



Referat af møde i Bygnings- og Arkitekturudvalget

Mødetidspunkt 04-01-2018 17:00
Mødeafholdelse Udvalgsværelse D

Protokollen blev læst
og mødet hævet kl.: 17.50

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

Fraværende: Ole Stephensen

Indholdsfortegnelse

Bygnings- og Arkitekturudvalget

04-01-2018 17:00

1 (Åben) Introduktion til Bygnings- og Arkitekturudvalgets opgaveområde.....	3
2 (Åben) Ordrupvej 107-109 og Morescosvej 10-12. Tagterrasser, kviste og ovenlys på bygning beliggende ud mod Ordrupvej/Morescosvej	3
3 (Åben) Strandvejen 194 C-D, E-F og G-H. Mulig indretning af garager (tidligere udhuse) til beboelse	5
4 (Åben) Emiliekildevej 35. Indretning af 4 boliger i enfamiliehus	7
5 (Åben) Frederikkevej 21	9
6 (Åben) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne.....	11
7 (Lukket) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne	11

1 (Åben) Introduktion til Bygnings- og Arkitekturudvalgets opgaveområde

Sags ID: EMN-2017-05969

Resumé

Der gives på mødet en introduktion til Bygnings- og Arkitekturudvalgets opgaveområderne.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Bygnings- og Arkitekturudvalget:

At orienteringen tages til efterretning.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Taget til efterretning.

Bilag

2 (Åben) Ordrupvej 107-109 og Morescosvej 10-12. Tagterrasser, kviste og ovenlys på bygning beliggende ud mod Ordrupvej/Morescosvej

Sags ID: EMN-2017-05899

Resumé

I forbindelse med tagrenovering og udvidelse af 4. sals lejligheder i tagetagen, 5. sal, ønskes indeliggende tagterrasser og kviste etableret i ejendommens tagflader. Det skal drøftes og besluttes, om der skal gives tilladelse til det ansøgte.

Byplanudvalget udsatte behandlingen af ansøgningen på mødet den 2. november 2017 med henblik på en nærmere belysning af mulige konsekvenser for lignende ejendomme og bymiljøer.

Baggrund

Ejerforeningen Ordrup Kirkebo har fremsendt forespørgsel om muligheden for at etablere tagterrasser og kviste i forbindelse med indretning af tagetagen til beboelse (i forbindelse med underliggende lejligheder).

Der ønskes etableret tagterrasser i tagfladerne mod vest mod gade og sydøst mod gård på bygningen beliggende på Ordrupvej samt i tagfladerne mod vest og øst, begge mod gård på bygningen på Morescosvej. I alt 10-12 tagterrasser med en størrelse på mellem 5-12 m².

Der ønskes etableret kviste på bygningen beliggende på Ordrupvej på nordvest facaden (gadefacaden) samt på bygningen beliggende på Morescosvej.

Ejendommen er omfattet af lokalplanerne 210 og 364.

Bygningen placeret mod Ordrupvej er ikke udpeget som bevaringsværdig og har en SAVE-værdi 5, hvorimod bygningen på Morescosvej i Lokalplan 364 er udpeget som bevaringsværdig med en SAVE-værdi 4.

Da bygningerne er opført ens i sin arkitektur og tegnet af samme arkitekt, Helmer Rømark, har Plan og Byg foretaget en ny vurdering af ejendommene.

Det er Plan og Byg's vurdering, at bygningen mod Ordrupvej korrekt har fået en bevaringsværdi 5, mens bygningen mod Morescosvej bør have en bevaringsværdi 5 i stedet for 4. Der er ingen væsentlige forskelle på de 2 bygninger, der kan begrunde, at de har forskellig bevaringsværdi. Vurderingen fremgår af bilag 5 - SAVE-vurdering.

Værdisætningen har betydning for vurdering af, hvilke bygningsmæssige forandringer, der kan anbefales gennemført. På bygninger, der er vurderet til ikke at være bevaringsværdige, er der ikke samme arkitektoniske hensyn at varetage for kommunen, som på bevaringsværdige bygninger.

Det skal dog bemærkes, at strøggaden Ordrupvej er udpeget som bevaringsværdigt bymiljø, hvor der skal tages hensyn til helheden.

Af Lokalplan 210, § 7.2, fremgår, at *"skiltning, facadeudformning og -beklædning, opsætning af markiser og belysning mv. af blivende art må kun finde sted med Kommunalbestyrelsens særlige tilladelse.*

Med denne bestemmelse vurderer Plan og Byg, at der er hjemmel til at regulere placering og udformning af tagterrasser og kviste, også på den bygning, der ikke er udpeget som bevaringsværdig i lokalplanen.

Tagterrasserne vil være en forbedring af boligkvaliteten for de aktuelle lejligheder, og det skal desuden bemærkes, at der i samme lokalplanområde tidligere er meddelt tilladelser til tagterrasser ud mod strøggaden Ordrupvej. Disse tagterrasser kan ses af bilag 3, Internt notat.

Det vil være i overensstemmelse med kommunens hidtidige praksis at meddele tilladelse til de tagterrasser, der ikke eller kun i beskedent omfang er synlige fra strøggaden. Det er desuden praksis i kommunen at tillade etablering af kviste, både mod gade og gård, når kvistene udføres af sædvanligt omfang, og at de ikke har en samlet længde, der overstiger halvdelen af tagets længde.

De to ønskede tagterrasser på hjørnet af Ordrupvej/Morescosvej vil være meget synlige i strøggaden, og det vurderes, at det ikke er sædvanligt for kommunens strøggader med synlige tagterrasser.

Det karakteristiske for denne bygnings tagflader er, at de fremstår intakte og ubrudte. Bygningsudtrykket/arkitekturen vil med det ansøgte blive ændret fra det rolige, afdæmpede og meget homogene til et udtryk, som bærer præg af ombygning og uhomogenitet.

Bymiljøet vil blive påvirket i retning af en højere grad af fortætning, og oplevelsen af aktivitet og liv vil blive forstærket af, at der på husene sker flere forskellige ting. Det skal i denne sammenhæng

medtages i vurderingen, at andre ejendomme i strøggaderne vil kunne have samme ønsker om tagterrasser og kviste. I bilag 6 ses sager fra flere steder i kommunen, hvor der er givet tilladelse til etablering af tagterrasser. Bilag 7 indeholder yderligere eksempler på tagterrasser (uidentificerede adresser).

På mødet vil eksemplerne blive præsenteret.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Bygnings- og Arkitekturudvalget:

At det drøftes og besluttes, hvorvidt der skal meddeles tilladelse til de ansøgte tagterrasser på hjørnet af Ordrupvej/Morescosvej og til de ansøgte kviste på tagfladen mod Ordrupvej.

Tidligere beslutninger:

Beslutninger:

Vedtaget, at give tilladelse til de ansøgte tagterrasser og de ansøgte kviste.

Bilag

1. Bilag 1. Kort og skråfoto (2112681 - EMN-2017-05899)
2. Bilag 1a. Kortbilag og luftfoto_gadefoto (2112682 - EMN-2017-05899)
3. Bilag 2. Ansøgning, Ordrupvej-Morescosvej (2112684 - EMN-2017-05899)
4. Bilag 3. Internt notat Ordrupvej 87 (2112685 - EMN-2017-05899)
5. Bilag 4. Skitse af tagprojekt (2112686 - EMN-2017-05899)
6. Bilag 5. SAVE-vurdering (2112687 - EMN-2017-05899)
7. Bilag 6. Referencer (2112688 - EMN-2017-05899)
8. Bilag 7. Referencer til tagaltaner (2112689 - EMN-2017-05899)

3 (Åben) Strandvejen 194 C-D, E-F og G-H. Mulig indretning af garager (tidligere udhuse) til beboelse

Sags ID: EMN-2017-05897

Resumé

Der er ansøgt om beboelse i garage på Strandvejen 194D som er en del af et område med 3 dobbelthuse på ejendommene Strandvejen 194C-H.

Det skal drøftes og besluttes, om det skal anbefales til Økonomiudvalget, at der skal udarbejdes en lokalplan med tilhørende tillæg til kommuneplanen, der fastlægger området som en rækkehusbebyggelse således, at garagerne skal kunne benyttes til beboelse.

Baggrund

Thomas Quistorff Sørensen har på vegne af ejeren af Strandvejen 194D søgt om, at eksisterende garage kan ombygges til beboelse.

Der er endvidere modtaget klage over beboelse i ny tilbygning/udhus på Strandvejen 194H.

En tilladelse til ombygning af garagen på Strandvejen 194D til beboelse vil betyde, at de sammenlignelige ejendomme på Strandvejen 194 E-G ved ansøgning vil have en berettiget forventning om ligeledes at få en sådan tilladelse.

Ved indretning af beboelse i garagerne/udhusene vil ejendommene få status af rækkehus, idet boligerne herefter vil være forbundne med boligrum på hver side af matrikelskellene. Dette vil forudsætte vedtagelse af lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg, der fastlægger området til rækkehusbebyggelse, idet der ikke kan dispenseres fra den gældende lokalplans bestemmelse om, at der kun kan indrettes ét enfamiliehus eller tofamiliehuse på ejendommene. Det skal understreges, at der ved rækkehusbebyggelser normalt fastlægges en respektafstand på minimum 2,5 m fra beboelsesrum til naboejendomme.

Herudover skal bebyggelsesprocenten på 25% i den gældende lokalplan overholdes. Ved indregning af etageareal for beboelse i garagerne vil bebyggelsesprocenten blive mellem ca. 21,6 - 24,7. Endelig skal kravene i Bygningsreglementet om brandsikkerhed og loftshøjde mv. overholdes. Ud fra de foreliggende oplysninger er der en formodning om, at loftshøjden ikke opfylder kravene i Bygningsreglementet, og at anvendelse af garagerne til boligformål således vil forudsætte at højden på garagerne skal øges.

Plan og Byg har anmodet ejerne af Strandvejen 194C-H om redegørelse for indretning af garager/udhuse.

Ejer af 194C har i forbindelse med høringen oplyst, at udhus og garage fortsat fungerer som sådan.

Ejer af nr. 194D har fremsendt ansøgning om ombygning af udhuset til beboelse. Ejeren har i forbindelse med høringen oplyst, at udhuset fortsat fungerer som sådan.

Ejer af 194E har oplyst i forbindelse med høringen, at carporten er lukket af i begge ender og fortsat fungerer som sådan.

På vegne af ejer af nr. 194F har landinspektør Kristian Bastrup oplyst, at den daværende garage i dag er blevet lukket, og at der er blevet etableret en åbning mellem boligen og garagen. Garagebygningen anvendes til udhusformål og lejlighedsovernatning, ikke egentlig beboelse.

På vegne af ejer af nr. 194G og H har arkitekt Jens Ladegaard fremsendt ansøgning om ombygning af garagen til udhus. 194H har den 21. november 2017 trukket sin ansøgning tilbage (ombygning af mindre bygning kræver ikke kommunens godkendelse).

Plan og Byg vurderer, at en anvendelsesændring ikke vil have væsentlig indflydelse på oplevelsen af bebyggelsen for naboer og andre, der færdes i området, da udvidelsen af boligarealet ligger inden for en allerede eksisterende bygningsvolumen. Særligt de 'tilbygninger', som ligger mellem de oprindelige beboelsesbygninger, synes at indpasse sig naturligt i bebyggelsen.

Bymiljøet/nærområdet vil dog blive påvirket i retning af en højere grad af fortætning i og omkring naboskel, og det skal i denne sammenhæng medtages i vurderingen, at andre ejendomme med samme forhold kan have en berettiget forventning om at få en tilsvarende tilladelse.

I den sammenhæng kan det særligt vurderes om garagerne på Strandvejen 194C og 194H, der ligger op af skel til villaejendommene henholdsvis mod syd og nord, ikke skal tillades indrettet til beboelse med henvisning til, at der ved rækkehusbebyggelser normalt fastlægges en respektafstand på minimum 2,5 m fra beboelsesrum til naboejendomme.

Såfremt Bygnings- og Arkitekturudvalget er indstillet på, at de øvrige garager kan indrettes til beboelse, bør det tinglyses, at der ikke kan opføres yderligere bebyggelse i skelbræmmen, idet de ombyggede garager/udhuse, inden for hver ejendom, har en samlet længde på mere end 12 m i skel (den maksimale længde iht. byggeretten for mindre bygninger i og mod skel).

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Bygnings- og Arkitekturudvalget:

At det drøftes og beslutes, om det kan anbefales til Økonomiudvalget, at der skal udarbejdes en lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg, der fastlægger Strandvejen 194C-H som rækkehusbebyggelse.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Vedtaget, at meddele afslag på det ansøgte.

Bilag

1. Bilag. kort, 1 til 500 (2112603 - EMN-2017-05897)
2. Bilag. Luftfoto 1 til 1000 (2112604 - EMN-2017-05897)
3. Bilag. Fotos (2112605 - EMN-2017-05897)
4. Bilag. Tegningsbilag af oprindelige udhuse (2112607 - EMN-2017-05897)
5. Bilag. Redegørelse fra Stv. 194C (2112608 - EMN-2017-05897)
6. Bilag. Ansøgning fra Strandvejen194D (2112610 - EMN-2017-05897)
7. Bilag. Redegørelse fra Stv. 194D (2132310 - EMN-2017-05897)
8. Bilag. Redegørelse fra Stv. 194E (2112611 - EMN-2017-05897)
9. Bilag. Redegørelse fra Stv. 194F (2112612 - EMN-2017-05897)
10. Bilag. Ansøgning fra Strandvejen194G (2112613 - EMN-2017-05897)
11. Bilag. Tegninger til Strandvejen 194G (2112614 - EMN-2017-05897)
12. Bilag. Ansøgning fra Strandvejen 194H (2112615 - EMN-2017-05897)
13. Bilag. Tegninger til Strandvejen 194H (2112616 - EMN-2017-05897)

4 (Åben) Emiliekildevej 35. Indretning af 4 boliger i enfamiliehus

Sags ID: EMN-2017-05968

Resumé

Michael Sheikh har på vegne af ejeren af Emiliekildevej 35 forespurgt om muligheden for at indrette 4 boliger i et enfamiliehus.

Der skal tages stilling til, om det kan anbefales over for Økonomiudvalget, at der udarbejdes lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg, der muliggør dette.

Baggrund

Michael Sheikh, Momentum+, har på vegne af ejeren af Emiliekildevej 35 forespurgt om muligheden for at indrette 4 boliger i et enfamiliehus. Dette vil i givet fald blive gjort ved, at den eksisterende ejendom først opdeles i 2 enheder, der efterfølgende hver især opdeles i 2 enheder. På hver enhed vil der blive indrettet en bolig på mellem 170-200 m². Boligerne vil få egen indgang. Der vil blive anlagt 2 parkeringspladser per bolig.

Eksisterende forhold i henhold til BBR:

Grundareal: 2.578 m², heraf vej 127 m²

Boligareal: 554 m²

Erhvervsareal: 120 m²

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 142 fra 2002. Det er i henhold til lokalplanen muligt at indrette tofamiliehuse på grunde over 1.200 m² og dobbelthuse på grunde over 1.400 m². Mindstegrundstørrelsen for enfamiliehuse er 800 m².

Tofamiliehuse og dobbelthuse er fritliggende villaer. Sammenbygges dobbelthuse med yderligere dobbelthuse eller enfamiliehuse, bliver bebyggelsen til rækkehuse. Det ønskede projekt er derfor at betragte som en rækkehusbebyggelse, og er således ikke i overensstemmelse med lokalplanen. En tilladelse til projektet vil forudsætte vedtagelse af lokalplan med tilhørende tillæg til kommuneplanen, der fastlægger ejendommen til rækkehusbebyggelse.

Det er i forbindelse med forespørgslen oplyst, at ejendommen i en årrække har været benyttet til bolig og erhverv, og at den har været benyttet af mellem 10 og 21 personer plus besøgende til virksomheden.

Uanset dette vil en fastlæggelse af ejendommen til 4 boliger kunne opfattes som en u hensigtsmæssig fortætning af et villaområde, hvor det tilstræbes, at der kan være 1 bolig på grunde af almindelig størrelse og 2 boliger på større grunde.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Bygnings- og Arkitekturudvalget:

At drøfte og beslutte, om det over for Økonomiudvalget kan anbefales, at der udarbejdes lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg, der muliggør opdeling af ejendommen i 4 enheder med i alt 4 boliger.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Vedtaget, at meddele tilladelse til indretning af 2 boliger. Jeanne Toxværd (Ø) stemte imod idet villaen godt kan bære 4 boliger.

Bilag

1. Kortbilag, Emiliekildevej 35 (2119075 - EMN-2017-05968)
2. Skråfoto Emiliekildevej (2119074 - EMN-2017-05968)

5 (Åben) Frederikkevej 21

Sags ID: EMN-2017-05904

Resumé

Ejeren af Frederikkevej 21, Peter Sextus Rasmussen, ansøger om at nedlægge boligenheder på ejendommen.

Baggrund

Ravn arkitekter har på vegne af ejeren af Frederikkevej 21 ansøgt om at nedlægge 3 boligenheder på Frederikkevej 21 og derefter nedrive bygningen.

Plan og Byg har truffet afgørelse i sagen og meddelt afslag til nedlæggelse af de tre boligenheder med henvisning til boligreguleringslovens § 46.

Plan og Byg modtaget fornyet ansøgning fra Ravn arkitekter på vegne af ejendommens ejer om nedlæggelse af boligenheder på Frederikkevej 21.

Frederikkevej 21 er registreret i BBR med et matrikulært areal på 672 m².

Grunden er bebygget med en etageejendom med tre boligenheder, som iht. BBR er fordelt på henholdsvis:

Stuen: 116 m²

1. sal: 103 m²

2. sal: 84 m²

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 350 vedtaget den 17. juni 2013. Af kortbilaget i lokalplanen fremgår det, at ejendommen er beliggende i delområde B. Af § 3.9 fremgår følgende:

" På grunde under 1.000 m² må der kun opføres eller indrettes et enfamiliehus."

Af lokalplan 350 § 6.3 fremgår følgende:

"Der må højst opføres eller indrettes én beboelsesbygning pr. ejendom."

Sammenlægning af boliger, hvor boligen efter sammenlægning bliver mindre end 130 m², kan ikke nægtes, jf. Boligreguleringsloven.

Gældende praksis vedtaget på møde i Byplanudvalget den 10. august 2017 er, at sammenlægning af boliger kan tillades efter en konkret vurdering, hvis den mindste bolig er under 100 m², og den sammenlagte bolig maksimalt udgør 250 m².

Med henvisning til gældende praksis vil det således være muligt at sammenlægge boligerne på 1. og 2. sal på henholdsvis 84 m² og 103 m², således at bygningen ændrer status til et tofamiliehus med to boligenheder på henholdsvis 116 m² og 187 m².

Ejer Peter Sextus Rasmussen ønsker at nedrive ejendommen med de 3 boliger på Frederikkevej 21 og inddrage grunden til haveareal i tilknytning til ejendommen Frederikkevej 23, som ligeledes ejes af Peter Sextus Rasmussen.

Ejendommen Frederikkevej 23 var tidligere opdelt i to matrikler (1bl og 1al) og bebygget med et tofamiliehus. Den 3. marts 2011 behandlede Byplanudvalget en sag om anvendelse af

ejendommen. Byplanudvalget vedtog, at matrikel 1bl ikke kunne bebygges selvstændigt, såfremt placeringen af bygningen på matr.nr. 1al blev bevaret samt at tillade nedlæggelse af bolig, således at der for fremtiden er 1 bolig på arealet, enten i form af sammenlægning af de 2 nuværende boliger eller opførelse af et nyt enfamiliehus. Ydermere blev det vedtaget, at meddele tilladelse til nedrivning, idet der herefter alene måtte opføres ét enfamiliehus.

Den 26. september 2011 behandlede Byplanudvalget en sag om fremtidig bebyggelse på Frederikkevej 23. Byplanudvalget vedtog enstemmigt at meddele tilladelse til at bebygge ejendommen med i alt 25% enten ved opførelse af et enfamiliehus efter nedrivning eller ved udvidelse af eksisterende bygning og indretning af denne til enten enfamiliehus, tofamiliehus eller dobbelthus.

Den 12. december 2014 meddelte Plan og Byg byggetilladelse til opførelse af et enfamiliehus på Frederikkevej 23.

Frederikkevej 21 er beliggende i et område med store grunde. Frederikkevej 23 udskiller sig med et grundareal på 2.068 m². En sammenlægning med Frederikkevej 21 vil medføre et grundareal på 2.740 m², hvilket vil være usædvanligt for området.

De to ejendomme er begge omfattet af Lokalplan 350, men de er beliggende i to forskellige delområder og er således ikke omfattet af enslydende planmæssige bestemmelser om bl.a. bebyggelsesprocent. En sammenlægning af de to ejendomme vil således forudsætte et tillæg til lokalplanen med en ændring af delområdeafgrænsningen.

Det er Plan og Bygs vurdering, at Frederikkevej 21 skal bevare sin status som selvstændig matrikel bebygget med boligbebyggelse.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Bygnings- og Arkitekturudvalget:

1. At det drøftes og besluttet, om der jf. gældende praksis skal meddeles afslag på nedlæggelse af de 3 boliger på ejendommen.
2. At det drøftes og besluttet, om der jf. gældende praksis kan meddeles tilladelse til sammenlægning af boligerne på 1. og 2. sal.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

1. Vedtaget, at meddele afslag på det ansøgte.
2. Vedtaget, at meddele tilladelse til sammenlægning af boligerne på 1. og 2. sal.

Bilag

1. Kortbilag. Frederikkevej 21 (2112800 - EMN-2017-05904)
2. Skrivelse Byplanudvalget (2112801 - EMN-2017-05904)

6 (Åben) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne

Sags ID: EMN-2017-05970

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Ingen meddelelser.

Bilag

7 (Lukket) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne

Sags ID: EMN-2017-05970