

REFERAT Bygnings og arkitekturudvalget (2017 - 2021)

d. 23-04-2018

Mødedato Mandag d. 23. april 2018 kl. 00:00

Mødested

Indholdsfortegnelse

Dagsorden.....	3
Referat.....	9

Punkt 1: Dagsorden



Dagsorden til møde i Bygnings- og Arkitekturudvalget

**Mødetidspunkt 23-04-2018 17:05
Mødeafholdelse Udvalgsværelse D**

Indholdsfortegnelse

Bygnings- og Arkitekturudvalget

23-04-2018 17:05

1 (Åben) Sigridsvej 22 - Opførelse af villa.....	3
2 (Åben) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne	4
3 (Lukket) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne	5

1 (Åben) Sigridsvej 22 - Opførelse af villa

Sags ID: EMN-2018-01863

Resumé

Der er ansøgt om opførelse af et nyt enfamiliehus på Sigridsvej 22.

Der skal tages indledende stilling til projektet og i forbindelse hermed det hævede opholdsareal.

Baggrund

Ejendommen er omfattet af lokalplan 148 for et område mellem Sigridsvej, Richelieus Alle og Gardes Alle. Det ansøgte projekt er i overensstemmelse med lokalplanen for området, bortset fra bestemmelsen om taghældning.

Der ansøges om tilladelse til at udføre villaen med taghældninger på mellem 17,2° og 17,7° på bygningens tagflader mod haven (øst), og på mellem 14,3° og 36,2° (nord) mod vej og naboskel mod nr. 20 (vest).

Af lokalplanens § 7, stk. 6, fremgår, at tagets vinkel med det vandrette plan for bygninger med synlig taghældning skal være mellem 40° og 50°.

Projektet indeholder desuden et hævet opholdsareal på ca. 82,5 m² placeret oven på en kælder, som delvist er beliggende udenfor bygningens stueetage. Opholdsarealet er hævet ca. 2,05 m over det eksisterende terræn.

Det hævede opholdsareal, der indgår i ansøgningen, er ikke i strid med lokalplanen eller anden regulering. Et afslag til det ansøgte forudsætter, at der efter planlovens § 14 nedlægges et forbud med henblik på efterfølgende vedtagelse af en lokalplan, der regulerer forholdet.

Lokalplanbestemmelsen om taghældninger har til hensigt at sikre, at huse i området opføres med tage med hældninger, der modsvarer de ældre huse i området. På disse huse fremstår taget typisk markant og synligt fra terrænniveau.

Byplanudvalget meddelte den 30. november 2017 enstemmigt (pkt. 8) dispensation til, at villaen, Sigridsvej 25, kan opføres med taghældninger på mellem 25° og 36°, idet det blev vurderet, at dette ikke vil medføre en væsentlig ændring af området som helhed. Der blev herved lagt vægt på, at projektets tage er synlige/markante, og at der indenfor lokalplanområdet i forvejen findes en række ejendomme, hvis taghældning er afvigende, herunder Sigridsvej nr. 17 B, 19 og 21, som er beliggende i umiddelbar nærhed af ejendommen.

Taget i det konkrete projekt på Sigridsvej 22 med taghældninger ned til 14,3° og 17,2° lever ikke op til lokalplanens intention om at sikre synlige og markante tage, som er det karaktertræk, der er sædvanligt for området. Det vurderes, at en taghældning fra 25° vil opfylde denne intention.

På dagsordenen for Økonomiudvalgets møde den 23. april 2018, punkt 1, behandles forslag til Lokalplan 405 for fritliggende kældre og hævede opholdsarealer, der har til formål at regulere omfanget af bl.a. den type hævede opholdsarealer, som indgår i projektet på Sigridsvej 22. Der lægges i lokalplanforslaget op til, at der i villaområder maksimalt kan opføres den form for hævede opholdsarealer inden for følgende grænser:

- De omfattede bebyggelser må ikke opføres med en højde på over 1,8 m over naturligt terræn til dæk/tag.
- Bebyggelsernes samlede areal må ikke overstige 25 % af ejendommens eksisterende etageareal.
- Bebyggelsernes samlede areal må dog ikke overstige 25 % af ejendommens etageareal udregnet på baggrund af den bebyggelsesprocent.
- Bebyggelsernes samlede areal må ikke overstige 150 m² per ejendom.

I henhold til en sådan regulering vil der for ejendommen Sigridsvej 22 kunne opføres et hævet opholdsareal i en maksimal højde på 1,8 m og med et samlet areal på 58 m².

Inden der kan meddeles byggetilladelse skal byggeprojektet, herunder spørgsmålet om dispensation fra lokalplanens krav til taghældning, sendes i høring hos naboerne til ejendommen.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Bygnings- og Arkitekturudvalget:

1. At det drøftes og beslutes, hvordan Gentofte Kommune forholder sig til det i projektet indeholdte hævede opholdsareal på 82,5 m² i en højde af 2,05 m over eksisterende terræn.
2. At et ændret projekt med ydre taghældninger på minimum 25⁰ kan sendes i nabohøring.

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

1. Sigridsvej 22. Ansøgning (2272152 - EMN-2018-01863)
2. Sigridsvej 22. Skråfoto (2272154 - EMN-2018-01863)
3. Sigridsvej 22. Kortbilag (2272153 - EMN-2018-01863)
4. Sigridsvej 22. Projektmateriale (2272151 - EMN-2018-01863)

2 (Åben) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne

Sags ID: EMN-2017-05970

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

3 (Lukket) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne
Offentlig titel Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne
Sags ID: EMN-2017-05970

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

Punkt 2: Referat



Referat af møde i Bygnings- og Arkitekturudvalget

Mødetidspunkt 23-04-2018 17:05
Mødeafholdelse Udvalgsværelse D

Protokollen blev læst
og mødet hævet kl.: 17.15

Tilstede: Marianne Zangenberg, Ole Stephensen, Bente Frimodt-Møller, Karen Riis Kjølbbye, Jesper Marcus, Jeanne Toxværd

Fraværende: Louisa S. Bøttkjær

Indholdsfortegnelse

Bygnings- og Arkitekturudvalget

23-04-2018 17:05

1 (Åben) Sigridsvej 22 - Opførelse af villa	3
2 (Åben) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne.....	5
3 (Lukket) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne	5

1 (Åben) Sigridsvej 22 - Opførelse af villa

Sags ID: EMN-2018-01863

Resumé

Der er ansøgt om opførelse af et nyt enfamiliehus på Sigridsvej 22.

Der skal tages indledende stilling til projektet og i forbindelse hermed det hævede opholdsareal.

Baggrund

Ejendommen er omfattet af lokalplan 148 for et område mellem Sigridsvej, Richelieus Alle og Gardes Alle. Det ansøgte projekt er i overensstemmelse med lokalplanen for området, bortset fra bestemmelsen om taghældning.

Der ansøges om tilladelse til at udføre villaen med taghældninger på mellem 17,2° og 17,7° på bygningens tagflader mod haven (øst), og på mellem 14,3° og 36,2° (nord) mod vej og naboskel mod nr. 20 (vest).

Af lokalplanens § 7, stk. 6, fremgår, at tagets vinkel med det vandrette plan for bygninger med synlig taghældning skal være mellem 40° og 50°.

Projektet indeholder desuden et hævet opholdsareal på ca. 82,5 m² placeret oven på en kælder, som delvist er beliggende udenfor bygningens stueetage. Opholdsarealet er hævet ca. 2,05 m over det eksisterende terræn.

Det hævede opholdsareal, der indgår i ansøgningen, er ikke i strid med lokalplanen eller anden regulering. Et afslag til det ansøgte forudsætter, at der efter planlovens § 14 nedlægges et forbud med henblik på efterfølgende vedtagelse af en lokalplan, der regulerer forholdet.

Lokalplanbestemmelsen om taghældninger har til hensigt at sikre, at huse i området opføres med tage med hældninger, der modsvarer de ældre huse i området. På disse huse fremstår taget typisk markant og synligt fra terrænniveau.

Byplanudvalget meddelte den 30. november 2017 enstemmigt (pkt. 8) dispensation til, at villaen, Sigridsvej 25, kan opføres med taghældninger på mellem 25° og 36°, idet det blev vurderet, at dette ikke vil medføre en væsentlig ændring af området som helhed. Der blev herved lagt vægt på, at projektets tage er synlige/markante, og at der indenfor lokalplanområdet i forvejen findes en række ejendomme, hvis taghældning er afvigende, herunder Sigridsvej nr. 17 B, 19 og 21, som er beliggende i umiddelbar nærhed af ejendommen.

Taget i det konkrete projekt på Sigridsvej 22 med taghældninger ned til 14,3° og 17,2° lever ikke op til lokalplanens intention om at sikre synlige og markante tage, som er det karaktertræk, der er sædvanligt for området. Det vurderes, at en taghældning fra 25° vil opfylde denne intention.

På dagsordenen for Økonomiudvalgets møde den 23. april 2018, punkt 1, behandles forslag til Lokalplan 405 for fritliggende kældre og hævede opholdsarealer, der har til formål at regulere omfanget af bl.a. den type hævede opholdsarealer, som indgår i projektet på Sigridsvej 22. Der lægges i lokalplanforslaget op til, at der i villaområder maksimalt kan opføres den form for hævede opholdsarealer inden for følgende grænser:

- De omfattede bebyggelser må ikke opføres med en højde på over 1,8 m over naturligt terræn til dæk/tag.
- Bebyggelsernes samlede areal må ikke overstige 25 % af ejendommens eksisterende etageareal.
- Bebyggelsernes samlede areal må dog ikke overstige 25 % af ejendommens etageareal udregnet på baggrund af den bebyggelsesprocent.
- Bebyggelsernes samlede areal må ikke overstige 150 m² per ejendom.

I henhold til en sådan regulering vil der for ejendommen Sigridsvej 22 kunne opføres et hævet opholdsareal i en maksimal højde på 1,8 m og med et samlet areal på 58 m².

Inden der kan meddeles byggetilladelse skal byggeprojektet, herunder spørgsmålet om dispensation fra lokalplanens krav til taghældning, sendes i høring hos naboerne til ejendommen.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Bygnings- og Arkitekturudvalget:

1. At det drøftes og beslutes, hvordan Gentofte Kommune forholder sig til det i projektet indeholdte hævede opholdsareal på 82,5 m² i en højde af 2,05 m over eksisterende terræn.
2. At et ændret projekt med ydre taghældninger på minimum 25⁰ kan sendes i naboerhøring.

Tidligere beslutninger:

Beslutninger:

Ad 1. Gentofte Kommune agter efter planlovens §14 at nedlægge forbud mod etablering af et hævet opholdsareal, der overstiger det omfang og den højde, som vil være muligt efter det lokalplanforslag, som Økonomiudvalget anbefaler til Kommunalbestyrelsen, jævnfør punkt 1 på dagsordenen for Økonomiudvalgets møde den 23. april 2018

Ad 2. Vedtaget.

Bilag

1. Sigridsvej 22. Ansøgning (2272152 - EMN-2018-01863)
2. Sigridsvej 22. Skråfoto (2272154 - EMN-2018-01863)
3. Sigridsvej 22. Kortbilag (2272153 - EMN-2018-01863)

4. Sigridsvej 22. Projektmateriale (2272151 - EMN-2018-01863)

2 (Åben) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne

Sags ID: EMN-2017-05970

Tidligere beslutninger:

Beslutninger:

Ingen meddelelser.

Bilag

3 (Lukket) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne

Sags ID: EMN-2017-05970