



Dagsorden til møde i Byplanudvalget

Mødetidspunkt 07-04-2016 17:00
Mødeafholdelse Udvalgsværelse D

Indholdsfortegnelse

Byplanudvalget

07-04-2016 17:00

1 (Åben) Lokalplan 376 for Hellerupvej 49 og tillæg 11 til KP 2013. Endelig vedtagelse	3
2 (Åben) Tagterrasser i kommunens villakvarterer	4
3 (Åben) Vespervej 13. Højden på garager, carporte, skure og mindre bygninger, opført nærmere skel end 2,5 m	6
4 (Åben) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne	8
5 (Lukket) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne.....	8
6 (Lukket) Plansag	8

1 (Åben) Lokalplan 376 for Hellerupvej 49 og tillæg 11 til KP 2013. Endelig vedtagelse

Sags ID: EMN-2016-01659

Resumé

Forslag til lokalplan 376 for Hellerupvej 49 har sammen med forslag til tillæg 11 til Kommuneplan 2013 været udsendt i offentlig høring.

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

Baggrund

På møde den 14. december 2015, pkt. 2, vedtog Kommunalbestyrelsen med 18 stemmer for og 1 stemme (Ø) imod, at udsende forslag til lokalplan 376 for Hellerupvej 49 og tillæg 11 til Kommuneplan 2013 i offentlig høring.

Det overordnede formål er at ejendommens erhvervsbygning skal kunne ombygges til boliger.

Planforslagene har været sendt i offentlig høring i perioden 23. december 2015 til 21. februar 2016. Inden høringsfristens udløb havde Plan og Byg modtaget 3 høringssvar fra naboer til ejendommen. Der gøres bl.a. indsigelse mod placering af altaner i gavlen mod nabobebyggelsen Hellerupvej 51, og der er forslag om, at bestemmelsen om "beplantningsbælte" ændres til "hækbeplantning" som eksisterende, af hensyn til parkerende bilers lyskegler.

Der blev afholdt borgermøde i høringsperioden. Her blev der udtrykt ønske fra naboer om, at altanværn udføres lukkede for at undgå til indblik ned i nabohaver når man sidder på altanen.

Plan og Byg har vurderet, at de ovennævnte høringssvar helt eller delvis vil kunne imødekommes, jf. det vedlagte høringsnotat.

De foreslåede ændringer har en sådan karakter, at de vil kunne vedtages uden supplerende høring.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

1. at tillæg 11 til Kommuneplan 2013 vedtages endeligt.
2. at lokalplan 376 for Hellerupvej 49 vedtages endeligt med de af Plan og Byg foreslåede ændringer.

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

1. LP 376 - forslag (893923 - EMN-2015-15915)
2. KP tillæg 11 - forslag (893941 - EMN-2015-15915)
3. Høringssvar (1085884 - EMN-2015-16191)
4. Høringsnotat (1085841 - EMN-2015-16191)

2 (Åben) Tagterrasser i kommunens villakvarterer

Sags ID: EMN-2016-01830

Resumé

I forbindelse med flere ansøgninger om store tagterrasser i 1. sals plan i kommunens villaområder, er der blevet sat fokus på mulige gener for naboer. Aktuelt skal der tages stilling til ansøgningen på Lemchesvej 26B og drøftes, om der skal vedtages generelle rammer for placering og størrelse på tagterrasser i kommunens villakvarterer.

Baggrund

Der er eksempler på, at der er givet tilladelse til store tagterrasser i villaområder, typisk i forbindelse med ny- eller ombygning. Et eksempel er Dyrehavevej 24 hvor der i 2013 blev givet tilladelse til at nedrive en eksisterende tagkonstruktion, og opføre en ny 1. sal, hvoraf de 71 m² er tagterrasse, og de 34 m² er boligareal med adgang til tagterrassen. Her er tagterrassen anlagt med god afstand til skel, så der ikke opstår væsentlige indbliksgener for naboerne.

På Krøyersvej 24 blev der i oktober 2012 vedtaget en lokalplan (142.1) for at forhindre, at der blev lavet en tagterrasse, der strakte sig over hele 1. salen på den eksisterende villa.

Lokalplanen 142.1 fastlægger;

- at der på ejendommen kan etableres en tagterrasse på maksimalt 10 m² og med en afstand på minimum 1,5 m til bygningskanten (svarende til en afstand på ca. 3,4 m op til 3,8 m til naboerne).
- at der ikke må etableres tagterrasser på 3. etage.

Generelt er der ikke regler, som kan forhindre store tagterrasser nær naboskel. Ligger placeringen af en tagterrasse inden for bygningsreglementets byggeret, skal der i villaområder ikke ansøges om tilladelse til at etablere en tagterrasse. Ejeren har ret til at etablere en tagterrasse. Kun ved at lave en lokalplan, kan placering og størrelse på en tagterrasse reguleres.

Den aktuelle ansøgning på Lemchesvej 26B:

Lokalplan 91, minimum 2 etager, max 2½ etage.

Grundareal 684 m².

Der er aktuelt søgt om at opføre et nyt enfamiliehus i 2-2½ etager. Den nye 1. sal vil delvis bestå af en stor tagterrasse. Lokalplanen giver mulighed for at bygge i 2½ etage og kræver minimum 2 etager, og hindrer således ikke, at der bygges en tagterrasse. Projektet overholder også byggeretten som den er formuleret i bygningsreglementet, og kommunen kan således ikke afslå at give tilladelse, medmindre man nedlægger et forbud efter planlovens § 14 og laver en ny lokalplan. Projektet overholder også eksisterende lokalplaner.

Der var først søgt om en tagterrasse på 75 m², som ved dialog med ansøger er blevet tilpasset til 18,5 m². Ejendommen ligger i et område med 7 huse i et plan, på relativt små grunde på omkring 700 m².

Meddeles tilladelse til det ansøgte byggeri, vil grundejer efterfølgende lovligt kunne udvide sin tagterrasse til 75 m², eller mere, uden at ansøge om det.

Plan og Byg vurderer, at etablering af en tagterrasse med den viste størrelse (75 m²) ligger indenfor geneafstand til naboerne, og vil kunne virke som en væsentlig ændring i forhold til de eksisterende forhold.

Det vurderes desuden, at den ansøgte tagterrasse med de viste afstande og placeringer i forhold til naboejendommene, ikke er sædvanligt for det område, ejendommen ligger i. Dette taler for, at der nedlægges et forbud efter planlovens § 14.

I bygningsreglementet er der taget stilling til hvornår indbliksgener, lys- og skyggegener er væsentlige. Det skal forstås således, at der ikke er væsentlige indblik-, lys- og skyggegener, hvis der bygges efter byggeretten. Dette taler for, at der kan etableres tagterrasser med varierende størrelse, når byggeretten er overholdt.

Muligheder for regulering i lokalplan.

- Størrelsen på tagterrassen kan reguleres direkte, således som det er sket ved LP 142.1 for Krøyersvej 24.
 - Fordelen er, at alle får mulighed for en tagterrasse af samme størrelse, og at rammen er let aflæselig/let at administrere.
 - Ulempen kan være, at der overreguleres. Der kan være mange grunde, der kan "bære" en stor tagterrasse. Store grunde og hensigtsmæssig placering af tagterrassen kan betyde, at en **stor tagterrasse ikke** giver nabogener.

Det vil også være sværere at tilpasse en bygning/tagterrasse efter de lokale forhold, hvis der laves en generel begrænsning på størrelsen af tagterrassen.

- Placeringen i højden kan reguleres.
- Afstanden til skel kan reguleres.
- En samlet regulering af placering i højde og afstand til skel kan ske ved konstruktionen af et skærpet "skråt højdegrænseplan".

Fordelen ved et skærpet "skråt højdegrænseplan" er:

- at det er let aflæseligt og målbart hvad reglerne er,
- at rådgiverne kender konceptet fra bygningsreglementet, og derfor vil kunne rådgive sine kunder. Det er også forholdsvis ukompliceret for bygningsmyndigheden at vejlede borgerne i forhold til et skråt højdegrænseplan.

Ulempen ved et skærpet "skråt højdegrænseplan" er, at nabogener fortsat vil kunne opleves, idet forståelsen af genebegrebet er meget individuelt og helt forskelligt fra sag til sag.

- Hvis tagterrassen ligger for tæt på naboskel, kan direkte indblik reguleres.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

1. At det drøftes og besluttes hvorvidt der skal nedlægges forbud efter planlovens § 14 imod etablering af tagterrasse på Lemchesvej 26B som ansøgt.
2. At det drøftes og besluttes hvorvidt der skal udarbejdes generelle retningslinjer for etablering af tagterrasser i kommunens villakvarterer, så tagterrasser ikke er til gene for naboerne.

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

1. Kortbilag. Lemchesvej 26B (1104686 - EMN-2016-01830)
2. Skråfotos Dyrehavevej 24, Lemchesvej 26B, Krøyersvej 24 (1104699 - EMN-2016-01830)
3. Projektmateriale, Lemchesvej 26B (1104690 - EMN-2016-01830)
4. Byggetilladelse (1104683 - EMN-2016-01830)
5. Krøyersvej 24, luftfoto (1104687 - EMN-2016-01830)
6. Godkendte tegninger (1104684 - EMN-2016-01830)

3 (Åben) Vespervej 13. Højden på garager, carporte, skure og mindre bygninger, opført nærmere skel end 2,5 m

Sags ID: EMN-2016-00474

Resumé

Regulering af højden på garager, carporte, udhuse og lignende mindre bygninger, opført nærmere skel end 2,5 m.

Baggrund

Bygningsreglementet, BR 10, kapitel 2, Byggeretten, giver ret til at opføre garager, carporte, udhuse og lignende mindre bygninger nærmere skel end 2,5 m på visse betingelser. En af disse betingelser er, at ingen del af bygningen er højere end 2,5 m, indenfor en afstand af 2,5 m fra skel.

Skal der gives tilladelse eller afslag til/på at opføre bygninger nærmere skel end 2,5 m, med en højde på mere end 2,5 m, kan det kun ske efter en helhedsvurdering.

Plan og Byg har, efter en helhedsvurdering, den 19. august 2013 meddelt afslag på opførelse af en 3,3 m høj garage, og den 23. oktober 2014 meddelt afslag på opførelse af en 2,75 m høj garage, begge forslag placeret samme sted i skellet ind mod naboejendommen Vespervej 11.

Ansøger påklager den 18. november 2014 kommunens afgørelse til Statsforvaltningen. Den 18. september 2015 hjemviser Statsforvaltningen kommunens afgørelse til fornyet behandling. Begrundelsen er blandt andet, at det af afgørelsen ikke fremgår, om der i en kommuneplan/lokalplan er rammer/bestemmelser, der kan være vejledende for, hvad der er *"tilstræbt sædvanligt"* for området.

Det fremgår også af Statsforvaltningens afgørelse, at det er i strid med reglerne at lade kommunens praksis indgå i afgørelsen.

I den konkrete sag er der ikke væsentlige lys- eller skyggegener forbundet med opførelse af en 2,75 m høj garage med den viste placeret, det vil ikke være usædvanligt for området, og det fremgår **ikke** af kommuneplanen eller af lokalplan 83, hvad der er *"tilstræbt sædvanligt"* for området.

Uden en definition i kommuneplanen eller i en lokalplan af hvad der er *"tilstræbt sædvanligt"* for området er det – efter Statsforvaltningens afgørelse – Plan og Bygs vurdering, at en tilladelse ikke kan nægtes.

Dette vil være tilfældet for mange af de ansøgninger, der modtages om opførelse af garager, carporte og lignende mindre bygninger på grunden.

Meddeles en tilladelse til den ansøgte carport, vil det være i strid med en fast og mangeårig praksis i Gentofte Kommune.

Siden 1. januar 2011 er der givet 13 afslag på carporte, garager og udhuse, som ikke overholder byggeretten. I samme periode er givet 3 tilladelser, hvor byggeretten ikke er overholdt (se bilag).

Et afslag på tilladelse til opførelse af den ansøgte carport vil kræve udarbejdelse af en lokalplan.

Ønsker kommunen at regulere opførelsen af garager, carporte, skure og lignende mindre bygninger, som ikke overholder byggeretten, vurderes det, at der er brug for at definere rammer herfor i kommuneplanen.

I vedlagte notat er der gjort rede for kommunens hidtidige praksis for håndhævelse af reglerne samt for de forhold, der kan indgå i helhedsvurderingen.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

1. At det drøftes og besluttes, hvorvidt der skal udarbejdes et kommuneplantillæg med det formål at opstille rammer for hvad der er *"tilstræbt sædvanligt"* for området i forbindelse med opførelse af carporte, garager og lignende mindre bygninger indenfor en afstand af skel på mindre end 2,5 m.
2. At det drøftes og besluttes, hvorvidt der skal nedlægges et § 14-forbud efter planloven mod den ansøgte carport med det formål, at udarbejde et lokalplantillæg til den eksisterende lokalplan med bestemmelser om højder og afstand for carporte, garager og lignende mindre bygninger.

Tidligere beslutninger:

Udvalg: Byplanudvalget **Dato:** 04-02-2016

Udsat.

Udvalg: Byplanudvalget **Dato:** 03-03-2016

Udsat.

Bilag

1. Kortbilag, Vespervej 13 (1015905 - EMN-2016-00474)
2. Vespervej 13, skråfoto (1015909 - EMN-2016-00474)
3. Ansøgning om opførelse af garage (1015903 - EMN-2016-00474)
4. SJW Standardbrev (1015902 - EMN-2016-00474)
5. Statsforvaltningens afgørelse af 05.10.2015 (1015907 - EMN-2016-00474)
6. Facadetegninger af garage. 1. ansøgning (1015904 - EMN-2016-00474)

7. Tegninger af garage samt billede. 1. ansøgning (1015908 - EMN-2016-00474)
8. Situationsplan. 1. ansøgning (1015906 - EMN-2016-00474)
9. Notat vedrørende helhedsvurdering og praksis (1104613 - EMN-2016-00474)
10. Særlige bebyggelsesforhold. Billeder (1093100 - EMN-2016-00474)

4 (Åben) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne

Sags ID: EMN-2015-16104

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

5 (Lukket) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne

6 (Lukket) Plansag