Gentofte Kommune

Dagsorden til møde i Byplanudvalget

Dagsorden åben

Mødedato 09. august 2012
Mødetidspunkt 17.00
Mødelokale Udvalgsværelse B

Indholdsfortegnelse

Byplanudvalget

den 09. august 2012

Åben dagsorden

1 Fingerplan 2012, Miljøvurdering. Udtalelse til Naturstyrelsen
2 Landsplanredegørelse 2012 - Miljøvurdering. Udtalelse til Naturstyrelsen
3 Offentlig høring af rapport vedr. screening af kystnære områder til havmøller. Udtalelse til Energistyrelsen
4 Lokalplan 351 for Gammel Hellerup Gymnasium. Bemyndigelse
5 Hyldegårdsvej 30. Overskridelse af kommuneplanens rammer
6 Ordrupvej 57-59, Hyldegårds Tværvej 45. Overskridelse af kommuneplanens rammer
7 Hyldegårdsvej 39. Overskridelse af kommuneplanens rammer
8 Gyldenlundsvej 1B. Ansøgning om lovliggørelse af kvist og overskridelse af den tilladte bebyggelsesprocent.
9 Ved Renden. Dispensation fra Naturbeskyttelsesloven
10 Richelieus Alle 14. Det Schweiziske konsulat. Ansøgning om om- og tilbygning af bevaringsværdig ejendom
11 Lemchesvej 14. Ombygning af ejendom
12 Knud Rasmussens Vej 17. Opførelse af carport/skur
13 Kratvænget 11. Tilbygning. Bevaringsværdigt hus i kategori 3
14 Soltoften 7. Ny tagkonstruktion på bevaringsværdigt hus i kategori 3
15 Maglemosevej 27. Inddragelse af tagetage i boligen
16 Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne

Lukket dagsorden

17 Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne

Møde i Byplanudvalget den 09. august 2012

1 Åbent Fingerplan 2012, Miljøvurdering. Udtalelse til Naturstyrelsen

027582-2012

Resumé

Naturstyrelsen har den 14. juni 2012 fremsendt udkast til afgrænsningsrapport udarbejdet i forbindelse med den kommende miljøvurdering af Forslag til Fingerplan 2012 i høring hos berørte myndigheder, herunder Gentofte Kommune.

Det indstilles, at det afsendte brev til Naturstyrelsen tages til efterretning.

Baggrund

Naturstyrelsen har den 14. juni 2012 bedt berørte myndigheder om en vurdering af indhold i forbindelse med udarbejdelse af en kommende miljøvurdering af Forslag til Fingerplan 2012 - specifikt kommentarer til de miljøforhold, der er beskrevet i afgrænsningsrapporten samt evt. forslag til andre miljøfaktorer, der bør indgå i en kommende miljøvurdering. Høringen er en indledende høring og vedrører kun afgrænsning af de miljømæssige forhold, som bør indgå i en miljøvurdering. Fristen for bemærkninger var fastsat til den 27. juni.

Gentofte Kommune anmodede den 27. juni Naturstyrelsen om forlængelse af høringsfristen med henvisning til, at fristen ikke gjorde det muligt at forelægge sagen politisk. Naturstyrelsen ønskede ikke at forlænge fristen.

Gentofte Kommunes administration sendte den 6. juli et høringsbrev, hvori der blandt andet tages forbehold for Kommunalbestyrelsens godkendelse og supplering af de af administrationen fremsendte bemærkninger.

Vurdering

Brev af 6. juli 2012 til Naturstyrelsen er vedlagt dagsordenen.

De administrative bemærkninger vedrører trængsel, tilgængelighed og trafikstøj som faktorer, der bør belyses i miljøvurderingen i forhold til byudvikling, ligeså bør miljøvurderingen omfatte planens påvirkning på vand og grundvand, da det ikke kan udelukkes at grundvandremagasinerne påvirkes ved byudvikling. Miljøvurderingen bør også omfatte havvandstigninger samt risikovurdering af oversvømmelsesproblematikken for afledning af regnvand fra infrastrukturanlæg.

Indstilling

Plan og Byg instiller

Til Byplanudvalget

At Gentofte Kommunes høringssvar til Naturstyrelsen tages til efterretning.

Bilag
Høringssvar af 6. juli 2012

Møde i Byplanudvalget den 09. august 2012

2 Åbent Landsplanredegørelse 2012 - Miljøvurdering. Udtalelse til Naturstyrelsen

029418-2012

Resumé

Naturstyrelsen har på vegne af Miljøministeren den 2. juli 2012 fremsendt udkast til scoping af Landplanredegørelse 2012 i høring hos berørte myndigheder, herunder Gentofte Kommune.

Det indstilles, at det afsendte brev til Naturstyrelsen tages til efterretning.

Baggrund

Naturstyrelsen har den 2. juli 2012 anmodet berørte myndigheder om udtalelse vedrørende bemærkninger til de opstillede miljøparametre i udkast til scoping samt evt. indvendinger mod at Landsplandegørelse 2012 miljøvurderes. Fristen for fremsendelse af en udtalelse til Naturstyrelsen er den 8. august 2012.

Gentofte Kommune anmodede den 5. juli Naturstyrelsen om forlængelse af høringsfristen med henvisning til, at fristen ikke gjorde det muligt at forelægge sagen politisk.

Naturstyrelsen ønskede ikke at forlænge fristen.

Gentofte Kommunes administration vil inden høringsfristens udløb den 8. august sende et høringsbrev, hvori der blandt andet tages forbehold for Kommunalbestyrelsens godkendelse og supplering af de af administrationen fremsendte bemærkninger.

Det endelige indhold i miljøvurderingen vil blive fastsat på baggrund af høringen af berørte myndigheder og evt. suppleret med ekstra emner, hvis det i løbet af udarbejdelsen af miljøvurderingen viser sig relevant.

Vurdering

Udkast til høringssvar eftersendes.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget

At Gentofte Kommunes høringssvar til Naturstyrelsen tages til efterretning.

Bilag

Miljøvurdering af Landsplanredegørelse 2012

Møde i Byplanudvalget den 09. august 2012

3 Åbent Offentlig høring af rapport vedr. screening af kystnære områder til havmøller. Udtalelse til Energistyrelsen

032691-2012

Resumé

Havmølleudvalget har udpeget 16 kystnære områder, som er egnede til opstilling af kystnære havvindmøller. Energistyrelsen sender rapportudkast med resultatet af screeningen af de kystnære arealer i en bred offentlig høring.

Der skal tages stilling til Gentofte Kommunes høringssvar.

Baggrund

Havmølleudvalget har udpeget 16 kystnære områder, som er egnede til opstilling af kystnære havvindmøller (screening). Energistyrelsen sender rapportudkast med resultatet af screeningen af de kystnære arealer i en bred offentlig høring. Rapportudkastet er udarbejdet på baggrund af havmølleudvalgets arbejde med at kortlægge arealinteresserne på havet med det formål at finde egnende placeringer til havmølleparker på under 200 MW i områder ud til 20 km fra kysten.

Havmølleudvalget er et udvalg nedsat af Energistyrelsen med det formål at finde egnede placeringer for fremtidens udbygning med havmølleparker. Udvalget består af Energistyrelsen (formand), Søfartsstyrelsen, Naturstyrelsen, Risø-DTU og Energinet.dk.

En visualiseringsrapport og en strategisk miljøvurdering er udarbejdet og indgår i høringen. Disse kan findes på Energistyrelsens hjemmeside (ens.dk).

Der er frist for at afgive høringssvar den 26. august 2012.

Vurdering

Udkast til Gentofte Kommunes høringssvar eftersendes.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget

At udkast til Gentofte Kommunes høringssvar til Energistyrelsen drøftes.

Bilag

HØRINGSBREV offentlig høring juni 2012
Screening_kystnaere_havmoeller_juni2012

Møde i Byplanudvalget den 09. august 2012

4 Åbent Lokalplan 351 for Gammel Hellerup Gymnasium. Bemyndigelse

029685-2012

Resumé

I kraft af stor elevtilgang har Gammel Hellerup Gymnasium behov for øget kapacitet i undervisningslokaler. Denne vil kunne tilvejebringes ved at erstatte den eksisterende vestfløjbygning med en ny og mere undervisningsegnet bygning.

Der skal tages stilling til, om der skal udarbejdes et lokalplanforslag, der muliggør det ønskede.

Baggrund

På baggrund af en meget stor søgning til Gammel Hellerup Gymnasium (GHG) har gymnasiets bestyrelse besluttet, at søge GHG udbygget til et 12-sporet gymnasium. Det betyder, at skolen ved fuld udbygning i 2014 skal modtage 36 klasser mod 34 i dag (august 2012).

Ministeriet for Børn og Undervisning har meddelt GHG, at man, under forudsætning af at GHG egenfinancierer det resterende beløb, kan forvente støtte fra ministeriet til etablering af 8 nye klasselokaler.

Som følge af ministeriets tilsagn har GHG udarbejdet en plan, der går ud på at erstatte den nuværende vestfløj, der primært rummer gymnastiksale, med en ny 2 etages undervisningsbygning. Gymnasiets rådgivere, BIG Arkitekter oplyser, at det øgede etageareal vil kunne holdes indenfor den gældende bebyggelsesprocent på 50.

Kommunalbestyrelsen vedtog enstemmigt den 19. december 2005, pkt. 3, lokalplan 258, der giver mulighed for at opføre en miljøhal på 630 m² etageareal og samtidig fastlægger den eksisterende

skolebebyggelse som bevaringsværdig.

Byplanudvalget vedtog på sit møde den 20. juni 2011, pkt. 1, at give dispensation fra lokalplanen til en placering af miljøhallen udenfor det fastlagte byggefelt. Der blev endvidere givet tilladelse til terrænændringer på boldbanerne. Marie Louise Gjern Bistrup (SF) stemte imod, idet hun finder, "at projektet har visse positive miljømæssige overvejelser vedr. genbrug af jord og etablering af jordvarme, men at projektet vil medføre en voldsom forringelse af friarealet i skolegården. Gårdarealet antages at bliver mere end halveret. Det er usikkert, om eleverne kan opholde sig på det hvælvede tag på miljøhallen; regn og sne kan gøre overfladen våd og glat, og sol kan gøre den for varm. Desuden bliver det samlede areal til sportpladser væsentligt forringet, antageligvis med mere end 30%. SF anbefaler at Gammel Hellerup Gymnasium udarbejder et andet projekt, som ikke forringer opholdsareal og arealet til sportspladser".

Miljøhallen er nu under opførelse og forventes at stå klar ved udgangen af 2012.

Vurdering

BIG Arkitekter har tilfredsstillende redegjort for, hvorledes gymnasiebebyggelsens samlede bevaringsværdi vil kunne opretholdes og styrkes ved opførelse af en ny fløj.

Nedrivning af vestfløjen forudsætter Kommunalbestyrelsens tilladelse i henhold til lokalplan 258, § 7.1. Opførelse af en ny fløj, med samme placering og volumen som vestfløjen, vil kunne foretages indenfor rammerne af lokalplan 258, idet den i § 6.1 fastlagte bebyggelsesprocent på 50 vil være respekteret.

Det vurderes imidlertid, at der af hensyn til gymnasiets naboer bør gennemføres en lokalplanproces. Det foreslås derfor, at Plan og Byg udarbejder et nyt lokalplanforslag, der ved den endelige vedtagelse vil erstatte den gældende lokalplan 258. Det foreslås, at der afholdes et møde med de berørte naboer inden et planforslag forelægges til offentliggørelse.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

til Byplanudvalget:

1. at der udarbejdes ny lokalplan til imødekommelse af Gammel Hellerup Gymnasiums udbygningsbehov.

2. at der afholdes et møde med de berørte naboer inden et planforslag forelægges til offentliggørelse.

Bilag

LP 351 områdeafgrænsning
BIG arkitekter - projektillustration

Møde i Byplanudvalget den 09. august 2012

5 Åbent Hyldegårdsvej 30. Overskridelse af kommuneplanens rammer

029694-2012

Resumé

Capital Ejendomme A/S ønsker at nedrive den eksisterende bebyggelse og opføre en etageboligbebyggelse i 4 - 5 etager med en bebyggelsesprocent på 100.

Der skal tages stilling til, om kommuneplanens rammer for højeste etageantal og bebyggelsesprocent kan fraviges.

Baggrund

Capital Ejendomme A/S, har med fuldmagt fra boet efter den nuværende ejer, anmodet om at kunne nedrive den eksisterende bebyggelse, med henblik på opførelse af en ny etageboligbebyggelse.

Ejendommen rummer en 2 familiebolig og en vognmandsforretning, der forudsættes nedrevet. Hyldegårdsvej er i området omkring Løvspringsvej præget af mindre, tæt beliggende etageboligbebyggelser (3 etager), ofte udnyttet med bebyggelsesprocenter på over 100.

Ansøger har udarbejdet en projektskitse der viser en vinkelformet bebyggelse med 6 lejligheder a' 180 m². Huset tænkes opført i modernistisk arkitektur, pudset i lyse farver og med fladt tag, der indrettes med tagterrasse og 1,2 m høje brystninger.

Der indrettes parkering delvis under terræn. Etageantallet vil mod gården være 5, idet både parkeringsetage og tagterrasse medregnes som etager. Bebyggelsesprocenten er 100.

Ejendommen er ikke omfattet af lokalplan. Kommuneplanmæssigt er ejendommen beliggende i område 3.B4, der fastlægger området til etageboliger med en bebyggelsesprocent på 60 og et højste etageantal på 3½.

Vurdering

Det ønskede byggeri overskrider lokalplanrammerne i Kommuneplan 2009, hvad angår bebyggelsesprocent og etageantal.

Byggeriet vil betyde en væsentlig reduktion i lysforhold og udsigt for 9 - 12 boliger i naboejendommen Hyldegårdsvej 32, som også vil blive berørt af solskygge i de sene eftermiddagstimer.

På grundlag af de foreliggede skitser vurderes det, at bebyggelsen i sit omfang, bygningshøjde og

karakter vil afskille sig fra de nære omgivelser, og der foreligger ingen planmæssige begrundelser for de skitserede afvigelser fra kommuneplanen.

Plan og Byg kan ikke anbefale, at projektet fremmes med de viste overskridelser af kommuneplanen.

På den anden side fremstår denne strækning af Hyldegårdsvej ikke som et attraktivt boligområde, hvorfor tiltag, der kunne fremme en omdannelse, kan overvejes.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At sagen drøftes.

Bilag

Ansøgning
Projektskitse

Møde i Byplanudvalget den 09. august 2012

6 Åbent Ordrupvej 57-59, Hyldegårds Tværvej 45. Overskridelse af kommuneplanens rammer

027847-2012

Resumé

Der skal tages stilling til om kommuneplanens rammer for bebyggelsesprocent og etageantal kan fraviges ved et nærmere beskrevet projekt til en boligbebyggelse.

Baggrund

Årstidernes Arkitekter har på vegne af SAXO Invest fremsendt principiel forespørgsel om muligheden for at foretage en såkaldt huludfyldning (infill) på ejendommen, der ligger afgrænset af Ordrupvej, Hyldegårds Tværvej og Kirkevej.

Ejendommen udgøres i dag af 2 matrikler, der foreslås sammenmatrikuleret.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 210 for Ordrup Bydelsecenter. I henhold til lokalplanen

forudsætter opførelse af væsentlig ny bebygggelse udarbejdelse af supplerende lokalplan.

Ejendommen ligger i et område, der i henold til kommuneplanens rammer for lokalplanlægning er udlagt til centerformål, med maksimal bebyggelsesprocent på 100, maksimalt etageantal 5 og maksimal bygningshøjde på 18 m. Der skal fastsættes et parkeringskrav på 1,5 p-plads pr. bolig.

Den eksisterende bebyggelse udgøres af 5 større bygninger samt diverse småbygninger. På hjørnet Ordrupvej/Hyldegårds Tværvej er bebyggelsen i 7 etager. Mod Ordrupvej er der endvidere en bygning i 5 etager. Den øvrige bebyggelse er i 4 etager.

Projekt

Mellem bygningerne mod Ordrupvej foreslås opført en boligbebyggelse i 5 etager med 12 lejligheder på 4 boliglag oven på en ny stueetage indeholdende et supermarked på 575 m². Ved fornyelsen tænkes de nuværende butiksareal ændret fra mindre butikker til ét samlet supermarked.

Projektet vil medføre en forøgelse af etagearealet med 1.060 m². Dette vil medføre, at bebyggelsesprocenten vil blive øget fra 111 % til 126 % (begge tal udregnet på baggrund af begge matrikler under ét).

I det fremsendte materiale er det vist, at konverteringen fra almindelig detailhandel til supermarked vil betyde, at der skal anlægges 23 nye parkeringspladser. Der er endvidere regnet med, at der skal etableres 1 p-plads pr. bolig. Ansøger anfører, at det samlede krav til ny parkering på 35 pladser vil blive opfyldt ved, at der ved sammenmatrikuleringen vil blive etableret adgang til 24 "nye" p-pladser på terræn samt 11 nye p-pladser i kælder.

Vurdering

Det fremsendte projekt forudsætter udarbejdelse af supplerende lokalplan. Projektet overskrider kommuneplanens ramme for maksimal bebyggelsesprocent, og der ville i givet fald skulle udarbejdes et tillæg til kommuneplanen.

Parkeringskravet vil i en eventuel ny lokalplan blive fastsat til 1,5 p-plads pr bolig og 1 p-plads pr. 25 m² detailhandelsareal, dog 1 p-plads pr 12,5 m² supermarked, hvilket medfører, at der i givet fald skal etableres 41 nye parkeringspladser på ejendommen.

Projektet vil lukke det nuværende hul i den ellers sammenhængende bebyggelse langs Ordrupvej, hvilket der kunne være arkitektonisk grund til at tillade. På den anden side er den eksisterende bebyggelse opført efter en arkitektonisk ide, hvor den lave butiksbebyggelse danner base for den høje bebyggelse på hjørnet. Denne arkitektoniske ide vil forsvinde ved en huludfyldning.

Den nye bebyggelse vil tage en del udsigt og skabe skygge for de nærmestliggende boliger i den høje bebyggelse.

Indstilling

Plan og Byg <u>indstiller</u>

Til Byplanudvalget:

At sagen drøftes.

Bilag
projektskitse

Møde i Byplanudvalget den 09. august 2012

7 Åbent Hyldegårdsvej 39. Overskridelse af kommuneplanens rammer

014507-2012

Resumé

DOMUS ARKITEKTER har på vegne af ejendommens ejer fremsendt en principiel forespørgsel om byggemulighederne på ejendommen Hyldegårdsvej 39.

Sagen forelægges med henblik på en drøftelse af den byplanmæssigt mest hensigtsmæssige udvikling af ejendommen, herunder om kommuneplanens rammer for etageantal og bebyggelsesprocent kan fraviges.

Baggrund

DOMUS ARKITEKTER har på vegne af Thor Stevnss Real Estate Services A/S fremsendt en principiel forespørgsel om byggemulighederne ejendommen Hyldegårdsvej 39. De fremsendte alternative bebyggelsesforsalg forudsætter nedrivning af eksisterende, bevaringsværdig bygning. Ansøger har foretaget en rumlig analyse af området og viser forskellige forslag til nyt byggeri. Dels en bebyggelse i 2 etager med bebyggelsesprocent på 60, dels forskellige udformninger af en boligbebyggelse i 5-8 etager - med bebyggelsesprocenter på mellem 80 og 110.

Ejendommen er ikke omfattet af lokalplan.

Ejendommen ligger i et område, der i henhold til kommuneplanens rammer for lokalplanlægning kan anvendes til boligformål, med en bebyggelsesprocent på 60, maksimalt etageantal på 3½ og maksimal bygningshøjde på 15 m.

Ejendommen er på 655 m². Den eksisterende bygning på grunden er en tidligere DSB-bolig opført i 1891 i en etage i et enkelt formsprog. Bygningen er i "Gentofte Kommune - atlas over bygninger og bymiljøer, 2004" givet en bevaringsværdi på 4.

Der vil inden for kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen kunne opføres en bebyggelse på ejendommen på 393 m², svarende til 3-4 boliger.

Den eksisterende bebyggelse i området er hovedsageligt opført i 3½ etage.

Ansøger har med sin forespørgsel anmodet Gentofte Kommune overveje, om stedet kunne gives et arkitektonisk løft ved at tillade flere etager. Fordelen er i følge ansøger, at det

bebyggelsesmæssige "fodaftryk" bliver mindre, hvorved den eksisterende nabobebyggelse vil kunne opretholde sit nuværende friaral. Endvidere anføres det, at en boligbebyggelse på grunden vil være bedre med de flere etager bl.a. på grund af den særlige placering ved broen over jernbanen.

Vurdering

Sagen forelægges Byplanudvalget med henblik på en drøftelse af den byplanmæssigt mest hensigtsmæssige udvikling af ejendommen.

Ny bebyggelse på ejendommen forudsætter nedrivning af den eksisterende, bevaringsværdige bygning. Bygningens bevaringsværdi er i høj grad baseret på kulturhistorien (ledvogterhus), og at den fremstår med sit oprindelige udtryk. Den omhandlede ejendom er udstykket som selvstændig ejendom i 1993 fra naboejendommen Hyldegårdsvej/Hyldegårds Tværvej. Inden den matikulært og kommuneplanmæssigt blev en del af boligområdet, havde den været en del af banearealet. Gentofte Kommune kan, hvis der modtages konkret ansøgning herom, modsætte sig nedrivning af den bevaringsværdige bygning ved nedlæggelse af et § 14-forbud efter planloven og efterfølgende udarbejdelse et lokalplanforslag med bestemmelser om bevaring af bygningen.

Hvis Gentofte Kommune omvendt er indstillet på, at den eksisterende bygning kan rives ned, vil der inden en konkret sag om dette forelægges for Byplanudvalget, blive foretaget en høring af relevante parter.

Det fremsendte alternativ med en ny bygning i 2 etager vil kunne udføres således, at det knytter sig til den eksisterende, større boligbebyggelse på Hyldegårdsvej/Hyldegårds Tværvej, ved at blive den 4. side omkring et grønt areal. Den nye bebyggelse vil i nogen grad kunne fungere som støjskærm mod jernbanen. Det viste forslag vil dog omvendt betyde, at området vil fremstå som relativt tæt bebygget, idet bygningen placeres tæt på den eksisterende boligbyggelse og vil optage en del af det, der i dag fungerer som fælles friareal. Det vil også kunne opleves som om, at der bliver øgede skygge- og indbliksgener.

Alternativet med at opføre en højere, tårnlignende bebyggelse placeret nærmere Hyldegårdsvej vil betyde, at området vil fremstå med mere ubebygget areal. Den nye bygning vil fremstå som en selvstændig bebyggelse, der ikke knytter sig så meget til den eksisterende bebyggelse på Hyldegårdsvej/Hyldegårds Tværvej, men i højere grad markerer sig som et nyt element i kvarteret ("vartegn"). En ny bebyggelse vil uden tvivl kunne udformes således, at der kan indrettes store og moderne boliger med en god udsigt. Bebyggelsen vil på den anden side med sin højde og sine altaner kunne opleves som om, at indbliksgener bliver væsentlig forøget. Der vil for lejlighederne i bebyggelsen på Hyldegårdsvej/Hyldegårds Tværvej endvidere blive tale om, at der på visse tider af dagen/året vil være skygge.

Indstilling

Plan og Byg <u>indstiller</u>

til Byplanudvalget

at drøfte sagen.

Bilag
Hyldegårdsvej 39, foreløbigt forslag fra ansøger
Hyldegårdsvej 39 - begrundet ansøgning

Møde i Byplanudvalget den 09. august 2012

8 Åbent Gyldenlundsvej 1B. Ansøgning om lovliggørelse af kvist og overskridelse af den tilladte bebyggelsesprocent.

003457-2012

Resumé
Ejeren, Lars Gøtler, har ansøgt om lovliggørelse af lang taskekvist og spidsloft. Opførelsen af kvisten og indretningen af spidsloft er udført af den tidligere ejer i 2006. Tidligere ejer fremsendte ikke ansøgning herom.

Baggrund
Ejendommen er omfattet af lokalplan 291, endeligt vedtaget i september 2007. Idet kvisten er udført i 2006, er lokalplanen ikke relevant i forhold til en lovliggørelse af kvisten. Sagen skal vurderes efter det på opførelsestidspunktet gældende regelgrundlag. I 2006 var bygningsreglementet for småhuse, BR-S 98 gældende.

Af BR-S 98, afsnit:

- 2.3.1 fremgår, at bebyggelsesprocenten ved enfamiliehuse ikke må overstigt 25,
- 2.4.1 fremgår, at bebyggelse ikke må opføres med mere end 2 etager.

Bebyggelsesprocent uden kvist og spidsloft:

Matrikelareal: 831 m2
Etageareal: 350 m2
Bebyggelsesprocent: 350/831 x 100 = 42,1

Bebyggelsesprocent med kvist og spidsloft:

Matrikelareal: 831 m2
Etageareal: 350 m2 + 19 m2 = 369 m2
Bebyggelsesprocent: 369/831 x 100 = 44,4

Bebyggelsesprocenten stiger med 2,3%

Ejendommen er desuden beliggende indenfor skovbyggelinien, afkastet af kystbanen.

Vurdering
Plan og Byg vurderer efter et konkret skøn, at kvist og spidsloft skal medregnes i antallet af etager.

Den lange taskekvist er mere end af sædvanligt omfang, og er en 3. etage. Den vurderes at være en ekstra etage på huset på grund af sit store omfang, og at kvisten medfører, at en del af spidsloftet nu kan udnyttes. Plan og Byg vurderer, at kvisten ikke medfører væsentlige indbliksgener til naboejendomme. Øvrige ejere i ejendommen har meddelt samtykke til lovliggørelse af kvisten.

Gentofte Kommune havde på opførelsestidspunktet ikke praksis for at tillade en udvidelse af bebyggelsesprocenten, når denne var fuldt udnyttet i forhold til bygningsreglementet, ligesom der heller ikke var praksis for at tillade en overskridelse af det maksimalt tilladte antal etager. Gentofte Kommune har heller ikke idag praksis for at tillade overskridelser af maksimalt tilladte bebyggelsesprocenter og antal etager.
Kvisten, herunder bebyggelsesprocenten og antal etager, skal lovliggøres, hvilket kan ske ved enten 1) fysisk lovliggørelse eller 2) retlig lovliggørelse.

Ad 1) Fysisk lovliggørelse vil sige fjernelse af kvist.

Ad 2) Retlig lovliggørelse vil sige en dispensation i henhold til BR-S 98, afsnit 2.3.1 og 2.4.1.

Vedrørende ejendommens bevaringsværdier, ville der i 2006 ikke kunne stilles krav til udførelsen, idet lokalplan 291 ikke var vedtaget.

Ved vurderingen af om et ulovligt etableret forhold skal lovliggøres fysisk eller retligt, kan Byplanudvalget vælge på den ene side at lægge vægt på retshåndhævelses-princippet eller på den anden side værdispilds-betragtningen.

Indstilling
Plan og Byg, indstiller

Til Byplanudvalget:

at der meddeles afslag på bibeholdelse af kvisten, og at der skal finde en fysisk lovliggørelse sted.

Bilag
Kortbilag
Ansøgning om lovliggørelse
Fotos far 2004 og efter 2004.

Møde i Byplanudvalget den 09. august 2012

9 Åbent Ved Renden. Dispensation fra Naturbeskyttelsesloven

027575-2012

Resumé

Nordvand A/S etablerer 5 regnvandsudløb for regnvand langs Søborghusrenden. Dette medfører terrænændringer, og der søges om dispensation fra sø- og åbeskyttelseslinjen.

Baggrund

Nordvand har ansøgt om udledningstilladelse til Søborghusrenden for i alt 5 regnvandsudløb. Ved etablering af regnbed samt udløb i Søborghusrenden føres regnvandet uden om spildevandssystemet, og dermed mindskes belastningen på rensningsanlægget. Ved kraftige nedbørshændelser vil en mindsket regnvandsmængde gennem spildevandssystemet medføre færre overløb. Omkring hvert udløb etableres en stensætning, for at hindre erosion af brinken.

Faskine graves ned og afdækkes med græsarmeringskassetter, hvori der plantes græs.

Der må ikke foretages ændringer i terrænet inden for en afstand af 150 m fra vandløb, der er registreret med en beskyttelseslinje ifølge lov om naturbeskyttelse § 16. Kommunalbestyrelsen kan ifølge lovens § 65, stk. 2, i særlige tilfælde gøre undtagelse fra denne bestemmelse.

Ansøger anfører, at ved anlægsarbejdet fjernes ikke nævneværdigt vegetation. Det forventes at vandløbsskråningerne i løbet af en kort årrække ved selvsåning vil opnå sit oprindelige udseende.

Vurdering

Hensynet bag åbeskyttelseslinjen er primært at tilsikre de landskabelige værdier nær vandløbene.

Kommunen finder således ikke, at hensynet bag åbeskyttelseslinjen tilsidesættes ved at imødekomme ansøgningen navnlig henset til, at tiltag skal hindre overløb ved kraftige nedbørshændelser, samt at vandskråningerne opnår det oprindelige udseende efter en årrække.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At der meddeles tilladelse til etablering af 5 regnvandsudløb langs Søborghusrenden.

Bilag

Kortbilag. Søborghusrenden.
Ansøgning

Møde i Byplanudvalget den 09. august 2012

10 Åbent Richelieus Alle 14. Det Schweiziske konsulat. Ansøgning om om- og tilbygning af bevaringsværdig ejendom

020556-2012

Resumé

Ladner Meier Arkitekter har på vegne af den Schweiziske Ambassade ansøgt om tilladelse til om - og udbygning af den bevaringsværdige ejendom, Richelieus Allé 14.

Baggrund

Ladner Meier Arkitekter har den 6. juni 2012 ansøgt om etablering af gangforbindelse mellem ambassadebolig og eksisterende garagebygning, som ønskes ombygget til kontor. Endvidere ansøges der om udvidelse af eksisterende garage mod nord.

Som følge af en organisationsændring fra det schweiziske udenrigsministerium, skal ambassaden i København omdannes til et IW-P Basis kontor (Interessen**W**ahrungs**P**räsenz). Ved et IW-P Basis kontor bliver der ikke tilbudt konsulære tjenesteydelser som eksempelvis Visa, Pas mm. Samtlige konsulære tjenester vil fremover blive udført af et regionalt konsulærcenter i Stockholm. Derfor ønskes det at samle kontor og ambassadebolig på et sted. Det nuværende kontor på Amaliegade bliver lukket. Det er planlagt, at inddrage en del af den sydlige garagebygning til kontor (50 m²). Den manglende garageplads disponeres efterfølgende i en udvidelse af eksisterende bevaringsværdige garagebygning fra 1975.

Ejendommen er første gang registreret i år 1916, og består af en villabygning samt to anneksbygninger, som befinder sig på matrikel 17kf, Gentofte. Anlægget kendetegnes gennem den symmetriske disposition. Udvidelsen af den nordlige anneksbygning samt de to tilbygninger (hovedindgang og vinterhave) er gennemført i henholdsvis 1975 og 1969.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 148.
I henhold til planens § 3, stk. 2, må grunde ikke udstykkes mindre end 800 m2.

Den ubebyggede nabomatrikel, 17 kl, Gentofte, ejes også af den Schweiziske Ambassade. Matriklerne (17 kf og 17 kl) er selvstændige ejendomme, og er ikke sammennoteret som én ejendom. For at kunne overholde lokalplanens maksimale bebyggelsesprocent vil ambassaden overføre arealer fra matrikel 17 kl, Gentofte til 17 kf, Gentofte.

Den udvidede garage vil overskride det nuværende matrikelskel mellem de 2 selvstændige

matrikler.

Matriklernes størrelse:

Før udmatrikulering: matrikel nr.: 17kf, Gentofte 3157 m2

matrikel nr.: 17kl, Gentofte 2470 m2

Efter udmatrikulering matrikel nr.: 17kf, Gentofte 3808 m2

matrikel nr.: 17kl, Gentofte 1819 m2

Fremtidig bebyggelsesprocent for matr. nr. 17kf: 863,2/3808 x 100 = 22,6

§ 8, stk. 1 udpeger en stor del af ejendomsfacaden som bevaringsværdig. Herfra er den sydlige garagebygning samt vinterhave og indgangsparti fra 1969, undtaget. Ejendommen er i Gentofte kommuneatlas 2004 rubriceret med en bevaringsværdi på 3, hvorfor om- og tilbygningen kræver kommunalbestyrelsens tilladelse.

Vurdering

Ejendommens nuværende anvendelse til bolig vil fortsætte, idet op til 50 m² af den sydlige garagebygning planlægges anvendt til kontor. Denne anvendelse er i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.
Vedrørende grundenes fremtidige størrelser ses disse at være i overensstemmelse med lokalplanens § 4. Det er Plan og Bygs vurdering, at matr. nr. 17kf (3.808 m2) vil blive større end de sædvanlige grundstørrelser i området, og at matr. nr. 17kl (1.819 m2) vil svare til de sædvanlige grundstørrelser i området (Richelieus Allé 8: 1.411 m2, Richelieus Allé 10: 2.505 m2, Richelieus Allé 12: 2.359 m2, Høyrups Allé 39: 1.512 m2).
For så vidt angår den æstetiske vurdering af de ydre bygningsmæssige ændringer på den bevaringsværdige garage finder Plan og Byg, at den ansøgte udvidelse ikke vil forrige ejendommens oprindelige udtryk og den arkitektoniske fremtoning. Ligeledes vil gangforbindelse til kontorlokaler ikke kunne ses fra Richelieus Allé og Øresund.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

1) At den ansøgte arealoverførsel drøftes,
2) at de ansøgte bygningsmæssige ændringer tillades i henhold til lokalplanens § 7, stk. 1, § 8, stk. 1 og § 3, stk.3.

Bilag
Kortbilag
Ansøgning med tegninger
Supplerende fotos

Møde i Byplanudvalget den 09. august 2012

11 Åbent Lemchesvej 14. Ombygning af ejendom

027095-2012

Resumé

Arkitekt Martin Løkkegaard søger på vegne af Annette og Kim Bjørnstrup om tilladelse til at opføre en anneksbygning i 2 etager på ejendommen beliggende Lemchesvej 14.

Baggrund

Den ansøgte anneksbygning i 2 etager indeholder garage i stuen og hobbyrum med toilet på 1. sal. Bygningen forbindes med en mur til hovedbygningen. Ansøger ønsker ikke etablere en forbindelsesgang fra tilbygning til hovedbygningen.

Bebyggelsesprocenten vil med det ansøgte overskrides med 0,9.

Det anføres af ansøger, at der er 12 lignende eksempler på anneksbygninger i området: Bengtasvej 4, Edlevej 10, Hambros Alle 2, Hambros Alle 14, Hambros Alle 17, Hambros Alle 19, Høyrups Alle 21 & 27, Richelieus Alle 8, 10,12 & 14.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 91 og henhører under delområde B, hvoraf det fremgår om lokalplanområdets anvendelse i § 3, at der må kun opføres eller indrettes ét beboelseshus på hver grund.

Om bebyggelsens omfang og placering anføres det i § 7, stk. 1, at "Bebyggelsesprocenten for den

enkelte ejendom må ikke overstige 25."

Vurdering

Intentionen bag lokalplan 91 er at mindske fortætningsmuligheden for ejendommene i området, således at færre ejendomme kan opdeles. Formålet med lokalplan 91 er ligeledes at fastholde karakteren af eksisterende bebyggelse, og dermed bevare området som et attraktivt boligområde.

Gentofte kommune har ikke praksis for at tillade opførelse af anneks i forbindelse med eksisterende ejendom, dette er begrundet i ønsket om ikke at øge fortætningen i området.

Ansøger fremhæver andre anneksbygninger i området. De fleste af disse anneksbygninger er enten udført før vedtagelsen af tidligere byplan 16 B, eller før lokalplan 91 er trådt i kraft.

Plan og Byg vurderer, at den ansøgte bygning i 2 etager ikke kan sidestilles med en udhusbygning, idet garager, carporte og udhuse henhører under mindre bygninger, der normalt kun opføres i en etage, og ved sin indretning ikke kan anvendes som opholdsrum/beboelse. Ansøgte garage med 1.sal fremstår som en anneksbygning, idet 1.-salen bl.a. ønskes opvarmet og indrettet som hobbyrum, helt svarende til opholdsrum i en bolig.

Det er Plan og Bygs vurdering, at tillades den ansøgte bygning, vil grunden i fremtiden være bebygget med 2 beboelsesbygninger, hovedhuset og anneksbygningen med det ansøgte hobbyrum/beboelsesrum. Det ansøgte vil derfor være i strid med lokalplanens § 3.

Det er desuden Plan og Bygs vurdering at det ansøgte ikke overholder lokalplanens § 7, stk. 1 om en maksimal bebyggelsesprocent på 25.

Indstilling

Plan og Byg indstiller,

til Byplanudvalget;

at der meddeles afslag på det ansøgte.

Bilag

- Lemchesvej 14. Ansøgning.
- Tillæg til ansøgning
- Tegninger..
- Kortbilag Lemchesvej 14

Møde i Byplanudvalget den 09. august 2012

12 Åbent Knud Rasmussens Vej 17. Opførelse af carport/skur

023285-2012

Resumé

Ejerne af ejendommen Knud Rasmussens Vej 17, Zindy og Martin Raida, har søgt om tilladelse til at opføre en carport/et skur på 48 m2. Ejendommen ligger inden for en skovbeskyttelseslinie, hvorfor det ansøgte kræver dispensation i henhold til naturbeskyttelsesloven.

Baggrund

Ejendommen er beliggende inden for skovbeskyttelseslinien ved Dyssegårdsparken, og det ansøgte kræver dispensation fra Naturbeskyttelseslovens § 17. Heraf fremgår, at der må ikke placeres bebyggelse, campingvogne og lignende inden for en afstand af 300 m fra skove. Jf. Naturbeskyttelseslovens § 65, stk. 2, kan Kommunalbestyrelsen dispensere fra bestemmelsen.

Der søges om tilladelse til at opføre en carport/skur på 48 m². Højden af carporten er 2,5 m., bredden 4,0 m., og længden 12 m. Carporten ønskes placeret i grundens sydligste hjørne direkte i skel mod vej, og 40 cm fra naboskel. Carporten placeres direkte op ad naboejendommens carport. Der blev meddelt tilladelse til opførelse af denne carport i 1965, hvilket var før indførelsen af skovbyggelinier.

Sagen har været sendt i høring hos Gentofte Kommune, Park og Vej, som skovejer, Danmarks Naturfredningsforening og Friluftsrådet. Park og Vej og Friluftsrådet har ingen indvendinger til det ansøgte. Dansk Naturfredningsforening er fremkommet med bemærkninger til det ansøgte.

Det fremgår af Dansk Naturfredningsforenings bemærkninger, at der i dag er et relativt frit udsyn til parken og de store træer, og at der endvidere ingen bebyggelse er helt ude langs vejen inden for beskyttelseslinien, bortset fra carporten fra 1965, hvorfor det er Dansk Naturfredningsforenings opfattelse, at synsindtrykket af parken vil ændres ved tilladelse til opførelse af den ansøgte carport/skur.

Vurdering

Dansk Naturfredningsforenings bemærkninger har indgået i Plan og Byg vurdering. Det vurderes dog fortsat, at placeringen af carporten op ad naboens eksisterende carport, betyder, at udsynet til skovbrynet kun påvirkes i meget beskedent omfang, og at det derfor er Plan og Bygs opfattelse, at den ansøgte carport ikke vil påvirke de landskabelige værdier, og dermed ikke tilsidesætter de hensyn Naturbeskyttelsesloven værner om.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At der dispenseres fra Naturbeskyttelseslovens § 17.

Bilag

- Ansøgning om opførelse af carport/skur
- Tegninger tilhørende ansøgningen.
- Høringssvar fra DN, Gentofte
- Kortbilag - Knud Rasmussens Vej 17

Møde i Byplanudvalget den 09. august 2012

13 Åbent Kratvænget 11. Tilbygning. Bevaringsværdigt hus i kategori 3

017035-2012

Resumé

Arkitekt Jens Bo Fjeldsted søger på vegne af ejerne af Kratvænget 11, Marianne og Thomas Karberg, om tilladelse til at foretage bygningsændringer på ejendommen, som er bevaringsværdig i kategori 3 i "Gentofte, atlas over bygninger og bymiljøer 2004". Følgende bemærkning er knyttet til huset: "niveauspringet flot integreret, gode facader, rytmisk"

Baggrund

Lokalplan 232 regulerer området og lokalplanen foreskriver i § 7.1: "Bygninger, der på kortbilaget er markeret som værende bevaringsværdige, må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden Kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde. Dette gælder også dør-, vinduesog altanudskiftninger, ændringer i materialevalg, farvesætning, vinduesformater og -udformning i øvrigt."

Der søges om følgende udvendige ændringer: 1) Om tilladelse til at fjerne en ikke oprindelig, lidt "tung" karnap mod syd, og estatte den med en karnap med en der er 10,5 m² større og med et lettere udtryk. Tag på ny karnap ønskes udført i mørkt bruneret kobber. 2) Om tilladelse til at udskifte tagrende og nedløbsrør med nye i mørkt bruneret kobber. 3) Om tilladelse til at fjerne brystninger i vindueåbninger i oprindelig spisestue mod vest og erstatte dem med døre svarende til dem i den nye karnap. Eksisterende markise renoveres eller erstattes med ny tilpasset bygningen.

Kratvænget 11 er en velbevaret teglstens-villa fra 1936 i flere plan og med saddeltag. Stilen er funktionel murstenstradition - tidstypisk i sit udtryk med skarpe bygningskroppe uden udhæng, retvinklede, aflange vinduespartier med skodder samt markante skorstene. Huset er tegnet i 1936 af arkitekt Thyge Hvass (har bl.a. tegnet de danske pavilloner i hhv. Paris i 1937 og New York i 1939), og det er pudset op i den for perioden særlige okseblodsrøde farve. Farven vil blive genetableret hvor murværk fjernes eller genopbygges.

Vurdering

Det er Plan og Bygs vurdering, at det fremsendte forslag med karnapudvidelsen, hvor en ikke oprindelig karnap fjernes og erstattes med en større, men bedre tilpasset karnap, er i overensstemmelse med husets bærende bevaringsmæssige værdier. Ligesåvel vurderes det, at huset kan bære nye kobbertagrender og nedløbsrør samt udskiftning af de to vinduer mod vest til døre, samt at markisen over dørene uskiftes. Med i betragtning kan tages, at både ny karnap og de nye døre samt markise ligger væk fra vejen.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At der meddelse tilladelse til det ansøgte i henhold til lokalplan 232, § 7.1

Bilag

kortbilag. Kratvænget 11
Tegninger med oprindelig karnap
Kratvænget

Møde i Byplanudvalget den 09. august 2012

14 Åbent Soltoften 7. Ny tagkonstruktion på bevaringsværdigt hus i kategori 3

019469-2012

Resumé

Arkitekt Ole Rask søger på vegne af ejerne af Soltoften 7, Gitte og Hans Tjellesen, om tilladelse til at rejse tagkonstruktionen med henblik på efterisolering. Soltoften 7 er bevaringsværdig i kategori 3 i "Gentofte, Atlas over byer og bymiljøer 2004"

Baggrund

Ejendommen er erklæret bevaringsværdig i lokalplan 231, som i § 7.1 foreskriver:

"Bebyggelser, der på kortbilaget er markeret som værende bevaringsværdige, må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden Kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde. Dette gælder også dør-, vindues- og altanudskiftninger, ændringer i materialevalg, farvesætning, vinduesformater og -udformning i øvrigt."

Huset er fra 1961, tegnet af arkitekt Torben Christensen, som også tegnede huset på Soltoften 2 og på nabovejen Solbakkevej 4, begge bevaringsværdige i kategori 4. Huset er et et-planshus med fladt tag, typisk for sin tid opført i stilarten "efterkrigstidens modernisme". I det konkrete hus ses dette ved en enkel grundplan og en stram og rytmisk horisontal opbygning af facaderne, der varierer mellem det næsten helt lukkede og den åbne glasfacade med vinduer fra gulv til loft. Ansøger på Soltoften 7 henviser til Bindesbøllsvej 8 og Fortunvej 53B.

Vurdering

Hvad angår Fortunvej 53B, har huset fra 1957 fået en tilbygning på 92 m². Gentofte Kommune har praksis for i visse tilfælde at tillade tilbygninger til bevaringsværdige huse, hvis kommunen vurderer, at tilbygningen ikke svækker husets bærende bevaringsværdier. Hvad angår Bindesbøllsvej 8 vurderer Plan og Byg ikke, at dette hus er sammenligneligt med Soltoften 7. Bindesbøllsvej 8 er et hus med flere længer, og det vurderes til dels at have sit helt eget udtryk, dels at have et markant anderledes arkitektonisk udtryk end Soltoften 7. Plan og Byg vurderer ikke, at et nyt tag med hældning på et bevaringsværdigt hus med fladt tag som Soltoften 7, er foreneligt med husets bærende bevaringsværdier, herunder den arkitekturtradition, huset er en del af. Det er Plan og Bygs vurdering, at det skarpe og præcise udtryk Soltoften 7 har, vil blive svækket markant af et nyt tag med hældning, der vil virke som et påklistret fremmedelement. Endvidere vurderes det, at det flade tag godt kan efterisoleres uden at svække husets bærende bevaringsværdier. Samlet set vurderer Plan og Byg på denne baggrund, at der bør gives afslag til det ansøgte.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At der gives afslag til det ansøgte under henvisning til lokalplan 231, § 7.1.

Bilag

- Ansøgning om opbygning af ny tagkonstruktion
- Kortbilag. Soltoften 7
- Soltoften 7, fotos fra kommuneatlas 2004
- Bindesbøllsvej 8, fotos fra kommuneatlas 2004

Møde i Byplanudvalget den 09. august 2012

15 Åbent Maglemosevej 27. Inddragelse af tagetage i boligen

017676-2012

Resumé
Med ansøgning af den 19. april 2012 har arkitekt Peter Theill Eriksen, på vegne af sin klient Kim Gulstad, ansøgt om tilladelse til at inddrage tagetagen til beboelse på adressen Maglemosevej 27. Ejendommen er udpeget som bevaringsværdig.

Baggrund
Ejendommen, som er et enderækkehus, er en del af en rækkehusbebyggelse på 21 ejendomme, som er opført i 1943-44, og tegnet af arkitekt Mogens Lassen. Rækkehusene er omfattet af Lokalplan 55, hvoraf det fremgår at formålet med lokalplanen er at sikre bevarelsen af de arkitektoniske og miljømæssige værdier, der knytter sig til rækkehusbebyggelsen. I "Gentofte – Atlas over bygninger og bymiljøer - 2004", er rækkehusbebyggelsen klassificeret som bevaringsværdig i kategori 3, og har følgende kommentar under punktet arkitektur: velproportioneret, rytmiske varierede facader.

Det oplyses af ansøger, at man grundet behov for ekstra plads for den børnefamilie, der beboer/ejer ejendommen, ønsker at inddrage den eksisterende tagetage til beboelse, og indrette arealet til et ekstra værelse.
Ejendommens grundareal: 407 m2
Eksisterende boligareal: 112 m2
Ansøgt boligareal i tagetagen: 24 m2
Fremtidig bebyggelsesprocent: 33,4
Det fremgår af lokalplan 55, § 7, stk. 1, at bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke må overstige 35.
Følgende fremgår endvidere af samme bestemmelse: Kommunalbestyrelsen kan i ganske særlige tilfælde give tilladelse til udnyttelse af tagetagerne i enderækkehusene langs Maglemosevej.
Vedrørende bevaring af bebyggelsen fremgår følgende af lokalplan 55, § 8, stk. 1: Bygninger inden for lokalplanområdet må ikke nedrives, bebygges eller på anden måde ændres uden kommunalbestyrelsens særlige tilladelse. Denne bestemmelse gælder også forhold som farvesætning, materialevalg, vinduesudformninger, døre m.v.
Det fremgår af ansøgningen, at det i forbindelse med inddragelsen af tagetagen til beboelse, er nødvendigt at foretage indvendige ombygningsarbejder ved de eksisterende gitterspær for opfyldelse af kravene til varmeisolering. Af udvendige bygningsforandringer vil der blive ilagt 2 nye tagvinduer (mod havesiden), som erstatning for de eksisterende tagvinduer mod syd. Vinduerne placeres i samme højde og i samme dimension, som nabohusets vinduer, hvorved der vil ske en ensartethed mellem de to ejendomme.
Til orientering kan det oplyses, at naboejendommen Maglemosevej 29, fik tilladelse til at indrette tagetagen til beboelse i 1946, altså før lokalplan 55 trådte i kraft. Ved gennemgang af kommunens sagsarkiv ses der i øvrigt ikke, at være ansøgt om indretning af tagetagen til beboelse i andre af bebyggelsens enderækkehuse.

Vurdering
Under henvisning til at der i forbindelse med den ansøgte inddragelse af tagetagen til beboelse

sker en minimal ændring af det eksisterende facadeudtryk, og at denne ændring sker i form af ilægning af 2 tagvinduer i tagbelægningen mod havesiden - som stort set ikke kan ses fra terrænniveau -, sammenholdt med, at man i lokalplanen har åbnet op for, at kommunalbestyrelsen i ganske særlige tilfælde kan give tilladelse til udnyttelse af tagetagerne i enderækkehusene langs Maglemosevej, er det Plan og Byg´s vurdering, at det ansøgte bør tillades.
Det er imidlertid kommunens vurdering, at de to tagvinduer bør placeres ovenover vinduerne på 1. salen, for at rækkehusets arkitektoniske udtryk bevares bedst muligt.

Indstilling
Plan og Byg indstiller
Til Byplanudvalget:
At der i henhold til lokalplan 55, § 7, stk. 1 og § 8, stk. 1, meddeles tilladelse til at tagetagen kan udnyttes til beboelse.

Bilag
- Ansøgning om inddragelse af tagetage i boligen
- A.110 -
- A.111 -
- A.112 -
- A.113 -
- A.311 -
- 032
- Kortbilag - Maglemosevej 27

Møde i Byplanudvalget den 09. august 2012

16 Åbent Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne

036305-2011

Møde i Byplanudvalget den 09. august 2012

17 Lukket Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne

036305-2011