

REFERAT Bygnings og arkitekturudvalget (2017 - 2021)

d. 08-02-2018

Mødedato Torsdag d. 08. februar 2018 kl. 00:00

Mødested

Indholdsfortegnelse

Dagsorden.....	3
Referat.....	8



Dagsorden til møde i Bygnings- og Arkitekturudvalget

**Mødetidspunkt 08-02-2018 17:00
Mødeafholdelse**

Indholdsfortegnelse

Bygnings- og Arkitekturudvalget

08-02-2018 17:00

1 (Åben) Fredensvej 55B. Opførelse af enfamiliehus samt udstykningsforslag	3
2 (Åben) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne	4
3 (Lukket) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne	5

1 (Åben) Fredensvej 55B. Opførelse af enfamiliehus samt udstykningsforslag

Sags ID: EMN-2018-00641

Resumé

Ansøgning om opførelse af nyt enfamiliehus på en ejendom, hvor der allerede er bygget 2 tofamiliehus, et eksisterende enfamiliehus (nedrives), værkstedsbygning (nedrives), garager samt div. sekundære bygninger.

Der skal tages stilling til, om der kan gives tilladelse til udstykning og opførelse af nyt enfamiliehus.

Baggrund

På Byplanudvalget møde den 5. september 2013, pkt. 10, blev det enstemmigt vedtaget at meddele tilladelse til nedrivning af enfamiliehuset og værksteds- og garagebygninger samt til opførelse af nyt enfamiliehus. Tilladelsen er ikke blevet udnyttet og er bortfaldet, idet gyldighedsperioden på 3 år er udløbet.

Daværende projekt indeholdt ikke en udstykning, som det aktuelle projekt gør. Ellers er der ikke forskel på de 2 projekter.

Grundarealet for matriklen er 2.896 m², og den er i dag bebygget som følger:

- Bygning 1: Nr. 55A, tofamiliehus, etageareal, 200 m².
- Bygning 2: Nr. 55B, enfamiliehus – som ønskes nedrevet, etageareal, 83 m².
- Bygning 3: Nr. 55C, tofamiliehus, etageareal, 186 m².
- Bygning 4: værksteder m.m., etageareal, 135 m².

Der ud over findes der på grunden et garageanlæg på ca. 80 m² samt diverse småbygninger, herunder værksteder m.m., der ønskes nedrevet, på ca. 200 m² i alt.

Bebyggelsesprocenten for hele ejendommen er ca. 27.

Ved opførelse af ny beboelsesbygning skal der foreligge et udstykningsforslag jævnfør Byggeloven. Et udstykningsforslag skal iagttage de bebyggelsesregulerende bestemmelser i bygningsreglementet samt eventuelle bestemmelser om bebyggelsesprocent, mindstegrundstørrelse, etageantal, parkeringskrav m.v.

Landinspektør Jan Hübbe har fremsendt et udstykningsforslag, hvor ejendommen udstykkes i 3 parceller som følger:

- Nr. 55B: Ca. 700 m² (767 m² inkl. fællesareal), enfamiliehus, bebyggelsesprocent 17,6 – inkl. eksisterende værksted, 24,3.
- Nr. 55A: Ca. 970 m² (1.073 m² inkl. fællesareal), eksisterende tofamiliehus, bebyggelsesprocent 20,2.
- Nr. 55C: Ca. 970 m² (1.073 m² inkl. fælles areal), eksisterende tofamiliehus, bebyggelsesprocent 19,4.

Fællesarealet udlægges i form af en fælles adgangsvej og har et areal på ca. 280 m², som skal betjene alle ejendommene med adgang til den offentlige vej, Fredensvej.

Ansøger er indforstået med, at der skal tinglyses en servitut om, at værkstedet på nr. 55B skal nedrives, såfremt grunden udstykkes.

Ejendommen er omfattet af kommuneplanramme 3.D12. Området er udlagt til offentligt formål med en specifik anvendelse; Daginstitution, spejderhytte m.v. ved Morescosvej og maksimal bebyggelsesprocent på 40.

Da ejendommen er udlagt til offentligt formål, hvor der ikke er bestemmelser om mindste grundstørrelser, parkeringskrav m.m. skal udstykningsforslaget helhedsvurderes.

Det omhandlede område minder om et villaområde. For et sådant gælder, at den maksimale bebyggelsesprocent er 25. Mindstegrundstørrelsen for tofamilieboliger er 1.000 m², og adgangsarealer medregnes ikke heri.

På de omkringliggende grunde mod øst, matr. nr. 3ex og 3ev er der opført beboelsesbygninger. Mod syd ligger Ordrup Hallen. Mod nord er der opført spejderhytte og mindre bygninger for fritidsformål. Mod vest grænser grunden op mod Ordrup Park.

Det er Plan og Bygs vurdering, at oplevelsen af grunden for naboer og forbipasserende fremstår med en meget rodet, usammenhængende og nedslidt bygningsmasse. Med det ansøgte vil ejendommens bygningsmasse blive mere indbydende og vil indpasse sig bedre til områdets øvrige bebyggelser og struktur.

Bebyggelsesprocenten vil være omtrent uændret, men de ansøgte grundstørrelser er mindre end, hvad der er gældende i et villaområde.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Bygnings- og Arkitekturudvalget:

At der meddeles tilladelse til det ansøgte

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

1. Luftfoto (2169016 - EMN-2018-00641)
2. Planmæssig tilladelse (2169021 - EMN-2018-00641)
3. Rev. udstykningsforslag forvaltningen (2169033 - EMN-2018-00641)
4. Beslutning fra møde i Byplanudvalget d. 05.09.2013 (2169043 - EMN-2018-00641)
5. Rev. udstykningsforslag fra ansøger (2169049 - EMN-2018-00641)
6. Skitsetegning HPF136 131017 (2169062 - EMN-2018-00641)

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



Referat af møde i Bygnings- og Arkitekturudvalget

**Mødetidspunkt 08-02-2018 17:00
Mødeafholdelse Udvalgsværelse D**

**Protokollen blev læst
og mødet hævet kl.: 17:22**

**Tilstede: Ole Stephensen, Bente Frimodt-Møller, Karen Riis Kjølbye, Louisa S.
Bøttkjær, Jesper Marcus, Jeanne Toxværd**

Fraværende: Marianne Zangenberg

Indholdsfortegnelse

Bygnings- og Arkitekturudvalget

08-02-2018 17:00

1 (Åben) Fredensvej 55B. Opførelse af enfamiliehus samt udstykningsforslag	3
2 (Åben) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne.....	5
3 (Lukket) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne	5

1 (Åben) Fredensvej 55B. Opførelse af enfamiliehus samt udstykningsforslag

Sags ID: EMN-2018-00641

Resumé

Ansøgning om opførelse af nyt enfamiliehus på en ejendom, hvor der allerede er bygget 2 tofamiliehus, et eksisterende enfamiliehus (nedrives), værkstedsbygning (nedrives), garager samt div. sekundære bygninger.

Der skal tages stilling til, om der kan gives tilladelse til udstykning og opførelse af nyt enfamiliehus.

Baggrund

På Byplanudvalget møde den 5. september 2013, pkt. 10, blev det enstemmigt vedtaget at meddele tilladelse til nedrivning af enfamiliehuset og værksteds- og garagebygninger samt til opførelse af nyt enfamiliehus. Tilladelsen er ikke blevet udnyttet og er bortfaldet, idet gyldighedsperioden på 3 år er udløbet.

Daværende projekt indeholdt ikke en udstykning, som det aktuelle projekt gør. Ellers er der ikke forskel på de 2 projekter.

Grundarealet for matriklen er 2.896 m², og den er i dag bebygget som følger:

- Bygning 1: Nr. 55A, tofamiliehus, etageareal, 200 m².
- Bygning 2: Nr. 55B, enfamiliehus – som ønskes nedrevet, etageareal, 83 m².
- Bygning 3: Nr. 55C, tofamiliehus, etageareal, 186 m².
- Bygning 4: værksteder m.m., etageareal, 135 m².

Der ud over findes der på grunden et garageanlæg på ca. 80 m² samt diverse småbygninger, herunder værksteder m.m., der ønskes nedrevet, på ca. 200 m² i alt.

Bebyggelsesprocenten for hele ejendommen er ca. 27.

Ved opførelse af ny beboelsesbygning skal der foreligge et udstykningsforslag jævnfør Byggeloven. Et udstykningsforslag skal iagttage de bebyggelsesregulerende bestemmelser i bygningsreglementet samt eventuelle bestemmelser om bebyggelsesprocent, mindstegrundstørrelse, etageantal, parkeringskrav m.v.

Landinspektør Jan Hübbe har fremsendt et udstykningsforslag, hvor ejendommen udstykkes i 3 parceller som følger:

- Nr. 55B: Ca. 700 m² (767 m² inkl. fællesareal), enfamiliehus, bebyggelsesprocent 17,6 – inkl. eksisterende værksted, 24,3.
- Nr. 55A: Ca. 970 m² (1.073 m² inkl. fællesareal), eksisterende tofamiliehus, bebyggelsesprocent 20,2.
- Nr. 55C: Ca. 970 m² (1.073 m² inkl. fælles areal), eksisterende tofamiliehus, bebyggelsesprocent 19,4.

Fællesarealet udlægges i form af en fælles adgangsvej og har et areal på ca. 280 m², som skal betjene alle ejendommene med adgang til den offentlige vej, Fredensvej.

Ansøger er indforstået med, at der skal tinglyses en servitut om, at værkstedet på nr. 55B skal nedrives, såfremt grunden udstykkes.

Ejendommen er omfattet af kommuneplanramme 3.D12. Området er udlagt til offentligt formål med en specifik anvendelse; Daginstitution, spejderhytte m.v. ved Morescosvej og maksimal bebyggelsesprocent på 40.

Da ejendommen er udlagt til offentligt formål, hvor der ikke er bestemmelser om mindste grundstørrelser, parkeringskrav m.m. skal udstykningsforslaget helhedsvurderes.

Det omhandlede område minder om et villaområde. For et sådant gælder, at den maksimale bebyggelsesprocent er 25. Mindstegrundstørrelsen for tofamilieboliger er 1.000 m², og adgangsarealer medregnes ikke heri.

På de omkringliggende grunde mod øst, matr. nr. 3ex og 3ev er der opført beboelsesbygninger. Mod syd ligger Ordrup Hallen. Mod nord er der opført spejderhytte og mindre bygninger for fritidsformål. Mod vest grænser grunden op mod Ordrup Park.

Det er Plan og Bygs vurdering, at oplevelsen af grunden for naboer og forbipasserende fremstår med en meget rodet, usammenhængende og nedslidt bygningsmasse. Med det ansøgte vil ejendommens bygningsmasse blive mere indbydende og vil indpasse sig bedre til områdets øvrige bebyggelser og struktur.

Bebyggelsesprocenten vil være omtrent uændret, men de ansøgte grundstørrelser er mindre end, hvad der er gældende i et villaområde.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Bygnings- og Arkitekturudvalget:

At der meddeles tilladelse til det ansøgte

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Vedtaget.

Bilag

1. Luftfoto (2169016 - EMN-2018-00641)
2. Planmæssig tilladelse (2169021 - EMN-2018-00641)
3. Rev. udstykningsforslag forvaltningen (2169033 - EMN-2018-00641)
4. Beslutning fra møde i Byplanudvalget d. 05.09.2013 (2169043 - EMN-2018-00641)
5. Rev. udstykningsforslag fra ansøger (2169049 - EMN-2018-00641)
6. Skitsetegning HPF136 131017 (2169062 - EMN-2018-00641)

2 (Åben) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne

Sags ID: EMN-2017-05970

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Jeanne Toxværd (Ø) stillede spørgsmål om bopælspligt i Gentofte Kommune.

Bilag

3 (Lukket) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne

Sags ID: EMN-2017-05970