

REFERAT Byplanudvalget d. 03-11-2016

Mødedato Torsdag d. 03. november 2016 kl. 17:00

Mødested Mødet starter med en besigtigelse af Mosehøjvej 9A, hvor vi mødes kl. 17.00. Der er således modtaget en henvendelse om bebyggelsesmulighed, som gør det hensigtsmæssigt, at grunden besigtiges. Herefter fortsættes mødet i Udvalgsværelse D

Indholdsfortegnelse

Tillæg 16 til Kommuneplan 2013. Etablering af carporte, garager, skure og lignende mindre bygnin	3
Lokalplan 390 for et område mellem Bernstorffsvej, Kildegårdsvej og Hans Jensens Vej. Offentlig	6
Strandparksvej 14-18. Ansøgning om etablering af altaner.....	8
Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne.....	11
Lukket: Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne.....	13

**Punkt 1: Tillæg 16 til Kommuneplan 2013. Etablering af carporte, garager, skure og lignende mindre bygninger i skel, som ikke overholder byggeretten.
Offentlig høring**

EMN-2016-05084

Bilag

Forslag til Tillæg 16

1 (Åben) Tillæg 16 til Kommuneplan 2013. Etablering af carporte, garager, skure og lignende mindre bygninger i skel, som ikke overholder byggeretten. Offentlig høring

Sags ID: EMN-2016-05084

Resumé

Gentofte Kommune ønsker i forbindelse med byggesagsbehandlingen af sager om etablering af garager, carporte, skure og lignende bygninger i skelbræmmen, at kunne give mulighed for at tillade mindre overskridelser i forhold til det, som er tilladt efter byggeretten, hvis der ikke derved bliver gener i form af lys- og skyggepåvirkninger for naboerne. Dette forudsætter, at der i kommuneplanen beskrives, hvad der tilstræbes.

Derfor er der udarbejdet et forslag til tillæg til Kommuneplan 2013, der indfører nye bestemmelser herom for både villa, tæt-lav boligbebyggelse og etageboliger.

Der skal tages stilling til, om forslag til Tillæg 16 til Kommuneplan 2013 skal udsendes i offentlig høring.

Baggrund

Det er i henhold til bygningsreglementet generelt muligt at placere mindre bygninger, fx carporte, garager, drivhuse og udhuse, nærmere skel mod nabo eller vej end 2,5 m – dog bl.a. under forudsætning af at bygningen ikke er højere end 2,5 meter.

Byplanudvalget har på møde den 7. april 2016, pkt. 3, enstemmigt vedtaget, at der skal udarbejdes et tillæg til Kommuneplan 2013, der muliggør, at der i forbindelse med byggesagsbehandlingen af disse bygninger er mulighed for visse overskridelser af højden, hvis der ikke bliver gener i form af lys- og skyggepåvirkninger for naboerne.

På denne baggrund har Plan og Byg udarbejdet forslag til Tillæg 16 til Kommuneplan 2013 med henblik på udsendelse i offentlig høring. De nye retningslinjer vil ved den endelige vedtagelse blive indføjet i Kommuneplan 2013's generelle rammer for typer af boligområder; villa, tæt-lav boligbebyggelse og etageboliger.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalg, Økonomiudvalg og Kommunalbestyrelse:

At forslag til Tillæg 16 til Kommuneplan 2013 vedtages til udsendelse i offentlig høring.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Anbefales til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen.

Bilag

1. Forslag til Tillæg 16 (1396844 - EMN-2016-05084)

Punkt 2: Lokalplan 390 for et område mellem Bernstorffsvej, Kildegårdsvej og Hans Jensens Vej. Offentlig høring

EMN-2016-05858

Bilag

Lokalplan 390 Forslag

2 (Åben) Lokalplan 390 for et område mellem Bernstorffsvej, Kildegårdsvej og Hans Jensens Vej. Offentlig høring

Sags ID: EMN-2016-05858

Resumé

Byplanudvalget har på mødet den 2. juni 2016, pkt.12, vedtaget at der skal meddeles forbud efter planlovens § 14 med henblik på udarbejdelse af lokalplan med en minimumsgrundstørrelse på 800 m². Poul V. Jensen (Nye Borgerlige) stemte imod, "idet han finder, at der bør meddeles tilladelse i henhold til nugældende regler."

På den baggrund har Plan og Byg udarbejdet forslag til Lokalplan 390 for et område mellem Bernstorffsvej, Kildegårdsvej og Hans Jensens Vej.

Der skal tages stilling til, om planforslaget skal sendes i offentlig høring.

Baggrund

Lokalplanområdet indgår i enkeltområde 1.B41 i Kommuneplan 2013 for Gentofte Kommune. Området er reguleret af lokalplan 358 for et område mellem Bernstorffsvej, Kildegårdsvej og Hans Jensens Vej.

Det eksisterende plangrundlag for området giver mulighed for udstykning med en minimum grundstørrelse på 700 m², hvilket kan føre til en forøgelse af antallet af boliger i området. Teoretisk vil der kunne udstykkes mindst 19 nye grunde. Kommunalbestyrelsen ønsker at begrænse denne fortætningsmulighed med en ny lokalplan, som fastsætter en minimumsgrundstørrelse på 800 m², 1.200 m² for tofamiliehuse og 1.400 m² for dobbelthuse.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen

At forslag til Lokalplan 390 vedtages til udsendelse i offentlig høring.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Anbefales til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen. Poul V. Jensen (D) stemte imod.

Bilag

1. Lokalplan 390 Forslag (1378271 - EMN-2016-05858)

Punkt 3: Strandparksvej 14-18. Ansøgning om etablering af altaner

EMN-2016-05213

Bilag

Oversigtskort

skråfoto Strandparksvej

Facade Strandparksvej 14 - 18

Situationsplan Strandparksvej 14 - 18

3 (Åben) Strandparksvej 14-18. Ansøgning om etablering af altaner

Sags ID: EMN-2016-05213

Resumé

Etagebebyggelsen på Strandparksvej 14–18 ansøger om etablering af altaner på gårdssiden og i gavlen.

Der skal tages stilling til, om der kan godkendes altanopsætning på, og om der skal stilles krav om ugensigtigt værn på alle altaner.

Baggrund

På vegne af ejer har MinAltan den 1. juli 2016 ansøgt om byggetilladelse til etablering af altaner på gård- og gavlsiden. Gårdrummet er orienteret mod vest og vender mod nabobebyggelsen, der ligeledes er en etageblok, mens gavlen vender mod syd og en bebyggelse bestående af en- og tofamiliehuse.

Sagen blev udsat på mødet den 6. oktober 2016, idet forholdene omkring gavlaltanerne på naboejendommen Strandparksvej 20-24 skulle afklares.

Ejendommen er ikke omfattet af en lokalplan, og reguleres derfor af kommuneplanens rammer. Den har en bevaringsværdi på 5 og er opført i 1907 som en 5 etagers boligblok. Sammen med en symmetrisk nabobygning, Strandparksvej 20-24, udgør de et lille bymiljø i området mellem Strandvejen og Hellerup Havn. Der blev i 2012 meddelt byggetilladelse til, at nabobygningen kunne etablere altaner på både gård- og gadesiden. I juni 2015 meddeles tilladelse til at der etableres altaner på den sydlige gavl på nabobygningen. Forud for tilladelsen blev ansøgningen sendt i partshøring. Plan og byg modtog ingen høringssvar. Der blev dengang ikke stillet krav om ugensigtigt værn, og altanerne er etableret med "åbent" værn.

Der er plan- som byggelovsmæssigt ikke noget til hinder for etablering af altaner på ejendommen. I bygningsreglementet er der krav om, at der tages stilling til, om de indblik- og skyggevirksomheder altanerne giver lejlighederne imellem samt på naboejendommene, er væsentlige.

Strandparksvej 10 -12 har altaner på gårdsiden. De er placeret således, at der er indblik ind over de ubebyggede arealer på Strandparksvej 14-18, men altanerne er etableret med ugensigtigt værn.

Fra de ansøgte altaner på Strandparksvej 14-18's gavl og vestlige gårdfacade vil der komme indblik ind over de ubebyggede arealer på Strandparksvej 10-12. Omfanget af indbliksgenerne vil kunne reduceres med etablering af ugensigtigt værn.

Der ønskes også opsat altaner på ejendommens nordlige gårdfacade. Fra denne placering vil der ikke være indblik på naboejendommen mod syd, og kun en minimal indbliksmulighed på Strandparksvej 10-12's opholdsarealer, også selv om altanerne udføres med ugensigtigt værn.

Altanerne på gavlen vil uanset værnets udformning kunne medføre indbliksgener på naboejendommen mod syd, et enfamiliehus. Afstanden til denne ejendom er ca. 8 m.

Alle de ansøgte altaner har en dybde på 1,5 m., som med bygningens udformning og sammenbygning med nabobebyggelsen giver en skyggevirkning for de underste lejligheder i nr. 14 og 16 th., hvilket bevirker, at dagslysholdene ikke vil blive tilfredsstillende. Der vil derfor skulle ske en bearbejdning af altandybden i forhold til de underste lejligheder.

Kommunalbestyrelsen har den 26. september 2016, pkt. 3, enstemmigt vedtaget at sende forslag til Lokalplan 395 og forslag til Tillæg 15 til Kommuneplan 2013 i offentlig høring. Planforslagene har til hensigt at danne planlægningsmæssigt grundlag for, at der ved ansøgning om altan og tagterrasser i *villaområder* stilles krav om et ugenomsigtigt værn i en højde af minimum 1 m.

På Kommunalbestyrelsens møde den 31. oktober 2016 behandles forslag til tillæg 17 til Kommuneplan 2013, der efter endelig vedtagelse vil gøre det muligt at kræve ugenomsigtigt værn ved altaner og tagterrasser på *etageboliger*, selv om en ejendom ikke er omfattet af en lokalplan. Herefter publiceres forslaget på kommunens hjemmeside i 8 uger, inden det kan vedtages endeligt. Indtil endelig vedtagelse af Kommuneplantillægget er det ikke muligt at stille krav om ugenomsigtige værn på altanerne i projektet.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

1. At det drøftes og beslutes, hvorvidt der skal meddeles tilladelse til de ansøgte gavaltaner.
2. At det drøftes og beslutes, hvorvidt der skal stilles krav om ugenomsigtige værn på alle de altaner, som opsættes på bygningens gårdfacader.

Tidligere beslutninger:

Udvalg: Byplanudvalget **Dato:** 06-10-2016

Udsat.

Beslutninger:

Vedtaget, at nedlægge § 14 forbud imod den ansøgte etablering af altaner uden uigenomsigtige værn, idet forvaltningen bemyndiges til at imødekomme en ansøgning om etablering af altaner med uigenomsigtige værn.

Bilag

1. Oversigtskort (1325265 - EMN-2016-05213)
2. skråfoto Strandparksvej (1325267 - EMN-2016-05213)
3. Facade Strandparksvej 14 - 18 (1325264 - EMN-2016-05213)
4. Situationsplan Strandparksvej 14 - 18 (1325266 - EMN-2016-05213)

Punkt 4: Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne

EMN-2015-16104

4 (Åben) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne

Sags ID: EMN-2015-16104

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Der afholdes et indledende borgermøde om etablering af boliger på Rygårds Allé 7-11.

Der blev orienteret om forespørgsel om bebyggelsesmulighederne på Mosehøjvej 9A og B, jf. besigtigelsen forud for mødet.

Bilag

Punkt 5: Lukket: Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne

EMN-2015-16104