

REFERAT Byplanudvalget d. 05-12-2022

Mødedato Mandag d. 05. december 2022 kl. 17:00

Mødested Mødelokale D

Indholdsfortegnelse

Lokalplan 414 for et område ved Dyrehavevej og Klampenborgvej. Endelig vedtagelse.....	3
Lokalplan 434 for Hyldegårdsvej 53. Offentlig høring.....	6
Sigridsvej 13. Overskridelse af maksimalt tilladt bygningshøjde i forbindelse med efterisolering.....	9
Gentoftegade 33. Altaner på bevaringsværdig bygning.....	13
Meddelelser fra formanden/forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne.....	17
Lukket: Meddelelser fra formanden/forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne.....	19
Underskrift.....	20

Punkt 1: Lokalplan 414 for et område ved Dyrehavevej og Klampenborgvej. Endelig vedtagelse

EMN-2022-08904

Bilag

Høringsnotat - Lokalplan 414 for et område ved Dyrehavevej og Klampenborgvej

Høringssvar (samlet)

1 (Åben) Lokalplan 414 for et område ved Dyrehavevej og Klampenborgvej. Endelig vedtagelse

Sags ID: EMN-2022-08904

Resumé

Forslag til lokalplan 414 for et område ved Dyrehavevej og Klampenborgvej har været i offentlig høring.

Der skal tages stilling til, om planen skal vedtages endeligt med den foreslåede redaktionelle ændring.

Baggrund

Kommunalbestyrelsen vedtog på mødet den 29. august 2022, pkt. 3, at sende forslag til Lokalplan 414 i offentlig høring.

Lokalplan 414 vil erstatte Lokalplan 289 og omfatter samme område.

Den nye lokalplan er udarbejdet for at fastlægge, at garager, skure og lignende småbygninger kun må være i 1 etage, som det er gældende i kommunens øvrige villaområder. Efter den eksisterende Lokalplan 289 kan disse småbygninger opføres i 2 etager. Samtidigt er bestemmelsen vedrørende småbygningernes højde opdateret, så bestemmelsen svarer til det, der er anført i nyere lokalplaner, og som gør det muligt under visse betingelser at opføre fx garager med saddeltag, hvor tagkappen ligger 2,8 m over terræn.

I den eksisterende Lokalplan 289 er der udpeget et særligt område langs Borgmester Jørgensens Vej, hvor alle villaer er opført i ét plan, hvilket giver området et relativt åbent og let udtryk, som tilpasser sig området kuperede landskab og grønne karakter. Det er i den eksisterende lokalplan fastlagt, at bebyggelse i dette område må opføres i maksimalt 1 etage for at sikre, at den grønne karakter og de landskabelige kvaliteter opretholdes.

I Lokalplan 414 er dette delområde med bestemmelse om maksimalt 1 etage udvidet til også at omfatte alle villaerne omkring en mindre sø, idet de i dag allerede er opført som lave bygninger og indgår i samme landskabelige helhed som villaerne ved Borgmester Jørgensens Vej.

Planen giver ikke anledning til ledsagende miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering.

Planforslaget har været i offentlig høring fra den 1. september 2022 til og med den 26. oktober 2022. I høringsperioden er der modtaget 1 høringssvar, der omhandler ønsket om at udtage ejendommen Vitus Berings Alle 15 fra lokalplanen. Høringssvaret har ikke givet anledning til at foreslå ændringer i lokalplanen.

Da der er kommet en ny boligreguleringslov, ændres henvisningen i kommentaren til § 3.3 til "lov om boligforhold § 3".

Det foreslås, at lokalplanen vedtages endeligt uden ændringer – bortset fra den redaktionelle rettelse som konsekvens af ændret lovgivning.

Lokalplanen kan læses via dette link:

<https://gentofte.viewer.dkplan.niras.dk/DKplan/DKplan.aspx?LokalplanId=591>

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At Lokalplan 414 for et område ved Dyrehavevej og Klampenborgvej vedtages endeligt med den ovennævnte redaktionelle ændring.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Anbefales til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen.

Bilag

1. Høringsnotat - Lokalplan 414 for et område ved Dyrehavevej og Klampenborgvej (4835952 - EMN-2022-08904)
2. Hørings svar (samlet) (4874764 - EMN-2022-08904)

Punkt 2: Lokalplan 434 for Hyldegårdsvej 53. Offentlig høring

EMN-2022-04639

Bilag

LP 434 for Hyldegårdsvej 53

Tillæg 5 til Kommuneplan 2021

Miljørapport for Lokalplan 434_m_bilag_FINAL

2 (Åben) Lokalplan 434 for Hyldegårdsvej 53. Offentlig høring

Sags ID: EMN-2022-04639

Resumé

Gentofte Kommune har modtaget en ansøgning fra ejeren af Hyldegårdsvej 53 om tilladelse til nedrivning af en erhvervsbebyggelse med henblik på opførelse af 13 boliger i 2-3 etager.

Der er udarbejdet et forslag til lokalplan og et kommuneplantillæg samt miljøvurdering, der vil muliggøre projektet.

Der skal tages stilling til, om forslag til Lokalplan 434 for Hyldegårdsvej 53 skal sendes i offentlig høring.

Baggrund

Gentofte Kommune har fra grundejer modtaget en ansøgning om fremtidig anvendelse af Hyldegårdsvej 53, matrikel 10 by, Ordrup, (nuværende autoforhandler) til boligformål i form af 13 boliger med 2-3 boligetager med tagterrasser og med tilhørende parkeringskælder. Bygningshøjden er 12 m. Etagearealet for den enkelte bolig varierer mellem 100 - 135 m², og i alt er det 1.616 m², svarende til en bebyggelsesprocent på 80.

Ejendommenes grundareal er samlet på 2.020 m², og det eksisterende etageareal er 1.001 m², svarende til en bebyggelsesprocent på ca. 50.

Ejendommen er omfattet af kommuneplanramme 2.E1, der omfatter den omhandlede ejendom og naboejendommen. Kommuneplanrammen udlægger de 2 ejendomme til erhvervsområde (industri og håndværk) med lokalcenter og med en maksimal bebyggelsesprocent på 80, med minimum 10 % af erhvervsetagearealet udlagt til opholdsarealer, maksimalt 3 etager og maksimal bygningshøjde på 12 m. Der skal inden for den enkelte ejendom anlægges mindst 1 parkeringsplads pr. 50 m² etageareal til erhverv.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 124, der fastlægger anvendelsen af den omhandlede ejendom til erhverv i form af værksteder, kontorer og butikker. Lokalplanen fastlægger en maksimal bebyggelsesprocent på 50 for ejendommen.

Det ønskede projekt forudsætter udarbejdelse af ny lokalplan med tilhørende tillæg til Kommuneplan 2021.

Der blev den 16. september 2021 holdt indledende borgermøde, hvor bygherre præsenterede projektet.

Projektet blev generelt modtaget positivt. Der var enkelte bemærkninger om indbliksgener fra beboere i etagebyggeriet nord for ejendommen samt anvendelsen af bebyggelsens friarealer ud mod Hyldegårdsvej.

I forslaget til lokalplan fastsættes, at ny bebyggelse skal opføres inden for 3 byggefeltet, hvoraf det ene er rykket på baggrund af bemærkningerne om indbliksgener ved det indledende borgermøde. Bebyggelsesprocenten fastsættes til maksimalt 80, og ny bebyggelse må

maksimalt opføres i 3 etager. Den maksimale bygningshøjde fastsættes til 12 m. Den nødvendige parkering skal etableres i parkeringskælder. Der fastlægges bestemmelser, der sikrer bebyggelsens opholdsarealer mod trafikstøj.

Forslag til Lokalplan 434 kan læses via dette link:

<http://gentofte.viewer.dkplan.niras.dk/DKplan/DKplan.aspx?LokalplanId=570>

Planforslaget har givet anledning til udarbejdelse af ledsagende miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

Der afholdes borgermøde i høringsperioden.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At forslag til Lokalplan 434 for Hyldegårdsvej 53 med tilhørende kommuneplantillæg og miljøvurdering vedtages til udsendelse i offentlig høring.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Anbefales til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen, idet følgende sætning udgår af forslag til Lokalplan 434 § 6.8, stk.3 "må maksimalt udgøre 25% af hver boligenheds tagflade."

Bilag

1. LP 434 for Hyldegårdsvej 53 (4837295 - EMN-2022-04639)
2. Tillæg 5 til Kommuneplan 2021 (4568393 - EMN-2022-04641)
3. Miljørapport for Lokalplan 434_m_bilag_FINAL (4884857 - EMN-2022-07262)

Punkt 3: Sigridsvej 13. Overskridelse af maksimalt tilladt bygningshøjde i forbindelse med efterisolering

EMN-2022-09342

Bilag

Oversigtskort Sigridsvej 13

Skråfoto Sigridsvej 13

279 1.1.01 - Situationsplan - 2022.06.27

279 1.2.03 - Opstalt, nordøst - 2022.07.07

279 1.2.01 - Opstalt, sydvest - 2022.07.07

279 1.2.02 - Opstalt, nordvest - 2022.07.07

Skyggediagrammer

NOTAT TIL SKYGGEDIAGRAMMER

Sigridsvej bygningshøjder

Tidligere afgørelser i forbindelse med overskridelse af maksimal bygningshøjde ved udvendig efterisolering

3 (Åben) Sigridsvej 13. Overskridelse af maksimalt tilladt bygningshøjde i forbindelse med efterisolering

Sags ID: EMN-2022-09342

Resumé

Der skal tages stilling til, om der skal dispenseres til overskridelse af lokalplanens maksimale bygningshøjde i forbindelse med efterisolering af tagkonstruktionen.

Baggrund

Plan og Byg har modtaget ansøgning om tilladelse til om- og tilbygning til det eksisterende 2-familiehus, herunder ansøgning om at hæve tagkonstruktionen 25 cm i forbindelse med efterisolering af taget.

Den eksisterende tagetage er udnyttet til beboelse i forbindelse med 1. salen. Tagetagen ønskes nyindrettet, og man ønsker i den forbindelse at efterisolere taget. Det betyder, at taget hæves med 25 cm.

Bygningen er i dag 12,52 m høj, og forøgelsen af højden vil betyde, at bygningen vil blive 12,77 m høj.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 148 fra 2000. Heraf fremgår i § 7, stk. 3, at intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 12 meter over terræn, målt efterreglerne i bygningslovgivningen.

Af Bygningsreglement 2018 fremgår, at eksisterende enfamiliehuse, dobbelthuse, rækkehuse og sommerhuse, kan efterisoleres med op til 25 cm isolering, uden at det skal medregnes i etagearealet, og dermed heller ikke i bebyggelsesprocenten. Dette gælder for facader og tagflader. Tofamiliehuse er som udgangspunkt ikke omfattet af denne undtagelse.

Byggeriet/efterisoleringen overskrider byggeretten, og der skal laves en helhedsvurdering som grundlag for en afgørelse. I den aktuelle sag overskrider det eksisterende hus det skrå højdegrænseplan mod nordvest, og byggeretten er dermed overskredet.

Som grundlag for en helhedsvurdering er der udarbejdet skyggediagrammer, som viser hvordan den forøgede taghøjde påvirker naboen mod nordvest. Det er udelukkende skyggerne på naboejendommen Sigridsvej 11, der skal tages stilling til.

På baggrund af skyggeforøgelsen vurderes det, at en forøgelse af taghøjden med 25 cm vil medføre væsentlige skyggegener, og at skyggeforholdene vil blive utilfredsstillende for naboen mod vest/nordvest (Sigridsvej 11).

En tilladelse til det ansøgte vil ikke være i overensstemmelse med gældende praksis i forhold til skyggepåvirkningen på naboejendommene. I henhold til gældende praksis tillades ikke skyggeforøgelser i dette omfang, og lignende skyggeforøgelser i andre sager, er ikke blevet tilladt.

Skyggediagrammer og tilhørende kommentarer fra forvaltningen er vedlagt som bilag til sagsfremstillingen. Af skyggediagrammerne fremgår den eksisterende skygge og den fremtidige skygge. Skygge markeret med rødt på skyggediagrammerne, svarer til forøgelsen af skyggen i forbindelse med forøgelsen af taghøjden. Skyggediagrammerne vil blive gennemgået på mødet.

Naboer mod nord og nord/øst består af rækkehusbebyggelse, og ejendommene her ligger med en afstand på minimum 6 m til bygningen. Det skrå højdegrænseplan er overholdt mod skellet mod nord og nordøst, og forøgelsen af taghøjden samt kviste vil således ikke medføre væsentlige skygge- eller indbliksgener for disse ejendomme.

Kvarteret er blandet villabebyggelse og rækkehuse. Der er både villaer, der overholder de 12 m højdekrav, og villaer, med højder på op til 13,6 m, der ikke overholder lokalplanens maksimale højdekrav.

Tillades skyggeforøgelserne i dette projekt, vil det få præcedensvirkning for andre lignende sager. Det potentielle omfang af "andre lignende sager" kan være stort, da ejerne af mange ældre ejendomme kan have/få et ønske om efterisolering af deres hus.

Andre sager, hvor bygningshøjden har været en del af sagsbehandlingen, er vedlagt som bilag.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At der meddeles afslag på dispensation til overskridelse af lokalplanens bestemmelse om maksimal bygningshøjde i forbindelse med udvendig efterisolering.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Vedtaget. Frederik Dehlholm (Ø) stemte imod "under henvisning til det miljømæssige fornuftige i en isolering".

Bilag

1. Oversigtskort Sigridsvej 13 (4886192 - EMN-2022-09342)
2. Skråfoto Sigridsvej 13 (4886195 - EMN-2022-09342)
3. 279 1.1.01 - Situationsplan - 2022.06.27 (4886197 - EMN-2022-09342)
4. 279 1.2.03 - Opstalt, nordøst - 2022.07.07 (4886198 - EMN-2022-09342)
5. 279 1.2.01 - Opstalt, sydvest - 2022.07.07 (4886199 - EMN-2022-09342)
6. 279 1.2.02 - Opstalt, nordvest - 2022.07.07 (4886201 - EMN-2022-09342)
7. Skyggediagrammer (4886202 - EMN-2022-09342)
8. NOTAT TIL SKYGGEDIAGRAMMER (4886203 - EMN-2022-09342)
9. Sigridsvej bygningshøjder (4886204 - EMN-2022-09342)
10. Tidligere afgørelser i forbindelse med overskridelse af maksimal bygningshøjde ved udvendig efterisolering (4886205 - EMN-2022-09342)

Punkt 4: Gentoftegade 33. Altaner på bevaringsværdig bygning

EMN-2022-09451

Bilag

Kortbilag og skråfoto, Gentoftegade 33

Konsekvensanalyse - Gentoftegade 33

18465 Hovedandragende

3.01 18465 - Gentoftegade 33 etape 2 Rev. D

2.01 18465 - Gentoftegade 33 etape 2

4 (Åben) Gentoftegade 33. Altaner på bevaringsværdig bygning

Sags ID: EMN-2022-09451

Resumé

Der skal tages stilling til, om der skal dispenseres til opsætning af altaner på den bevaringsværdige bygning, samt om der skal dispenseres fra dagslyskravet i BR18.

Baggrund

Plan og Byg har modtaget ansøgning om tilladelse til etablering af 5 altaner på den bevaringsværdige bygning på ejendommen Gentoftegade 33.

Altanerne placeres på gårdsiden, hvor der i februar 2018 blev givet byggetilladelse til 6 altaner.

Ejendommen er i Lokalplan 364 udpeget som bevaringsværdig, og er i SAVE-atlasset tildelt bevaringsværdien 4.

Idet bygningen er bevaringsværdig og ikke kan overholde kravene til dagslys, skal ansøgningen om altanerne overholde Gentofte Kommunes retningslinjer for opsætning af altaner.

Af altanvejledningens afsnit om undtagelser fremgår på side 16, at *"Der kan i øvrigt tillades opsætning af altaner, der ikke overholder dagslyskravene, og heller ikke iagttager retningslinjerne, såfremt der er tale om huludfyldning, hvor en facade, der i overvejende grad er dækket af altaner, udfyldes fuldstændig med altaner af nøjagtig samme størrelse, udformning og materialer som de i forvejen tilladte"*.

Ved byggetilladelsen til de eksisterende altaner blev det vurderet, at de ikke ville forringe bevaringsværdien. Med den nu indsendte ansøgning er der tale om delvis udfyldning af ranker.

De nye altaner ønskes udført magen til de eksisterende og udføres af samme altanfirma. Det oplyses, at ved etablering af altaner vil de underliggende lejligheder ikke kunne opfylde dagslyskravet i BR18.

De indsendte dagslysberegninger er vedlagt som bilag.

Det bemærkes, at det rum, der efterlades med de ringeste dagslysforhold, er et baglokale til et pizzeria, og er således ikke et primært arbejdsområde.

For beboelseslejlighederne bemærkes, at de generelt har gode dagslysforhold i de rum, der ikke bliver påvirket af altanopsætningen, idet der er god rumhøjde i lejlighederne, og den modstående bygning kun er 12 m høj (forholdsvis lav bygning).

Plan og Byg vurderer, at bygningens bevaringsværdi vil blive forringet, hvis der meddeles tilladelse til det ansøgte. I vurderingen er der lagt vægt på, at det er muligt at opsætte yderligere 7 altaner på gårdfacaden, ud over de eksisterende 6 altaner (udgør **ikke** den overvejende andel af mulige altaner på gårdfacaden). Det ansøgte projekt er således ikke omfattet af altanvejledningens undtagelsesbestemmelse.

Det vurderes også, at der kan opsættes nye altaner, og at bygningens bevaringsværdi vil kunne fastholdes, hvis de nye altaner udformes og placeres i overensstemmelse med retningslinjerne i altanvejledningen.

Opsættes altaner som ansøgt, vil der opstå en homogenitet i forhold til altanerne, men det vurderes, at løsningen slører bygningens form og struktur, og vil ændre husets karakter.

Opsættes altaner i overensstemmelse med altanvejledningen, vil gårdfacaden fremstå med forskellige altaner, hvilket vil give et uhomogent udtryk, men det vurderes, at de nye altaner vil være i overensstemmelse med husets karakter, og at bygningens form og struktur fortsat vil være bevaret.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At de drøftes og besluttes, om der skal meddeles tilladelse til det ansøgte.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Vedtaget at meddele tilladelse til de ansøgte altaner på Gentoftegade 33 samt Adolfsvej 66, tv., og afslag til placeringen af de ansøgte altaner på Adolfsvej 66 th. Altanerne på Adolfsvej 66 th. skal placeres i overensstemmelse med altanvejledningen. Desuden vedtaget, at 2. afsnit under overskriften "Undtagelser" i Altanvejledningen erstattes af følgende:

"Der kan i øvrigt tillades opsætning af altaner, der ikke iagttager retningslinjerne (og heller ikke overholder dagslyskravene), såfremt der allerede lovligt er opsat altaner i et omfang, der svarer til ca. halvdelen eller mere af de altaner, der kan opsættes på ejendommen. De nye altaner kan i disse tilfælde udformes fuldstændig som de allerede tilladte altaner for så vidt angår størrelse, udformning, placering og materialer.

Såfremt der kun lovligt er opsat få altaner, kan de nye altaner udformes fuldstændig som de allerede tilladte altaner for så vidt angår udformning, placering og materialer. Hvis de eksisterende altaner væsentligt overskrider dagslyskravene, skal retningslinjerne om størrelse på altaner overholdes."

Bilag

1. Kortbilag og skråfoto, Gentoftegade 33 (4891200 - EMN-2022-09451)
2. Konsekvensanalyse - Gentoftegade 33 (4891201 - EMN-2022-09451)
3. 18465 Hovedandragende (4891203 - EMN-2022-09451)
4. 3.01 18465 - Gentoftegade 33 etape 2 Rev. D (4891204 - EMN-2022-09451)
5. 2.01 18465 - Gentoftegade 33 etape 2 (4891205 - EMN-2022-09451)

Punkt 5: Meddelelser fra formanden/forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne

EMN-2021-07671

5 (Åben) Meddelelser fra formanden/forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne

Sags ID: EMN-2021-07671

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Forvaltningen orienterede om igangværende sager på Ericavej, Dyrehavevej og Charlottenlundvej.

Bilag

Punkt 6: Lukket: Meddelelser fra formanden/forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne

EMN-2021-07671

Punkt 7: Underskrift

EMN-2021-07632

7 (Åben) Underskrift

Sags ID: EMN-2021-07632

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

.000

Bilag