



# Referat af møde i Bygnings- og Arkitekturudvalget

Mødetidspunkt 03-05-2018 17:00

Mødeafholdelse Mødet starter med besigtigelse af Slotsalléen 18. Vi mødes på adressen kl. 17. Efter besigtigelsen fortsætter mødet som vanligt i udvalgsværelse D.

Protokollen blev læst  
og mødet hævet kl.: 18.45

Tilstede: Marianna Zangenberg, Ole Stephensen, Bente Frimodt-Møller, Karen Riis Kjølbye, Louisa S. Bøttkjær, Jesper Marcus, Jeanne Toxværd

Fraværende:

# Indholdsfortegnelse

Bygnings- og Arkitekturudvalget

03-05-2018 17:00

|                                                                                                                                                                     |          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>1 (Åben) Strandvejen 149 st. Anvendelsesændring fra detailhandel, udvalgsvarer, til publikumsorienteret service (café,restaurant).....</b>                       | <b>3</b> |
| <b>2 (Åben) Strandvejen 201, st., matr. nr.17fk, Gentofte. Anvendelsesændring fra detailhandel (udvalgsvarer) til publikumsorienteret service (restaurant).....</b> | <b>4</b> |
| <b>3 (Åben) Slotsalléen 18. Ny etage, herunder ny tagkonstruktion, på enfamiliehus .....</b>                                                                        | <b>5</b> |
| <b>4 (Åben) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne .....</b>                                                                                        | <b>7</b> |
| <b>5 (Lukket) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne .....</b>                                                                                      | <b>7</b> |

# 1 (Åben) Strandvejen 149 st. Anvendelsesændring fra detailhandel, udvalgsvarer, til publikumsorienteret service (café,restaurant)

**Sags ID:** EMN-2018-01801

## Resumé

Der søges om at omdanne en eksisterende tøjbutik (detailhandel, udvalgsvarer) til café (publikumsorienteret service) på Strandvejen 149.

Der skal tages stilling til dispensation fra krav om etablering af parkerings- og opholdsarealer i forbindelse med anvendelsesændringen.

## Baggrund

Arkitekt Anders Halsteen har ansøgt om at etablere en burgercafé i lokalerne i stueetagen, Strandvejen 149, dør 4. Lokalerne har tidligere huset en tøjbutik.

Ejendommen er reguleret af lokalplan 209, som i § 4.2 foreskriver, at der skal udlægges 1 p-plads pr. 25 m<sup>2</sup> etageareal til publikumsorienteret service og detailhandel. Af § 8.3 fremgår, at der skal anlægges udendørs opholdsarealer svarende til mindst 10 % af etagearealet til erhverv.

Der er ikke indkørsel til ejendommens gårdrum fra Strandvejen, og der er ikke knyttet parkeringspladser eller opholdsareal til den hidtil eksisterende tøjbutik. Indretning af café i den tidligere tøjbutik er en anvendelsesændring fra detailhandel, udvalgsvarer, til publikumsorienteret service. Ved anvendelsesændringer træder lokalplanens bestemmelser til parkering- og opholdsarealer i kraft, selv om kravet til parkering og opholdsarealer er det samme til henholdsvis detailhandel (den hidtidige anvendelse) og cafe/restaurant (den nye anvendelse), og selv om der ikke er etableret parkeringspladser og opholdsareal til den hidtidige anvendelse som butik.

Lokalerne udgør et areal på 84 m<sup>2</sup>, og i henhold til lokalplanens bestemmelser vil det betyde, at der på ejendommen skal anlægges 3 parkeringspladser og udendørs opholdsarealer på 8,4 m<sup>2</sup>.

Det har ikke været muligt for ansøger at finde p-areal på matriklen, og ansøger har meddelt, at det er for omkostningsfuldt at etablere p-kælder under terræn. Ejendommen ligger i et udbygget bydelscenterområde, og det er ikke muligt at finde plads til de p-pladser og opholdsarealer på ejendommen, som er fastsat i lokalplanen. Ønsker kommunen, at der på den aktuelle ejendom kan indrettes en café i stedet for en udvalgsvarebutik, og derved understøtte et livligt og attraktivt handelsliv i pågældende område, vil det kræve en dispensation fra lokalplanens krav om p-pladser og opholdsarealer.

Hidtidig praksis i lignende sager har været ikke at kræve yderligere p-pladser og opholdsarealer ved anvendesskift fra detailhandel, udvalgsvarer, til publikumsorienteret service, idet kravet i lokalplanen til disse arealer er de samme for publikumsorienteret service som for detailhandel, udvalgsvarer.

## Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Bygnings- og Arkitekturudvalget:

at der i den aktuelle sag meddeles dispensation fra lokalplan 209, §§ 4.2 og 8.3 med krav om parkeringspladser og opholdsareal.

## Tidligere beslutninger:

.

## Beslutninger:

Vedtaget, at meddele dispensation. Jeanne Toxværd (Ø) stemte imod, idet "det vil ændre bybilledet på Strandvejen".

## Bilag

1. Kortbilag Strandvejen 149 st. (4) (2267118 - EMN-2018-01801)
2. Strandvejen 149 st. (4) (2267119 - EMN-2018-01801)
3. Hoveddokument for ansøgningen (2267120 - EMN-2018-01801)
4. Forslag t. p.pladser på nabomatrikel (2267123 - EMN-2018-01801)

## 2 (Åben) Strandvejen 201, st., matr. nr.17fk, Gentofte. Anvendelsesændring fra detailhandel (udvalgsvarer) til publikumsorienteret service (restaurant)

**Sags ID:** EMN-2018-01802

### Resumé

Der søges om at omdanne en eksisterende tæppehandler (detailhandel, udvalgsvarer) til restaurant (publikumsorienteret service) på Strandvejen 201, st.

Der skal tages stilling til dispensation fra krav om etablering af parkerings- og opholdsarealer i forbindelse med anvendelsesændringen.

### Baggrund

Arkitekt Peter Bundgaard har ansøgt om at etablere en indisk restaurant i butikslokalerne i stueetagen, Strandvejen 201. Lokalerne har tidligere huset en tæppehandler.

Ejendommen er reguleret af lokalplan 209, som i § 4.2 foreskriver, at der skal udlægges 1 p-plads pr. 25 m<sup>2</sup> etageareal til publikumsorienteret service og detailhandel. Af § 8.3 fremgår, at der skal anlægges udendørs opholdsarealer svarende til mindst 10 % af etagearealet til erhverv.

Der er ikke knyttet parkerings- eller opholdsareal til den hidtidige eksisterende tæppeforretning.

Indretning af restaurant i de tidligere butikslokaler er en anvendelsesændring fra detailhandel, udvalgsvarer, til publikumsorienteret service. Ved anvendelsesændringer træder lokalplanens bestemmelser til parkering- og opholdsarealer i kraft, selv om kravet til parkering og opholdsarealer er det samme til henholdsvis detailhandel (den hidtidige anvendelse) og restaurant (den nye anvendelse), og selv om der ikke er etableret parkeringspladser og opholdsareal til den hidtidige anvendelse som butik.

Lokalerne udgør et areal på 155 m<sup>2</sup>, og lokalplanens bestemmelser betyder, at der på ejendommen skal anlægges 6 nye parkeringspladser og nye udendørs opholdsarealer på ca. 15,5 m<sup>2</sup>.

Det har ikke været muligt for ansøger at finde mere p-areal på matriklen, og ansøger har meddelt, at det er for omkostningsfuldt at etablere p-kælder under terræn.

Ejendommen ligger i et udbygget bydelscenterområde, og det er ikke muligt at finde plads til de p-pladser og opholdsarealer på ejendommen, som er fastsat i lokalplanen. Ønsker kommunen, at der på den aktuelle ejendom kan indrettes en restaurant i stedet for en udvalgswarebutik, og derved understøtte et livligt og attraktivt handelsliv i pågældende område, vil det kræve en dispensation fra lokalplanens krav om p-pladser og opholdsarealer.

Hidtidig praksis i lignende sager har været ikke at kræve yderligere p-pladser og opholdsarealer ved anvendelsesskift fra detailhandel til publikumsorienteret service, idet kravet i lokalplanen til disse arealer er de samme for publikumsorienteret service som for detailhandel, udvalgsvarer.

## **Indstilling**

Plan og Byg indstiller

Til Bygnings- og Arkitekturudvalget:

at der i den aktuelle sag meddeles dispensation fra lokalplan 209, §§ 4.2 og 8.3 med krav om parkeringspladser og opholdsareal.

## **Tidligere beslutninger:**

.

## **Beslutninger:**

Vedtaget, at meddele dispensation. Jeanne Toxværd (Ø) stemte imod, idet "det vil ændre bybilledet på Strandvejen".

## **Bilag**

1. Kortbilag Strandvejen 201 (2267325 - EMN-2018-01802)
2. Strandvejen 201 luftfotos m.m\_ (2267326 - EMN-2018-01802)
3. Strandvejen 201- Ansøgning om byggetilladelse-15.01.2017.pdf (2267327 - EMN-2018-01802)
4. Kopi af Opholdsareal beregning (2267332 - EMN-2018-01802)
5. Situationsplan Eksisterende Forhold 05-02-2018 (2267333 - EMN-2018-01802)

## **3 (Åben) Slotsalléen 18. Ny etage, herunder ny tagkonstruktion, på enfamiliehus**

**Sags ID:** EMN-2018-01833

### **Resumé**

Arkitektfirmaet Povl Krebs ApS har på vegne af ejendommens ejer ansøgt om tilladelse til en om- og tilbygning af det eksisterende enfamiliehus.

Der skal tages stilling til, om der skal nedlægges forbud mod projektets tagkonstruktion.

### **Baggrund**

Arkitektfirmaet Povl Krebs ApS har den 22. oktober 2017 på vegne af ejendommens ejer søgt om tilladelse til om- og tilbygning af og til et enfamiliehus.

Af ansøgningen fremgår det, at den eksisterende tagkonstruktion nedrives, og at der opføres en ny 1. sal som en fuld etage med en ny tagkonstruktion.

Sagen har den 15. februar 2018 været sendt i høring hos naboer.

Plan og Byg har modtaget bemærkninger til høringen fra de to naboer. I bemærkningerne henvises bl.a. til, at lokalområdet vil ændre karakter, da husets udseende vil adskille sig fra de omliggende huse. Desuden henvises til deklaration af 12 marts 1948, lyst 7. april 1948 på matr. nr. 1i, 1m, 1s og 1 er, Christiansholm, Skovshoved, hvoraf fremgår, at:

*"Taget skal dækkes med Tegl og maa kun danne en Vinkel med vandret Plan af 45 Grader, dog maa Gavlvalmer ved afvalmede Huse udføres med en stejlere Hældning."*

Den ansøgte tagkonstruktion har en hældning på 20°, mens det eksisterende tag har en hældning på 45°.

På den omhandlede del af Slotsalleen ligger fire ejendomme, som opfylder deklarationens krav til taghældning, to ejendomme, som har lavere taghældning (20° og 25°), mens fem ejendomme er ubebyggede. De to ejendomme med lavere taghældning (Slotsalleen 15 og 22) er opført efter byggetilladelser i henholdsvis 2000 og 1953.

På grund af de meddelte tilladelser kan deklarationens bestemmelse om taghældning ikke håndhæves. Et afslag til det ansøgte forudsætter derfor nedlæggelse af et forbud efter planlovens § 14 og udarbejdelse af lokalplan.

Den omhandlede del af Slotsalleen fremstår i kraft af de fire eksisterende huse med facade mod vej som et lille afgrænset villaområde med bygninger med ensartede taghældninger og tagmaterialer. Dette træk vil forstærkes, hvis de fem ubebyggede grunde bebygges efter samme retningslinjer. Det skal bemærkes, at der ikke er aktuelle henvendelser vedrørende bebyggelse af de ubebyggede grunde.

Hvis der ikke nedlægges et forbud mod det ansøgte projekt, vil området gennem den gældende Lokalplan 143 være reguleret på samme måde som store dele af kommunens øvrige villaområder.

Der er modtaget bemærkninger til et varslet forbud fra ansøger Povl Krebs, som anfører, at projektet er udarbejdet i overensstemmelse med den for området gældende lokalplan.

## **Indstilling**

Plan og Byg indstiller

Til Bygnings- og Arkitekturudvalget:

At drøfte og tage stilling til, om der skal nedlægges et forbud i medfør af planlovens § 14 med henblik på i en lokalplan at fastlægge regulering af tagkonstruktion.

## **Tidligere beslutninger:**

.

**Beslutninger:**

Vedtaget, ikke at nedlægge forbud i medfør af planlovens § 14. Jeanne Toxværd (Ø) stemte imod.

**Bilag**

1. Kortbilag for området (2276307 - EMN-2018-01833)
2. Ansøgning Slotsalleen 18 (2276308 - EMN-2018-01833)
3. Deklaration (2276309 - EMN-2018-01833)
4. Slotsalleen 18. Luftfoto med anmærkninger (2284182 - EMN-2018-01833)
5. Slotsalleen 18. Ansøgers bemærkning til varsel om § 14-forbud (2284412 - EMN-2018-01833)
6. Slotsalleen 16. Bemærkning til partshøring (2284413 - EMN-2018-01833)
7. Slotsalleen 20. Bemærkning til partshøring (2284411 - EMN-2018-01833)

**4 (Åben) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne**

**Sags ID:** EMN-2017-05970

**Tidligere beslutninger:**

.

**Beslutninger:**

Jeanne Toxværd (Ø) stillede spørgsmål til Sigridsvej 22 og 25.

**Bilag****5 (Lukket) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne**

**Sags ID:** EMN-2017-05970