



GENTOFTE KOMMUNE

Dagsorden til møde i Byplanudvalget

**Mødetidspunkt 13-08-2015 17:00
Mødeafholdelse Mødelokale D**

Indholdsfortegnelse

Byplanudvalget

13-08-2015 17:00

1 (Åben) Strategi for kommuneplanlægning	3
2 (Åben) Høring om indstilling til fredning af Hellerup Strandpark og Lystbådehavn	5
3 (Åben) Lokalplan 367 for Gyldenlundsvej 43 -57. Endelig vedtagelse.....	7
4 (Åben) Strandvejen 76, 1. sal. Nedlæggelse af bolig, anvendelsesændring til erhverv.	8
5 (Åben) Lemchesvej 16. Statusændring til énfamiliehus	10
6 (Åben) Strandvejen 263 - Søbakken 37. Bevaringsværdig garage i skel ønskes ombygget til kollegieboliger	11
7 (Åben) Egebjerg Alle 20. Opførelse af tilbygning.....	12
8 (Åben) Skjoldhøj Alle 18 A. Ansøgning om dispensation til en overskridelse af bebyggelsesprocenten	13

1 (Åben) Strategi for kommuneplanlægning

Sags ID: EMN-2015-12081

Resumé

Kommunalbestyrelsen skal inden udgangen af den første halvdel af valgperioden, det vil sige inden udgangen af 2015, offentliggøre en strategi for kommuneplanlægningen. Strategien skal indeholde Kommunalbestyrelsens visioner, indsatsområder, mål og delmål for hele den kommunale virksomhed samt en oplysning om kommuneplanen på denne baggrund skal revideres helt, delvist eller som en temarevision. Strategien for kommuneplanlægningen vil være en del af Gentofte-Plan 2016.

Der skal tages stilling til, om udkast til Planforudsætninger og udkast til Strategi for kommuneplanlægning skal indgå i Gentofte-Plan 2016 som foreslået, dog således at der kan inddrages yderligere emner til strategien, afledt af processer i opgaveudvalg m.v. Desuden skal der tages stilling til, om der skal foretages en hel revision af kommuneplanen.

Baggrund

Kommunalbestyrelsen skal efter planloven inden udgangen af den første halvdel af en valgperiode offentliggøre en strategi for kommuneplanlægningen. Den vedtagne strategi skal sendes i høring i minimum 8 uger, hvilket vil ske ved årsskiftet 2015 – 2016. Efter høringsfasen skal Kommunalbestyrelsen tage stilling til, om de modtagne henvendelser giver anledning til at foretage ændringer i den vedtagne strategi. Det er en forudsætning for en eventuel revision af kommuneplanen, at denne proces er gennemført.

Strategien for kommuneplanlægningen skal efter planloven indeholde:

1. Oplysninger om den planlægning, der er gennemført siden sidste revision af kommuneplanen.
2. En politisk vurdering af udviklingen, herunder en redegørelse for kommunens udviklingsmuligheder og planlægningsbehov som baggrund for opstillingen af visioner og mål for fremtiden.
3. Strategien i form af visioner og mål samt indsatsområder
4. Revisionsniveauet af kommuneplanen, idet der kan vælges mellem en fuldstændig revision, delvis revision eller en genvedtagelse af den nuværende kommuneplan for en fornyet 4-årig periode.

Kommuneplanlægningen er i Gentofte en integreret del af processen for Gentofte-Plan. Formålet hermed er at samordne kommunens visioner, strategier og økonomiske rammer. De ovennævnte 4 punkter indarbejdes således i den samlede Gentofte-Plan, og strategien for kommuneplanlægningen bliver en del af Gentofte-Plan 2016.

På Byplanmødet den 4. juni 2015, pkt. 1, blev det enstemmigt vedtaget, at de nedenfor anførte 8 emner skal have særlig fokus i strategi for kommuneplanlægningen, hvor af de 7 er videreført fra Kommuneplan 2013, mens borgerinddragelse medtages som nyt emne, og idet der senere kan inddrages yderligere emner, som måtte blive afledt af processer i opgaveudvalg.

Vurdering

Følgende emner får særlig fokus i den kommende kommuneplanlægning:

- Borgerinddragelse
- Grøn struktur – som løftestang til sundhed og trivsel
- Planer for kommunens bydele
- Kulturarv
- Byens rum – bevægelse, æstetik og arkitekturpolitik
- Trafikale udfordringer
- Detailhandel
- Klimaforandringer og bæredygtig udvikling

Plan og Byg anbefaler, at det med strategien for kommuneplanlægningen vedtages, at der foretages en hel revision af kommuneplanen. Herved lægges der op til, at man i høringen kan komme med forslag og bemærkninger til hele kommuneplanen. Det betyder, at Kommunalbestyrelsen efterfølgende i et kommende forslag til Kommuneplan 2017 kan foretage de ændringer i kommuneplanen, som Kommunalbestyrelsen til den tid finder nødvendigt.

Planlægningsforudsætningerne er en del af det, som efter planloven skal være en del af strategien for kommuneplanlægningen. De udgøres af en række fortegnelser og statistikker, som vil blive opdateret helt frem til vedtagelsen af Gentofte-Plan 2016. Det tilknyttede bilag er opdateret til juli 2015.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

1. At drøfte forslag til Planforudsætninger med henblik på at afsnittet indgår i Gentofte-Plan 2016.
2. At drøfte forslag til Strategi for kommuneplanlægning med henblik på at den indgår i Gentofte-Plan 2016, idet der senere kan inddrages yderligere emner, afledt af processer i opgaveudvalg.
3. At det i Strategi for kommuneplanlægning meddeles, at der vil blive foretaget en fuld revision af kommuneplanen.
4. At oversende pkt. 1-3 til behandling i Økonomiudvalget.

Tidligere beslutninger:

Bilag

1. Strategi for kommuneplanlægning - til BY 13. august 2015 (483573 - SAM-2015-02331)
2. Planlægningsforudsætninger 2016 (430696 - EMN-2015-12081)

2 (Åben) Høring om indstilling til fredning af Hellerup Strandpark og Lystbådehavn

Sags ID: EMN-2015-11990

Resumé

Kulturstyrelsen har meddelt, at Det Særlige Bygningssyn har indstillet, at Hellerup Strandpark og Lystbådehavn fredes.

Gentofte Kommunes bemærkninger skal sendes til Kulturstyrelsen senest den 1. september 2015. Der skal tages stilling til godkendelse af udkast til høringsvar.

Baggrund

Med skrivelse af den 23. januar 2015 meddeler Kulturstyrelsen, at Det Særlige Bygningssyn på sit møde den 10. december 2014 på baggrund af forslag fra Landsforeningen for Bygnings- og Landskabskultur har indstillet, at Hellerup Strandpark og Lystbådehavn på Onsgårdsvej og Strandparksvej, 2900 Hellerup, matr. nr. 16hx og dele af 16kx, Gentofte Kommune, bliver fredet.

Samtidig meddeles det, at bemærkninger til fredningsforslaget skal være Kulturstyrelsen i hænde senest den 1. maj 2015. Denne frist er udskudt til 1. september 2015. Senest 3 måneder efter denne frist skal Kulturministeren beslutte, om området skal fredes.

Landsforeningen for Bygnings- og Landskabskultur er en forening, der samler enkeltpersoner og mere end 90 lokale bevaringsforeninger, og som arbejder for bevaring af kulturarv. Foreningen har efter bygningsfredningsloven ret til at få forelagt et fredningsforslag for Det Særlige Bygningssyn.

Det Særlige Bygningssyn udtaler, at "Bygningssynet finder, at lystbådehavnen Hellerup Havn med Hellerup Strandpark opført 1912-1918 af G.N. Brandt i samarbejde med Edward Thomsen samt lystbådehavnens moler og slæbesteder anlagt 1910 har de arkitektoniske og kulturhistoriske værdier, der kan begrunde en fredning som et selvstændigt landskabsarkitektonisk værk."

Det anføres i indstillingen fra Det Særlige Bygningssyn, at formålet med fredningen er at "bevare et landskabsarkitektonisk og kulturhistorisk særdeles væsentligt anlæg af havearkitekt G. N. Brandt som et vigtigt element i den umistelige helhed lystbådehavnen udgør."

Det Særlige Bygningssyn har udvidet forslaget's fredningsomfang i forhold til forslaget fra Landsforeningen for Bygnings- og Landskabskultur, idet også havnebassin, slæbesteder og moler tages med.

Fredningsforslaget beskriver de elementer i området, som anses for væsentlige at bevare, og der er en anbefaling af at genetablere en forsænkning i staudehaven samt forslag til elementer ved en fremtidig renovering af tennisklubbens klubhus.

Fredningsforslaget indeholder ikke herudover retningslinjer for området. Konsekvensen af en fredning for den fremtidige drift og anvendelse er således ikke kendt. Det fremgår af Lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer, at det fredede skal holdes i forsvarligt stand, og at arbejder på det fredede – udover almindelig vedligeholdelse – kræver tilladelse fra kulturministeren, samt at kulturministeren inden 3 måneder efter ansøgning skal tage stilling til det ansøgte.

Fredningsforslaget er offentlig bekendtgjort på Kulturstyrelsens hjemmeside og sendt i høring hos Foreningen Fogus, Hellerup Idrætsklub (tennisafdelingen), Hellerup Sejlklub, Hellerup Kajakklub, Landsforeningen for Bygnings- og Landskabskultur, Bygningskultur Danmark, Europa Nostra Danmark, Bygnings Frednings Foreningen BYFO, Foreningen til Gamle Bygningers Bevaring, Dansk Landskabsarkitektforening, Foreningen til Hovedstadens Forskønnelse og Kulturmiljørådet for København og Frederiksberg.

Plan og Byg har den 27. juli 2015 modtaget en udtalelse om fredningsforslaget fra Bestyrelsen for Gentofte Kommunes Havne. Endvidere har Gentofte Kommune til orientering modtaget det høringssvar, som Hellerup Sejlklub vil sende til Kulturstyrelsen, høringssvar fra Hellerup Fægteklub, udtalelse fra Kajakklubben Nova og udtalelse af fra Hellerup Roklub, der alle taler mod en fredning.

Byplanudvalget har den 6. januar 2015, pkt. 2, enstemmigt bemyndiget Plan og Byg til at udarbejde forslag til lokalplan med bevaringsbestemmelser for området.

Vurdering

Teknik og Miljø finder, at en fredning af det foreslåede område grundlæggende er helt unødvendig, idet Gentofte Kommune i mere end 100 år, siden etableringen af det omhandlede område, som ejer og myndighed har taget vare på området med stor respekt for dets arkitektoniske og kulturhistoriske værdier, således at det i dag fremstår, som det var tænkt af G. N. Brandt.

Det er sket samtidigt med, at området har kunnet udvikle sig som et meget velfungerende rekreativt fritidsområde, og for nyligt også er blevet sikret med anlæg til højvandssikring/kystbeskyttelse.

Dette afspejles også i kommunens planlægning, idet Hellerup Havn og Strandpark er ét af 33 karakteristiske bevaringsværdige bymiljøer, der er udpeget i Kommuneplan 2013, og at kommunen i samarbejde med beboere, brugere og øvrige interessenter er ved at udarbejde en lokalplan med bevaringsbestemmelser for området, som forventes sendt i høring i løbet af efteråret 2015.

Havnebestyrelsens bemærkninger er medtaget ved udarbejdelsen af forslaget til Gentofte Kommunes høringssvar, ligesom klubbernes brugersynspunkter er inddraget.

Den intense rekreative og idrætsmæssige brug af området er en del af stedets ånd og kulturhistorie. Det er derfor helt afgørende, at disse aktiviteter kan foregå og udvikles i takt med udviklingen inden for det rekreative og idrætsmæssige område.

Teknik og Miljø finder, at en lokalplan er et bedre og tilstrækkeligt grundlag til at sikre stedets særlige kvaliteter og funktion.

Teknik og Miljø anbefaler, at det meddeles Kulturstyrelsen, at Gentofte Kommune opfordrer til, at der træffes beslutning om ikke at fremme en fredning, samt hvis det påtænkes at fremme en fredning – på trods af ovenstående – da forudsætte, at Gentofte Kommune bliver inddraget inden en beslutning træffes.

Teknik og Miljø anbefaler endvidere, at det meddeles, at det i tilfælde af en fredning er Gentofte Kommunes standpunkt, at fredningen på ingen måde må omfatte de havne- og idrætslige arealer og anlæg.

Indstilling

Teknik og Miljø indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At udkast til høringsvar godkendes.

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

1. Gentofte Kommunes høringsvar vedrørende forslag til fredning af Hellerup Havn og Strandpark (637267 - EMN-2015-11990)
2. Kulturstyrelsens brev af 23. januar 2015 vedrørende fredning af Hellerup Strandpark og Lystbådehavn (417327 - EMN-2015-11990)
3. Bestyrelsen for havnene, høringsvar (622519 - EMN-2015-11990)
4. Høringsvar Hellerup Sejlklub med note..pdf (640622 - EMN-2015-11990)
5. Svar fra Kajakklubben Nova (641103 - EMN-2015-11990)
6. 2015.08.06, Høringsvar fra Hellerup Fægte-Klub vedr. Kulturstyrelsens fredningsforslag for Hellerup Strandpark og Lystbådehavn.pdf (641085 - EMN-2015-11990)
7. Svar fra Hellerup Roklub vedr. fredning (641104 - EMN-2015-11990)

3 (Åben) Lokalplan 367 for Gyldenlundsvej 43 -57. Endelig vedtagelse

Sags ID: EMN-2015-12584

Resumé

Forslag til lokalplan 367 for Gyldenlundsvej 43 - 57 har været udsendt i offentlig høring.

Der skal tages stilling til, om lokalplanen skal vedtages endeligt med de af Plan og Byg foreslåede ændringer.

Baggrund

På mødet den 5. marts 2015, pkt. 3, vedtog Kommunalbestyrelsen enstemmigt at udsende forslag til lokalplan 367 for Gyldenlundsvej 43 - 57 i offentlig høring.

Hidtil har DSB ejet ejendommene, men da DSB ønsker at frasælge, vil der fremtidigt være flere forskellige ejere. Lokalplanens formål er at sikre, at der også fremtidigt vil være en arkitektonisk helhed og visuel sammenhæng i området. Derfor indeholder lokalplanen bestemmelser, der stiller krav om ensartethed vedrørende bl.a. farver og materialer. Derudover er der også bestemmelser om, at

hegn i skel visse steder skal fastholdes som levende hegn, da den grønne struktur er et væsentligt element i områdets fremtoning.

Lokalplanforslaget har været udsendt i offentlig høring i perioden 1. april – 27. maj 2015. Banedanmark (der ejer banelegemet op til lokalplanområdet) har meddelt, at de ikke har bemærkninger til lokalplanforslaget. Skovshoved-Klampenborg Grundejerforening har gjort opmærksom på, at det er godt, at området sikres med en lokalplan, hvis formål er at værne om områdets værdier.

Derudover er der modtaget to høringssvar. I det ene høringssvar bliver der spurgt til lovligheden af opbevaring af ting i haverne. I det andet høringssvar er der et ønske om yderligere bestemmelser i lokalplanen vedrørende ensartning af postkasser og lamper, forslag til tilretning af tegningsbilag samt spørgsmål vedrørende farver på træværk.

Vurdering

På baggrund af den offentlige høring foreslår Plan og Byg, at tegningsbilaget ændres, og at farvevalget muliggøres som ønsket.

De foreslåede ændringer har en sådan karakter, at lokalplanen kan vedtages uden supplerende høring.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At lokalplan 367 for Gyldenlundsvej 43 - 57 vedtages endeligt med de af Plan og Byg foreslåede ændringer.

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

1. Lokalplan 367 forslag - høring (355999 - EMN-2015-01998)
2. Høringsnotat (591793 - EMN-2015-12584)
3. Høringssvar (592246 - EMN-2015-12584)

4 (Åben) Strandvejen 76, 1. sal. Nedlæggelse af bolig, anvendelsesændring til erhverv.

Sags ID: EMN-2015-13571

Resumé

Der ansøges om tilladelse til at nedlægge boligen i ovennævnte lejlighed og til at anvende den udelukkende til liberalt erhverv.

Baggrund

Arne Kiilerich, AKI Rådgivning ApS ansøger på vegne af ejer, Grace Invest A/S om at nedlægge en bolig i lejligheden Strandvejen 76, 1. sal. Lejligheden vil derefter blive anvendt til liberalt erhverv.

Ejendommens 1. sal består i dag af en bolig på 116 m² og et erhvervsareal på 30 m² tilhørende erhvervsenhed i stuen.

Boligenheden ønskes nedlagt, så etagen fremover udelukkende anvendes til erhverv. Ejendommen er omfattet af lokalplan 209, delområde 1, og er strøggadeorienteret bebyggelse. Ifølge lokalplanens § 3.4 må etageareal på 1. sal kun anvendes til helårsboliger og liberale erhverv. Det ansøgte ligger således indenfor lokalplanens rammer.

18. december 2003, pkt. 10, vedtog Byplanudvalget enstemmigt at tillade nedlæggelse af boliglejlighed på 73 m² og sammenlægning med eksisterende tandlægeklinik på adressen Ordrupvej 81A, 1. sal. Ejendommen er omfattet af lokalplan 210, der tillader bolig og liberalt erhverv på 1. sal.

16. juni 2005, pkt. 10, vedtog Byplanudvalget enstemmigt at tillade nedlæggelse af bolig og ændret anvendelse til erhverv i form af kontor, på adressen Ermelundsvej 88, 1. th. Denne ejendom er omfattet af lokalplan 158, der udelukkende tillader erhverv.

Den ansøgte nedlæggelse af boligenhed kræver Kommunalbestyrelsens tilladelse jf. Boligreguleringslovens § 46.

Der foreligger dokumentation for, at lejemålet ikke er beboet.

Vurdering

Plan og Byg vurderer, at den ansøgte anvendelse stemmer overens med bestemmelsen i lokalplan 209 § 3.4 om 1. sals anvendelse til liberalt erhverv.

Det er Plan og Bygs vurdering, at den eksisterende bolig i størrelse er tidssvarende.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At det drøftes og besluttes, hvorvidt det ansøgte skal tillades.

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

1. Strandvejen 76, 1. sal (578266 - EMN-2015-13571)

5 (Åben) Lemchesvej 16. Statusændring til énfamiliehus

Sags ID: EMN-2015-13574

Resumé

Der søges om tilladelse til at sammenlægge de to lejligheder i tofamiliehuset på ovennævnte ejendom.

Baggrund

Ejer har den 22. juni 2015 fremsendt ansøgning om tilladelse til at sammenlægge de 2 lejligheder i tofamiliehuset.

Ejendommen er oprindeligt opført som enfamiliehus i 1906. I 1977 opdeles ejendommen i to lejligheder.

Ejendommens samlede grundareal er 1.103 m².

Stuelejligheden er registreret med et areal på 130 m², 1. sals lejligheden med et areal på 110 m², og det samlede boligetageareal vil blive 240 m². Der er ikke folkeregistertilmelding på den ene bolig. Ejer oplyser, at ejendommen ikke har været benyttet som tofamiliehus. Det skal hertil bemærkes, at det af BBR-registret (ejerens oplysninger) og byggesagsarkivet fremgår, at ejendommen siden 1977 har haft status som tofamiliehus. Begge enheder ejes af ansøger.

Lokalplan 91 regulerer ejendommen. I henhold til lokalplanens anvendelsesbestemmelse må der kun opføres ét enfamiliehus på grunde under 1.000 m², og på grunde over 1.000 m² kan der indrettes et tofamiliehus.

4. april 2013, pkt. 9, vedtog Byplanudvalget enstemmigt at tillade sammenlægning af tofamiliehus til enfamiliehus til en bolig på 298 m² på en 1.079 m² stor grund på adressen Exnersvej 48.

5. september 2013, pkt. 8, vedtog Byplanudvalget enstemmigt at tillade sammenlægning af tofamiliehus til enfamiliehus til en bolig på 296 m² på en 1.143 m² stor grund på adressen Enighedsvej 36.

Det ansøgte kræver kommunens tilladelse i henhold til Boligreguleringslovens § 46.

Vurdering

Det er Plan og Bygs vurdering, at enfamiliehuset og den ansøgte størrelse på boligen ikke er usædvanlig for området som helhed på sammenlignelige grunde, og at det kan medføre en mindre lettelse i parkeringsbehovet for ejendommen.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At det der gives tilladelse til nedlæggelse af en bolig.

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

1. Lemchesvej 16, Statusændring til énfamiliehus (578836 - EMN-2015-13574)

6 (Åben) Strandvejen 263 - Søbakken 37. Bevaringsværdig garage i skel ønskes ombygget til kollegieboliger

Sags ID: EMN-2015-13659

Resumé

Holm og Grut Arkitekter søger på vegne af P. Carl Petersens Kollegium om tilladelse til at etablere 2 nye kollegieboliger i den tidligere garage, som er beliggende i skel mod Søbakken 35.

Baggrund

Der er indsendt en samlet ansøgning på ombygning af den tidligere gartnerbolig som pt. indeholder 5 kollegieboliger, og på garagen som er bevaringsværdig.

Garagen er beliggende i skel mod nabo, og den ønskes indrettet til 2 nye boliger. Det ansøgte kræver, at Gentofte Kommune foretager en helhedsvurdering ud fra Bygningsreglement 2010 (BR10), § 2.3. Kommunen har ikke praksis for at give tilladelse til indretning af bolig i skel mod nabo i et villaområde. Naboerne i tofamiliehuset, Søbakken 35 er hørt i sagen, og har ikke svaret.

Garagen er udpeget som bevaringsværdig i lokalplan 313, og i kommuneplanen registreret som bevaringsværdig i kategori 3.

Byplanudvalget har den 5. marts 2009, punkt 2, enstemmigt givet principiel tilladelse til, at den bevaringsværdige garage ombygges til to boliger. Tilladelsen blev ikke udnyttet.

Vurdering

Bygningsmyndigheden har ikke andre fortilfælde end denne ejendom, hvor der er behandlet en lignende sag om kollegieboliger i skel mod et villaområde i en bevaringsværdig bygning.

I den konkrete sag er der tale om en eksisterende bygning, der ligger i skel mod et koteletben, og karakteren af de to nye boliger er udelukkende kollegieboliger, som foreskrevet i lokalplanens § 3.6. Bygningsmyndigheden finder, at de ansøgte uvendige ændringer af garagen harmonerer med bygningens bærende bevaringsværdier, og at genanvendelse af bygningen til andre formål er den bedste måde at sikre, at bevaringsværdig kulturarv ikke går tabt. Endvidere bør det tages med i betragtning, at Byplanudvalget i 2009 gav principitilladelse til et lignende projekt. På denne baggrund anbefaler Plan og Byg, at det ansøgte tillades.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At der meddeles principiel tilladelse til etablering af to nye kollegieboliger i bevaringsværdig garage i skel mod nabo.

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

1. Strandvejen 263, Søbakken 37 (587649 - EMN-2015-13659)

7 (Åben) Egebjerg Alle 20. Opførelse af tilbygning

Sags ID: EMN-2015-13673

Resumé

Der søges om tilladelse til at opføre en et-etages tilbygning på 122 m² på ejendommen Egebjerg Allé 20.

Baggrund

Ejer, Morten Juhl-Sørensen, har ansøgt om at opføre en tilbygning i én etage med fladt tag. Ejendommen er omfattet af lokalplan 34, men ikke udpeget som bevaringsværdig, idet lokalplanplanen er vedtaget inden registreringen af bevaringsværdige bygninger blev foretaget. I kommuneplanen er den registreret med bevaringsværdien 4.

Den ansøgte tilbygning kræver dispensation fra § 6, stk. 2 i lokalplanen, hvoraf fremgår, at beboelsesbygninger skal opføres i én etage med udnyttet tagetage eller i 2 etager uden udnyttelig tagetage. Tilbygningen ønskes opført i én etage, uden tagetage.

Det ansøgte kræver ligeledes dispensation fra § 6, stk. 6, i lokalplanen, idet tilbygningen ønskes opført med fladt tag, og dermed ikke imødekommer kravet om en taghældning på mellem 40° og 50°.

Tilbygningen ønskes opført i et anderledes og mere nutidigt udtryk i forhold til den eksisterende bebyggelse på matriklen og i området generelt - og det ansøgte bør derfor vurderes i forhold til lokalplanens formålsparagraf, der bl.a. har til hensigt at sikre, at ny bebyggelse placeres og udformes under hensyntagen til den omkringliggende bebyggelse.

Projektet blev i april måned sendt i nabohøring, hvor kommunen efterfølgende modtog høringssvar fra to naboer:

Egebjerg Alle 18 st.: Her bemærkes det, at tilbygningens størrelse og placering (uundgåeligt) vil mindske udsynet mod vest set fra naboens hus og have, men at naboen foretrækker tilbygningen med fladt tag.

Bernstorffsvej 104: Her bemærkes det bl.a., at tilbygningen vil give indbliksgener og at tilbygningens nutidige udtryk vil have en negativ indvirkning på karakteren af området.

Vurdering

Plan og Byg vurderer, at en tilbygning med fladt tag vil tage mere hensyn til nabobebyggelserne i forhold til lys- og skyggeforholdene end en tilbygning opført efter lokalplanbestemmelserne.

Det vurderes desuden, at den ansøgte tilbygning med fladt tag er i overensstemmelse med principperne i lokalplanen, idet placering og volumenmæssig udformning tager hensyn til nabobebyggelsen. Tilbygningen med fladt tag vil have en beskeden indvirkning på oplevelsen af bebyggelsen fra vejen, og at kvarteret fortsat vil bevare sit helhedspræg.

Den ansøgte tilbygning med fladt tag afviger i sit arkitektoniske udtryk fra det eksisterende hus, og udfordrer det oprindelige bygningsudtryk med den omfattende sammenbygning.

Det vurderes, at udtryk og arkitektur for det oprindelige hus bedre vil blive bevaret, såfremt tilbygning og eksisterende hus adskilles med en mellembygning.

Ønskes selve den ansøgte tilbygnings arkitektur ændret, vil det kræve udarbejdelse af ny lokalplan.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

Til drøftelse og beslutning.

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

1. Skråfoto - Egebjerg Alle 20 (636154 - EMN-2015-13673)
2. Kortbilag.pdf (636153 - EMN-2015-13673)
3. Disp. ansøgning - skråt tag (636156 - EMN-2015-13673)
4. Tegninger - fladt tag (636155 - EMN-2015-13673)
5. Høringssvar (636157 - EMN-2015-13673)

8 (Åben) Skjoldhøj Alle 18 A. Ansøgning om dispensation til en overskridelse af bebyggelsesprocenten

Sags ID: EMN-2015-13748

Resumé

Skjoldhøj Alle 18A. Dispensation til overskridelse af bebyggelsesprocenten.

Baggrund

På vegne af Marianne og Per Martini har Advokat Oluf Engell ansøgt om at få retligt lovliggjort en tilbygning/ udvidelse af boligarealet på 9 m².

Marianne Martini er permanent kørestolsbruger. Udvidelsen af boligen er, ifølge det oplyste, sket med henblik på at gøre boligen mere egnet for en kørestolsbruger.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 322. Af § 6.5 fremgår, at bebyggelsesprocenten maksimalt må være 25.

Udvidelsen af boligen fremgår af vedlagte plantegning. Bebyggelsesprocenten på ejendommen er (efter udvidelsen) opgjort til 28,2.

Plan og Byg meddelte den 10. september 2014 afslag til selvsamme udvidelse af boligen med henvisning til, at der var tale om en væsentlig overskridelse af den maksimale bebyggelsesprocent på ejendommen.

På trods af afslaget gennemføres udvidelsen af boligen, og ansøger anmoder nu om forelæggelse af sagen for Byplanudvalget med henblik på drøftelse af følgende:

Principielt. At der meddeles dispensation til en udvidelse af boligarealet med 9 m², hvilket vil medføre en overskridelse af den maksimale bebyggelsesprocent i lokalplan 322.

Subsidiært. At der dispenseres for en overskridelse af bebyggelsesprocenten i Marianne og Per Martinis ejertid evt. kombineret med en tinglyst deklaration om pligt til helt eller delvist retablering af bebyggelsen, når ejendommen overgår til anden ejer.

Mere subsidiært. At der dispenseres for en overskridelse af bebyggelsesprocenten for en del af udvidelsen, medens den øvrige del af udvidelsen tilbageføres til bygningens tidligere rammer. Dette efter kommunens nærmere anvisning.

Vurdering

Det er Plan og Bygs vurdering, at der ikke skal gives dispensation til en overskridelse af bebyggelsesprocenten, idet det vurderes, at boligen vil kunne indrettes hensigtsmæssigt til en kørestolsbruger, uden en udvidelse af bebyggelsesprocenten.

Indstilling

Plan og Byg indstiller
Til Byplanudvalget:

At der meddeles afslag på dispensation til den udførte udvidelse af boligarealet/ tilbygningen.

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

1. Skjoldhøj Alle 18A. bilag (596376 - EMN-2015-13748)