



Dagsorden til møde i Byplanudvalget

Mødetidspunkt 12-09-2022 17:00
Mødeafholdelse Mødelokale D

Indholdsfortegnelse

Byplanudvalget

12-09-2022 17:00

1 [Åben] Lokalplan 436 kultur og erhverv i Charlottenlund Slotshave og Tillæg 4 til Kommuneplan 2021. Endelig vedtagelse	3
2 [Åben] Krøyersvej 1. Tilbygning til Skovshoved Kirke.....	4
3 [Åben] Nordvestvej 5A. Dispensation til overskridelse af byggefelt	6
4 [Åben] Christiansholms Vænge 2-10 samt 3-35. Dispensation til facadehøjden af nyopførte rækkehuse	7
5 [Åben] Mosegårdsvej 86. Lovliggørelse af tilbygning der overskrider det skrå højdegrænseplan .	10
6 [Åben] Sponnecksvej 27. Trappetårns overskridelse af minimumsafstand til skel	12
7 [Åben] Hellerupvej 15. Nedlæggelse af boliger	13
8 [Åben] Etablering af varmepumper	15
9 [Åben] Orientering om delegeret kompetence på Byplanudvalgets område	15
10 [Åben] Meddelelser fra formanden/forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne.....	16
11 [Lukket] Meddelelser fra formanden/forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne.....	16
12 [Åben] Underskrift	16

1 [Åben] Lokalplan 436 kultur og erhverv i Charlottenlund Slotshave og Tillæg 4 til Kommuneplan 2021. Endelig vedtagelse

Sags ID: EMN-2022-06803

Resumé

Forslag til Lokalplan 436 og Tillæg 4 til Kommuneplan 2021 har været i offentlig høring. Der skal tages stilling til, om planerne skal vedtages endeligt.

Baggrund

Kommunalbestyrelsen vedtog på møde den 30. maj 2022, pkt. 4, enstemmigt at sende forslag til Lokalplan 436 for kultur og erhverv i Charlottenlund Slotshave og Tillæg 4 til Kommuneplan 2021 i offentlig høring.

Planforslagene har været i offentlig høring i perioden 2. juni til den 25. august 2022, og der blev afholdt borgermøde den 11. august.

Der er indkommet 3 høringssvar til planforslagene. To næsten enslydende høringssvar, afsendt fra en gruppe med fem borgere som underskrivere, omhandler bekymringer i forhold til afholdelse af publikumsorienterede arrangementer samt et høringssvar fra Slots- og Kulturstyrelsen, som ønsker en ændring i kommuneplantillæggets rammebestemmelser i forhold til etageantal og parkering.

Høringssvar og høringsnotat med Plan og Bygs bemærkninger er vedlagt som bilag. Plan og Byg foreslår, at der ikke foretages ændringer i det udsendte lokalplanforslag og forslag til kommuneplantillæg.

Forligsaftale med staten

Kommunalbestyrelsen godkendte den 13. december 2021, pkt. 26, forligsaftale vedrørende retssager om anvendelse af nærmere bestemte bygninger i Charlottenlund Slotshave. Jeanne Toxværd (Ø) stemte imod, idet "behovet for ungdomsboliger i Gentofte Kommune er stort og Enhedslisten mener at vi fremadrettet skal indtænke etablering af almene boliger i lokalplaner frem for villaer og rækkehuse. Etablering af ungdomsboliger i Slotsparken finder vi er respektløst i forhold til bevarelse af kulturarven og muligheden for at udvikle området til et levende kulturelt samlingssted, til gavn for borgerne i Gentofte Kommune".

Forliget indebærer, at kommunens planlægningsmæssige behov for ungdomsboliger bliver (delvist) realiseret ved, at staten forpligter sig til at overdrage Bilharziosebygningen til en almen boligorganisation med henblik på opførelse af almene ungdomsboliger.

Som en del af forliget er Gentofte Kommune forpligtet til at udarbejde et lokalplanforslag, der muliggør anvendelse af bygningerne Kavalergården, Maskinhuset, Vognporten og Mandskabsbygningen til liberalt erhverv. Forslaget skal offentliggøres og sendes i høring senest den 30. juni 2022.

Yderligere mulige anvendelser af de omhandlede bygninger

Udover liberalt erhverv kan ovennævnte bygninger også anvendes til kulturelle formål.

Charlottenlund Slot, Vaskehuset og Ishuset kan udover liberalt erhverv og kultur også anvendes til publikumsorienteret serviceerhverv i form arrangementer. Der vil hermed kunne afholdes fx konfirmationer, bryllupper og lignende fester, men bestemmelsen vil ikke give adgang til at drive restaurant.

Lokalplanforslaget kan læses via dette link:

<https://gentofte.viewer.dkplan.niras.dk/dkplan/dkplan.aspx?lokalplanId=569>

Forslag til Tillæg 4 til Kommuneplan 2021 er vedlagt som bilag.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

1. At forslag til Tillæg 4 til Kommuneplan 2021 vedtages endeligt.
2. At forslag til Lokalplan 436 vedtages endeligt.

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

1. Indkomne hørings svar til forslag til Lokalplan 436 og Tillæg 4 til Kommuneplan 2021 (4734862 - EMN-2022-06803)
2. Høringsnotat - Lokalplan 436 og Tillæg 4 til Kommuneplan 2021 (4740761 - EMN-2022-06803)
3. Tillæg 4 til kommuneplan 2021. Offentlig høring (4734866 - EMN-2022-06803)
4. Lokalplan 436 for kultur og erhverv i Charlottenlund Slotshave. Offentlig høring (4734865 - EMN-2022-06803)

2 [Åben] Krøyersvej 1. Tilbygning til Skovshoved Kirke

Sags ID: EMN-2022-07163

Resumé

Der skal tages stilling til, om der skal gives tilladelse til en udvidelse af tilbygningen til Skovshoved Kirke.

Baggrund

Gentofte Kommune har modtaget ansøgning om byggetilladelse til en udvidelse af en eksisterende tilbygning til Skovshoved Kirke. Skovshoved Kirke er registreret som bevaringsværdig i kategori 1 i SAVE-atlasset, samt udpeget som bevaringsværdig i Lokalplan 52, tinglyst den 17. januar 1986.

Skovshoved Kirke er opført i 1914, tegnet af arkitekt Alfred Brandt i historicistisk stil med senromanske referencer. Det karakteristiske bikubeformede spir blev erstattet af et mere traditionelt pyramideformet spir i 1935.

Tilbygningen fra 1982, på ca. 177 m², er tegnet af Vilhelm Wohlerts tegnestue i modernistisk stil og karakteriseret ved to skulpturelle cylinderformede kapeller samt tilbygningens vinkelform, der lukker sig om en lille gårdhave.

Tilbygningen er ikke en del af registreringen i SAVE-atlaset, men indgår i markeringen som bevaringsværdig i lokalplanen.

Den ansøgte udvidelse udvider tilbygningen fra 1982 med 55 m² og anvender samme modernistiske formsprog, materialesammensætning og detaljering som denne. Udvidelsen etableres som en knopskydning, der placeres mellem de runde kapeller og den oprindelige kirkes apsis.

Stiftsøvrigheden i Helsingør stift har godkendt projektet på baggrund af udtalelser fra kgl. bygningsinspektør Fogh & Følner Arkitektfirma A/S samt Nationalmuseet. Af udtalelsen fra den kgl. bygningsinspektør fremgår blandt andet, at man hellere ser en anden løsning inden for det samlede kirkeanlægs eksisterende bygningsmæssige rammer, men ikke vil modsætte sig det nuværende projekt, der vurderes at være afgørende forbedret i forhold til et tidligere fremlagt forslag.

Den ansøgte tilbygning opføres i rødbrune munkesten opmuret i kalkmørtel - som både kirken og den eksisterende tilbygning. Munkesten til byggeriet bliver produceret direkte til projektet i samme mål, farve og overflade som de eksisterende munkesten på den eksisterende tilbygning.

Vinduer udføres som 2-lags præfabrikerede elementer i hvidmalet træ, i samme farvekode som den eksisterende tilbygning. Vindueselementer udføres med skarpkantet udtryk og profilering så tæt på de eksisterende som muligt.

Tagbeklædning samt dele af facadepartier udføres i kobber med stående false som på den eksisterende tilbygning og bygges sammen med det eksisterende tag i overgangen mellem nyt og eksisterende.

De eksisterende tagrender (Utzon arkitekt-tagrender) i kobber føres med rundt om tilbygningen og tilsluttes nedløbsrør, der også udføres i kobber som i den eksisterende tilbygning.

Facadebeklædningen på tilbygningen i øvrigt udføres i cedertræsbeklædning med smalle spor og adskilte cedertræslister i udtryk som på den eksisterende tilbygning.

Kgl. bygningsinspektør Fogh & Følner Arkitektfirma A/S skriver i deres udtalelse at: "Inspektoratet mener stadigvæk, at det er synd for det fine samspil mellem kirkens korrunding, de eksisterende cirkulære kapeller og det grønne område imellem Frølichsvej, Krøyersvej og Teglgårdsvej at bygge på dette sted.

Ansøgningen er vedlagt en skriftlig arealanalyse, der dog mere har karakter af en forklaring af rummenes nuværende anvendelse end en egentlig analyse af hvilke funktioner, der evt. vil kunne samlokaliseres. Inspektoratet finder det bemærkelsesværdigt, at det ene af de fine runde kapeller anvendes som opbevaringsrum for kirkens katafalk, og at der tilsyneladende ikke kan anvises andre lokaliseringsmuligheder.

Opmærksomheden henledes på, at Skovshoved Kirke har forholdsvis meget plads uden for selve kirkerummet, og at der derfor utvivlsomt ville kunne findes en mere optimal anvendelse af disse kvadratmeter."

Den fulde udtalelse samt den nævnte arealanalyse er vedlagt som bilag.

Med den ansøgte tilbygning vil den oprindelige korrunding (apsis) samt kapelrundingen på tilbygningen ikke mere fremstå frit og i et samspil, og det er Plan og Byggs vurdering, at tilbygningen

vil forringe den arkitektoniske værdi af det samlede anlæg og dermed kirkens samlede bevaringsværdi.

Det står ikke klart, om det fremtidige arealbehov er tilstrækkeligt stort – og om muligheden for bedre anvendelse af de eksisterende arealer er tilstrækkeligt små – til at retfærdiggøre den arkitektoniske forringelse.

En afgørelse om tilladelse eller afslag skal begrundes i tilbygningsens indvirkning på kirkens samlede bevaringsværdi.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At der meddeles afslag til den ansøgte udvidelse.

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

1. Kortbilag - Krøyersvej 1 (4729016 - EMN-2022-07163)
2. Skråfoto - Krøyersvej 1 (4740762 - EMN-2022-07163)
3. Uddrag af tegningsmateriale (4729018 - EMN-2022-07163)
4. 2021.11.07 KS B Skovshoved tilbygning (4729019 - EMN-2022-07163)
5. Arealanalyse Skovshoved Kirke (4729020 - EMN-2022-07163)

3 [Åben] Nordvestvej 5A. Dispensation til overskridelse af byggefelt

Sags ID: EMN-2022-07165

Resumé

Der skal tages stilling til, om der skal meddeles dispensation fra Lokalplan 102 til overskridelse af byggefeltet i forbindelse med opførelse af en tilbygning.

Baggrund

Der er den 4. maj 2022 ansøgt om byggetilladelse til opførelse af en tilbygning på 21 m².

Tilbygningen ønskes placeret i forlængelse af det eksisterende enfamiliehus mod syd. Det eksisterende hus udfylder hele byggefeltet, jf. Lokalplan 102, kortbilag B, og den ansøgte tilbygning kræver derfor dispensation fra lokalplanens § 7, stk. 2: ” *Ny bebyggelse må kun opføres indenfor de på kortbilaget viste byggefelter og skal i princippet opføres i byggefeltets facadelinje som vist på kortbilag B. Mindre fremspring og tilbagerykninger kan udføres efter kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde*”.

Den for området gældende maksimale bebyggelsesprocent på 40 overholdes.

Lokalplan 102 blev vedtaget i 1993 for at skabe mulighed for en udbygning med enfamiliehuse på mindre grunde på det delvist ubebyggede område (den nordlige halvdel).

Formålet med lokalplanen er blandt andet at sikre, at området blev udbygget til et attraktivt boligområde.

Byggeretten, jf. BR18, kap. 8, er iagttaget ved det ansøgte. Det vurderes, at den ansøgte tilbygning ikke medfører gener for de omkringboende, idet den er i ét plan.

Indenfor lokalplanområdet er der meddelt tilladelse til overskridelse af byggefeltet i forbindelse med en udestue på 12 m² på Nordvestvej 9, som er et typehus, som det nu omhandlede.

Dispensationen blev besluttet på Bygningsudvalgets møde i september 2003. I 2017 blev der uden forelæggelse for udvalget dispenseret til en tilbygning på 18 m² på Nordvestvej 1A, som er en villa, der i stor udstrækning ligger uden for lokalplanens byggefelt. Det bemærkes, at disse tilbygninger er placeret "væk" fra vejen.

Plan og Byg vurderer, at der kan dispenseres fra lokalplanens bestemmelse om byggefelterne, idet formålet med lokalplanen fortsat er iagttaget, samt at den ansøgte tilbygning ikke vil ændre på vejilledet. Der er derfor foretaget naboorientering med frist for besvarelse til den 26. august 2022. Der er ikke modtaget høringssvar.

En dispensation til den ansøgte tilbygning vil betyde, at der skal meddeles dispensation til sammenlignelige ansøgninger. I det aktuelle område vurderes det, at 5 andre ejendomme i området vil kunne opnå dispensation (markeret med en "rød" B% på oversigtskortet), såfremt der meddeles dispensation i den aktuelle sag. Af disse sager, vil 3 potentielle tilbygninger kunne placeres mod Nordvestvej.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At det drøftes og beslutes, om der skal meddeles dispensation fra Lokalplan 102 til opførelse af en tilbygning udenfor byggefeltet, ud mod Nordvestvej.

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

1. Kortbilag1 (4737206 - EMN-2022-07165)
2. Skråfoto (4729036 - EMN-2022-07165)
3. Situationsplan før og efter (4729037 - EMN-2022-07165)
4. Plantegninger (4729034 - EMN-2022-07165)
5. Facader og snit (4729033 - EMN-2022-07165)
6. Skitsetegning mv (4729038 - EMN-2022-07165)

4 [Åben] Christiansholms Vænge 2-10 samt 3-35. Dispensation til facadehøjden af nyopførte rækkehuse

Sags ID: EMN-2022-07166

Resumé

Der skal besluttes, om der skal meddeles dispensation fra Lokalplan 378 til retlig lovliggørelse af facadehøjden for de nyopførte rækkehuse vest for Klampenborg Station.

Baggrund

Der blev den 3. december 2019 meddelt byggetilladelse til et større byggeprojekt med 22 rækkehuse på området vest for Klampenborg Station.

Status er, at byggeriet er opført i overensstemmelse med byggetilladelsen, byggeriet er færdigmeldt, og der er udstedt midlertidig ibrugtagningstilladelse.

Plan og Byg har den 4. marts 2019 udarbejdet en såkaldt planmæssig udtalelse i forbindelse med det planlagte rækkehusprojekt. Af udtalelsen fremgik flg.: *"Med henvisning til lokalplan 378, § 6.3 bestemmelser for bygningshøjder, § 6.8 bestemmelse om at indarbejde forskydninger i husrækkerne, § 7.2 bestemmelser for materiale til facader, § 7.3 og 7.4 for taghældning og materialer for tagflader vurderes det fremsendte disponeringsforslag at være i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser i de anførte §§."*

Plan og Byg anså således projektet for at være i overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplanen i forhold til bl.a. bygningernes højde og taghældning mv., herunder planens bestemmelse i § 6.3, som lyder: *"Inden for de fastlagte byggefelt A og B må der bygges i højst 2 etager. Bebyggelsens facadehøjde må ikke overstige 6,5 meter over eksisterende terræn. Enkelte bygningsdele i byggefelterne A og B, fx trappehuse, ovenlys m.m., kan dog gives en maksimal bygningshøjde på 8 meter over eksisterende terræn."*

Forud for vedtagelse af Lokalplan 378 blev der afholdt 3 indledende borgermøder om projektideen med henblik på at tilpasse projektet i dialog med borgere og andre interesserede. Lokalplanforslaget og den endelig vedtagne lokalplan er udarbejdet på baggrund af det projekt, der blev vist på det 3. indledende borgermøde. I dette projekt, som dannede grundlag for lokalplanen, var der på ca. hvert 3. rækkehus illustreret en ensidig taghældning syd-nord med en kiphøjde på ca. 8 meter, som flugtede med facaden. Det reviderede projekt, som dannede grundlag for planudtalelsen, er på ca. hvert 2. rækkehus udført med ensidig taghældning syd-nord med en kiphøjde på 8 meter.

Den planmæssige udtalelse blev indklaget for Planklagenævnet. Den 31. maj 2022 hjemviste Planklagenævnet sagen til fornyet behandling for så vidt angår spørgsmålet om facadehøjden, hvilket betyder, at forholdet skal sagsbehandles på ny.

Planklagenævnet har afgjort, at facadehøjden skal opgøres ved, at de skrå tagflader skal medregnes til facadehøjden, se bilag 1. Facadehøjden er derfor 8,0 m og ikke 6,5 m og kræver derfor dispensation fra Lokalplan 378, § 6.3 (se også bilag 2 med tegninger tilhørende byggetilladelsen af 3. december 2019).

Den opførte bebyggelses facadehøjde er efter Planklagenævnets afgørelse i strid med lokalplanens bestemmelse om samme, og er derfor ulovlig. Lovliggørelse kan ske ved enten retlig eller fysisk lovliggørelse.

Plan og Byg har ikke truffet en forkert afgørelse, men Planklagenævnet fortolker lokalplanbestemmelsen om facadehøjde anderledes end kommunen, hvilket betyder, at det opførte byggeri ifølge nævnet forudsætter en dispensation fra lokalplanbestemmelsen om facadehøjde.

Kommunalbestyrelsen kan i henhold til planlovens § 19, stk. 1, dispensere fra en lokalplan m.v., medmindre dispensationen vil stride mod planens principper.

Der er den 12. juli 2022 udsendt naboorientering til ejere og beboere i lokalplanområdet samt til ejere og beboere på Vitus Berings Alle og Dyrehavevej for så vidt angår de ejendomme, der er direkte naboer til rækkehusene/lokalplanområdet.

Der er modtaget 5 indsigelser. Af indsigelserne fremgår bl.a., og som det væsentligste, at man finder, at bygningshøjden (facadehøjden) udgør en del af lokalplanens principper, hvorfor dispensation ikke er mulig jf. planlovens § 19, hvorefter kommunen bør afvise retlig lovliggørelse, herunder at "tagtrekanten" på det sydligst beliggende rækkehus, nord for byggelinjen i byggefelt B, fjernes (se bilag 3_1). Høringssvar er vedlagt som bilag 3.

Det følger af praksis, at en lokalplans principper er planens formålsbestemmelser og de anvendelsesbestemmelser, som er fastsat ud fra formålet med planen. Principperne omfatter derimod som hovedregel ikke de bestemmelser, der mere detaljeret regulerer bebyggelsens omfang, udformning og placering, medmindre disse bestemmelser netop er fastlagt for at fastholde en særlig udformning af bebyggelsen.

Formålet med lokalplanen er - udover fastlæggelsen af anvendelsen til tæt/lav bebyggelse som rækkehuse (til boligformål) - bl.a. at sikre, at bebyggelsen tilpasses områdets karakter.

Nærområdet er præget af de engelske rækkehuse og villaerne langs Vitus Berings Allé samt 3 dobbelthuse (de tidligere DSB-funktionærboliger); bygninger i 1 ½ til 2 ½ etager. Dertil kommer en etageboligbebyggelse på Dyrehavevej samt den gamle stationsbygning (i hhv. 3 og 2 ½ etager). De 3 dobbelthuse er nærmeste nabo til rækkehusene, villaerne langs Vitus Berings Allé kommer (primært) i 2. række, og de engelske rækkehuse først i 3. række.

Rækkehusbebyggelsen vurderes at være tilpasset karakteren heraf, idet området i forvejen er præget af mange bygningstyper, opført i forskellige stilarter og i forskellige perioder.

Derudover opfylder byggeriet kriterierne for at være tæt-lav/rækkehusbebyggelse, hvorfor formåls- og anvendelsesbestemmelserne er opfyldt.

De specifikke bestemmelser i lokalplan 378, § 6.3, om facadehøjde er ikke en del af formålsbestemmelsen og anvendelsesbestemmelserne (er ikke nævnt i bestemmelserne), og er derfor ikke en del planens principper.

Plan og Byg vurderer således, at det er muligt at dispensere fra bestemmelsen om facadehøjden fastlagt i § 6.3 i Lokalplan 378, jf. planlovens § 19.

Det vurderes også, at intentionerne i lokalplanens § 6.3, bestemmelsen om en facadehøjde på maksimalt 6,5 m, er iagttaget med det udførte projekt. Tagpartierne, som overskrider lokalplanens højdebestemmelse, er af et så beskedent omfang, og med en så stor afstand til omkringliggende ejendomme, at de ikke påvirker omgivelserne negativt. Afstanden betyder, at der ikke er forøget skyggevirkning på naboejendommene, og udsigten for naboejendommene ændres heller ikke i forhold til en løsning, hvor tagpartierne ville være trukket væk fra facadelinjen.

En fysisk lovliggørelse af byggeriet vurderes at kunne ske ved at trække de spidse tagpartier væk fra facaderne, således at de ikke flugter med facadelinjen.

Kommunen kan i forbindelse med en retlig lovliggørelse af forholdene lade proportionalitet, værdispild og økonomiske tab indgå i vurderingen.

Fysisk lovliggørelse vurderes at være uproportional i forhold til det, der kan opnås, idet der ikke ses at være gener for omgivelserne i forbindelse med det udførte byggeri, samt at karakteren af det opførte byggeri, ikke vil ændres ved en fysisk lovliggørelse.

Plan og Byg vurderer, at der ikke sker et væsentligt samfundsmæssigt værdispild, ved en fysisk lovliggørelse. Det private økonomiske tab vil efter Plan og Bygs vurdering være stort i forhold til de virkninger, en fysisk lovliggørelse vil medføre.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At der meddeles dispensation fra Lokalplan 378 til at bibeholde overskridelsen af den for rækkehusene maksimalt tilladte facadehøjde på 6,5 m til 8 m.

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

1. Kortbilag (4729047 - EMN-2022-07166)
2. Skråfoto_christiansholm (4740809 - EMN-2022-07166)
3. BILAG 1 om facadehøjde (4740810 - EMN-2022-07166)
4. Bilag 2_A_Østfacade - indgangsside og gavle mod syd.pdf (4729044 - EMN-2022-07166)
5. Bilag 2_B_Vestfacade - haveside og gavle mod nord.pdf (4729043 - EMN-2022-07166)
6. Bilag 3_1_Høringssvar I (4729042 - EMN-2022-07166)
7. Bilag 3_2_Høringssvar III Sags nr. 2019-474-2 (4729041 - EMN-2022-07166)
8. Bilag 3_3_Høringssvar IV (4729040 - EMN-2022-07166)
9. Bilag 3_4_Høringssvar V - fra grundejerforeningen (4740811 - EMN-2022-07166)
10. Høringssvar 3_5_Høringssvar VI. Henrik Andersen. Christiansholms Vænge 2-10 (4739215 - EMN-2022-07166)

5 [Åben] Mosegårdsvej 86. Lovliggørelse af tilbygning der overskrider det skrå højdegrænseplan

Sags ID: EMN-2022-07164

Resumé

Der skal tages stilling til, om der skal ske retlig eller fysisk lovliggørelse af den udførte tilbygning mod sydøst.

Baggrund

Plan og Byg har den 12. juni 2017 meddelt byggetilladelse til flere tilbygninger på ejendommen, blandt andet i form af to kamapper ved indgangspartiet.

Ifølge ansøgningsmaterialet overholder byggeriet relevante bestemmelser i lokalplaner for ejendommen samt højde- og afstandskrav beskrevet i bygningsreglementets bestemmelser vedrørende byggeret.

I forbindelse med færdigmelding af byggeriet oplyses det, at det færdige byggeri overskrider byggerettens bestemmelse om det skrå højdegrænseplan mod nabo mod øst med 56 cm, svarende til at karnappen skulle rykkes 40 cm længere ind på egen grund.

Den opførte karnap mod sydøst er således ikke i overensstemmelse med den meddelte byggetilladelse, er derfor ulovlig og skal lovliggøres.

Af det fremsendte materiale, indsendt efter færdigmelding, fremgår, at det skrå højdegrænseplan er overskredet langs den sydøstlige karnaps udhæng mod nabo.

Karnappen er placeret 3,54 m fra skel.

Plan og Byg vurderer, at overskridelsen vil resultere i væsentlige skyggegener for naboen mod øst. Der er indsendt skyggediagrammer, som viser den udførte tilbygnings indflydelse på lysforholdene ved naboerne.

Indbliksgenerne vurderes ikke at være væsentlige, da vinduerne i karnappen er placeret mod vej og under det skrå højdegrænseplan, og indbliksgenerne dermed ikke overstiger, hvad der kan forventes i et fuldt udbygget boligområde med fritliggende enfamiliehuse.

Det er usædvanligt for området, at der er opført en tilbygning, som ikke overholder det skrå højdegrænseplan.

I forbindelse med en lovliggørelse af forholdene skal kommunen bl.a. lade proportionalitet, værdispild og økonomiske tab indgå i vurderingen af sagen.

Det vurderes, at en fysisk lovliggørelse af overskridelsen af det skrå højdegrænseplan vil være proportionel med det, der kan opnås. I denne vurdering indgår, at der ses væsentlige skyggegener for naboejendommen, idet overskridelsen af det skrå højdegrænseplan ligger vest for naboejendommen, og at der derfor kastes væsentlige skygger på denne.

Plan og Byg vurderer, at der ikke sker et samfundsmæssigt værdispil ved en fysisk lovliggørelse, og det private økonomiske tab er begrænset. Dette kan således ikke begrunde den uønskede skyggegener i villaområdet, som en retlig lovliggørelse vil kunne medføre.

Det er Plan og Bygs vurdering, at der er et rimeligt forhold mellem forseelsen og kravet om fysisk lovliggørelse.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At der meddeles afslag på retlig lovliggørelse af overskridelsen af det skrå højdegrænseplan.

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

1. Oversigtskort Mosegårdsvej 86 (4729023 - EMN-2022-07164)
2. Skråfoto Mosegårdsvej 86 (4740830 - EMN-2022-07164)
3. Tegninger fra byggetilladelse (4729025 - EMN-2022-07164)
4. Skrå højdegrænseplan tegnet og udført (4729026 - EMN-2022-07164)
5. Overskridelse af højdegrænseplanet. Østfacade (4738910 - EMN-2022-07164)
6. Situationsplan tegnet og udført (4729027 - EMN-2022-07164)
7. Skyggetegninger (4729028 - EMN-2022-07164)
8. Lignende sager afgjort i udvalget (4740832 - EMN-2022-07164)

6 [Åben] Sponnecksvej 27. Trappetårns overskridelse af minimumsafstand til skel

Sags ID: EMN-2022-07256

Resumé

Der skal tages stilling til, om trappetårnets eksisterende overskridelse på 6 cm i forhold til afstand til skel kan godkendes.

Baggrund

Bygnings- og Arkitekturudvalget har på møder den 29. november 2018 (pkt. 7) og den 4. marts 2021 (pkt. 3) enstemmigt vedtaget, at højden på trappetårnet skal lovliggøres ved at tilbageføre **højderne** til sidst godkendte forhold i 1959. Af sagen fremgik også, at man samtidig ville rykke trappetårnet væk fra skel således, at nugældende afstandskrav ville være overholdt (2,5 m).

I forbindelse med den fysiske lovliggørelse af trappetårnsbygningen ses der i det senest fremsendte materiale fra landinspektøren, at højden på trappetårnet er fysisk lovliggjort til sidst godkendte forhold fra 1959, men at nugældende krav til en minimumsafstand til skel på 2,5 m, ikke er overholdt. Afstanden opgøres til 2,44 m svarende til en overskridelse på 6 cm.

Trappetårnet er ført tilbage til det oprindelige fundament, således at afstanden mellem bygningen og skel stemmer overens med den afstand, som blev godkendt i 1959.

Der er fremsendt redegørelse samt skyggediagrammer vedrørende overskridelsen til skel. Det anføres i ansøgningen bl.a. følgende; "Der kan i ansøgte forhold – på intet tidspunkt af året - konstateres mere skyggekastning fra taget på Sponnecksvej 27, end der var i 1959".

Plan og Byg er enig i denne konklusion. Plan og Byg vurderer således, at trappetårnets overskridelse af afstand til skel hverken vil medføre forøgede lysgener for nabobebyggelsen i forhold til det, som udvalget godkendte i marts 2021 eller i forhold til det, der var i 1959, og at overskridelsen ikke medfører øgede indbliksgener.

Kommunen kan i forbindelse med en retlig lovliggørelse af forholdene lade værdispild, økonomiske tab og forsæt indgå i vurderingen.

Plan og Byg vurderer, at det ulovlige forhold ikke er af væsentlig karakter, da den eksisterende overskridelse på 6 cm af minimumsafstanden til skel på 2,5 m ikke medfører væsentlige skyggegener på nabogrundene.

Det er uvist, om ejer har været i god tro, da de valgte at øge bygningshøjden udover den sidst godkendte bygningshøjde. Ejer eller ansøger har ikke haft en forudgående dialog med kommunen om at opføre byggeriet højere end det sidst godkendte forhold.

Plan og Byg vurderer, at der ikke sker et væsentligt samfundsmæssigt værdispild, ved en fysisk lovliggørelse. Det private økonomiske tab vil efter Plan og Bygs vurdering være stort i forhold til de virkninger, en fysisk lovliggørelse vil medføre.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At der meddeles tilladelse til overskridelsen på 6 cm til skel.

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

1. Kortbilag, Sponnecksvej 27 (4737364 - EMN-2022-07256)
2. Skråfoto Sponnecksvej 27 (4737365 - EMN-2022-07256)
3. 201726197_AFS_300621 (4737366 - EMN-2022-07256)
4. 201726197-plot-snit-samlet (4737367 - EMN-2022-07256)
5. Situationsplan (4737368 - EMN-2022-07256)
6. IBS-attest-okt2021 (4737369 - EMN-2022-07256)
7. KBADM-Supplerende redegørelse_22.02.22 (4737372 - EMN-2022-07256)
8. Supplerende redegørelse for sol_skyggeforhold (4737371 - EMN-2022-07256)
9. Sponnecksvej 27-fotodokumentation-sep-okt.2021 (4737370 - EMN-2022-07256)

7 [Åben] Hellerupvej 15. Nedlæggelse af boliger

Sags ID: EMN-2022-07266

Resumé

Det skal drøftes om Gentofte Kommune vil give tilladelse til nedlæggelse af boliger på ejendommen Hellerup 15.

Baggrund

Det er i Gentofte Kommune og i en lang række andre kommuner ikke tilladt at nedlægge en bolig helt eller delvis uden kommunalbestyrelsens samtykke, jf. efter lov om boligforhold. Dette gælder, hvad enten nedlæggelsen sker ved nedrivning, ved hel eller delvis sammenlægning af to eller flere boliger, eller ved at boligen helt eller delvis tages i brug til andet end beboelse.

Kommunen kan dog ikke nægte nedlæggelse af boliger, når følgende betingelser er iagttaget; boligernes skal være ledige og ingen af de boliger, der tilvejebringes, må have et bruttoetageareal på mere end 130 m².

Gentofte Kommune har praksis for, at der ikke gives tilladelse til nedlæggelse af boliger. Baggrunden her for er, at Gentofte Kommune har vurderet, at der i kommunen er behov for at

opretholde boligbestanden, således at der er et tilfredsstillende udbud af boliger til kommunens borgere.

Dog tillades sammenlægning af boliger, hvis den mindste bolig er under 100 m², og den sammenlagte bolig maksimalt udgør 250 m².

Gentofte Kommune har modtaget en henvendelse fra en erhvervsdrivende på Hellerupvej 15, som har forespurgt om muligheden for nedlæggelse af 4 boliger på ejendommen med henblik på anvendelse til erhverv. Ejendommen er omfattet af Lokalplan 54 og ligger heri i Delområde C med følgende anvendelsesbestemmelse:

"Delområdet må kun anvendes til offentlige formål herunder skole, boldbane og erhverv såsom værksteder for småhåndværk og privat service.

Kommunalbestyrelsen skal godkende den påtænkte anvendelse at området eller dele heraf."

Den ønskede anvendelse er i overensstemmelse med lokalplanen. Indretning af erhverv i de omhandlede boliger vil således bringe ejendommens fremtidige anvendelse nærmere det, som Kommunalbestyrelsen har forudsat i planlægningen.

Imødekommes anmodningen vil der aktuelt blive nedlagt 4 boliger. Plan og Byg har undersøgt, om der er sammenlignelige situationer i kommunen, hvor der ligger boliger i områder, hvor anvendelsen er fastlagt til erhvervsformål. Følgende gør sig gældende:

- I samme delområde i Lokalplan 54 ligger yderligere 4 boliger, heraf 2 i almindelige villaer.
- Ved Jægersborg Alle/Ermelundsvej i det tidligere Jægersborg Hotel, som er omfattet af Lokalplan 158, ligger 2 boliger.
- I erhvervsområdet ved Nybrovej, Sandtoften og Grusbakken omfattet af Lokalplan 238 ligger 4 boliger.

Det skal bemærkes, at boliger i bydelscentrenes stueetage, som i lokalplaner er fastlagt til detailhandel og publikumsorienteret service, ikke er taget med i optællingen, idet de har en anden karakter end boliger i de øvrige erhvervsområder.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At sagen drøftes.

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

1. Henvendelse vedrørende Hellerupvej 15 (4739187 - EMN-2022-07266)

8 [Åben] Etablering af varmepumper

Sags ID: EMN-2022-07151

Resumé

Der gives en orientering om reglerne for etablering af varmepumper.

Baggrund

Gentofte Kommune modtager løbende ansøgninger om etablering af forskellige typer af varmepumper til at forsyne boliger med varme.

På mødet gives en orientering om reglerne for etablering af varmepumper.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At orienteringen tages til efterretning.

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

9 [Åben] Orientering om delegeret kompetence på Byplanudvalgets område

Sags ID: EMN-2022-07148

Resumé

Byplanudvalget har givet forvaltningen kompetence til at træffe afgørelser i en række sager.

Delegationskompetencen forelægges til orientering.

Baggrund

Byplanudvalget har givet forvaltningen kompetence til at træffe afgørelser i en række sager.

Kompetencen er delegeret over tid og ofte i forbindelse med behandling af konkrete sager, hvor Byplanudvalgets beslutning har lagt en linje for fremtidige afgørelser.

Delegationskompetencen er beskrevet i vedhæftede notat og forelægges til orientering.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At tage orienteringen til efterretning.

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

1. Notat om gældende delegationskompetence til Plan og Byg (4740766 - EMN-2022-07148)

10 [Åben] Meddelelser fra formanden/forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne

Sags ID: EMN-2021-07671

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

11 [Lukket] Meddelelser fra formanden/forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne

12 [Åben] Underskrift

Sags ID: EMN-2021-07632

Tidligere beslutninger:

.

Bilag