ny og anmodet kommunen om at revurdere sagen.

Der er på Kathrinevej 31 i 2011 dispenseret til et tilsvarende projekt. Det daværende Byplanudvalg besluttede på mødet den 3. marts 2011, pkt. 10, at dispensationen skulle meddeles. De to sager er umiddelbart sammenlignelige.

Kommunen har imidlertid gennem årene generelt skærpet praksis i forhold til overholdelse af bebyggelsesprocenten, idet der generelt er ønske om at undgå fortætning af kommunen. Siden 2011 er der kun meddelt dispensation i tilfælde, hvor helt særlige forhold har gjort sig gældende.

Der er i den aktuelle sag ikke tale om særlige forhold. Andre borgere i kommunen vil kunne fremføre lignende begrundelser for at kunne opnå en dispensation til en overskridelse af bebyggelsesprocenten. En tilladelse til den aktuelle tilbygning på Kathrinevej 27 vil kunne danne præcedens for efterfølgende sager.

Det er korrekt, som anført af ansøger, at den eksisterende stueetage udgør et beskedent areal (69 m²), men der vil kunne indrettes et gæstetoilet i den eksisterende stueetage.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Bygnings- og Arkitekturudvalget:

At det drøftes og beslutes, om der på Kathrinevej 27 skal dispenseres til overskridelse af bebyggelsesprocenten.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Vedtaget at meddele afslag på ansøgningen om dispensation til overskridelse af bebyggelsesprocenten.

Bilag

1. Kortbilag. Kathrinevej 27 (3456235 - EMN-2020-01013)

5 (Åben) Snogegårdsvej 68. Ansøgning om fældning af bevaringsværdigt lærketræ Offentlig titel

Sags ID: EMN-2020-02706

Resumé

Der skal tages stilling til, om det bevaringsværdige lærketræ kan tillades fældet.

Baggrund

Plan og Byg har modtaget en ansøgning om fældning af et bevaringsværdigt træ, der står på ejendommen Snogegårdsvej 68.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 329, hvor træet er udpeget bevaringsværdigt. En fældning af træet kræver en særlig tilladelse efter lokalplanens § 7.2.

Træet på Snogegårdsvej 68 er et stort og sundt lærketræ, som står placeret centralt på grunden syd for huset. Ejer ønsker træet fældet, fordi træet – med sin centrale placering på grunden – indskrænker muligheden for tilbygning, kaster skygge på det meste af grunden og smider sine nåle i haven og hos naboerne ved løvfald.

Lærketræer tilhører nåletræsfamilien, men i modsætning til andre nåletræer, som er stedsegrønne, er lærk et løvfældende nåletræ.

I henhold til Gentofte Kommunes retningslinjer for udpegning af bevaringsværdige træer i lokalplaner gælder, at der bl.a. foretages en vurdering af træets form, positive indvirkning på omgivelserne, eventuelle genevirkninger og sundhedstilstand. Det er afgørende for udpegningen, at de udpegede træer på længere sigt vil kunne medvirke til at forskønne og styrke det grønne vejbillede. Der udpeges som udgangspunkt kun træarter, som er robuste over for bymiljøet og har en lang levetid – fortrinsvis løvfældende træer.

Ansøgninger om fældning af bevaringsværdige træer vurderes ud fra samme kriterier, som bruges ved udpegningen. Der gives som udgangspunkt ikke tilladelse til fældning af sunde træer. Ved en vurdering af, om der skal gives tilladelse til fældning, tages der hensyn til de eventuelle væsentlige genevirkninger, det pågældende træ forårsager. Væsentlige genevirkninger kan fx være tæt og meget omfattende skygge ift. grundstørrelse, tydelige skader på beboelsesbygninger og forhindring af byggemulighed.

Ved tilladelse til fældning af bevaringsværdige træer stilles som udgangspunkt krav om genplantning med et passende stort træ.

Snogegårdsvejs grønne vejbillede er ikke præget af mange store træer, og det vurderes derfor, at lærketræet, på trods af sin placering langt inde på grunden, fremstår som et markant element på Snogegårdsvej.

Indstilling

Plan og Byg indstiller:

Til Bygnings- og Arkitekturudvalget:

At det drøftes og besluttes, om lærketræet på Snogegårdsvej 68 kan tillades fældet.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Vedtaget at meddele afslag på ansøgningen om at fælde lærketræet.

Bilag

1. Kortbilag (3444436 - EMN-2020-02706)
2. Skråfoto (3444437 - EMN-2020-02706)
3. Foto af træet (3444438 - EMN-2020-02706)
4. Ansøgning om fældning af bevaringsværdigt træ (3444439 - EMN-2020-02706)

6 (Åben) Niels Steensens Vej 1 A-E. Ansøgning om dispensationer fra Lokalplan 406 **Offentlig titel**

Sags ID: EMN-2020-02894

Resumé

Topdanmark A/S har fremsendt et forslag til bebyggelse i området omfattet af Lokalplan 406 for Niels Steensens Vej 1 A-E.

Der skal tages stilling til, om der kan meddeles dispensation fra flere af lokalplanens bestemmelser.

Baggrund

Topdanmark A/S har ansøgt om plantilladelse til at opføre en boligbebyggelse med 47 familieboliger og 52 almene ungdomsboliger i området omfattet af Lokalplan 406 for Niels Steensens Vej 1 A-E. Det er hensigten, at Initus Ejendomme A/S (del af Einar Kornerup Gruppen) overtager en del af ejendommen og opfører familieboligerne, mens en anden del af ejendommen sælges til en almen boligorganisation, som vil stå for at opføre de almene ungdomsboliger.

Lokalplanen fastlægger ejendommen til helårsboliger i form af familieboliger og almene ungdomsboliger i etagebyggeri.

Det maksimale etageareal er fastsat til 6.000 m², svarende til en bebyggelsesprocent på ca. 55. Bebyggelsen kan opføres inden for 4 byggefelt A-D. Inden for byggefelt A og B kan der etableres familieboliger, i byggefelt C kan der etableres familieboliger og almene ungdomsboliger, mens der inden for byggefelt D kan etableres almene ungdomsboliger.

Etagearealet til almene ungdomsboliger skal udgøre mindst 25 % af det til enhver tid opførte etageareal, dog minimum 1.300 m², svarende til ca. 25 almene ungdomsboliger.

Det er i lokalplanen fastsat, at opholdsarealet skal udgøre 50 % af etagearealet.

Da lokalplanområdet er belastet af støj fra Helsingørmotorvejen, Lyngbyvejen og Brogårdsvej er det i lokalplanen fastsat, at Miljøstyrelsens grænseværdier for støj i forbindelse med boliger skal overholdes. Der er stillet krav om, at der udformes en støjafskærmning for at sikre, at områdets opholdsarealer ikke belastes med et støjniveau over 58 dB(A). Støjskærmen skal fremstå med grøn beplantning, som en kombination af beplantet skrænt og bagvedliggende støjværn. Skrænten skal udgøre mindst 50 % af støjafskærmningen. Mod boligområdet skal støjværnet enten begrønnes eller udformes, så det kan bruges til bevægelsesaktivitet eller ophold.

Det er i lokalplanen bestemt, at bebyggelse skal opføres med blanke, blødstrøgne lyse, gule teglsten som det gennemgående materiale. Teglet kan suppleres med partier i træ, mørkt metal, puds eller lignende. Stueetagens facade og gavl må ikke udføres med søjler eller lignende.

Hvis ansøgningen fra Topdanmark A/S skal fremmes, forudsætter det dispensation fra følgende forhold i lokalplanen:

- Det tilladte etageareal ønskes øget til 6.700 m², hvoraf 400 m² udgøres af en forøgelse af etageareal til ungdomsboliger, og 300 m² skyldes ønsket om altaner på familieboligerne, som af støjhensyn skal inddækkes.
- Kravet til opholdsareal skal fastsættes til i alt 1.440 m², hvilket vil svare til, at det udgør 30 % af etagearealet til familieboliger, og at der ikke er krav om udendørs opholdsareal til ungdomsboligerne.
- Støjskærmens udformning ønskes udformet som en lodret betonvæg med forsætninger og rykket 1,5 m tilbage fra vejskel. Muren begrønnes og der plantes træer i forsætningerne. Begrundelsen er, at der derved bliver mere støjskærmet opholdsareal bag støjskærmen.

- Altaner og altangange ønskes understøttet af søjler.
- Der ønskes anvendt lys gul skærm-teglsten på facader, kombineret med træbeklædning ved altan og altangang.
- En vejforbindelse frem til villaen på Brogårdsvej 70 ønskes ført ud til Niels Steensens Vej.
- Enkelte bevaringsværdige træer ønskes fældet mod genplantning af erstatningstræer.

Plan og Byg vurderer, at det fremsendte projekt ligger inden for det, der er tilstræbt opnået med lokalplanens bestemmelser. De særligt udfordrende støjforhold på ejendommen, som er øget siden lokalplanens vedtagelse, er med det fremsendte forslag søgt løst på en hensigtsmæssig måde.

I det fremsendte projekt reduceres omfanget af det ubebyggede areal ikke ift. det, der var forudsat i lokalplanen. På grund af belastningen af vejtrafikstøj vil det ikke være alt ubebygget areal, der kan regnes med som opholdsareal. Det er således ikke muligt på ejendommen på en hensigtsmæssig måde at anvise et opholdsareal på 50 % af etagearealet, hvor Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser er iagttaget.

Det forøgede areal på 400 m² til ungdomsboliger muliggør, at der kan etableres 52 ungdomsboliger. Bygningen vil fortsat ligge inden for lokalplanens byggefelt til ungdomsboliger og fremstå som den arkitektoniske "markør", som var forudsat i lokalplanen. Det viste "hak" i sydfacaden medfører, at bygningen fortsat vil fremstå slank, når den ses fra den mest betydningsfulde synsvinkel på Brogårdsvej fra øst mod vest.

Altanerne er et tilskud til boligkvaliteten. De særlige støjforhold på ejendommen gør dog, at altanerne ikke kan være åbne. Ved at inddække dem med glas vil beboerne få mulighed for at trække glasset for, når støjniveauet opleves sin højt og dermed sikres det, at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænse iagttages. Når trafikmængden på de omgivende veje er lav og støjniveauet derfor tilsvarende begrænset, har beboerne mulighed for at trække glasset fra og have en åben altan. Beregningsreglerne i bygningsreglementet medfører, at altanernes areal skal medregnes til etagearealet.

Støjskærmen er en forudsætning for, at der kan opføres boliger på grunden. Den foreslåede udformning vil være et markant element i vejbilledet mod Brogårdsvej. Med den foreslåede begrønning og med de foranstående træer, der plantes, vil muren bidrage til det grønne vejbillede.

Lokalplanbestemmelsen om, at stueetagens facade og gavle ikke må udføres med søjler eller lignende er indsat for at sikre, at bebyggelsen møder terrænet på en arkitektonisk god måde. Det fremsendte projekt iagttager bestemmelsen for den primære bygningskrop (husenes kælderetage), herunder gavlene. Altaner og altangange ønskes understøttet af søjler. Dette er ikke i strid med intentionen med lokalbestemmelsen.

Den foreslåede skærmtegl udgør et kvalificeret bud på en erstatning for blanke, blødstrøgne lyse, gule teglsten, som ellers krævet i lokalplanen. Farve- og materialemæssigt vil der ikke være stor forskel. Skærmteglen har en større flade, og facader og gavle vil fremtræde med færre fuger.

Ved at føre den nuværende adgangsvej til villaen Brogårdsvej 70 ud til Niels Steensens Vej bliver der mere opholdsareal til den nye boligbebyggelse. Det vil blive sikret, at der fortsat vil være adgang for gående mellem Ræveskovsvej og Brogårdsvej.

Etablering af den nødvendige støjskærm betyder, at der skal fældes træer, her i blandt 2-3 bevaringsværdige. Med et krav om genplantning med forholdsvis store erstatningstræer, vil der

kunne etableres en mere hensigtsmæssig haveplan, som på en god måde kan fungere som opholdsareal for boligbebyggelsen.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Bygnings- og Arkitekturudvalget:

At der meddeles dispensationer fra Lokalplan 406 til de ansøgte forhold.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Vedtaget.

Bilag

1. Ansøgning (3456094 - EMN-2020-02894)
2. Niels Steensens Vej Volumenstudier - 20 maj 2020_optimeret (3455633 - EMN-2020-02894)
3. NSV kortbilag træer der må fældes 03.06.2020 (3455632 - EMN-2020-02894)
4. datablad-pantheon-nordic-beachyellow (3456149 - EMN-2020-02894)
5. PDF-LP-406-Kortbilag (3456176 - EMN-2020-02894)

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

Offentlig titel

Sags ID: EMN-2019-03655

Resumé

.

Baggrund

.

Indstilling

.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Ingen.

Bilag

.

8 (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

.