



Dagsorden til møde i Byplanudvalget

**Mødetidspunkt 14-03-2023 17:00
Mødeafholdelse Mødelokale D**

Indholdsfortegnelse

Byplanudvalget

14-03-2023 17:00

1 [Åben] Udvendig efterisolering af eksisterende byggeri	3
2 [Åben] Lokalplan 441 for Vangede Bygade 52 og Tillæg 6 til Kommuneplan 2021. Endelig vedtagelse	3
3 [Åben] Lokalplan 434 for Hyldegårdsvej 53 og Tillæg 5 for Kommuneplan 2021. Endelig vedtagelse	5
4 [Åben] Lokalplan 442 for Tuborg Haveby. Endelig vedtagelse	7
5 [Åben] Strandvejen 300. Oplægning af solceller på bevaringsværdig ejendom.....	8
6 [Åben] Strandvejen 282. Regulering af byggemulighed mellem Strandvejen og Kystvejen	9
7 [Åben] Rygårds Alle 9-11. Nedrivning af etagebebyggelse langs Rygårds Alle	11
8 [Åben] Meddelelser fra formanden og forvaltningen	12
9 [Lukket] Meddelelser fra formanden og forvaltningen	12
Offentlig titel Orientering fra forvaltningen og formanden	12
10 [Åben] Underskrift	13

1 [Åben] Udvendig efterisolering af eksisterende byggeri

Sags ID: MOD-2023-00012

Resumé

Der skal tages stilling til, om praksis for overskridelse af byggeretten og lokalplanbestemmelser skal ændres.

Baggrund

Den aktuelle klima- og energikrise har medført en øget efterspørgsel efter energibesparende og klimavenlige tiltag i det eksisterende byggeri, herunder udvendig efterisolering.

Udvendig efterisolering medfører i mange tilfælde, at byggeretten fastsat i bygningsreglementet overskrides. Det medfører ligeledes ofte, at lokalplaners bestemmelser om bygningshøjde, byggefelt, bebyggelsesprocent og bevaringsværdi overskrides.

EU-parlamentet arbejder desuden på at vedtage et direktiv, som pålægger medlemslandene at gennemføre en systematisk efterisolering af eksisterende byggeri. Vedtages direktivet, skal det implementeres i dansk lovgivning.

Forholdende, der skal tages stilling til, er uddybet i vedlagte notat.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

1. At det drøftes, om der skal ændres på den generelle praksis for vurdering af, hvornår lysforholdene er tilfredsstillende for bebyggelse på egen grund og på naboejendomme
2. At det drøftes, om der generelt skal dispenseres fra lokalplanbestemmelser, som regulerer højde, bebyggelsesprocent og byggefelt
3. At det drøftes, om det skal tillades, at bevaringsværdige bygninger ikke kan fastholde deres bevaringsværdi
4. At orientering om et kommende EU-direktiv vedrørende efterisolering tages til efterretning, og tages op igen, når det vides, hvordan det bliver implementeret.

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

1. Notat vedrørende udvendig efterisolering (5011226 - EMN-2023-01916)

2 [Åben] Lokalplan 441 for Vangede Bygade 52 og Tillæg 6 til Kommuneplan 2021. Endelig vedtagelse

Sags ID: EMN-2023-01604

Resumé

Forslag til Lokalplan 441 for Vangede Bygade 52 og forslag til Tillæg 6 til Kommuneplan 2021 har været udsendt i offentlig høring.

Der skal tages stilling til, om planforslagene skal vedtages endeligt.

Baggrund

Kommunalbestyrelsen vedtog enstemmigt på sit møde den 28. november 2022, pkt. 2, at sende forslag til Lokalplan 441 for Vangede Bygade 52 med tilhørende kommuneplantillæg i offentlig høring, idet høringsperioden fastsættes til 9 uger. Kristine Kryger (B) deltog på grund af inhabilitet ikke i sagens behandling og afgørelse.

Forslag til Lokalplan 441 omfatter ejendommen Vangede Bygade 52 og et tilstødende vejareal og 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 vil ved en endelig vedtagelse erstatte Lokalplan 429, der ligeledes omfatter Vangede Bygade 52, og som blev endelig vedtaget den 25. oktober 2021, pkt. 2, med 17 stemmer (C, A, V og F) for og 1 stemme (Ø) imod. Line Traugott (Ø) stemte imod, idet: " Med udgangspunkt i de ændringer der er foretaget i Lokalplan 429 efter aftale mellem forvaltning og ejer, mener Enhedslisten at borgerne skal høres endnu en gang – da høringssvar er afgivet til et andet forslag end det forslag der vedtages af Socialdemokratiet, SF, Venstre og Konservative."

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 på den baggrund 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 har været sendt i offentlig høring fra den 1. december 2022 til den 2. februar 2023. Der blev holdt borgermøde i høringsperioden.

Der er modtaget 11 høringssvar samt en underskriftindsamling for at bevare Vangede Bygade 52 med 165 underskrifter. I svarene anføres, at man er imod nedrivning af den bevaringsværdige bygning, og at omfanget af en ny bebyggelse vurderes til at være for stort og for højt og således vil medføre væsentlige skygge- og indbliksgener for naboejendommene – etageejendommen og de omkringliggende villaer – hvorfor lokalplanforslaget ikke kan anbefales.

Planklagenævnets afgørelse fastslår, at Gentofte Kommune ikke har haft lovhjemmel til at afvise genoptagelse af nedrivningssagen og konsekvensen heraf er, at kommunen har været nødsaget til at meddele nedrivningstilladelse.

For at tage hensyn til nabobebyggelserne er der i lokalplanforslaget fastlagt begrænsninger for nyt byggeri på ejendommen. Begrænsningerne ligger enten på linje med eller er skærpet i forhold til de begrænsninger, der er gældende for kommunens villaområder, hvorfor skygge- og indbliksgener ikke anses for væsentlige.

I kommuneplanen ligger ejendommen i Vangede bydelscenter, hvor rammerne for lokalplanlægningen fastlægger bebyggelsesprocenten til maksimalt 100, etageantallet til maksimalt 3½ og bygningshøjden til maksimalt 15 m. I lokalplanforslaget er bebyggelsesprocenten på 40 fastsat ud fra områdets karakter. Den omhandlede ejendom ligger i randen af bydelscentret – mellem etageejendommen og villaområdet – sammen med et antal andre ejendomme, som har tilsvarende bebyggelsesprocenter.

Høringssvarene og borgermødet har ikke givet Plan og Byg anledning til at foreslå ændringer i planforslagene.

På mødet vil mulige alternativer til endelig vedtagelse af det foreliggende lokalplanforslag blive gennemgået.

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 endeligt.

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

1. Forslag til Lokalplan 441 for Vangede Bygade 52 (4996380 - EMN-2023-01604)
2. Tillæg 6 til Kommuneplan 2021.forslag (5012036 - EMN-2023-01604)
3. Høringsnotat - Lokalplan 441 for Vangede Bygade 52 (4996209 - EMN-2023-01604)
4. Høringssvar_samlet (4997998 - EMN-2023-01604)

3 [Åben] Lokalplan 434 for Hyldegårdsvej 53 og Tillæg 5 for Kommuneplan 2021. Endelig vedtagelse

Sags ID: EMN-2023-01614

Resumé

Forslag til Lokalplan 434 og Tillæg 5 til Kommuneplan 2021 samt miljøvurdering har været udsendt i offentlig høring.

Der skal tages stilling til, om planforslagene skal vedtages endeligt.

Baggrund

Kommunalbestyrelsen vedtog enstemmigt på sit møde den 19. december 2022, pkt. 2, at sende forslag til Lokalplan 434 for Hyldegårdsvej 53 med tilhørende kommuneplantillæg og miljørapport i 9 ugers offentlig høring.

Planerne har til formål at muliggøre omdannelse af område fra erhverv til bolig i form af 13 boliger med 3 boligetager med tagterrasser og med tilhørende parkeringskælder.

Ejendommenes grundareal er samlet på 2.020 m², og det eksisterende etageareal er 1.001 m², svarende til en bebyggelsesprocent på ca. 50.

Ejendommen er omfattet af kommuneplanramme 2.E1, der omfatter den omhandlede ejendom og naboejendommen. Kommuneplanrammen udlægger de 2 ejendomme til erhvervsområde (industri og håndværk) med lokalcenter og med en maksimal bebyggelsesprocent på 80, med minimum 10 % af erhvervsetagearealet udlagt til opholdsarealer, maksimalt 3 etager og maksimal bygningshøjde på 12 m. Der skal inden for den enkelte ejendom anlægges mindst 1 parkeringsplads pr. 50 m² etageareal til erhverv.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 124, der fastlægger anvendelsen af den omhandlede ejendom til erhverv i form af værksteder, kontorer og butikker. Lokalplanen fastlægger en maksimal bebyggelsesprocent på 50 for ejendommen. Det ønskede projekt forudsætter udarbejdelse af ny lokalplan med tilhørende tillæg til Kommuneplan 2021.

I forslaget til lokalplan fastsættes, at ny bebyggelse skal opføres inden for 3 byggefeltet. Bebyggelsesprocenten fastsættes til maksimalt 80, og ny bebyggelse må maksimalt opføres i 3 etager. Den maksimale bygningshøjde fastsættes til 12 m. Den nødvendige parkering skal etableres i parkeringskælder. Der fastlægges bestemmelser, der sikrer bebyggelsens opholdsarealer mod trafikstøj.

Planforslaget har givet anledning til udarbejdelse af ledsagende miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

Planforslagene og miljørapporten har været sendt i offentlig høring fra den 22. december 2022 til den 23. februar 2023. Der blev holdt borgermøde i høringsperioden og lokalplanforslaget blev generelt modtaget positivt, men der var enkelte bemærkninger fra bekymrede beboere i etagebyggeriet nord for ejendommen vedrørende udbliks- og skyggegener.

På baggrund af det indledende borgermøde blev boligernes endegavl rykket fra 2 m til 4 m til naboskel. Det er vurderet, at der derved vil komme mindre væsentlige skyggegener og en mindre væsentlig forringelse af udsyn for naboejendommene.

Der er modtaget 11 høringssvar. I svarene anføres, at den maksimalt tilladte højde på 12 m er for højt, og at et hus på 3 etager med 11,5 m's afstand til nærmeste nabo, der er etageejendommen Ordrup Jagtvej 58 A-D, er for lille. Der udtrykkes bekymring for potentielle udbliks- og skyggegener.

Bygherrens arkitekt har udarbejdet 3D-visualiseringer med kig fra naboejendommens lejligheder på Ordrup Jagtvej 58 D stuen og 1. sal, så omfanget af de potentielle udbliksgener bedre kan vurderes.

Det kan af hensynet til beboerne på Ordrup Jagtvej 58 D overvejes, om den nordligste bolig i det foreliggende ideprojekt bør udgå, og at Byggefelt 3 i lokalplanforslaget således gøres tilsvarende mindre.

Høringssvarene og borgermødet har ikke givet anledning til at foreslå ændringer i planforslagene.

Forslag til Lokalplan 434 kan læses via dette link:

<http://gentofte.viewer.dkplan.niras.dk/DKplan/DKplan.aspx?LokalplanId=570>

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At forslag til Lokalplan 434 for Hyldegårdsvej 53 med tilhørende kommuneplantillæg og miljøvurdering vedtages endeligt.

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

1. Høringsnotat - Lokalplan 434 for Hyldegårdsvej 53 (4998044 - EMN-2023-01614)
2. 3D fra 58D_samlet (4998047 - EMN-2023-01614)
3. Høringssvar_samlet (4998046 - EMN-2023-01614)
4. LP 434 for Hyldegårdsvej 53 (4998051 - EMN-2023-01614)
5. Tillæg 5 til Kommuneplan 2021_FINAL (4998060 - EMN-2023-01614)
6. Miljørapport for Lokalplan 434_m_bilag_FINAL01 (5012074 - EMN-2023-01614)

4 [Åben] Lokalplan 442 for Tuborg Haveby. Endelig vedtagelse

Sags ID: EMN-2022-09620

Resumé

Lokalplan 442 for Tuborg Haveby har været udsendt i offentlig høring.

Der skal tages stilling til, om lokalplanen skal vedtages endeligt.

Baggrund

Kommunalbestyrelsen vedtog den 31. oktober 2022, pkt. 8, enstemmigt at sende forslag til Lokalplan 442 for Tuborg Haveby i offentlig høring i 4 uger.

Lokalplanforslaget har været i offentlig høring fra den 3. november til og med den 1. december 2022.

Lokalplan 442 er indholdsmæssigt identisk med den tidligere enstemmigt vedtagne Lokalplan 426 for Tuborg Haveby, hvorfor Kommunalbestyrelsen vedtog en høringsperiode på 4 uger, frem for de 8 uger, som Gentofte Kommune normalt anvender, for at sikre tilstrækkelig inddragelse af offentligheden.

Der er ikke under høringerne af forslagene til Lokalplan 426 og Lokalplan 442 kommet indsigelser imod planforslagene.

På grund af Tuborg Havebys karakteristiske smalle havestykker var det nødvendigt, at lokalplanen suppleredes af en servitut, der sikrer tilfredsstillende brandforhold. Servitutens tinglysning afhang af matrikulære ændringer, som det ikke har været muligt at få i stand inden for 8 uger efter Lokalplan 426's vedtagelse, hvorfor lokalplanen bortfaldt, jf. planlovens § 32, stk. 2. De matrikulære ændringer drejer sig om enkelte haveloddens afgrænsning mod kommunale matrikler ved Ved Renden.

De matrikulære ændringer blev gennemført den 5. december 2022. Gentofte Kommune har den 1. februar 2023 godkendt tinglysning af servutten vedrørende brandforhold.

Forslag til Lokalplan 442 for Tuborg Haveby kan ses via dette link:

<https://gentofte.viewer.dkplan.niras.dk/DKplan/DKplan.aspx?LokalplanId=622>

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At Lokalplan 442 for Tuborg Haveby vedtages endeligt.

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

1. Forslag til Lokalplan 442 for Tuborg Haveby (4998170 - EMN-2022-09620)

5 [Åben] Strandvejen 300. Oplægning af solceller på bevaringsværdig ejendom

Sags ID: EMN-2023-01912

Resumé

Der skal tages stilling til, om der skal gives dispensation fra *Lokalplan 380 En temalokalplan for bevaringsværdige bygninger* til oplægning af solceller på den bevaringsværdige bygnings tag.

Baggrund

Ejer af ejendommen søger om tilladelse til at oplægge solcellepaneler på taget af den bevaringsværdige bygning.

Bygningen er tildelt en bevaringsværdi på 4 i kommunens SAVE-registrering, og er udpeget som bevaringsværdig i *Lokalplan 380 En temalokalplan for bevaringsværdige bygninger*, vedtaget i 2017. Af § 3.1 fremgår det, at udvendige ændringer af ejendommen kræver dispensation fra Lokalplan 380.

Af SAVE-registreringen fremgår, at opførelsesåret er 1958, og at bygningen har et "storladent indgangsparti" og en "smuk sidegavl". På arkitektur, kulturhistorie, miljø, og tilstand er bygningen tildelt karakteren 4. For originalitet tildeltes karakteren 5.

Huset er opført i ét plan med høj kælder. Taget er opført med fladt tag med en taghældning på ca. 2 grader, belagt med tagpap.

De ansøgte solcellepaneler oplægges plant med tagfladen i hele tagets udstrækning, monteret på et skinnesystem, der fastgøres i tagkonstruktionen, med en samlet højde på ca. 10 cm.

Ejendommen har i 2014 gennemgået en række udvendige bygningsændringer, uden der har skulle indhentes godkendelse hos kommunen, idet ejendommen først blev omfattet af bevarende bestemmelser i forbindelse med vedtagelsen af Lokalplan 380 i 2017.

De udførte bygningsændringer har medført, at bygningen i dag fremstår med et delvist ændret facadeudtryk i forhold til det, der var udgangspunktet på tidspunktet for SAVE-registreringen. Der er bl. a. isat nye vinduer i bygningen, der er fjernet et parti med glasbyggesten i den nordlige gavl, og sternkanten (tagkanten på facaden) har fået et markant kraftigere udtryk. Ejer har i forbindelse med ansøgning om solceller oplyst, at bygningen over tid ønskes tilbageført til det oprindelige udtryk.

Plan og Byg vurderer, at bevaringsværdien fortsat er retvisende. Rykkes solcellerne 50 cm tilbage fra forkant stern, vil disse kun være synlige i meget begrænset omfang, og de ansøgte solcellepaneler vil derfor ikke medføre yderligere forringelse af bygningens bevaringsværdi.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At der meddeles tilladelse til oplægning af solcellepaneler på bygningens tag, dog betinget af at solcellepanelerne på alle sider af bygningen placeres i en afstand af mindst 50 cm fra forkant stern.

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

1. Oversigtskort, skråfoto og streetview (5010852 - EMN-2023-01912)
2. Ansøgning - Strandvejen 300 (5010850 - EMN-2023-01912)
3. Tegninger - Strandvejen 300 (5010849 - EMN-2023-01912)
4. Bilag - Hyundai Solar Module (5010851 - EMN-2023-01912)

6 [Åben] Strandvejen 282. Regulering af byggemulighed mellem Strandvejen og Kystvejen

Sags ID: EMN-2023-01913

Resumé

Der skal tages stilling til, om der skal nedlægges forbud efter planlovens § 14 mod bebyggelse i 2 etager mod Kystvejen.

Baggrund

Plan og Byg har modtaget ansøgning om tilladelse til opførelse af et 2-etagers enfamiliehus med et samlet etageareal på 555 m², hvoraf 219 m² er kælderareal. Det samlede boligareal udgør 336 m². Grundens areal udgør 1.366 m² og bebyggelsesprocenten er således 24,6.

Ejendommen er beliggende umiddelbart nord for Skovshoved Havn og er omfattet af Lokalplan 142, offentliggjort oktober 2002. Lokalplanen giver mulighed for at opføre 2 etager og med en bebyggelsesprocent på 25.

Det ansøgte hus er i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser om højde, bebyggelsesprocent og placering.

Syd for Skovshoved Havn blev Lokalplan 322 offentliggjort i april 2012. Af lokalplanens § 6.6 fremgår, at "Bebyggelse må maksimalt opføres i 2 etager. Dog må beboelsesbygninger, der opføres mellem eksisterende væsentlig boligbebyggelse langs Strandvejen og den i § 6.8 fastlagte byggelinje, kun opføres i 1 etage".

Bestemmelsen findes ikke i Lokalplan 142, men det vurderes, at bebyggelsesstrukturen mellem Strandvejen og Kystvejen nord for Skovshoved Havn har samme udtryk/kvaliteter som bebyggelsesstrukturen syd for Skovshoved Havn.

Det vurderes, at opførelse af et hus med 2 etager mellem den eksisterende væsentlige boligbebyggelse og den i Lokalplan 142, § 6.4, fastlagte byggelinje mod Kystvejen ikke vil være sædvanligt for området og vil medvirke til, at områdets karakter vil ændre sig.

På mødet den 16. januar 2023, pkt. 5, besluttede Byplanudvalget enstemmigt, at der skulle varsles forbud efter planlovens § 14 mod det ansøgte projekt.

Plan og Byg har fra ansøger modtaget indsigelse mod det varslede forbud efter planlovens § 14. Af indsigelsen fremgår, at det har store konsekvenser for bygherre, og at der for nyligt er givet tilladelse til 2 lignende projekter i området, hvorfor lighedsprincippet tilsidesættes. Det oplyses ikke, hvilke adresser, der henvises til. Det anføres desuden, at det vil syne unaturligt og malplaceret med et 1-planshus i området.

Plan og Byg skal bemærke, at der ikke er meddelt tilladelse til 2 lignende projekter i området. Et sammenligneligt projekt skulle være placeret mellem Strandvejen og Kystvejen i et område med en sammenlignelig bebyggelsesstruktur.

På Strandvejen 292 A blev der i marts 2021 meddelt byggetilladelse til opførelse af et nyt enfamiliehus i 2 etager på ejendommen. Grunden er med sin beliggenhed sammenlignelig med Strandvejen 282, men der er væsentlig forskel på, hvordan de 2 ejendomme kan bebygges, når der skal tages hensyn til den væsentlige nabobebyggelse. På Strandvejen 292 A er husets østlige 2.-etage trukket tilbage bag linjen, som den omkringliggende væsentlige boligbebyggelse definerer. Dette i modsætning til det ansøgte projekt på Strandvejen 282, hvor husets østlige 2.-etage overskrider linjen, som er defineret af den omkringliggende eksisterende væsentlige boligbebyggelse.

Det er ikke muligt at identificere hvilken anden ejendom, der henvises til i indsigelsen.

Der ses således ikke at være givet tilladelser til bebyggelse i 2 etager mellem hovedbebyggelsen (beliggende mod Strandvejen) og Kystvejen i et sammenligneligt område.

Det vurderes desuden, at der fortsat kan bygges i 2 etager på den del af grunden, som ligger mellem Strandvejen og den østlige grænse for den væsentlige bebyggelse på de nærmest liggende grunde i området, og at en bebyggelse af denne karakter vil passe ind i området.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At der nedlægges forbud efter planlovens § 14 mod det ansøgte enfamiliehus, samt at der udarbejdes ny lokalplan til regulering af byggemulighederne på ejendommen.

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

1. Oversigtskort og skråfoto - Strandvejen 828 (5010907 - EMN-2023-01913)
2. Indsigelse mod det varslede §14-forbud (5010906 - EMN-2023-01913)
3. Ansøgning (5010902 - EMN-2023-01913)
4. Situationsplan - Strandvejen 282 - Eksisterende forhold (5010903 - EMN-2023-01913)
5. Situationsplan - Strandvejen 282 - Fremtidige forhold (5010904 - EMN-2023-01913)
6. Facader_1-2_Strandvejen_282_20221101 (5010901 - EMN-2023-01913)
7. Facader_2-2_Strandvejen_282_20221101 (5010905 - EMN-2023-01913)

7 [Åben] Rygårds Alle 9-11. Nedrivning af etagebebyggelse langs Rygårds Alle

Sags ID: EMN-2023-01914

Resumé

Der skal tages stilling til, om der skal gives tilladelse til nedrivning af etagebebyggelsen langs Rygårds Alle.

Baggrund

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 383, som forudsætter, at al eksisterende bebyggelse nedrives med undtagelse af etagebebyggelsen langs Rygårds Allé i forbindelse med omdannelse af Rygårds Allé 7-11 til boliger.

Ideoplægget til Lokalplan 383 tager udgangspunkt i at genbruge eksisterende bygningskonstruktioner og på den måde bevare noget af grundens historie. Etagebebyggelsen har tidligere været anvendt til tændstikfabrik og senest dampvaskeri.

Plan og Byg har modtaget ansøgning om nedrivning af al eksisterende bebyggelse på ejendommene, inklusiv etagebebyggelsen langs Rygårds Allé.

Ansøgningen begrundes med, at den nuværende etagebebyggelse vil skulle ombygges væsentlig for at kunne iagttage nugældende krav i BR18, og at den stort set ikke vil være synlig/genkendelig efter de nødvendige ombygninger, herunder udvendig efterisolering og nye og større vinduesåbninger samt etablering af ny tagkonstruktion i overensstemmelse med lokalplanen.

Endvidere vil det ikke være muligt at eftervise bærende murværk, etagedæk, fundamenter m.v. i henhold til nugældende regler.

Det fremgår af bygningskortlægning af miljøfremmede stoffer i etagebebyggelsen, at en del af bygningsmaterialer ved ombygning eller nedrivning skal håndteres som farligt eller forurenede materialer.

Det er Plan og Bygs vurdering, at etagebebyggelsen i sig selv ikke er bevaringsværdig eller har umistelige arkitektoniske værdier.

Det var ikke særlige bevaringshensyn, som lå til grund for lokalplanens bestemmelse om at bevare etagebebyggelsen, men et ønske fra ansøgers side om at genbruge eksisterende bygningskonstruktioner.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At der meddeles tilladelse til nedrivning af etagebebyggelsen.

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

1. Oversigtskort og skråfoto (5010980 - EMN-2023-01914)
2. Rygårds Alle 9-11 - vurdering af vaskeribygningen (5010979 - EMN-2023-01914)
3. Rygårds Alle 9-11 - vurdering af konstruktioner - vaskeribygningen rev 20.02.2023 (5010982 - EMN-2023-01914)
4. 221607 Miljø - Notat med bilag (5010981 - EMN-2023-01914)

8 [Åben] Meddelelser fra formanden og forvaltningen

Sags ID: EMN-2022-09126

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

9 [Lukket] Meddelelser fra formanden og forvaltningen

Offentlig titel Orientering fra forvaltningen og formanden

Sags ID: EMN-2022-09126

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

10 [Åben] Underskrift

Sags ID: EMN-2022-08387

Tidligere beslutninger:

.

Bilag