



# Dagsorden til møde i Byplanudvalget

Mødetidspunkt 09-10-2023 17:00  
Mødeafholdelse Mødelokale D

## Indholdsfortegnelse

Byplanudvalget

09-10-2023 17:00

<b>1 [Åben] Lokalplan 438 Temalokalplan for sekundære bygninger. Endelig vedtagelse .....</b>	<b>3</b>
<b>Offentlig titel .....</b>	<b>3</b>
<b>2 [Åben] Ahlmanns Alle 38. Ombygning og udvidelse af bevaringsværdig bygning uden tilladelse ...</b>	<b>4</b>
<b>Offentlig titel .....</b>	<b>4</b>
<b>3 [Åben] Orientering fra formanden og forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne .....</b>	<b>7</b>
<b>Offentlig titel .....</b>	<b>7</b>
<b>4 [Lukket] Wilhelm Smidts Vej 7. Tilbygning ud over kommuneplanens ramme om bebyggelsesprocent på 25 %.....</b>	<b>7</b>
<b>Offentlig titel Wilhelm Smidts Vej 7. Tilbygning ud over kommuneplanens ramme om bebyggelsesprocent på 25 %.....</b>	<b>7</b>
<b>5 [Lukket] Orientering fra formand og forvaltning samt spørgsmål fra medlemmerne .....</b>	<b>9</b>
<b>Offentlig titel Orientering fra formand og forvaltning samt spørgsmål fra medlemmerne.....</b>	<b>9</b>
<b>6 [Åben] Underskrift .....</b>	<b>9</b>
<b>Offentlig titel .....</b>	<b>9</b>

# 1 [Åben] Lokalplan 438 Temalokalplan for sekundære bygninger. Endelig vedtagelse

## Offentlig titel

Sags ID: EMN-2023-05565

### Resumé

Forslag til *Lokalplan 438 Temalokalplan for sekundære bygninger* har været udsendt i offentlig høring i perioden 22. juni 2023 til 23. august 2023

Der skal tages stilling til, om forslaget skal endelig vedtages med de foreslåede ændringer.

### Baggrund

Kommunalbestyrelsen vedtog i 2021 *Lokalplan 423 Temalokalplan for hegning* med det formål at sikre kommunens grønne vejbillede.

Lokalplanen fastlægger bl.a., at faste hegn, herunder støttemure, stensætninger, højbede og lignende anlæg med en samlet højde på mere end 1 m skal rykkes mindst 1 m tilbage fra vej, og at disse i overvejende grad skal dækkes af beplantning. Hegnet må maksimalt være 1,80 m højt målt fra terræn ved hegnets placering.

Kommunens grønne vejbillede udfordres dog også af, at sekundær bebyggelse i form af blandt andet carporte og garager ofte opføres i og langs vejskel. Efter de gældende regler kan sådan bebyggelse de fleste steder etableres med ubegrænset længde langs skel, med en facadehøjde på op til 2,5 m og med 2,8 m til kip. Bebyggelsen vil således kunne påvirke det grønne vejbillede markant.

For i højere grad at sikre opretholdelsen af det grønne vejbillede blev det i forbindelse med vedtagelse af Kommuneplan 2021 af den årsag indsat bestemmelser i rammerne for lokalplanlægning om, at sekundær bebyggelse ikke må opføres nærmere vejskel end 1 m, og at inden for en afstand på mellem 1 m og 5 m fra vejskel skal lukkede sider, der er orienteret mod vej, i overvejende grad dækkes af beplantning.

På denne baggrund er der udarbejdet forslag til *Lokalplan 438 – Temalokalplan for sekundære bygninger*, der ved en endelig vedtagelse vil fastlægge bindende bestemmelser for placering og begyndning af sekundære bebyggelser langs/i skel mod vej, således at bestemmelserne både får virkning på områder, der er omfattet af tidligere vedtagne lokalplaner og områder, der ikke er omfattet af bebyggelsesregulerende lokalplaner.

Forslag til *Lokalplan 438 - Temalokalplan sekundære bygninger* har været i offentlig høring i perioden den 22. juni 2023 til 23. august 2023.

Der er i høringsperioden modtaget 49 høringssvar, hvoraf de 16 indeholder positive tilkendegivelser vedrørende forslaget. De øvrige høringssvar omhandler emnerne: Den maksimale længde af sekundære bygninger mod vej, den private ejendomsret samt grundstørrelser. Endelig er der høringssvar, som forslår ændringer i lokalplanen samt høringssvar som indeholder spørgsmål og kommentarer til andet end lokalplanforslaget.

De samlede høringssvar er vedlagt som bilag sammen med et høringsnotat, der opsummerer de modtagne høringssvar og kommunens bemærkninger til dem.

På baggrund af høringssvarene foreslås der enkelte ændringer i lokalplanen.

Den maksimale tilladte længde på de sekundære bygninger foreslås ændret fra 6 meter til 7 meter for at give plads til 2 biler med nutidens bredde. Endvidere foreslås det, at området omfattet af Lokalplan 328 for Ørnegårdsvej 16-18 udtages af *Lokalplan 438 – Temalokalplan for sekundære bygninger*, idet den eksisterende lokalplan allerede regulerer placering og udformning af sekundære bygninger.

Forslag til *Lokalplan 438 – Temalokalplan for sekundære bygninger* kan ses via dette link: <https://gentofte.viewer.dkplan.niras.dk/DKplan/DKplan.aspx?LokalplanId=607>

## Økonomiske konsekvenser

.

## Indstilling

Plan og Byg indstiller

til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen

At *Lokalplan 438 – Temalokalplan for sekundære bygninger* vedtages endeligt med de foreslåede ændringer.

## Tidligere beslutninger:

.

## Bilag

1. Høringsnotat - Lokalplan 438 Temalokalplan for sekundære bygninger (5202912 - EMN-2023-05565)
2. Kopi af høringssvar (5202905 - EMN-2023-05565)
3. Lokalplan 438 Temalokalplan for sekundære bygninger (5203048 - EMN-2023-05565)

## 2 [Åben] Ahlmanns Alle 38. Ombygning og udvidelse af bevaringsværdig bygning uden tilladelse

### Offentlig titel

Sags ID: EMN-2023-06325

## Resumé

I forbindelse med en ansøgning om tilladelse til om- og tilbygning er Plan og Byg blevet gjort opmærksom på, at det ansøgte arbejde er udført. Det udførte arbejde er i strid med lokalplanens bestemmelser om antal etager, den maksimalt tilladte bebyggelsesprocent og bevaringsværdier.

Der skal tages stilling til, om der skal ske retlig eller fysisk lovliggørelse.

## Baggrund

Plan og Byg har modtaget ansøgning om tilladelse til at ombygning af det bevaringsværdige enfamiliehus, samt opførelse af en tilbygning på 18,5 m<sup>2</sup>.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 24 (1980) samt af Lokalplan 380 (2017), temalokalplan for bevaringsværdige bygninger.

Af Lokalplan 24, § 6, stk. 4, fremgår, at bebyggelsesprocenten ikke må overstige 25, og af § 6, stk. 5, fremgår, at beboelsesbygninger skal opføres i 1 etage med udnyttet tagetage eller 2 etager uden udnyttet tagetage. Det ansøgte/udførte er i strid med disse bestemmelser i lokalplanen.

Af Lokalplan 380, § 3.1, fremgår, at bygningen ikke må ombygges eller på anden måde ændres uden Kommunalbestyrelsens tilladelse. Dette gælder også for dør-, og vinduesudskiftninger, ændringer i materialevalg, farvesætning, vinduesformater og udformning i øvrigt. Det ansøgte/udførte er i strid med disse bestemmelser i lokalplanen.

Bygningen er tildelt bevaringsværdien 4 i SAVE-registreringen.

Ejer oplyser til Plan og Byg den 3. august 2023, at det ansøgte byggeri er udført uden tilladelse mellem d. 2. juli 2020 og den 14. september 2022.

Ved tilsyn 16. august 2023 konstateres det, at der er udført mere end det, der er ansøgt om.

Konkret er følgende udført i strid med lokalplanerne 24 og 380:

- Ny udestue har medført, at bebyggelsesprocenten stiger med 1,6 til 29,3. Lokalplan 24, § 6, stk. 4, fastsætter den maksimale bebyggelsesprocent til 25.
- Spidsloftet udnyttes nu til beboelse. Dermed ses der at være 3 etager i bygningen. Af Lokalplan 24, § 6, stk. 5 fremgår, at bygninger skal opføres i 1 etage med udnyttet tagetage, eller i 2 etager uden udnyttet tagetage. Med 3 udnyttede etager overskrider bygningen i dag det maksimalt tilladte etageantal.
- Den oprindelige, bevaringsværdige veranda er nedrevet og erstattet af en ny tilbygning. Nedrivningen af den bevaringsværdige veranda er i strid med § 3.1, i Lokalplan 380.
- Der er anlagt en stor betonterrasse langs hele havefacaden (mod vest). Terrassen skjuler derved bygningens sokkel på havesiden og dermed også bygningens møde med terrænet. Terrassen er i strid med § 3.1 i Lokalplan 380.
- Bevaringsværdige vinduer og døre er udskiftet i hele bygningen, der er udført nye vindues- og dørformater. Udskiftningen er i strid med § 3.1 i Lokalplan 380.
- Der er etableret nye ovenlysvinduer i ny, udnyttet tagetage. Udskiftningen er i strid med § 3.1 i Lokalplan 380.
- Oprindelig taskekvist og bindingsværk i flunker er fjernet i forbindelse med etablering af ny kvist og nyt tag over ny udestue. Øvrige bevaringsværdige kviste har fået vinduer i nye formater og med bredere flunker med sortlakeret metal, hvor flunker tidligere var røde. Træværk under bevaringsværdige kvistes tag, er ligeledes udskiftet til sortlakeret metal. De udførte ændringer er i strid med § 3.1 i Lokalplan 380.
- Et enkelt muret hjørne i husets nordvestlige del, som var udført afrundet, er blevet fjernet i forbindelse med ombygningen. Ændringen er i strid med § 3.1 i Lokalplan 380.
- Bevaringsværdigt rødt tegltag er skiftet ud med matsorte tagsten. Ændringen er i strid med § 3.1 i Lokalplan 380.

- 2 murede skorstene, symmetrisk placeret i forhold til frontispicepartiet (ved indgangen) er fjernet. Ændringen er i strid med § 3.1 i Lokalplan 380.
- Farven på de pudsede facader er ændret fra gulddokker til en sandfarve. Ændringen er i strid med § 3.1 i Lokalplan 380.
- Farvevalget for mange mindre bygningsdele, også blikkenslagerarbejde, er generelt ændret til sort i forbindelse med ombygningen. Disse ændringer er i strid med § 3.1 i Lokalplan 380.

Vedrørende lovliggørelse vurderer Plan og Byg, at der ikke skal meddeles dispensation til nogen af de ovenfor nævnte ændringer, og at der heller ikke på tidspunktet for gennemførelse af ændringerne ville være blevet givet dispensation. Det vurderes også, at bygningens bevaringsværdi på 4 er gået tabt, og at en genetablering af bevaringsværdien vil kræve en fysisk lovliggørelse i form af, at bygningen føres tilbage til tilstanden før de ulovlige ombygninger.

Ønskes den oprindelige bevaringsværdi genoprettet, kan ingen af de nævnte ændringer opnå en tilladelse. En tilladelse til at bibeholde, også blot enkelte af de nævnte ombygninger, vil betyde at bygningens bevaringsværdi skal nedjusteres, og at bygningen skal tages ud af lokalplanen som bevaringsværdig.

En mere detaljeret vurdering af de enkelte bygningsændringer, og betydningen af ændringerne, fremgår af vedlagte notat.

Det vurderes, at det vil være forbundet med væsentlige omkostninger at lovliggøre ombygningen fysisk, men også, at omkostningerne ikke vil være ude af proportioner i forhold til den kulturarv, som er gået tabt. Ligeledes vurderes det, at omkostningerne forbundet med at nedbringe bebyggelsesprocenten til sidst godkendte forhold ikke vil være ude af proportioner i forhold til at undgå den uønskede, væsentlige fortætning, som stigningen i bebyggelsesprocenten medfører.

På baggrund af sagsforløbet, kan det kan ikke afvises, at ansøger ikke har været i god tro i forhold til overtrædelserne af bestemmelserne i lokalplanerne. I vurderingen indgår, at ejer i 2021 ansøgte om bygningsændringer på ejendommen. Plan og Byg anmodede i mangelskrivelse om supplerende oplysninger til daværende ansøgning. I mangelskrivelsen blev ansøger bedt om at redegøre for arealer og for bevaringsværdier. Ansøger svarede ikke på mangelskrivelsen, og efter forgæves at have rykket for svar, lukkede Plan og Byg sagen uden yderligere behandling.

Der er ikke praksis for at tillade de ulovlige forhold, heller ikke i lovliggørelsessager, og en lovliggørende tilladelse og dispensation i den aktuelle sag vil kunne medføre en uønsket præcedensvirkning i forhold til lignende sager.

## **Økonomiske konsekvenser**

.

## **Indstilling**

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At der meddeles afslag på retlig lovliggørelse af de ulovligt udførte bygningsændringer.

## Tidligere beslutninger:

.

## Bilag

1. Kortudsnit og skråfoto (5218520 - EMN-2023-06325)
2. Tegningsbilag ansøgning (5218522 - EMN-2023-06325)
3. Tilsynsnotat (5218523 - EMN-2023-06325)
4. Udnyttelig (5218524 - EMN-2023-06325)
5. Notat om ulovligt udførte bygningsændringer (5218525 - EMN-2023-06325)

3 [Åben] **Orientering fra formanden og forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne**

## Offentlig titel

**Sags ID:** EMN-2022-09126

## Resumé

.

## Baggrund

.

## Økonomiske konsekvenser

Beskriv økonomiske konsekvenser i sagen

## Indstilling

.

## Tidligere beslutninger:

.

## Bilag

.

4 [Lukket] **Wilhelm Smidts Vej 7. Tilbygning ud over kommuneplanens ramme om bebyggelsesprocent på 25 %**

**Offentlig titel Wilhelm Smidts Vej 7. Tilbygning ud over kommuneplanens ramme om bebyggelsesprocent på 25 %**

**Sags ID:** EMN-2023-06324

## Resumé

Det skal drøftes og besluttes, om der skal nedlægges forbud efter planlovens § 14 mod det ansøgte projekt til opførelse af 24,3 m<sup>2</sup> udestue på et enfamiliehus.

## Baggrund

Plan og Byg har modtaget ansøgning om opførelse af en 24,3 m<sup>2</sup> stor udestue på Wilhelm Smidts Vej 7, hvorved det samlede etageareal kommer op på 263,3 m<sup>2</sup> og bebyggelsesprocenten bliver 29,7%. Grundens areal udgør 886 m<sup>2</sup>.

Ejendommen er ikke omfattet af en lokalplan med bestemmelser for bebyggelsesprocenten, hvorfor byggeretten i Bygningsreglement 2018 er gældende. Byggeretten for enfamiliehuse er 30 %.

Ejendommen er omfattet af kommuneplanrammen 5.B46 for Brogårdsvej og Gentoftegade, som foreskriver en maksimal bebyggelsesprocent på 25 %.

Ansøger har udpeget 8 ejendomme i området, som de har set på luffoto, samt i BBR. Det oplyses, at bebyggelsesprocenten umiddelbart er over 25. På den baggrund er der blevet oprettet 3 lovliggørelsessager. For de resterende ejendomme er bebyggelsesprocenten enten overholdt eller eksisterende lovlige forhold, da der ikke er udført tilbygninger siden 1980'erne. Det vurderes derfor ikke at være tilstræbt sædvanligt for området at få tilladelse en bebyggelsesprocent på over 25.

Der er varslet et forbud i medfør af planlovens § 14, hvortil der er svaret, at ejer har et barn med udfordringer, der kan forbedres med lyset fra udestuen.

Ejer påpeger desuden, at der siden 2021 ikke har været behov for et forbud efter planlovens § 14, hvilket de tolker som et tegn på, at sagsbehandlerne har været af den overbevisning at 30 % har passet til området.

Plan og Byg vurderer, at de fremsendte indsigelser ikke kan indgå i en stillingtagen til størrelsen på bebyggelsesprocenten. Der er i dag praksis for, at det ikke tillades, at der bygges ud over kommuneplanens rammebestemmelse på 25 %.

En tilladelse til at bygge 30 % vil betyde, at der skabes præcedens for, at der kan bygges op til 30 % i de villaområder, der ikke er lokalplanlagte.

Det skal også bemærkes, at der i dag ikke er præcedens for, at særlige udfordringer giver mulighed for at fravige byggeretten eller en bebyggelsesprocent, fastsat i en lokalplan.

## **Økonomiske konsekvenser**

.

## **Indstilling**

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At det drøftes og besluttet om der skal nedlægges forbud efter planlovens § 14 mod den ansøgte udestue.

## **Tidligere beslutninger:**

.

## **Bilag**



1. Skråfoto og oversigtskort (5218509 - EMN-2023-06324)
2. Hoveddokument for ansøgningen (se gul markering) (5218510 - EMN-2023-06324)
3. 11290 - Situationsplan rev. arealberegning (5218512 - EMN-2023-06324)
4. Høringskriv (5218513 - EMN-2023-06324)

5 [Lukket] Orientering fra formand og forvaltning samt spørgsmål fra medlemmerne  
**Offentlig titel** Orientering fra formand og forvaltning samt spørgsmål fra medlemmerne  
**Sags ID:** EMN-2022-09126

### Resumé

.

### Baggrund

.

### Økonomiske konsekvenser

Beskriv økonomiske konsekvenser i sagen

### Indstilling

.

### Tidligere beslutninger:

.

### Bilag

.

### 6 [Åben] Underskrift

### Offentlig titel

**Sags ID:** EMN-2022-08387

### Resumé

.

### Baggrund

.

### Økonomiske konsekvenser

Beskriv økonomiske konsekvenser i sagen

### Indstilling

.

### Tidligere beslutninger:

.

### Bilag

