



Dagsorden til møde i Byplanudvalget

Mødetidspunkt 02-06-2016 17:00
Mødeafholdelse Udvalgsværelse D

Indholdsfortegnelse

Byplanudvalget

02-06-2016 17:00

1 (Åben) Vejledende retningslinjer for altaner på etagebyggeri	3
2 (Åben) Nye generelle rammer - Forslag til Kommuneplan 2017	3
3 (Åben) Lokalplan 375 for Ejendommen Baunegårdsvej 73 og Tillæg 10 til Kommuneplan 2013. Endelig vedtagelse	5
4 (Åben) Lokalplan 379 for ejendommene Gotfred Rodes Vej 2 og Hegelsvej 18-22. Offentlig høring .	6
5 (Åben) Forslag til lokalplan 116.1 for et område omkring Lindegårdsvej, Ordrupvej, Ejgårdsvej og Ejgårds Tværvvej samt tillæg 12 til Kommuneplan 2013. Offentlig høring	7
6 (Åben) Lokalplan 385 for Strandvejen 104, Helleruphus. Bemyndigelse	8
7 (Åben) Lokalplan for Tranegårdsvej 70. Opførelse af 3 rækkehuse. Bemyndigelse	10
8 (Åben) Lokalplan for Kildegårdsvej 6. Opførelse af etageboligbyggeri. Bemyndigelse	11
9 (Åben) Lokalplan for Ericavej 161-165. Opførelse af 5 boliger. Bemyndigelse	13
10 (Åben) Tonysvej 2. Forbud efter Planlovens § 14	14
11 (Åben) Lemchesvej 26B. Forbud efter planlovens § 14	17
12 (Åben) Kildegårdsvej 41. Ansøgning om udstykning. Forbud efter Planlovens § 14	19
13 (Åben) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne	20
14 (Lukket) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne	20

1 (Åben) Vejledende retningslinjer for altaner på etagebyggeri

Sags ID: EMN-2016-02767

Resumé

Plan og Byg har udarbejdet et udkast til retningslinjer for altaner på etageboliger.

Udkast til retningslinjer skal drøftes, og der skal tages stilling til, om retningslinjerne skal færdigredigeres.

Baggrund

Byplanudvalget havde på sit møde den 26. november, pkt. 2, en temadrøftelse om altaner på etageejendomme. På mødet blev udvalget præsenteret for et oplæg fra Plan og Byg.

Byplanudvalget besluttede enstemmigt, at forvaltningen udarbejder et oplæg til retningslinjer for etablering af altaner, som forelægges på et af de kommende udvalgsmøder.

Plan og Byg har udarbejdet udkast til: "Nye altaner på eksisterende etageboliger i Gentofte Kommune – Vejledende retningslinjer 2016".

Det betones i retningslinjerne, at Gentofte Kommune er positivt stemt over for altaner, men at der er en række vigtige hensyn at tage. Forhold som indblik hos naboer, forringede dagslysforhold hos underboen og hensynet til bevaringsværdige bygningers arkitektur.

Da kommunens etageboliger alle er unikke og udformet med hver sin størrelse, beliggenhed og arkitektur, vil eksakte og fastlåste retningslinjer næppe være hensigtsmæssige. De her foreliggende retningslinjer har derfor vejledende karakter og vil både kunne ligge til grund for byggesagsbehandlingen og samtidig kunne bruges som inspiration for ansøgere i planlægningsfasen.

De foreliggende retningslinjer har karakter af et udkast, hvor de viste illustrationer skal udskiftes med lokale billeder. Det foreslås at retningslinjerne færdigredigeres.

Indstilling

Plan og Byg indstiller:

Til Byplanudvalget

At drøfte udkast til retningslinjer for altaner på etageboliger og beslutte, om de skal redigeres færdig af Plan og Byg.

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

1. Udkast Vejledende retningslinjer (1183836 - EMN-2016-02767)

2 (Åben) Nye generelle rammer - Forslag til Kommuneplan 2017

Sags ID: EMN-2016-02748

Resumé

Byplanudvalget har på møder i 2014-2016 drøftet en række forhold, der vedrører de generelle rammer i kommuneplanen. Plan og Byg har på baggrund af disse drøftelser udarbejdet udkast til forslag til ændringer i de generelle rammer.

Der skal tages stilling til indholdet af de generelle rammer i forslag til Kommuneplan 2017.

Baggrund

Kommunalbestyrelsen behandlede strategi for kommuneplanlægning den 29.marts 2016, pkt. 2 og besluttede med 17 stemmer for, medens 1 (Ø) undlod at stemme, at der skal foretages en fuld revision af kommuneplanen.

Forslag til Kommuneplan 2017 forventes vedtaget sammen med Gentofte-Plan 2017, hvorefter planen sendes i høring. Den endelige Kommuneplan 2017 forventes at blive vedtaget i foråret 2017.

Kommuneplanen udgøres af kapitler om hovedstruktur, rammer for lokalplanlægning samt en redegørelse for planen. Rammerne er inddelt i generelle rammer og specifikke rammer for enkeltområder.

Byplanudvalget har på møder i 2014-2016 drøftet en række forhold, der vedrører de generelle rammer i kommuneplanen. Plan og Byg har på baggrund af disse drøftelser udarbejdet udkast til forslag til ændringer i de generelle rammer.

Der foreslås tilføjet nye generelle rammer, der supplerer de eksisterende generelle rammer. Der er sat fokus på regulering af forhold, der enten kan medvirke til bevarelsen og udviklingen af Gentofte Kommune eller som er en opstramning i forhold til tidligere planlægning. Det drejer sig om:

- Bevarelse af store villagrunde ved at begrænse udstykningsmuligheder for at undgå fortætning
- Regulering af småbygningers omfang i skel mod naboer
- Altaner (og tagterrasser) på mere end 5 m² kan medregnes til opholdsarealer
- Tagterrasser i villaområder
- Etablering af elevator i bygninger over to etager
- Opsætning af mobilantennemaster
- Krav om 2 p-pladser ved alle nye boliger
- Forøgelse af krav om cykel p-pladser ved butikker

Byplanudvalget skal drøfte og beslutte i hvilket omfang, der skal indgå ændringer i det kommende forslag til Kommuneplan 2017.

Det fulde forslag til kommuneplan – og herunder de præcise formuleringer af de generelle rammer - forventes forelagt Byplanudvalget på mødet i august 2016.

Indstilling

Plan og Byg indstiller:

Til Byplanudvalget

At de generelle rammer drøftes, og at det besluttes i hvilket omfang, der skal indgå ændringer i det kommende forslag til Kommuneplan 2017.

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

1. Forslag til rammeændringer i Forslag til Kommuneplan 2017 (1162451 - EMN-2016-02748)

3 (Åben) Lokalplan 375 for Ejendommen Baunegårdsvej 73 og Tillæg 10 til Kommuneplan 2013. Endelig vedtagelse

Sags ID: EMN-2016-02746

Resumé

Forslag til Lokalplan 375 for Baunegårdsvej 73 med tilhørende tillæg 10 til Kommuneplan 2013 har været fremlagt i offentlig høring i 8 uger fra den 9. marts til den 4. maj 2016.

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

Baggrund

Cura Capital ApS har i samarbejde med C.W.Obel Ejendomme A/S udarbejdet et idéoplæg til en omdannelse af Baunegårdsvej 73 med indretning af 19 rækkehuse på ejendommen, der hidtil har været anvendt til erhvervsformål.

På den baggrund har Plan og Byg udarbejdet forslag til Lokalplan 375 for Baunegårdsvej 73 og forslag til tillæg 10 til Kommuneplan 2013.

Planernes formål er at fastlægge anvendelse af ejendommen Baunegårdsvej 73 til boliger i form af rækkehuse. Lokalplanen fastsætter bestemmelser vedr. boligantal, bebyggelsesprocent, anlægspotentialer for terrasser, bebyggelsens ydre fremtræden samt udformning og disponering af parkeringspladser.

Kommunalbestyrelsen har den 29. februar 2016, pkt. 2, vedtaget at sende planerne i offentlig høring med 18 stemmer for (C, V, A, B, I) og 1 (Ø) imod.

Den 14. april 2016 blev afholdt et borgermøde, hvor planerne blev præsenteret for de inviterede borgere. På mødet blev især de trafikale forhold og parkeringsforhold drøftet, herunder udkørsel og indkørsel til ejendommen for biler samt adgang for gående. Udformningen af de planlagte boliger blev også drøftet.

Der er modtaget en enkelt henvendelse i høringsperioden fra en borger, der ønsker at adgangen for gående fra Vemmetofte Allé sløjfes, idet en del af de fremtidige beboere på Baunegårdsvej 73 ellers vil parkere på Vemmetofte Alle i stedet for på parkeringspladserne på ejendommen.

Plan og Byg foreslår, at dette imødekommes, idet der derved er større sandsynlighed for, at de kommende beboere udelukkende vil benytte de parkeringspladser, der i lokalplanen fastlægges anlagt på ejendommen.

Plan og Byg foreslår desuden, at der foretages en redaktionel ændring i tillæg 10 til Kommuneplan 2013, således at bebyggelsesprocenten fastlægges for området under et, og dermed med samme formulering som i lokalplanen.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At forslag til lokalplan 375 for ejendommen Baunegårdsvej 73 med tilhørende tillæg 10 til Kommuneplan 2013 vedtages endeligt med de af Plan og Byg foreslåede ændringer.

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

1. Høringssvar Lokalplan 375 og Tillæg 10 (1162497 - EMN-2016-02746)
2. Høringsnotat Lokalplan 375 og Tillæg 10 (1162496 - EMN-2016-02746)
3. Lokalplanforslag 375 (1179377 - EMN-2016-02746)
4. Kommuneplantillæg_forslag 10 (1179380 - EMN-2016-02746)

4 (Åben) Lokalplan 379 for ejendommene Gotfred Rodes Vej 2 og Hegelsvej 18-22. Offentlig høring

Sags ID: EMN-2016-02286

Resumé

Der er udarbejdet forslag til Lokalplan for 379 for ejendommene Gotfred Rodes Vej 2 og Hegelsvej 18-22.

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

Baggrund

Ejendommene Gotfred Rodes Vej 2 og Hegelsvej 18, 20 og 22 er omfattet af bestemmelser i Lokalplan 280 for et område ved Bindsbøllsvej og Hegelsvej.

Området indeholder særlige bevaringsværdige kvaliteter. Villaen på Gotfred Rodes Vej 2 var Arne Jacobsens egen bolig og bygningerne med den omkransende havemur blev i 1987 fredet. Bygningerne på ejendommen Hegelsvej 18, som også er tegnet af Arne Jacobsen, er udpeget som bevaringsværdig i Lokalplan 280. Et andet og for området særligt karakteristika er, at der langs ejendommene mod vej er opført en havemur med en tilhørende beplantning af Storbladet Lind.

Ifølge Lokalplan 280 kan der opføres bebyggelse i op til 2 etager med en maksimal bygningshøjde på 9 meter, og lokalplanen indeholder ingen bestemmelser om hegning for de fire ejendomme.

På Byplanudvalgets møde den 3. marts 2016, pkt. 3, vedtog udvalget enstemmigt at nedlægge § 14 forbud mod ændring af mur og tilhørende beplantning samt byggeri i mere end 1 etage med fladt tag på ejendommene Gotfred Rodes Vej 2 og Hegelsvej 18-22.

Inden for et år efter, at der er nedlagt § 14 forbud, skal der vedtages ny lokalplan. I modsat fald bortfalder § 14-forbuddet.

Der er udarbejdet forslag til Lokalplan 379 for ejendommene Gotfred Rodes Vej 2 og Hegelsvej 18-22, hvori antallet af etager er fastsat til 1 med en maksimal bygningshøjde på 4 meter. Der er fastsat bestemmelser om, at havemur og tilhørende beplantning skal bevares.

Ved en endelig vedtagelse af Lokalplan 379 vil Lokalplan 280 blive ophævet for de fire omhandlede ejendomme.

Det er vurderet, at der ikke skal udarbejdes en miljørapport, da en realisering af planen er uden væsentlige miljømæssige konsekvenser.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen

At forslag til lokalplan 379 for ejendommene Gotfred Rodes Vej 2 og Hegelsvej 18-22 sendes i offentlig høring i 9 uger.

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

1. LP 379 Forside forslag (1128918 - EMN-2016-02286)
2. Lokalplan 379 for ejendommene Godfred Rodes Vej 2 og Hegelsvej 18-22. Forslag (1173107 - EMN-2016-02286)
3. LP 379 Kortbilag A4 (1153307 - EMN-2016-02286)
4. LP 379 Bagside forslag (1128917 - EMN-2016-02286)

5 (Åben) Forslag til lokalplan 116.1 for et område omkring Lindegårdsvej, Ordrupvej, Ejgårdsvej og Ejgårds Tværvæg samt tillæg 12 til Kommuneplan 2013. Offentlig høring

Sags ID: EMN-2016-01920

Resumé

Der er udarbejdet et forslag til lokalplan 116.1 for et område omkring Lindegårdsvej, Ordrupvej, Ejgårdsvej og Ejgårds Tværvæg samt tillæg 12 til Kommuneplan 2013.

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

Baggrund

Med brev af 24. december 2015 søgte Jesper Dichmann Sørensen, på vegne af ejendommens ejer Lars Thye, om at måtte indrette den tidligere biblioteksbygning på Ordrupvej til lægehus. Huset vil indeholde faciliteter for 5-6 praktiserende læger, speciallæger og fysioterapeuter.

Bygningen er beliggende på ejendommen Ordrupvej 121, matr. Nr. 31 C, Ordrup. Matriklen rummer tillige etageboligbebyggelse i 5 etager med 123 boliger.

Hele ejendommen samt naboejendommen plejehjemmet Adeleide, er omfattet af lokalplan 116 fra 1994, der i § 3 fastlægger anvendelsen til offentlige formål, såsom bibliotek, offentlige eller private institutioner af almennyttig karakter, grønt område samt helårsboliger.

Den nuværende lokalplan giver således ikke mulighed for at bygningen anvendes til lægehus, der i planmæssigt henseende er et liberalt erhverv, hvorfor det ansøgte kræver udarbejdelse af en ny lokalplan. På møde den 4. februar 2016, pkt. 3, vedtog Byplanudvalget enstemmigt, at der skulle udarbejdes et sådan lokalplanforslag.

Plan og Byg har udarbejdet forslag til lokalplan 116.1. Det overordnede formål er at muliggøre anvendelse af bygningen Ordrupvej 121 til liberalt erhverv i form af lægehus, sundhedscenter eller lignende. Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med rammebetingelserne i Kommuneplan 2013, hvorfor der ligeledes er udarbejdet et forslag til kommuneplantillæg 12.

Der er gennemført en screening af planforslagene, og på den baggrund er det vurderet i henhold til § 4 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer, at der ikke udarbejdes en miljøvurderingsrapport, da en ændring i anvendelsen for Ordrupvej 121 fra offentlige formål til også at indeholde mulighed for liberalt erhverv i form af lægehus, sundhedscenter og lignende ikke vurderes i væsentlig grad at have betydning for miljøet, lokalt som regionalt.

I ansøgningen blev der yderligere anmodet om at få indskrevet i lokalplanen, at anvendelse af restauranten på ejendommen Ejgårds Tværvvej 2-14, der oprindeligt er indrettet til brug for ejendommens beboere, også kan anvendes som offentlig tilgængelig restaurant. Plan og Byg vurderer, at publikumsorienteret service i form af en offentlig restaurant ikke vil være hensigtsmæssig for området på sigt, og anmodningen er derfor ikke imødekommet i det udarbejdede lokalplanforslag.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

1. At forslag til lokalplan 116.1 for et område omkring Lindegårdsvej, Ordrupvej, Ejgårdsvej og Ejgårds Tværvvej samt tillæg 12 til Kommuneplan 2013 vedtages og sendes i offentlig høring.

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

1. Forslag til kommuneplantillæg 12 (1158519 - EMN-2016-01920)
2. Forslag til lokalplan 116.1 (1180718 - EMN-2016-01920)

6 (Åben) Lokalplan 385 for Strandvejen 104, Helleruphus. Bemyndigelse

Sags ID: EMN-2016-02723

Resumé

Ejendomsinvesteringsselskabet DADES A/S har indsendt en ansøgning med et prospekt vedrørende opførelse af 18 nye boliger i form af et etagehus på Strandvejen 104 i Hellerup.

Der skal tages stilling til, om det eksisterende plangrundlag ønskes fastholdt, eller om der skal igangsættes en planproces, hvori der arbejdes videre med det modtagne projekt og afholdes et indledende borgermøde.

Baggrund

DADES A/S har som ejer af matr. nr. 16aa, Gentofte, Strandvejen 104 i Hellerup, indsendt en ansøgning om en ændring og en udvidelse af byggefeltet i forhold til det nuværende udlagte byggefelt i lokalplan 48.1. De ønsker at opføre en boligejendom i 5 etager med en høj parkeringskælder, dvs. i alt 5½ etage.

Projektet indeholder 18 lejligheder - 4 på hver etage samt to penthouselejligheder.

I projektet anvises 2 parkeringspladser pr. bolig og 1 parkeringsplads pr. 50 m² erhverv.

Området er omfattet af lokalplan 48, 48.1, 209 samt 369. En udvidelse af byggefeltet betyder, at et areal reserveret til parkering i lokalplan 209 vil indgå i byggefeltet. Disse parkeringspladser vil blive etableret andet sted på ejendommen. Endvidere vil en del af vejen Lille Strandvej skulle nedlægges, hvilket endnu ikke er undersøgt om er muligt.

Lokalplan 48, hvori der er fastsat bestemmelser for bebyggelsens omfang og placering, giver mulighed for opførelse af en bygning i højest 4 etager med en maksimal facadehøjde på 15 m inden for et udlagt byggefelt.

Da en stor del af det udlagte byggefelt i lokalplan 48, allerede er bebygget, vurderes det, at der med den rest rummelighed, der er til rådighed, og med de gældende bestemmelser for bebyggelsens omfang i lokalplan 48, vil det være muligt at opføre ca. 8 boliger af tilsvarende størrelse som det ansøgte

Imødekommes ejers ønske om at ændre og udvide byggefeltet samt øge antallet af etager fra 4 til 5 i en evt. ny lokalplan, øges byggemuligheden med ca. 225 % i forhold til det eksisterende plangrundlag.

Ejers begrundelse for en ændring er, at det bymæssigt og for de nye boliger vil fungere bedre. Ejer pointerer, at det fremsendte prospekt er et oplæg til dialog og skal viderebearbejdes.

Med det indsendte projektforslag, som rummer to forskellige scenarier, kan der med det ene scenarie argumenteres for, at gadeforløbet strammes op, da det ligger i en lige facadelinje med nabobebyggelserne, og i samspil med disse danner et gadeforløb op mod Strandvejen.

Det andet scenarie påvirker de nærmest liggende villaer i mindre grad, men lukker i højere grad gaderummet af.

Plan og Byg vurderer, at begge scenarier fremstår kompakt det pågældende sted, og at der er en række forhold, der skal undersøges og bearbejdes, hvis projektet skal anbefales fremmet.

Placeringen i svinget ved Jomsborgvej bør overvejes nærmere, både i forhold til bygningens møde med og afslutning ved svinget, og til at bygningen vil lukke det eksisterende brede udsyn.

Den høje parkeringskælder fremstår som en mur i gadeplan, og den bør i højere grad spille sammen med byrummet og tilføre noget til stedet. Der kunne i en eventuel videre proces arbejdes

med, at den fik funktion som et byrumsmøbel, hvor man kunne sidde, således at det fremstår inviterende og indbydende frem for lukket og afvisende.

Parkeringsarealet kunne bearbejdes således, at når det ikke anvendes til parkering, så kan det anvendes til andre formål, evt. i form af idræt og leg, og dermed give arealet en multifunktionel anvendelse.

Derudover bør der arbejdes videre med arkitekturen, så den tilpasser sig stedet og den sammenhæng, den indgår i, og det bør undersøges nærmere, om det er hensigtsmæssigt at bygge i 5 etager det pågældende sted.

Fastholdes det eksisterende plangrundlag med det nuværende byggefelt og mulighed for at bygge i 4 etager, vil det resultere i mere luft og rummelighed i området, hvilket også er en kvalitet.

Indstilling

Plan og Byg indstiller:

Til Byplanudvalget:

At drøfte og beslutte om det eksisterende plangrundlag skal fastholdes, eller om der skal igangsættes en planproces, hvor der arbejdes videre med projektet og afholdes et indledende borgermøde.

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

1. Byggefelter eksisterende og ønske om udvidelse (1182937 - EMN-2016-02723)
2. 2016.01.19_hellerup boliger.pdf-1 (1160644 - EMN-2016-02723)
3. 2016_02_23_Helleruphusbolig.pdf-1 (1160643 - EMN-2016-02723)

7 (Åben) Lokalplan for Tranegårdsvej 70. Opførelse af 3 rækkehuse. Bemyndigelse

Sags ID: EMN-2016-02834

Resumé

Bent Munk, ansøger på vegne af ejer, om tilladelse til at opføre 3 rækkehuse på ejendommen Tranegårdsvej 70.

Baggrund

Den ubebyggede grund Tranegårdsvej 70 ønskes udnyttet til tre rækkehuse.

Ejendommen er udelukkende omfattet af Kommuneplanramme 1.B5, med den specifikke anvendelse af etageboliger, med en maksimal bebyggelsesprocent på 60, maksimalt 3 etager og 12 m i højden. Der skal jf. planrammen udlægges 1,5 parkeringspladser per bolig og et opholdsareal svarende til 80% af boligetagearealet.

Grundens areal er 512 m², og der ønskes opført 309 m² bolig, fordelt på tre rækkehuse.

Bebyggelsesprocenten vil blive 60, etageantal 3 (inkl. tagterrasser), der udlægges 6 parkeringspladser og 292 m² opholdsarealer, heraf 93 m² som tagterrasser og 199 m² på terræn (svarende til ca. 94 % af boligetagearealet).

De 6 overkørsler er forhåndsgodkendt af Park og Vej.

Projektet overholder kommuneplanrammen.

Der er tidligere givet afslag på projekter på ejendommen med etageboliger, fordi projekterne ikke kunne overholde bebyggelsesprocenten og/eller andre planrammer.

Lokalplanens kan indeholde bestemmelser om byggeriets tilpasning til området. Det kan eksempelvis være placering på grunden, materialevalg, bygningens omfang, herunder tagformen, mulighed for etablering af tagterrasser. Præcise bestemmelser, vil kræve en nærmere analyse af omgivelserne, som kan igangsættes efter beslutning om at der skal udarbejdes en lokalplan.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

1. At det drøftes og besluttes hvorvidt der skal udarbejdes en lokalplan for ejendommen.
2. At der i givet fald afholdes et indledende borgermøde.

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

1. Kortbilag (1168193 - EMN-2016-02834)
2. Skråfoto (1168195 - EMN-2016-02834)
3. Ansøgning (1168190 - EMN-2016-02834)
4. Visualisering (1168198 - EMN-2016-02834)
5. Visualisering 2 (1168197 - EMN-2016-02834)
6. Facader 25.02.16 (1168191 - EMN-2016-02834)
7. situationsplan 25.02.16 (1168194 - EMN-2016-02834)
8. Referat og godkendelse af byggeri fra naboejd (1168207 - EMN-2016-02834)

8 (Åben) Lokalplan for Kildegårdsvej 6. Opførelse af etageboligbyggeri. Bemyndigelse

Sags ID: EMN-2016-02829

Resumé

Plan og Byg har modtaget en principiel henvendelse den 14. januar 2016, om nedrivning af enfamiliehus og efterfølgende opførelse af fritliggende etageboligbebyggelse med 4 boliger.

Baggrund

Ejendommen er ikke omfattet af lokalplan.

Ejendommen er beliggende i et område, der i rammerne i Kommuneplan 2013 er fastlagt til etageboligområde (1.B2) med højst 3½ etager, en bebyggelsesprocent på maksimal 60 og en opholdsarealprocent på mindst 80. Der skal anlægges mindst 1½ parkeringsplads pr. bolig.

En del af området er udpeget som lokalcenter med flere mindre butikker og take-away caféer.

Den eksisterende bygning er ikke udpeget som bevaringsværdig.

Det ansøgte projekt har følgende nøgletal:

Ejendommens grundareal:	788 m ²
Nyt boligetageareal:	472 m ²
Bebyggelsesprocent:	59,9 %
Etageantal:	3½
Opholdsareal:	85,8 %
P-pladser:	2 pr. bolig

Det ansøgte er i overensstemmelse med kommuneplanrammen.

Området er beliggende mellem villakvarterer, hvor bebyggelsen udgøres hovedsageligt af villaer mellem 1½-2 plan.

Trekanten mellem Bernstorffsvej, Kildegårdsvej og Hellerupvej, hvor det ansøgte byggeri ønskes opført, er kendetegnet ved solitære etageboligbebyggelser, beliggende mod vejskel, og de danner således en beskyttende afgrænsning af de grønne gårdområder.

Kildegårdsvej 6 er det sidste enfamiliehus inden for denne trekantsafgrænsning. Etageejendommene er fortrinsvis kendetegnet ved deres røde afvalmede mansardtage og røde murværk.

Det er Plan og Byg vurdering, at det vil være hensigtsmæssigt at benytte muligheden for at udarbejde en lokalplan for området (1.B2) for dels at sikre en homogen udvikling af området som et attraktivt og velfungerende lokalcenter- og boligområde, dels at sikre de bevaringsværdige bygninger samt sikre de enkelte boliger og området som helhed med tilstrækkelig parkeringsmulighed.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

1. at det drøftes og besluttet, hvorvidt der skal udarbejdes lokalplan for området, der muliggør det ansøgte,
2. at der i givet fald afholdes indledende borgermøde.

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

1. kortbilag 1 til 2000 (1176101 - EMN-2016-02829)

2. kortbilag 1 til 1000 (1176100 - EMN-2016-02829)
3. Kortbilag - planforhold (1176090 - EMN-2016-02829)
4. luftfoto (1176103 - EMN-2016-02829)
5. Varsel om Påbud (1176107 - EMN-2016-02829)
6. Supplerende ansøgningsmateriale (1176106 - EMN-2016-02829)
7. Skitseprojekt (1176105 - EMN-2016-02829)

9 (Åben) Lokalplan for Ericavej 161-165. Opførelse af 5 boliger. Bemyndigelse

Sags ID: EMN-2016-02827

Resumé

Arkitekt Ole Chr. Sørensen ansøger om tilladelse til at opføre 5 ejerlejligheder på Ericavej 161.

Der skal tages stilling til, om der skal udarbejdes lokalplan, der muliggør det ansøgte, og om der i givet fald skal afholdes et indledende borgermøde.

Baggrund

Ericavej 161-165 består af en etageejendom med adressen Ericavej 163-165 med boliger samt 2 erhvervslejemål med adressen Ericavej 161 i en selvstændig bygning. Af arkivmaterialet fremgår, at der er godkendt et garageanlæg med 8 pladser.

Ericavej 161 ønskes ombygget og tilbygget til 5 boliger.

Ejendommen er udelukkende omfattet af kommuneplanramme 6.B6, med den specifikke anvendelse af etageboliger, med en maksimal bebyggelsesprocent på 60, maksimalt 3 etager og 12 m i højden. Der skal jf. planrammen udlægges 1,5 parkeringspladser per bolig og et opholdsareal svarende til 80% af boligetagearealet.

Grundens areal er 5.232 m², og der ønskes opført yderligere 260 m² etageareal.

Eksisterende boligareal for nr. 161-165 er 2.025 m². Der er mulighed for at inddrage et etageareal, i form af altaner, på 331 m².

Ericavej 161 er i stueplan 286 m², og en ny 1. sal på 260 m² vil give et etageareal på 546 m². Boligareal vil i alt herefter være 2.902 m² (2.025 m² + 331 m² + 546 m²). En bebyggelsesprocent på 60% svarer til 3.139 m².

Der er planlagt 10 p-pladser til Ericavej 161, svarende til 2 p-pladser per bolig.

Der er planlagt 2.636 m² opholdsareal til den samlede bebyggelse, svarende til mere end 80 % af det samlede etageareal.

Projektet overholder kommuneplanrammen.

Gentofte Kommune skal i henhold til planloven forholde sig til, om det ansøgte skal fremmes, og om det i givet fald forudsætter udarbejdelse af lokalplan.

Plan og Byg anbefaler, at der udarbejdes en lokalplan for ejendommen, således at der kan fastlægges bestemmelser, der bl.a. regulerer parkering, opholdsarealer og arkitektur, og at der i den forbindelse afholdes et indledende borgermøde, før der udarbejdes et lokalplanforslag.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

1. at det drøftes og besluttet, hvorvidt der skal udarbejdes en lokalplan for ejendommen
2. at der i givet fald afholdes et indledende borgermøde.

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

1. Kortbilag (1167982 - EMN-2016-02827)
2. Skråfoto (1167983 - EMN-2016-02827)
3. B02 (1167978 - EMN-2016-02827)
4. B03 (1167979 - EMN-2016-02827)
5. B04 (1167980 - EMN-2016-02827)
6. B05 (1167981 - EMN-2016-02827)
7. Ansøgning Ericavej 161 (1167977 - EMN-2016-02827)

10 (Åben) Tonysvej 2. Forbud efter Planlovens § 14

Sags ID: EMN-2016-02826

Resumé

Ejer af Tonysvej 2 har den 30. juni 2014, med supplerende oplysninger senest fremsendt den 15. marts 2016, ansøgt om opførelse af enfamiliehus på 200 m² på ejendommen.

Der skal tages stilling til, om der skal meddeles forbud efter planlovens § 14 mod det ansøgte med henblik på, at der efterfølgende vedtages en lokalplan, der fastlægger omfanget af bebyggelse på ejendommene Tonysvej 2 og Ingeborgvej 6.

Baggrund

Ejer af ejendommen matr. nr. 20ki, Gentofte, Tonysvej 2, har den 30. juni 2014 med supplerende oplysninger, senest fremsendt 15. marts 2016, ansøgt om opførelse af et enfamiliehus på 200 m² på ejendommen.

Ansøger ejer ejendommen matr. nr. 20ki, Gentofte, Tonysvej 2 samt naboejendommen matr. nr. 20en, Gentofte, Ingeborgvej 6. Disse 2 ejendomme har en særlig historisk sammenhæng.

Den eksisterende bebyggelse på matr.nr. 20en, Gentofte, er opført oprindelig i 1913 med en række senere tilbygninger og ændringer. Det oprindelige matr.nr. 20en, Gentofte, havde ikke tilstrækkelig størrelse til tilbygningerne, hvorfor der blev tilkøbt grundareal i form af matr.nr. 20ki, Gentofte. I 1932 blev der er stillet betingelser om samhørighed.

Foruden de to ovennævnte matr. nre. havde også den næste ejendom, matr.nr. 20ku, Gentofte, Tonysvej 4, samme ejer. I forbindelse med salg og opførelse af ny bebyggelse på matr.nr. 20ku,

Gentofte, blev der i 1955 foretaget en mindre arealoverførsel fra matr.nr. 20ku, Gentofte, til matr.nr. 20ki, Gentofte, og i samme forbindelse blev der den 4. juli 1955 lyst en servitut.

Servitutten er lyst af hensyn til de bebyggelsesregulerende forhold, idet den eksisterende bebyggelse på matr.nr. 20en, Gentofte, var så betydelig, at der ikke også kunne bygges selvstændigt på matr.nr. 20ki, Gentofte.

Gentofte Kommune har på foranledning af en forespørgsel i 2005 om mulighed for aflysning af servitutten meddelt, at kommunen på baggrund af det ovenfor beskrevne ikke er indstillet på at aflyse eller fravige servitutten.

Ejendommene er endvidere omfattet af lokalplan 274 for et område mellem L.E. Bruuns Vej, Eivindsvej og Jernbanen, endeligt vedtaget den 18. december 2006. Det fremgår af lokalplanen, at der på grunde under 1000 m² kun må opføres eller indrettes ét enfamiliehus, samt at bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke må overstige 25 procent.

Ejeren af Tonysvej 2 (og Ingeborgvej 6) sendte i 2013 en forespørgsel til Gentofte Kommune om præliminær tilladelse til at bebygge matr. nr. 20ki, Gentofte, med et en-familiehus på 201,5 m² svarende til 25 % af grundarealet på 806 m², idet det samtidigt oplystes, at adressen Tonysvej 2 er reserveret til matriklen, og at en endelig ansøgning om byggetilladelse med præcis beskrivelse af byggeriet vil blive tilsendt kommunen.

Det blev i henvendelsen præciseret, at der ikke var tale om en dispensationsansøgning, idet der ikke skal dispenseres fra hverken byggelov, bygningsreglement, eller lokalplan.

På foranledning af denne forespørgsel har Gentofte Kommune i mail af 9. oktober 2013 meddelt ejer af ejendommen, at der kan opføres et enfamiliehus på ejendommen.

Den 30 juni 2014 modtager Gentofte Kommune byggeansøgningen.

Den 15. november 2014 har Gentofte Kommune under henvisning til servitutten og efter forudgående varsel meddelt forbud efter planlovens § 43 mod bebyggelse af ejendommen matr. nr. 20ki, Gentofte.

Denne afgørelse blev af ejendommens ejer påklaget til Natur- og Miljøklagenævnet, som den 22. juli 2015 traf afgørelse om, at Gentofte Kommune med mail af 9. oktober 2013 har fortabt retten til at håndhæve servitutens bestemmelse om, at matr. nr. 20ki, Gentofte, Tonysvej 2, ikke selvstændigt må bebygges.

Gentofte Kommune har taget Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse til efterretning og meddelte den 3. december 2015 ejendommens ejer, at kommunen genoptager sagsbehandlingen.

Byggeansøgningen er den 18. december 2015 sendt i partshøring ved naboerne, Tonysvej 4, Ingeborgvej 4 og L E Bruuns Vej 5. Der er indkommet indsigelser fra alle parter.

Indsigelserne går på:

- Manglende håndhævelse af servitut fra 1955
- Skygge- og indbliksgener
- Fortætning af området
- Projektet stemmer ikke overens med eksisterende forhold for Ingeborgvej 6
- Værditab

Bl.a. på baggrund af høringssvarene har Gentofte Kommune overvejet, om kommunen med et forbud efter planlovens § 14 og efterfølgende lokalplanlægning kunne forhindre at Tonysvej 2 blev selvstændigt bebygget. Men vurderingen er, at dette ikke er muligt.

Det er til gengæld vurderingen, at der er planlægningsmæssigt grundlag for at fastlægge lokalplanbestemmelser, der regulerer den samlede bebyggelsesmulighed på de 2 omhandlede ejendomme.

På den baggrund har Gentofte Kommune den 14. april 2016 varslet et forbud mod opførelse af enfamiliehus på 200 m² på Tonysvej 2, og i varslet redegjort for, at kommunen har til hensigt at udarbejde en lokalplan omfattende begge ejendommene matr. nr. 20ki, Gentofte, Tonysvej 2, og matr. nr. 20en Gentofte, Ingeborgvej 6, der fastlægger, at den samlede bebyggelsesprocent for ejendommene maksimalt må være 25.

Den planlægningsmæssige begrundelse er, at kommunen ønsker at fastholde, at området som helhed bliver udnyttet med en bebyggelsesprocent på maksimalt 25, idet det skal bemærkes, at den samlede bebyggelsesprocent for de omkringliggende grunde i dag er på 25,4.

Forbuddet udelukker således ikke, at der efter vedtagelse af en lokalplan kan opføres et enfamiliehus på matr. nr. 20ki, Gentofte, Tonysvej 2.

Advokat Anders Hessner har på vegne af ejere kommenteret følgende til varslet.

- At ejer med forhåndstilkendegivelsen af 9. oktober 2013 har en berettiget forventning om at kunne opføre et enfamiliehus på 200 m² på Tonysvej 2.
- At Gentofte Kommune tidligere har vurderet, at der ikke er grundlag for at nedlægge forbud i henhold til planlovens § 14.
- At der ikke er en planlægningsmæssig begrundelse for forbuddet

Det er Plan og Bygs vurdering, at forhåndstilkendegivelsen af 9. oktober 2013 udtrykker, at der kan opføres et enfamiliehus på ejendommen, men ikke hvilket omfang et sådant hus kan få.

Vedrørende grundlaget for at nedlægge et § 14-forbud skal det bemærkes, at Plan og Bygs vurdering er, at der ikke kan nedlægges forbud mod bebyggelse, men at der godt kan nedlægges forbud mod det ansøgte for derved at give kommunen tid til at udarbejde en lokalplan, der fastlægger omfanget af ny bebyggelse.

Det er Plan og Bygs vurdering, at der er planlægningsmæssigt grundlag for at fastlægge lokalplanbestemmelser, der regulerer den samlede bebyggelsesmulighed på de 2 omhandlede ejendomme, idet opførelse af enfamiliehus 200 m² på Tonysvej 2 vurderes at medføre en uønsket fortætning af området. Den samlede bebyggelsesprocent for matr. nr. 20ki, Gentofte, Tonysvej 2, og matr. nr. 20en Gentofte, Ingeborgvej 6 vil med det ansøgte stige fra 20,4 til 32,9.

Gentofte Kommune ønsker med forbuddet efter planlovens § 14 og en efterfølgende lokalplan at sikre en generel fastholdelse af, at området som helhed skal være udnyttet med en bebyggelsesprocent på 25. I vurderingen er der indgået, at de omkringliggende grunde er udnyttet med en bebyggelsesprocent på omkring 25.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At der meddeles forbud efter planlovens § 14 til opførelse af et enfamiliehus på 200 m² på ejendommen Tonysvej 2, matr. nr. 20ki, Gentofte, med henblik på, at der efterfølgende vedtages en lokalplan, der fastlægger omfanget af bebyggelse på ejendommene matr. nr. 20ki og 20ne, Gentofte.

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

1. Kortbilag (1168122 - EMN-2016-02826)
2. Skråfoto (1168123 - EMN-2016-02826)
3. Tegningsmateriale (1168124 - EMN-2016-02826)
4. Indsigelser fra naboer (1168121 - EMN-2016-02826)
5. Varsel om forbud efter Planovens § 14 (1168125 - EMN-2016-02826)
6. Bemærkninger til varsel om §14-forbud (1168120 - EMN-2016-02826)

11 (Åben) Lemchesvej 26B. Forbud efter planlovens § 14

Sags ID: EMN-2016-02833

Resumé

Ejendommens ejer har ansøgt om tilladelse til opførelse af nyt enfamiliehus i overensstemmelse med eksisterende lokalplan 91.

Der skal tages stilling til, hvorvidt der skal nedlægges forbud efter planlovens § 14 mod det ansøgte byggeri, og om der i givet fald skal afholdes et indledende borgermøde.

Baggrund

Der ansøges om opførelse af nyt enfamiliehus med etablering af tagterrasse i 1. sals højde. Det ansøgte projekt overholder byggeretten, som den er formuleret i bygningsreglementet og lokalplan 91, og kommunen kan således ikke afslå at give tilladelse, medmindre man nedlægger et forbud efter planlovens § 14 og udarbejder en ny lokalplan.

Byplanudvalget besluttede den 9. april 2016, pkt. 2, enstemmigt, at der skulle nedlægges forbud etablering af tagterrasse på ejendommen. Den 14. april 2016 har kommunen varslet forbud iht. planlovens § 14. Med varslet ønsker kommunen at hindre opførelse af nyt enfamiliehus med den ansøgte udformning, herunder tagterrassen.

Iht. varslet har man mulighed for at fremkomme med bemærkninger hertil. Plan og Byg har ikke modtaget bemærkninger til selve varslet fra ansøger. Ansøgers advokat har dog i en løbende mailkorrespondance udtrykt, at kommunens behandling af sagen er urimelig og uheldig for ejendommens ejer.

Kommunen har i forbindelse med Byplanudvalgets behandling af sagen den 7. april 2016 modtaget indsigelser fra naboer.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 91 for et område omkring A.N. Hansens Alle, lyst den 11. marts 1991.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om, at byggeri skal opføres i mindst 2 etager og maksimalt i 2½ etager og med en maksimal bygningshøjde på 12 m. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25.

Ejendommen er beliggende i et område med 7 huse i ét plan, på relativt små grunde på omkring 700 m². Alle bygget i perioden 1970-1979.

I forbindelse med forhåndsdialog med ansøger og dennes arkitekter blev der fremvist et projekt med en tagterrasse på 75 m². Gennem dialog med ansøger blev der fremsendt et revideret projekt med en tagterrasse på 18,5 m².

Generelt er der ikke regler, som kan forhindre store tagterrasser i forbindelse med enfamiliehuse og dobbelthuse nær naboskel, såfremt placeringen af en tagterrassen ligger inden for bygningsreglementets byggeret. Kun ved at vedtage en lokalplan kan placering og eventuelt størrelse på en tagterrasse reguleres.

Plan og Byg har vurderet, at den ansøgte tagterrasse med den viste afstand og placering i forhold til naboejendommene samt udformningen af bygningskroppen ikke er sædvanligt for nærområdet, og at den vil medføre uhensigtsmæssige gener for naboerne.

Desuden vurderes det, at det ansøgte byggeri i 2 etager vil føre til en yderligere fortætning af nærområdet, der består af mindre grunde på omkring 700 m², bebygget med enfamiliehuse i ét plan. Også dette forhold vurderes at være usædvanligt for området umiddelbart omkring ejendommen. Med den eksisterende grund- og bebyggelsesstruktur i dette nærområde, vil den ansøgte udformning af byggeriet medføre en forøgelse af skygge- og indbliksgener for naboejendommen. Gener, der ikke er til stede i nærområdet i dag.

Dette taler for, at der nedlægges et forbud efter planlovens § 14.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

1. at det drøftes og besluttes, hvorvidt der skal nedlægges forbud efter planlovens § 14 mod det ansøgte byggeri.
2. at der i givet fald afholdes et indledende borgermøde for de berørte ejendomme.

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

1. Kortbilag (1175863 - EMN-2016-02833)
2. Skråfoto (1175867 - EMN-2016-02833)
3. Projektmateriale (1175866 - EMN-2016-02833)
4. Varsel om Forbud (1175869 - EMN-2016-02833)
5. Korrespondance med ejers advokat (1175864 - EMN-2016-02833)

12 (Åben) Kildegårdsvej 41. Ansøgning om udstykning. Forbud efter Planlovens § 14

Sags ID: EMN-2016-02828

Resumé

Niels Christian Boehm har med fuldmagt fra ejere af Kildegårdsvej 41, den 16. marts 2016 fremsendt en ansøgning om ommatrikulering af ejendommen og udstykning i to grunde.

Der skal tages stilling til, hvorvidt der skal meddeles forbud efter planlovens §14 med henblik på udarbejdelse af lokalplan med minimumsgrundstørrelse på 800 m².

Baggrund

Ejendommen består af 4 matrikler på i alt 1.495 m². Der er søgt om at udstykke ejendommen således, at den nordligste matrikel, hvor det eksisterende hus ligger, vil blive 795 m² og den sydlige matrikel beliggende mod Granhøjen, vil blive 700 m². Ansøgningen indeholder en redegørelse for, hvordan de 2 nye ejendomme kan bebygges således, at den lokalplanlagte bebyggelsesprocent på 25 overholdes.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 358, som i § 4.1 foreskriver:

"Grunde må ikke ved udstykning og arealoverførsel blive mindre end 700 m². Eventuelle adgangsarealer (koteletben m.v.) medregnes ikke i denne forbindelse"

Det ansøgte overholder lokalplanen. Ønsker Gentofte Kommune at hindre projektet, skal kommunen benytte sin lokalplanret, og udarbejde en ny lokalplan.

Iht. planlovens § 14 kan kommunen nedlægge forbud mod, at der retligt eller faktisk etableres forhold, som kan hindres ved en ny lokalplan.

Der er den 9. maj 2016 varslet forbud over for ejere af ejendommen.

Der er modtaget følgende indsigelser over for det varslede forbud:

Ejere og ansøger anfører, at der skal meddeles tilladelse til den ansøgte udstykning, idet lokalplanen giver mulighed for det, og at ejendommen er placeret ud mod en befærdet vej. Desuden anføres det, at den udstykkede grund vil blive en velplaceret matrikel med egen direkte indkørsel fra Granhøjen. Af indsigelsen fremgår også, at man på intet tidspunkt er blevet gjort bekendt med, at der skulle være et generelt eller specifikt forbehold over for udstykningen.

Vedrørende indsigelserne kan det oplyses, at Plan og Byg ikke har oplyst andet end, at kommunen ville overveje, om der kunne udstykkes efter den nugældende lokalplan. Der er ikke stillet en tilladelse i udsigt.

Med den mindstegrundstørrelse, som lokalplanen fastlægger på 700 m², vil der teoretisk kunne udstykkes mindst 19 nye grunde, heraf mindst 15 i delområdet mellem Kildegårdsvej og Bakkedal. Hvis mindstegrundstørrelsen i stedet blev fastsat til 800 m², ville der teoretisk kunne udstykkes omkring 10 grunde, heraf 7 i det nævnte delområde.

Det forelægges til Byplanudvalgets drøftelse og beslutning, om lokalplanens bestemmelse om minimumsgrundstørrelse på 700 m² fortsat skal være gældende, eller der skal laves ny lokalplan med minimumsgrundstørrelse på 800 m².

I forbindelse med lokalplanarbejdet kan det vurderes, om ændringen skal foretages for hele lokalplanområdet eller blot den del af lokalplanområdet, hvor de omhandlede ejendomme ligger.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At det drøftes og beslutes hvorvidt der skal meddeles forbud efter planlovens §14 med henblik på udarbejdelse af lokalplan med minimumsgrundstørrelse på 800 m².

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

1. Kortbilag og skråfoto (1167985 - EMN-2016-02828)
2. Udstykningsforslag (1167986 - EMN-2016-02828)
3. Høringssvar vedrørende varsel af forbud mod udstykning (1185003 - EMN-2016-02828)

13 (Åben) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne

Sags ID: EMN-2015-16104

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

14 (Lukket) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne