

# **REFERAT Bygnings og arkitekturudvalget (2017 - 2021)**

## **d. 02-05-2019**

**Mødedato**   Torsdag d. 02. maj 2019 kl. 00:00

**Mødested**

**Indholdsfortegnelse**

|                |   |
|----------------|---|
| Dagsorden..... | 3 |
| Referat.....   | 8 |



# **Dagsorden til møde i Bygnings- og Arkitekturudvalget**

**Mødetidspunkt 02-05-2019 17:00  
Mødeafholdelse Udvalgsværelse D**

# Indholdsfortegnelse

Bygnings- og Arkitekturudvalget

02-05-2019 17:00

|                                                                                     |          |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>1 (Åben) Strandvejen 42, Tuborg Syd. Altanværn på etageboliger .....</b>         | <b>3</b> |
| <b>Offentlig titel .....</b>                                                        | <b>3</b> |
| <b>2 (Åben) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne.....</b>         | <b>4</b> |
| <b>Offentlig titel .....</b>                                                        | <b>4</b> |
| <b>3 (Lukket) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne.....</b>       | <b>5</b> |
| <b>Offentlig titel Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne .....</b> | <b>5</b> |

## **1 (Åben) Strandvejen 42, Tuborg Syd. Altanværn på etageboliger**

### **Offentlig titel**

**Sags ID:** EMN-2019-02148

### **Resumé**

Lundgaard og Tranberg Arkitekter har på vegne af Danica Pension fremsendt ansøgning om opførelse etageboligbebyggelse inden for området, der er omfattet af Lokalplan 307.

Der skal tages stilling til, om altanerne på etageboligbebyggelsen ud fra en konkret væsentlighedsvurdering af indbliksgener kan udføres uden krav om uigennemsigtigt værn.

### **Baggrund**

Lundgaard og Tranberg Arkitekter har på vegne af Danica Pension fremsendt ansøgning om opførelse etageboligbebyggelse inden for området, der er omfattet af Lokalplan 307 vedtaget i 2008.

Bebyggelsen opføres i overensstemmelse med lokalplanen og omfatter samlet omkring 330 boliger med altaner.

Der er ingen bestemmelser i lokalplanen, der regulerer udformningen af værn på altaner.

I de generelle rammer for lokalplanlægningen i Kommuneplan 2017 er der følgende bestemmelse om altanværn:

"For at sikre særlige nabohensyn ved at reducere indbliksgener, skal altaner og tagterrasser etableres med uigennemsigtigt værn i minimum 1 meters højde."

Den generelle ramme blev indføjet i Kommuneplan 2013 ved vedtagelse af et tillæg til kommuneplanen den 29. maj 2017. Kommuneplanen udtrykker det, som Kommunalbestyrelsen tilstræber for udviklingen i hele kommunen eller dele af kommunen.

I henhold til bestemmelsen kræves der i forbindelse med etablering af altaner og tagterrasser på etageejendomme normalt etableret uigennemsigtigt værn, idet det er det tilstræbte for disse bebyggelser.

Den generelle ramme i kommuneplanen er begrundet med, at Kommunalbestyrelsen er positiv indstillet over for etablering af altaner i etageboligområder såvel som centerområder og andre steder, hvor de kan forøge boligbebyggelsens kvaliteter. Samtidigt er der generelt et ønske om at imødegå indbliksgener i forhold til naboer.

Med henvisning til den generelle ramme i kommuneplanen kan det i forbindelse med byggesagsbehandlingen af sager om etablering af altaner og tagterrasser på etagebyggeri - efter en konkret vurdering - kræves, at der for at begrænse indbliksgener etableres uigennemsigtigt værn. Det er en forudsætning, at indbliksgenerne er i forhold til naboejendomme eller anden bygning på egen grund.

Bygningsmyndigheden har i perioden fra høringen om forslaget til kommuneplantillægget (oktober 2016) til nu behandlet ca. 50 ansøgninger, der har omfattet altaner på etagebebyggelser. I hovedparten af disse er der med henvisning til kommuneplanen krævet uigennemsigtigt værn. I en konkret væsentlighedsvurdering af indbliksgener, er der mange faktorer, som har indflydelse på vurderingen: afstanden til nærmeste naboskel/-bebyggelse, højden på byggeriet/antal etager,

beliggenheden af bygningerne i forhold til hinanden (lige over for hinanden, forskudt, vinklet m.v.), antallet af eksisterende altaner m.v.

Al bebyggelse i Tuborg Syd vil i overensstemmelse med Lokalplan 307 blive udformet meget varieret - med forskellig etageantal og udkragninger, indrykninger og forsætninger af de enkelte bygningsenheder. Den ekstraordinære store variation i facaderne har givet mulighed for og understreges af altanernes særlige udformning og placering.

Bebyggelsen i Tuborg Syd opføres i 8 byggefelter, der ligger i relativ stor afstand fra naboejendomme. Altanerne retter sig i kraft af den meget varierede bygningsstruktur mod alle verdenshjørner. En meget stor del af dem ud mod Øresund. Dette er forhold, der skal inddrages i den konkrete væsentlighedsvurdering af mulige indbliksgener.

Der vil på udvalgmødet blive vist illustrationer af de forhold, der gør sig gældende for den ansøgte bebyggelse.

Økonomiudvalget besluttede den 23. april 2019, pkt. 4, enstemmigt at anbefale over for Bygnings- og Arkitekturudvalget, at der ud fra en konkret væsentlighedsvurdering af indbliksgener ikke stilles krav om uigennemsigtige værn på bebyggelsen på Tuborg Syd.

## **Indstilling**

Plan og Byg indstiller

Til Bygnings- og Arkitekturudvalget:

At tage stilling til Økonomiudvalgets anbefaling af, at der ud fra en konkret væsentlighedsvurdering af indbliksgener ikke stilles krav om uigennemsigtige værn på bebyggelsen på Tuborg Syd.

## **Tidligere beslutninger:**

.

## **Bilag**

.

## **2 (Åben) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne**

### **Offentlig titel**

**Sags ID:** EMN-2018-04566

## **Resumé**

.

## **Baggrund**

.

## **Indstilling**

.

#### **Tidligere beslutninger:**

.

#### **Bilag**

.

**3 (Lukket) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne**  
**Offentlig titel Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne**  
**Sags ID:** EMN-2018-04566

#### **Resumé**

.

#### **Baggrund**

.

#### **Indstilling**

.

#### **Tidligere beslutninger:**

.

#### **Bilag**

.



# Referat af møde i Bygnings- og Arkitekturudvalget

Mødetidspunkt 02-05-2019 17:00  
Mødeafholdelse Udvalgsværelse D

Protokollen blev læst  
og mødet hævet kl.: 17.45

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

Fraværende:

# Indholdsfortegnelse

Bygnings- og Arkitekturudvalget

02-05-2019 17:00

|                                                                                     |          |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>1 (Åben) Strandvejen 42, Tuborg Syd. Altanværn på etageboliger .....</b>         | <b>3</b> |
| <b>Offentlig titel .....</b>                                                        | <b>3</b> |
| <b>2 (Åben) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne .....</b>        | <b>4</b> |
| <b>Offentlig titel .....</b>                                                        | <b>4</b> |
| <b>3 (Lukket) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne.....</b>       | <b>5</b> |
| <b>Offentlig titel Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne .....</b> | <b>5</b> |

## **1 (Åben) Strandvejen 42, Tuborg Syd. Altanværn på etageboliger**

### **Offentlig titel**

**Sags ID:** EMN-2019-02148

### **Resumé**

Lundgaard og Tranberg Arkitekter har på vegne af Danica Pension fremsendt ansøgning om opførelse etageboligbebyggelse inden for området, der er omfattet af Lokalplan 307.

Der skal tages stilling til, om altanerne på etageboligbebyggelsen ud fra en konkret væsentlighedsvurdering af indbliksgener kan udføres uden krav om uigennemsigtigt værn.

### **Baggrund**

Lundgaard og Tranberg Arkitekter har på vegne af Danica Pension fremsendt ansøgning om opførelse etageboligbebyggelse inden for området, der er omfattet af Lokalplan 307 vedtaget i 2008.

Bebyggelsen opføres i overensstemmelse med lokalplanen og omfatter samlet omkring 330 boliger med altaner.

Der er ingen bestemmelser i lokalplanen, der regulerer udformningen af værn på altaner.

I de generelle rammer for lokalplanlægningen i Kommuneplan 2017 er der følgende bestemmelse om altanværn:

"For at sikre særlige nabohensyn ved at reducere indbliksgener, skal altaner og tagterrasser etableres med uigennemsigtigt værn i minimum 1 meters højde."

Den generelle ramme blev indføjet i Kommuneplan 2013 ved vedtagelse af et tillæg til kommuneplanen den 29. maj 2017. Kommuneplanen udtrykker det, som Kommunalbestyrelsen tilstræber for udviklingen i hele kommunen eller dele af kommunen.

I henhold til bestemmelsen kræves der i forbindelse med etablering af altaner og tagterrasser på etageejendomme normalt etableret uigennemsigtigt værn, idet det er det tilstræbte for disse bebyggelser.

Den generelle ramme i kommuneplanen er begrundet med, at Kommunalbestyrelsen er positiv indstillet over for etablering af altaner i etageboligområder såvel som centerområder og andre steder, hvor de kan forøge boligbebyggelsens kvaliteter. Samtidigt er der generelt et ønske om at imødegå indbliksgener i forhold til naboer.

Med henvisning til den generelle ramme i kommuneplanen kan det i forbindelse med byggesagsbehandlingen af sager om etablering af altaner og tagterrasser på etagebyggeri - efter en konkret vurdering - kræves, at der for at begrænse indbliksgener etableres uigennemsigtigt værn. Det er en forudsætning, at indbliksgenerne er i forhold til naboejendomme eller anden bygning på egen grund.

Bygningsmyndigheden har i perioden fra høringen om forslaget til kommuneplantillægget (oktober 2016) til nu behandlet ca. 50 ansøgninger, der har omfattet altaner på etagebebyggelser. I hovedparten af disse er der med henvisning til kommuneplanen krævet uigennemsigtigt værn. I en konkret væsentlighedsvurdering af indbliksgener, er der mange faktorer, som har indflydelse på vurderingen: afstanden til nærmeste naboskel/-bebyggelse, højden på byggeriet/antal etager,

beliggenheden af bygningerne i forhold til hinanden (lige over for hinanden, forskudt, vinklet m.v.), antallet af eksisterende altaner m.v.

Al bebyggelse i Tuborg Syd vil i overensstemmelse med Lokalplan 307 blive udformet meget varieret - med forskellig etageantal og udkragninger, indrykninger og forsætninger af de enkelte bygningsenheder. Den ekstraordinære store variation i facaderne har givet mulighed for og understreges af altanernes særlige udformning og placering.

Bebyggelsen i Tuborg Syd opføres i 8 byggefelt, der ligger i relativ stor afstand fra naboejendomme. Altanerne retter sig i kraft af den meget varierede bygningsstruktur mod alle verdenshjørner. En meget stor del af dem ud mod Øresund. Dette er forhold, der skal inddrages i den konkrete væsentlighedsvurdering af mulige indbliksgener.

Der vil på udvalgmødet blive vist illustrationer af de forhold, der gør sig gældende for den ansøgte bebyggelse.

Økonomiudvalget besluttede den 23. april 2019, pkt. 4, enstemmigt at anbefale over for Bygnings- og Arkitekturudvalget, at der ud fra en konkret væsentlighedsvurdering af indbliksgener ikke stilles krav om uigennemsigtige værn på bebyggelsen på Tuborg Syd.

## **Indstilling**

Plan og Byg indstiller

Til Bygnings- og Arkitekturudvalget:

At tage stilling til Økonomiudvalgets anbefaling af, at der ud fra en konkret væsentlighedsvurdering af indbliksgener ikke stilles krav om uigennemsigtige værn på bebyggelsen på Tuborg Syd.

## **Tidligere beslutninger:**

.

## **Beslutninger:**

Vedtaget, at der ud fra en konkret væsentlighedsvurdering af indbliksgener ikke stilles krav om uigennemsigtige værn på altaner på bebyggelsen på Tuborg Syd, idet der dog stilles krav om uigennemsigtigt værn på altaner på den vestligste facade af den del af "Bakkedraget", der vender mod bebyggelsen beliggende på Ved Eltham.

Jeanne Toxværd (Ø) stemte imod, idet Enhedslisten mener, at det samme bør gøre sig gældende for bebyggelsen mod Evanstonevej.

## **Bilag**

.

## **2 (Åben) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne**

**Offentlig titel**

**Sags ID:** EMN-2018-04566

## Resumé

.

## Baggrund

.

## Indstilling

.

## Tidligere beslutninger:

.

## Beslutninger:

Ingen

## Bilag

.

**3 (Lukket) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne**  
**Offentlig titel Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne**  
**Sags ID:** EMN-2018-04566

## Resumé

.

## Baggrund

.

## Indstilling

.

## Tidligere beslutninger:

.

## Beslutninger:

.

## Bilag

.