



Referat af møde i Byplanudvalget

Mødetidspunkt **11-04-2023 17:00**
Mødeafholdelse Mødelokale D

Protokollen blev læst og
mødet hævet kl.: **19.15**

Tilstede: **Jesper Marcus, Britta Riis, Karen Riis Kjølbye, Stig Wall, Teit Andersen, Helene Brochmann, Frederik Dehlholm**

Fraværende:

Indholdsfortegnelse

Byplanudvalget

11-04-2023 17:00

| | |
|--|-----------|
| 1 (Åben) Etablering af solceller på bevaringsværdige bygninger samt på sekundære bygninger i skelbræmmen. Orientering | 3 |
| 2 (Åben) Lokalplan 373 Området omkring Hellerup Havn og Strandpark. Offentlig høring..... | 4 |
| 3 (Åben) Henvendelse til ministrene med ansvar for planlov og byggelov vedrørende klimahensyn | 5 |
| 4 (Åben) Udsigten 1. Dispensation til udvendige bygningsændringer på bevaringsværdig bygning | 7 |
| 5 (Åben) Bloksbjerget 17. Tilbygning på bevaringsværdig bygning | 9 |
| 6 (Åben) Rebekkavej 59, 4. tv. Udlejning af bolig som enkeltværelser | 11 |
| 7 (Åben) Strandvejen 282. Indsigelse mod regulering af byggemulighed mellem Strandvejen og Kystvejen..... | 13 |
| 8 (Åben) Orientering fra formanden og forvaltningen..... | 14 |
| 9 (Lukket) Almindingen 61. Fysisk lovliggørelse af ulovligt tagvindue | 15 |
| 10 (Lukket) Orientering fra forvaltningen og formanden | 15 |
| 11 (Åben) Underskrift | 15 |

1 (Åben) Etablering af solceller på bevaringsværdige bygninger samt på sekundære bygninger i skelbræmmen.

Orientering

Sags ID: EMN-2023-02222

Resumé

Gentofte Kommune modtager ind i mellem ansøgninger om etablering af solceller på bygninger, der er udpeget som bevaringsværdige, samt på sekundære bygninger i skelbræmmen.

På mødet gives en orientering om de særlige problemstillinger, der er forbundet med byggesagsbehandlingen af disse ansøgninger.

Baggrund

På mødet i Byplanudvalget den 5. oktober 2022, pkt. 5, tog udvalget en orientering om de generelle regler for opsætning af solceller til efterretning.

Den orientering følges her op af en orientering om de særlige problemstillinger, der er forbundet med byggesagsbehandling af ansøgninger om etablering af solceller på bevaringsværdige bygninger samt på sekundære bygninger i skelbræmmen.

Bygninger, der i lokalplaner er udpeget som bevaringsværdige, må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden Kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde. Dette gælder også dør-, vinduesudskiftninger, ændringer i materialevalg, farvesammensætning, vinduesformater og udformning i øvrigt.

Ansøgninger om etablering af solceller på disse bygninger skal behandles som dispensationssager, hvor der i hvert enkelt tilfælde tages stilling til solcellernes påvirkning af bygningens bevaringsværdi.

I kommunens villaområder vil sekundære bygninger i skelbræmmen, som typisk er garager, carporte eller udhuse, i mange tilfælde være velegnede til at etablere solceller på. Bygningsreglementet er dog som udgangspunkt en hindring for sådanne etableringer, idet solceller ifølge reglementet ikke må placeres nærmere end 2,5 m fra skel mod nabo og sti ved fritliggende enfamiliehuse, tofamiliehuse og dobbelthuse. Etablering af solceller i skelbræmmen er således ikke omfattet af byggeretten.

Hvis Kommunalbestyrelsen ønsker at give tilladelse til etablering af solceller tættere på skel mod nabo og sti, kan det først ske efter, der er foretaget en helhedsvurdering under hensyntagen til 6 kriterier, hvor alle vurderinger skal falde positivt ud. Vedrørende solceller kan tilladelse kun gives, hvis det vurderes, at bebyggelsens samlede omfang er hensigtsmæssig i forhold til dens anvendelse og svarer til det sædvanlige i karreen, kvarteret eller til det, der tilstræbes i området.

Etablering af solceller i skelbræmmen vil forudsætte, at forholdet enten er tilladt i en lokalplan eller der indføres en retningslinje i kommuneplanen, som beskriver, at det er kommunens intention, at der kan etableres solceller i skelbræmmen.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At orienteringen tages til efterretning.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Orienteringen blev taget til efterretning.

Bilag

2 (Åben) Lokalplan 373 Området omkring Hellerup Havn og Strandpark. Offentlig høring

Sags ID: EMN-2019-03180

Resumé

Der er udarbejdet forslag til Lokalplan 373 for området omkring Hellerup Havn og Strandpark.

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

Baggrund

Kommunalbestyrelsen ønsker, at alle kommunens villaområder omfattes af lokalplaner, der er tidssvarende med hensyn til anvendelses- og byggemuligheder.

Lokalplanen har karakter af bevarende lokalplan. Området består af et eksisterende, udbygget villa- og etageboligområde med meget begrænsede muligheder for etablering af yderligere bebyggelse.

Den samlede villabebyggelse har kulturhistorisk værdi, da området er opført samtidig med og i relation til Hellerup Havn og Strandpark i perioden 1900 til 1910. Selvom ikke alle bygningerne har lige høj bevaringsværdi, udgør den samlede bebyggelse en værdifuld del af bymiljøet Hellerup Havn og Strandpark.

Formålet med forslag til *Lokalplan 373 for et område omkring Hellerup Havn og Strandpark* er at fastholde området som et attraktivt villa- og etagebebyggelsesområde med helårsbeboelse, herunder at sikre bevaringsværdige bygninger og træer i området.

For at fastholde de rummelige kvaliteter af dette værdifulde kulturmiljø fastlægger lokalplanen to byggelinjer langs Onsgårdsvej og Strandparksvej, som sikrer, at al form for bebyggelse skal opføres mindst 7 meter fra vejskel. Hensigten med disse byggelinjer er at beskytte sigtelinjer mod

havnen og at opretholde den rummelige oplevelse af de offentlige rekreative arealer omkring havnen.

I overensstemmelse med de eksisterende grundstørrelser i lokalplanområdet og for at bevare den nuværende bystruktur er et i forslaget fastlagt, at yderligere udstykning ikke må finde sted, og som konsekvens af dette gives der i forslaget ikke mulighed for etablering af dobbelthuse, idet sådanne forudsætter udstykningsmulighed, byggelovens § 10 A.

Der er gennemført en screening og høring af berørte myndigheder. Lokalplanen har karakter af bevarende lokalplan. De miljømæssige konsekvenser ved en realisering af lokalplanens bestemmelser vurderes at være status quo for områdets miljø lokalt såvel som regionalt.

Der skal træffes afgørelse i henhold til § 10 i lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM) om, at der ikke udarbejdes en miljørapport.

Forslaget til lokalplan kan læses via dette link:

<https://gentofte.viewer.dkplan.niras.dk/DKplan/DKplan.aspx?LokalplanId=532>

Indstilling

Plan og Byg [indstiller](#)

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At forslag til Lokalplan 373 for området omkring Hellerup havn og Strandpark vedtages til udsendelse i offentlige høring.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Anbefales til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen.

Bilag

1. Lokalplan 373 Området omkring Hellerup Havn og Strandpark (5024360 - EMN-2019-03180)

3 (Åben) Henvendelse til ministrene med ansvar for planlov og byggelov vedrørende klimahensyn

Sags ID: EMN-2023-02358

Resumé

Med baggrund i den eskalerende klimakrise er det Gentofte Kommunes ønske i højere grad at kunne give byggetilladelser til projekter, som har til formål at energieffektivisere og -forbedre den eksisterende bygningsmasse. Den gældende lovgivning er dog en barriere for, at det kan ske i tilstrækkelig grad.

Der skal tages stilling til godkendelse af udkast til brev til de to ministre, som har ansvar for henholdsvis planlov og byggelov/bygningsreglement.

Baggrund

I regeringsgrundlaget 2022 slås det fast, at "klimakrisen er vor generations største udfordring".

Gentofte Kommune vil med en henvendelse til regeringens to ministre med ansvar for henholdsvis planlov og byggelov/bygningsreglement rette deres opmærksomhed mod to forslag, som kan bidrage til, at både regeringen og mange af landets kommuner som ønsket kan gøre noget ved udfordringerne.

Gentofte Kommune har i konkrete sager erfaret, at vi som kommunal myndighed på plan- og byggelovsområdet hæmmes af uhensigtsmæssige og utidssvarende bestemmelser i både planlov og bygningsreglement BR18.

Kommunen er tæt bebygget, og åben-lav bebyggelse ligger uundgåeligt relativt tæt på hinanden. Det gælder enfamiliehuse, tofamiliehuse, dobbelthuse og rækkehuse. Forøgelse af bygningsvolumener på en ejendom resulterer ofte i for høje bebyggelsesprocenter, overskridelse af byggeretten og øgede skyggegener på naboejendomme.

Af hensyn til borgerne har Gentofte Kommune praksis for – i planlægning og byggesagsbehandling – generelt at imødegå uhensigtsmæssig fortætning. Det er udmøntet i lokalplaner for villaområderne og i sagsbehandlingen af byggeansøgninger og lovliggørelsessager. Denne praksis er grundlaget for at opretholde kommunens attraktive boligområder.

Med baggrund i den eskalerende klimakrise er det dog Gentofte Kommunes ønske at kunne give tilladelse til flere projekter, som har til formål at energieffektivisere og -forbedre den bestående bygningsmasse, idet det skal bemærkes, at bygningerne i Gentofte Kommune for størstedelens vedkommende er opført før 1970, og derved ofte ikke energimæssigt lever op til nutidige krav til isolering m.v.

Dette ønske kan ikke opfyldes, idet der er lovgivningsmæssige barrierer, som kun kan løses af Folketinget.

Der er udarbejdet et udkast til henvendelse til henholdsvis kirkeminister, minister for landdistrikter og minister for nordisk samarbejde Louise Schack Elholm, som har ansvar for planloven, og social- og boligminister Pernille Rosenkrantz-Theil, som har ansvar for byggelov og bygningsreglement.

I henvendelsen redegøres for udfordringerne og de lovgivningsmæssige forhindringer for at imødegå dem samt forslag til konkrete ændringer af plan- og byggelovgivningen, som kan understøtte regeringens og Gentofte Kommunes fælles ambition om at imødegå klimakrisen.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At godkende udkast til henvendelse til kirkeminister, minister for landdistrikter og minister for nordisk samarbejde Louise Schack Elholm og social- og boligminister Pernille Rosenkrantz-Theil.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Anbefales til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen.

Bilag

1. Henvendelse til ministrene med ansvar for planlov og byggelov vedrørende klimahensyn (5032170 - EMN-2023-02358)

4 (Åben) Udsigten 1. Dispensation til udvendige bygningsændringer på bevaringsværdig bygning

Sags ID: EMN-2023-02447

Resumé

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

Baggrund

En tidligere ansøgning om ændringer på ejendommen blev behandlet af Byplanudvalget den 7. november 2022, pkt. 7. Det blev enstemmigt vedtaget:

- At der meddeles tilladelse til udskiftning af tagbeklædning, døre og vinduer, kalkning af facader og maling af alt træværk, de ansøgte ændringer på nord facaden og de ansøgte ændringer på syd facaden.
- At der gives afslag på nedtagning af skorsten på tagryggen, etablering af altaner, de ansøgte ændringer på øst gavlen og de ansøgte ændringer på vest gavlen.

Ejer af ejendommen søger nu i en ny ansøgning om tilladelse til at foretage følgende udvendige restaurering og ændringer på den bevaringsværdige ejendom:

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

- Udskiftning af alle døre.
- Udskiftning af alle vinduer.

Nord facaden:

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

Syd facaden:

- Udskiftning af 2 eksisterende ovenlysvinduer, som også ændrer placering.
- Eksisterende skodder fjernes.

Øst facaden (gavl):

- Etablering af 2 døre på 1. sal.
- Etablering dør i stueetagen mod haven.

Vest facaden (gavl):

- Etablering af dør i stueetagen.

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

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

Bygningen blev ombygget til tegnestue i 1960. Ombygningen blev præmieret samme år.

Bebyggelsen fremstår i dag med et blandet udtryk fra forskellige byggestile. Ejendommens kulturværdi er det bærende punkt for bevaringsværdien.

Der ses flere velbevarede referencer til tidligere udtryk, blandt andet fastholder vestgavlen og sydfacaden sine eksisterende udtryk (fra 1960), og skorstenen bibeholdes. Derudover vurderes det, at nordfacaden fortsat bevarer sit oprindelige udtryk, selv om der tilføjes 3 nye vinduer, fjernes 2 gamle, og at hoveddøren flyttes. Det har betydning, at der ses at være et større, sammenhængende, lukket facadeparti (murværket), overfor de lette og åbne facadepartier (facadepartier med dør og vinduer).

Østgavlen ændrer udtryk med en større åbenhed end eksisterende forhold. Her vurderes det, at østgavlens nye udtryk refererer direkte til vestgavlens oprindelige udtryk og derfor understøtter bygningens historiske udtryk.

I tagfladerne tilføjes 8 nye vinduer af GVR/GVO-typen. Disse erstatter 4 eksisterende tagvinduer af forskellige størrelser. GVR/GVO-typen er tagvinduer, som refererer tilbage til oprindelige spinkle og mindre tagvinduer, og det vurderes, at disse vinduer passer til bygningens historie og proportioner.

Med de ansøgte ændringer får bygherre mulighed for at modernisere/opdatere den historiske ejendom til en nutidig bolig, og Plan og Byg vurderer, at det reviderede projekt i sin helhed respekterer bygningens bevaringsværdi.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At der meddeles dispensation til de ansøgte bygningsændringer.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Vedtaget.

Bilag

1. Oversigtskort og skråfoto - Udsigten 1 (5036573 - EMN-2023-02447)
2. Rev. tegninger - fremtidige forhold (5036574 - EMN-2023-02447)
3. Tegninger_Eksisterende forhold (5036575 - EMN-2023-02447)
4. Eksisterende forhold_fotoregistrering (5036576 - EMN-2023-02447)
5. Byplanudvalget-referat-20221107 (5036572 - EMN-2023-02447)

5 (Åben) Bloksbjerget 17. Tilbygning på bevaringsværdig bygning

Sags ID: EMN-2023-02452

Resumé

Der skal tages stilling til i hvilket omfang og på hvilken måde, der skal ske lovliggørelse af de terræn- og bygningsmæssige ændringer, der er foretaget på ejendommen og den bevaringsværdige bygning.

Baggrund

Der er tale om en bevaringsværdig bygning i kategori 4, tegnet af Thyge Hvass i 1934.

Plan og Byg er af en nabo blevet gjort opmærksom på de ændringer, der er foretaget på ejendommen.

Der er foretaget flere ændringer på ejendommen, som kræver planmæssig godkendelse eller byggetilladelse.

- Veranda/udestue fra 1961 nedrives i 2021, og der opføres en ny tilbygning, med samme placering og areal.

- Etablering af træterrasse i hele hovedhusets længde.
- Udskiftning af alle vinduer, undtagen kældervinduer.
- Gennembrydning af brystning på vindue, omdannelse til dobbelt havedør.
- Terrænregulering i skel
- Opførelse af sekundær bebyggelse i skel på det terrænregulerede areal så højden overskrider 2,5 meter i skelbræmmen.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 414, vedtaget januar 2023. Ejendommen var indtil vedtagelsen af Lokalplan 414 reguleret af Lokalplan 289. Bygningen er udpeget som bevaringsværdig i både Lokalplan 414 og 289.

De udførte ændringer af facader strider med bestemmelserne i Lokalplan 414, § 9.1. Heraf fremgår, at:

"Bygninger, der på kort 1 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-, vinduesudskiftninger, ændringer i materialevalg, farvesammensætning, vinduesformater og udformning i øvrigt."

Af § 8.1 fremgår, at:

"Der må ikke ske terrænregulering på mere end +/- 0,5 m. Terrænet må ikke reguleres tættere på naboskel end 0,5 m."

Af § 6.9 fremgår, at:

"For småbygninger, herunder garager og carporte, der opføres i skelbræmmen, dvs. inden for en afstand af 2,5 m fra skel mod nabo, sti og vej, gælder, at bygningshøjden ikke må overstige 2,5 m."

Det er Plan og Bygs vurdering, at der ikke er taget hensyn til de bevaringsmæssige værdier i udformningen af den nyopførte tilbygning. Tilbygningen er ikke arkitektonisk sammenhængende med den eksisterende bygning, hverken i proportioner eller materialitet. På trods af store vinduespartier virker den tung og besidder ikke den lethed, som den oprindelige verandastue fra 1961 havde. Det indgår ligeledes i vurderingen, at vinduessprosserne i den nye verandastue ikke korresponderer med vinduerne i hovedhuset, hvilket giver et rodet og uharmonisk udtryk.

Etableringen af forhøjet træterrasse i hele hovedhusets længde virker skæmmende på bygningen, idet terrassen dækker for soklen og bryder med husets forbindelse til grunden.

Alle vinduer i stueetagen er udskiftet til termovinduer med påklistrede sprosser. Dette er en væsentlig ændring i forhold til de tidligere vinduers udformning.

Der er ligeledes foretaget en gennembrydning af brystningen under et vindue vest for tilbygningen, hvor der efterfølgende er isat en dobbeltdør.

Endelig er der foretaget en omfattende terrænregulering af ejendommens vestlige hjørne. På baggrund af en besigtigelse vurderes det, at terrænet er hævet med ca. 1 m i skelbræmmen. Oven på denne terrænregulering er placeret et skur/havehus. Sammen med terrænreguleringen overskrider bygningen højdegrænseplanet på 2,5 m i skelbræmmen. I forbindelse med terrænreguleringen er der endvidere opført en støttemur.

I forhold til lovliggørelse af de ulovlige forhold vurderer Plan og Byg, at der bør foretages en fysisk lovliggørelse, idet en retlig lovliggørelse (tilladelse til det udførte) ikke vil imødekomme de hensyn, Plan og Byg anbefaler varetaget. I vurderingen indgår, at bygningen har mistet sin bevaringsværdi

med de udførte bygningsændringer, samt at overskridelsen af højdegrænseplanet i skelbræmmen vil medføre en uønsket fortætning i området, og at genepåvirkningen er væsentlig for naboen.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At der kræves fysisk lovliggørelse af de etablerede forhold, således:

1. At udestuen/tilbygningen tilbageføres, så den fremstår som en let tilføjelse til det markante hovedhus, ligeledes skal den sænkes i højden svarende til den oprindelige bygning.
2. At træterrassen reduceres, så den ikke skjuler hovedhusets sokkel.
3. At vinduerne udskiftes til vinduer med gennemgående sprosser.
4. At dobbeltdøren tilbageføres til et vindue med brystning.
5. At den udførte terrænregulering reduceres, så den følger bestemmelserne i Lokalplan 414.
6. At haveskuret reduceres, så det overholder bestemmelserne i Lokalplan 414.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Vedtaget.

Bilag

1. Områdekort og skråfoto (5036583 - EMN-2023-02452)
2. Tilsynsnotat (5036584 - EMN-2023-02452)
3. Bloksbjerget 17 - Redegørelse (5036585 - EMN-2023-02452)
4. Bloksbjerget 17 - Facader (5036581 - EMN-2023-02452)
5. Bilag 1 - j.nr. 352-1961 og bygningsattest dateret d. 7. september 1962 (5036582 - EMN-2023-02452)
6. Bilag 3 - Outrup - Døre og vinduer (5036580 - EMN-2023-02452)
7. Bilag 4 - j.nr. 01-1385-02, Støjtærn (5036586 - EMN-2023-02452)

6 (Åben) Rebekkavej 59, 4. tv. Udlejning af bolig som enkeltværelser

Sags ID: EMN-2023-02448

Resumé

Det skal drøftes og besluttes, om det skal tillades, at boligen udlejes som enkeltværelser.

Baggrund

Plan og Byg har modtaget ansøgning om at udleje boligen på Rebekkavej 59, 4. tv. som enkeltværelser. Lejligheden udgør et bruttoareal på 99 m² fordelt på 4 værelser. Det oplyses, at det forventes, at der etableres 2-3 lejemål.

Ansøgningen er begrundet med, at der er mangel på studieboliger i kommunen.

Ejendommen er i kommuneplanens rammer beliggende i et boligområde, hvor boligerne kun må benyttes til helårsbeboelse, og hvor der skal anlægges mindst 2 parkeringspladser pr. bolig på ejendommen.

Jævnfør § 4, stk. 2, i lov om boligforhold må en bolig, der i en lokalplan er fastlagt til helårsbolig eller hidtil har været udlejet som beboelseslejlighed, ikke udlejes som enkeltværelser uden kommunalbestyrelsens samtykke.

Boligen vil fastholde sin status som én boligenhed, anvendt til helårsbeboelse ved enkeltværelsesudlejning, idet det må forudsættes, at lejlighedens beboere tilmelder sig på adressen via folkeregistret.

Plan og Byg vurderer, at udlejning af en lejlighed som enkeltværelser kan ændre på den daglige oplevelse af at bo i ejendommen. Det vil typisk være lejemål af kortere varighed end sammenlignet med et lejemål, som omfatter hele boligen.

En tilladelse til enkeltværelsesudlejning vil have den præcedensvirkning, at der skal meddeles tilladelser til lignende ansøgninger. Det vurderes, at der potentielt skal meddeles tilladelse til lignende enkeltværelsesudlejning i stort omfang, eksempelvis i alle kommunens etageboligområder.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At det drøftes og besluttet, om der skal meddeles tilladelse til enkeltværelsesudlejning af lejligheden på Rebekkavej 59, 4. tv.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Vedttaget at meddele afslag på ansøgning om enkeltværelsesudlejning af lejligheden Rebekkavej 59, 4. tv.

Bilag

1. Oversigtskort og skråfoto (5036569 - EMN-2023-02448)

7 (Åben) Strandvejen 282. Indsigelse mod regulering af byggemulighed mellem Strandvejen og Kystvejen

Sags ID: EMN-2023-02471

Resumé

Der skal tages stilling til, om den af ejer fremsendte indsigelse ændrer på Byplanudvalgets beslutning om at nedlægge forbud mod bebyggelse i 2 etager mod Kystvejen.

Baggrund

Plan og Byg har fra ejendommens ejer modtaget vedlagte indsigelse mod varslet forbud efter planlovens § 14. Indsigelsen var, i modsætning til den modtagne indsigelse fra ejers rådgiver, ikke vedlagt sagen, da Byplanudvalget den 14. marts 2023, pkt. 6, enstemmigt vedtog at nedlægge forbud mod det ansøgte byggeri.

Forud for Byplanudvalgets beslutning den 14. marts 2023 var sagen til behandling på udvalgets møde den 16. januar 2023. På mødet den 16. januar 2023, pkt. 5, besluttede udvalget enstemmigt, at der skulle varsles forbud efter planlovens § 14 imod det ansøgte byggeri.

I ejers indsigelse anføres, at afgørelsen på udvalgets møde den 16. januar 2023 er ulovlig, og at afgørelsen er påklaget. Det anføres endvidere, at Gentofte Kommune i 2014 har meddelt, at der ikke kan forventes tilladelse til at opføre et dobbelthus på ejendommen, da den ikke er stor nok, men at kommunen ikke i svaret tog stilling til, om der kan bygges i 2 etager ud mod Kystvejen. Ejer anfører, at havde kommunen gjort det, ville "hele situationen have set noget anderledes ud".

I indsigelsen anføres desuden, at en række huse i 2 etager på strækningen mellem Hvidørevej og Nordre Havnevej ligger med en afstand på ca. 20 m til Kystvejen.

Vedrørende indsigelsen vurderer Plan og Byg, at:

- Beslutningen på Byplanudvalgets møde den 16. januar 2023 om varsling af § 14-forbud er ikke en afgørelse, som kan påklages. Beslutningen er derfor lovlig.
- Skrivelsen/meddelelsen fra 2014 er en vejledende udtalelse til et konkret spørgsmål. Spørgsmålet var, om der kunne bygges et dobbelthus på ejendommen, og der blev ikke præsenteret et projekt. Hertil udtalte Plan og Byg vejledende, at ejendommen er for lille til, at der kan bygges et dobbelthus. Plan og Byg tager ikke stilling til andre forhold end dem, der spørges ind til.
- Det med indsigelsen fremsendte kort med bebyggelser viser ikke de faktiske forhold. Et korrekt kort ville dog ikke ændre på Plan og Bygs vurdering af sagen, idet den ønskede regulering netop tager udgangspunkt i de eksisterende forhold omkring den aktuelle ejendom. Den regulering vil sikre, at de eksisterende lys- og udsigtsforhold – på hele strækningen – opretholdes i rimelig grad.

Samlet vurderes det fortsat, at den ønskede regulering ikke findes i Lokalplan 142, og at bebyggelsesstrukturen mellem Strandvejen og Kystvejen nord for Skovshoved Havn har samme udtryk/kvaliteter som bebyggelsesstrukturen syd for Skovshoved Havn.

Det vurderes således fortsat, 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 at det vil medvirke til, at områdets karakter vil ændre sig.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At Byplanudvalgets beslutning af 14. marts 2023 om at nedlægge forbud efter planlovens §14 fastholdes.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Vedtaget.

Bilag

1. Indsigelse fra ejer til varslet om § 14 forbud (5037061 - EMN-2023-02471)
2. Oversigtskort og skråfoto - Strandvejen 828 (5037050 - EMN-2023-02471)
3. Ansøgning (5037047 - EMN-2023-02471)
4. Situationsplan - Strandvejen 282 - Eksisterende forhold (5037057 - EMN-2023-02471)
5. Situationsplan - Strandvejen 282 - Fremtidige forhold (5037055 - EMN-2023-02471)
6. Facader_1-2_Strandvejen_282_20221101 (5037054 - EMN-2023-02471)
7. Indsigelse mod det varslede §14-forbud (5037049 - EMN-2023-02471)

8 (Åben) Orientering fra formanden og forvaltningen

Sags ID: EMN-2022-09126

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

- Formanden orienterede om, at der i det tidlige efterår forelægges sag til drøftelse af mulig videre proces for borgerinddragelse vedrørende anvendelsen af Skovshoved Havn.
- Forvaltningen orienterede om Planklagenævnets afgørelse vedrørende tennisbane på Søbredden 16A.

Bilag

9 (Lukket) Almindingen 61. Fysisk lovliggørelse af ulovligt tagvindue

Sags ID: EMN-2023-02451

10 (Lukket) Orientering fra forvaltningen og formanden

Sags ID: EMN-2022-09126

11 (Åben) Underskrift

Offentlig titel

Sags ID: EMN-2022-08387

Resumé

Baggrund

Indstilling

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

.

Bilag