

REFERAT Byplanudvalget d. 16-01-2023

Mødedato Mandag d. 16. januar 2023 kl. 17:00

Mødested Udvalgsværelse D

Indholdsfortegnelse

Grusbakken 5. Ændret anvendelse til dagbehandlingsinstitution.....	3
Sandtoften 25-27. Ændret anvendelse til danseskole.....	6
Sigridsvej 13. Overskridelse af maksimalt tilladt bebyggelsesprocent i forbindelse med udvendig ef	9
Emiliekildevej 1 - Hvidøre Slot. Udskiftning af tårnvinduer og dør på bevaringsværdig ejendom.....	12
Strandvejen 282. Regulering af byggemulighed mellem Strandvejen og Kystvejen.....	15
Søndersøvej 6A. Udstykningsforslag i forbindelse med opførelse af dobbelthus.....	18
Mobilantener i kommunen.....	21
Orientering om gældende altanvejlednings forhold til igangværende altansager, hvori der ikke er tr	24
Statusrapport til Byplanudvalget. 2. halvår 2022.....	27
Meddelelser fra formanden og forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne.....	29
Lukket: Meddelelser fra formanden /forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne.....	31
Underskrift.....	32

Punkt 1: Grusbakken 5. Ændret anvendelse til dagbehandlingsinstitution

EMN-2022-10234

Bilag

Lokalplan 238, afgrænsning og lokaliteter. Luftfoto_Opt

Ansøgning om midlertidig ændret anvendelse af ejendommen Grusbakken 5. Opdateret

1 (Åben) Grusbakken 5. Ændret anvendelse til dagbehandlingsinstitution

Sags ID: EMN-2022-10234

Resumé

Ejeren af Grusbakken 5 har ansøgt om tilladelse til tidsbegrænset anvendelse af ejendommen til dagbehandlingsinstitution.

Der skal tages stilling til, om der kan meddeles tidsbegrænset tilladelse.

Baggrund

Den specialpædagogiske dagbehandlingsinstitution Sputnik er en dagbehandlingsinstitution for unge med bl.a. autisme og ADHD. De driver i dag en afdeling på Klampenborgvej 50. På grund af væsentlige mangler ved ejendommen – herunder men ikke begrænset til vandskader, lugtgener, skimmelsvamp – er der opstået et akut behov for ny lokalisering.

Sputnik har fundet en for dem egnet lokalitet på ejendommen Grusbakken 5. Ejeren af ejendommen har på Sputniks foranledning ansøgt om tilladelse til tidsbegrænset anvendelse af ejendommen til formålet i 3 år.

Grusbakken 5 ligger i et erhvervsområde, der er omfattet af Lokalplan 238, der fastlægger anvendelsen til erhvervsformål for håndværks-, værksteds- og fremstillingsvirksomhed med tilhørende lager og udstilling (showroom), lager- og engrosvirksomhed samt til privat og offentlig administration.

En dagbehandlingsinstitution hører i planlægningsmæssig betydning til kategorien *Offentlige formål, daginstitution/undervisning*.

Efter planlovens § 19, stk. 1, kan Kommunalbestyrelsen dispensere fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med planens principper eller tidsbegrænses til maksimalt 3 år.

Det er fastslået i domspraksis, at en lokalplans anvendelsesbestemmelse hører med til planens princip. Det er således ikke muligt at meddele dispensation til permanent at anvende ejendommen til den ønskede anvendelse, idet dette forudsætter vedtagelse af ny lokalplan.

Det er muligt at meddele en tidsbegrænset dispensation til ændret anvendelse i maksimalt 3 år. Inden der kan meddeles en sådan dispensation, skal der foretages en høring af relevante interessenter i mindst 2 uger. Væsentlig anvendelsesændring af en bygning forudsætter endvidere byggetilladelse.

Erhvervsområdet ved Grusbakken/Sandtoften er et af de få områder i Gentofte Kommune, som kan benyttes til håndværks-, værksteds- og fremstillingsvirksomheder. Området er trafikalt velbeliggende i umiddelbar forbindelse med Nybrovej og Motorring 3.

Området er i det store hele dog af samme grund belastet af trafikstøj med mere end 58 dB, som er den vejledende støjgrænse for støjfølsom anvendelse, hvortil hører skoler og

undervisningsbygninger. Ejendommen Grusbakken 5 er delvist belastet med støj med mere end 58 dB.

Det fremgår af kommunens erhvervs politik, at de erhvervsområder, som kommunen har, skal udnyttes endnu bedre, og at erhvervs miljøet skal blive endnu mere attraktivt. Det er målsætningen, at der kommer flere nystartede virksomheder, og at etablerede virksomheder vokser, samt at der tiltrækkes flere innovative virksomheder.

I kommuneplanens retningslinjer for planlægning i kommunens erhvervsområder står anført, at muligheden for midlertidig anvendelse inden for de eksisterende bebyggede rammer frem for ved fortætning kan være med til at understøtte iværksætteri. Eksempelvis hvor en virksomhed eller dele heraf er under afvikling eller områder, der afventer en ny funktion.

Eventuel ændret anvendelse af en enkelt ejendom i erhvervsområdet bør ses i sammenhæng med kommunens erhvervs politik og generelle målsætning for området, idet det i den aktuelle sag kan tages i betragtning, at der er tale om en tidsbegrænset periode.

Der skal i øvrigt henvises til anden sag på dagsordenen vedrørende anvendelse af ejendommen Sandtoften 25-27 til danseskole.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At der meddeles tidsbegrænset tilladelse i 3 år til anvendelse af Grusbakken 5 til dagbehandlingsinstitution.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Vedtaget.

Bilag

1. Lokalplan 238, afgrænsning og lokaliteter. Luftfoto_Opt (4926317 - EMN-2022-10234)
2. Ansøgning om midlertidig ændret anvendelse af ejendommen Grusbakken 5. Opdateret (4938208 - EMN-2022-10234)

Punkt 2: Sandtoften 25-27. Ændret anvendelse til danseskole

EMN-2022-10235

Bilag

Lokalplan 238, afgrænsning og lokaliteter. Luftfoto_Opt

Sandtoften 25-27. Ansøgning om dispensation

2 (Åben) Sandtoften 25-27. Ændret anvendelse til danseskole

Sags ID: EMN-2022-10235

Resumé

Danseskolen ALDANS har sammen med ejeren af Sandtoften 25-27 ansøgt om tilladelse til at anvende ejendommen til danseskole.

Der skal tages stilling til, om der skal udarbejdes ny lokalplan, der vil gøre det muligt at anvende ejendommen til danseskole.

Baggrund

Danseskolen ALDANS har sammen med ejeren af Sandtoften 25-27 ansøgt om tilladelse til at anvende ejendommen til danseskole.

Sandtoften 25-27 ligger i et erhvervsområde, der er omfattet af Lokalplan 238, der fastlægger anvendelsen til erhvervsformål for håndværks-, værksteds- og fremstillingsvirksomhed med tilhørende lager og udstilling (showroom), lager- og engrosvirksomhed samt til privat og offentlig administration.

En danseskole hører i planlægningsmæssig betydning til kategorien *Offentlige formål, kultur og fritid*.

Efter planlovens § 19, stk. 1, kan Kommunalbestyrelsen dispensere fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med planens principper eller tidsbegrænses til maksimalt 3 år.

Det er fastslået i domspraksis, at en lokalplans anvendelsesbestemmelse hører med til planens princip. Det er således ikke muligt at meddele dispensation til permanent at anvende ejendommen til den ønskede anvendelse, idet dette forudsætter vedtagelse af ny lokalplan.

Det er muligt at meddele en tidsbegrænset dispensation til ændret anvendelse i maksimalt 3 år. Inden der kan meddeles en sådan dispensation, skal der foretages en høring af relevante interessenter i mindst 2 uger.

Det skal bemærkes, at der er ansøgt om permanent og ikke tidsbegrænset tilladelse til ny anvendelse.

Erhvervsområdet ved Grusbakken/Sandtoften er et af de få områder i Gentofte Kommune, som kan benyttes til håndværks-, værksteds- og fremstillingsvirksomheder. Området er trafikalt velbeliggende i umiddelbar forbindelse med Nybrovej og Motorring 3.

Det fremgår af kommunens erhvervspolitik, at de erhvervsområder, som kommunen har, skal udnyttes endnu bedre, og at erhvervmiljøet skal blive endnu mere attraktivt. Det er målsætningen, at der kommer flere nystartede virksomheder, og at etablerede virksomheder vokser, samt at der tiltrækkes flere innovative virksomheder.

I kommuneplanens retningslinjer for planlægning i kommunens erhvervsområder står anført, at muligheden for midlertidig anvendelse inden for de eksisterende bebyggede rammer frem for ved fortætning kan være med til at understøtte iværksættelse. Eksempelvis hvor en virksomhed eller dele heraf er under afvikling eller områder, der afventer en ny funktion.

Eventuel ændret anvendelse af en enkelt ejendom i erhvervsområdet bør ses i sammenhæng med kommunens erhvervs politik og generelle målsætning for området.

Der skal i øvrigt henvises til anden sag på dagsordenen vedrørende tidsbegrænset anvendelse af ejendommen Grusbakken 5 til dagbehandlingsinstitution.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At drøfte og beslutte, om der skal udarbejdes ny lokalplan, der vil muliggøre anvendelse af ejendommen til danseskole.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Vedtaget at meddele afslag.

Bilag

1. Lokalplan 238, afgrænsning og lokaliteter. Luftfoto_Opt (4926316 - EMN-2022-10235)
2. Sandtoften 25-27. Ansøgning om dispensation (4926315 - EMN-2022-10235)

Punkt 3: Sigridsvej 13. Overskridelse af maksimalt tilladt bebyggelsesprocent i forbindelse med udvendig efterisolering af tofamiliehus

EMN-2023-00134

Bilag

Oversigtskort Sigridsvej 13

Skråfoto Sigridsvej 13

279 1.1.01 - Situationsplan - 2022.06.27

Skyggediagram, facadeisolering

3 (Åben) Sigridsvej 13. Overskridelse af maksimalt tilladt bebyggelsesprocent i forbindelse med udvendig efterisolering af tofamiliehus

Sags ID: EMN-2023-00134

Resumé

Det skal drøftes og besluttes, om den forøgede skygge, som afkastes af den ekstra udvendige isolering, er væsentlig, og om der skal dispenseres til overskridelse af lokalplanens maksimale bebyggelsesprocent i forbindelse med efterisolering af facader på tofamiliehus.

Baggrund

På møde den 5. december 2022, pkt. 3, besluttede Byplanudvalget (Frederik Dehlholm (Enhedslisten) stemte imod), at afslå tilladelse til at overskride den maksimalt tilladte bygningshøjde i forbindelse med efterisolering af tagkonstruktionen.

Plan og Byg har efterfølgende modtaget ansøgning om tilladelse til udvendig efterisolering af facaderne med 10 cm.

Det eksisterende **tofamiliehus** ønskes totalrenoveret og efterisoleret for at forbedre energiforbruget.

Bygningen har i dag en bebyggelsesprocent på 47,7 %, og med udvendig efterisolering øges den til 49,1 %, svarende til en forøgelse af etagearealet med 14 m².

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 402 fra 2018. Af § 4.2 fremgår, at bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke må overstige 25.

Ifølge Bygningsreglement 2018 kan eksisterende enfamiliehuse, dobbelthuse, rækkehuse og sommerhuse 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 *ikke* omfattet af denne undtagelse.

Den udvendige efterisolering vil således kræve en dispensation fra lokalplanens bebyggelsesprocent.

Byggeriet/efterisoleringen overskrider byggeretten for så vidt angår bebyggelsesprocent. Det eksisterende hus overskrider endvidere det skrå højdegrænseplan mod nordvest, og byggeretten er også dermed overskredet. Der skal derfor foretages en helhedsvurdering som grundlag for en afgørelse.

Som grundlag for en helhedsvurdering er der udarbejdet skyggediagrammer, som viser hvordan den forøgede bygningsbredde 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 udvendig efterisolering af facader med 10 cm *ikke* vil medføre væsentlige skyggegener.

Skyggediagrammer fra forvaltningen er vedlagt som bilag til sagsfremstillingen, og 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 bygningsbredden 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 25 % bebyggelsesprocent og villaer, der ikke overholder dem.

I en lignende sag på Prinsesse Alexandrines Allé 28, **tofamiliehus**, oplyste Plan og Byg i marts 2021, at udvendig efterisolering ikke skulle medregnes i bebyggelsesprocenten. I en efterfølgende klagesag afgjorde Planklagenævnet, at udvendig efterisolering på et tofamiliehus ikke skal medregnes i etagearealet. Denne afgørelse har Planklagenævnet senere omgjort (i samme sag), og Plan og Byg vurderer derfor, at udvendig efterisolering på et tofamiliehus **skal** medregnes i etagearealet/bebyggelsesprocenten.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At det drøftes og besluttet, om den forøgede skygge, som afkastes af den ekstra udvendige isolering, er væsentlig, og om der skal meddeles dispensation til overskridelse af lokalplanens bestemmelse om maksimal bebyggelsesprocent i forbindelse med udvendig efterisolering af facader.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Vedtaget at meddele dispensation til overskridelse af lokalplanens bestemmelse om maksimal bebyggelsesprocent i forbindelse med udvendig isolering af facader.

Bilag

1. Oversigtskort Sigridsvej 13 (4936011 - EMN-2023-00134)
2. Skråfoto Sigridsvej 13 (4936013 - EMN-2023-00134)
3. 279 1.1.01 - Situationsplan - 2022.06.27 (4936014 - EMN-2023-00134)
4. Skyggediagram, facadeisolering (4936015 - EMN-2023-00134)

Punkt 4: Emiliekildevej 1 - Hvidøre Slot. Udskiftning af tårnvinduer og dør på bevaringsværdig ejendom

EMN-2023-00129

Bilag

Planmæssig forespørgelse vinduesudskiftning

Nov 2022 Notat vedr tårnvinduer og dør Facadeoversigt

Tårnvinduer opstalt

Tårnvinduer snit

Fotos

Tårndør facade-1

Tårndør detalje-1

4 (Åben) Emiliekildevej 1 - Hvidøre Slot. Udskiftning af tårnvinduer og dør på bevaringsværdig ejendom

Sags ID: EMN-2023-00129

Resumé

Der skal tages stilling til, om der skal dispenseres til bibeholdelse af nye tårnvinduer på bevaringsværdig ejendom samt til udskiftning af eksisterende tårndør.

Baggrund

Plan og Byg har modtaget ansøgning om tilladelse til at bibeholde allerede udskiftede tårnvinduer på den bevaringsværdige ejendom samt om tilladelse til udskiftning af eksisterende tårndør. Udskiftningen af vinduerne har fundet sted uden tilladelse, og er, ifølge det oplyste, sket, idet der er konstateret råd og korrosion i de gamle vinduer.

Hvidøre Slot er tildelt bevaringsværdien 2 i kommunens SAVE-registrering og er udpeget som bevaringsværdig i *Lokalplan 380 temaplan for bevaringsværdige bygninger* fra april 2017.

Tårnet er en central del af den oprindelige bygnings udtryk og fremstår som et landemærke i området. Tårnet kan ses fra både Kystvejen og Strandvejen og udtrykker sig som et prisme.

De oprindelige vinduesglas har været almindeligt jernholdigt glas, med en lys, svagt grønlig, nuance. Glasset har i høj grad tilladt passage af det naturlige dagslys og har bidraget til at understrege tårnets lette konstruktion.

Udskiftningen af vinduerne har medført følgende forandringer i forhold til det oprindelige:

- Glaspartier er monteret med trælister, men er bredere og dybere og helt ud til vinduets ramme.
- Fugen omkring vinduerne mod murværk er gjort bredere. Fugen tilgodeser drift og montagehensyn og er udført som mørtelfuge.
- Hængsler er længere og monteret med kortere afstand til vinduesrammer. Dette er en afvigelse grundet i anvendelsen af ny byggeteknik, idet hængslet fjernes fra kant mod murhul og placeres midt på vinduesrammen.
- Vinduesposter er gjort smallere, mens vinduesrammer er gjort bredere, hvorved glasarealet forudsættes uforandret. Udskiftet kitfals med træliste fremstår imidlertid bredere og dybere end på det oprindelige vindue, og falsen går helt ud til vindueskant, hvilket gør vinduet mere massivt eller 'tungere' i udtrykket.
- Nye vinduer er udført med jernfrit glas for at give så stor transmission af det naturlige dagslys som muligt. Sammenlignet med det udskiftede glas vurderes det, at nyt glas i sit udtryk er meget langt fra det oprindelige glas, der har været jernholdigt med svag lys grønfarvning, og at den opnåede lysreduktion ved jernfrit glas er minimal i forhold til det oprindelige glas.
- Glaspartier er nu dobbelte glas som termorude, hvilket i sig selv forringer lystransmittansen, og glasset er 'coatet' med en blålig reflekterende coating, der bidrager til en mørk, grå farvenuance, når man kigger igennem tårnet; se fotos fra bilag til ansøgning og registrering 2. januar 2023.

Det vurderes, at de nye vinduer fremstår med et tungere udtryk end de oprindelige vinduer. I vurderingen indgår, at de nye glas har en mørkere farve end de oprindelige glas, og at det dagslys, som passerer gennem tårnet, farves af glasset.

Det indgår også i vurderingen, at glaspartierne sidder dybere i de nye vinduesrammer end glaspartierne gjorde i de oprindelige vinduesrammer; se fotos fra registrering 2. januar 2023. Det betyder, at der tilføjes en kraftigere skyggeaftegning på de nye vinduer end på de oprindelige.

For så vidt angår den indsatte dør i tårnbygningen, er den ifølge bygherre indsat for nyligt som en midlertidig løsning. Dørblad her bredere rammer om glas end vinduerne. Det er ikke umiddelbart muligt at finde materiale på den oprindelige dør i arkivet. Plan og Byg vurderer, at døren bør have et rammeprofil omkring glas tilsvarende vinduer.

Samlet vurderes det, at tårnet fremstår anderledes og tungere med de nye vinduer og dør, end oprindeligt.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At der meddeles afslag på bibeholdelse af udskiftede vinduer og afslag på den ansøgte dør i tårnet.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Vedtaget.

Bilag

1. Planmæssig forespørgelse vinduesudskiftning (4936700 - EMN-2023-00129)
2. Nov 2022 Notat vedr tårnvinduer og dør Facadeoversigt (4936702 - EMN-2023-00129)
3. Tårnvinduer opstalt (4936694 - EMN-2023-00129)
4. Tårnvinduer snit (4936696 - EMN-2023-00129)
5. Fotos (4936705 - EMN-2023-00129)
6. Tårndør facade-1 (4936707 - EMN-2023-00129)
7. Tårndør detalje-1 (4936710 - EMN-2023-00129)

Punkt 5: Strandvejen 282. Regulering af byggemulighed mellem Strandvejen og Kystvejen

EMN-2023-00137

Bilag

Oversigtskort og skråfoto - Strandvejen 828

Ansøgning

Situationsplan - Strandvejen 282 - Fremtidige forhold

Situationsplan - Strandvejen 282 - Eksisterende forhold

Facader 2-2 Strandvejen 282 20221101

Facader 1-2 Strandvejen 282 20221101

5 (Åben) Strandvejen 282. Regulering af byggemulighed mellem Strandvejen og Kystvejen

Sags ID: EMN-2023-00137

Resumé

Der skal tages stilling til, om der skal varsles forbud efter *planlovens* § 14 mod bebyggelse i 2 etager mod Kystvejen.

Baggrund

Plan og Byg har modtaget ansøgning om tilladelse til opførelse af et 2-etagers enfamiliehus med et samlet etageareal på 555 m², hvoraf 219 m² er kælderareal. Det samlede boligareal udgør 336 m², og giver en bebyggelsesprocent på 24,6. Grundens areal udgør 1.366 m².

Ejendommen er beliggende umiddelbart nord for Skovshoved Havn, og er omfattet af Lokalplan 142, offentliggjort oktober 2002. Lokalplanen giver mulighed for at opføre 2 etager og med en bebyggelsesprocent på 25.

Det ansøgte hus er i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser om højde, bebyggelsesprocent og placering.

Syd for Skovshoved Havn blev Lokalplan 322 offentliggjort i april 2012. Af lokalplanens § 6.6 fremgår, at *"Bebyggelse må maksimalt opføres i 2 etager. Dog må beboelsesbygninger, der opføres mellem eksisterende væsentlig boligbebyggelse langs Strandvejen og den i § 6.8 fastlagte byggelinje, kun opføres i 1 etage"*.

Bestemmelsen findes ikke i Lokalplan 142, men det vurderes, at bebyggelsesstrukturen mellem Strandvejen og Kystvejen nord for Skovshoved Havn har samme udtryk/kvaliteter som bebyggelsesstrukturen syd for Skovshoved Havn.

Det vurderes, at opførelse af et hus med 2 etager mellem den eksisterende væsentlige boligbebyggelse og den i Lokalplan 142, § 6.4, fastlagte byggelinje mod Kystvejen ikke vil være sædvanligt for området og vil medvirke til, at områdets karakter vil ændre sig.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At det besluttet, at der varsles forbud efter planlovens § 14 mod det ansøgte enfamiliehus.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Vedtaget.

Bilag

1. Oversigtskort og skråfoto - Strandvejen 828 (4936050 - EMN-2023-00137)
2. Ansøgning (4936052 - EMN-2023-00137)
3. Situationsplan - Strandvejen 282 - Fremtidige forhold (4936053 - EMN-2023-00137)
4. Situationsplan - Strandvejen 282 - Eksisterende forhold (4936058 - EMN-2023-00137)
5. Facader 2-2 Strandvejen 282 20221101 (4936061 - EMN-2023-00137)
6. Facader 1-2 Strandvejen 282 20221101 (4936062 - EMN-2023-00137)

Punkt 6: Søndersøvej 6A. Udstykningsforslag i forbindelse med opførelse af dobbelthus

EMN-2023-00136

Bilag

Oversigtskort og skråfoto

Søndersøvej beskyttelseslinje

Skyggekort

157-129 Søndersøvej 6a Udstykningsplan - byggelovens §10a ver 6

157-129 Søndersøvej 6a Udstykningsplan - byggelovens §10a ver 5

Søndersøvej 6a Myndighedsprojekt-Situationsplan 1.200

Søndersøvej 6a Myndighedsprojekt-Facade mod Syd og Vest 1.100

Søndersøvej 6a Myndighedsprojekt-Facade mod Nord 1.100

6 (Åben) Søndersøvej 6A. Udstykningsforslag i forbindelse med opførelse af dobbelthus

Sags ID: EMN-2023-00136

Resumé

Der skal tages stilling til, om der på ejendommen Søndersøvej 6A skal varsles forbud efter *planlovens* § 14 mod opføres et dobbelthus, herunder mulighed for udstykning af en koteletgrund.

Baggrund

Ansøger har købt ejendommen Søndersøvej 6A med henblik på at udstykke ejendommen, så der kan opføres et dobbelthus. Ansøger ønsker at bibeholde det eksisterende hus og at udbygge dette til et dobbelthus.

Ejendommen har et grundareal på 1.493 m².

Efter opdeling vil der være to grunde på hhv. 700 m² og 793 m². Stikvejen udgør 3 x 29 m, hvilket giver 87 m². Dette areal skal fratrækkes den bagvedliggende grund på 793 m².

Efter byggelovens § 22, stk. 3, skal en ejendom med dobbelthus kunne udstykkes selvstændigt.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 321. Af § 4.1 fremgår, at grunde ikke ved udstykning og arealoverførsel må blive mindre end 800 m². Dog er det jf. § 3.3 muligt at etablere dobbelthuse på grunde på minimum 1.400 m².

Området fremstår i dag med en klar bebyggelsesstruktur, hvor bebyggelsen i langt overvejende grad orienterer sig mod de omkringliggende veje. Effekten af den eksisterende struktur er, at haverne primært ligger bag husene, og at ejendommene derved til sammen danner et stort sammenhængende ubebygget areal.

Naboejendommen på Søndersøvej 4 udgør et samlet areal på 1.492 m². Meddeles tilladelse til den aktuelle ansøgning på Søndersøvej 6A, vil der skulle meddeles en lignende tilladelse til Søndersøvej 4, såfremt Plan og Byg skulle modtage en ansøgning herom.

Opførelse af det ansøgte dobbelthus vil medføre en markant fortætning af området, og den nye beboelse vil have en negativ påvirkning på karakteren af det samlede ubebyggede areal som mere privat haveareal. En effekt der vil blive yderligere forstærket ved en eventuel lignende sag på naboejendommen.

Ejendommen Søndersøvej 6A ligger inden for beskyttelseslinjen for Jægersborg dæmningen, som er en del af Københavns befæstning, og dæmningen er et fredet fortidsminde. Etablering af dobbelthus vil i givet fald kræve dispensation til at bygge indenfor fortidsmindebeskyttelseslinjen. Det ansøgte har været i høring hos Kroppedal Museum, som ikke havde bemærkninger til det ansøgte.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At det drøftes og besluttet, om der skal varsles forbud efter planlovens § 14 imod det ansøgte dobbelthus.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Vedtaget at varsle forbud efter planlovens §14 imod det ansøgte dobbelthus.

Bilag

1. Oversigtskort og skråfoto (4936829 - EMN-2023-00136)
2. Søndersøvej beskyttelseslinje (4936832 - EMN-2023-00136)
3. Skyggekort (4936834 - EMN-2023-00136)
4. 157-129 Søndersøvej 6a Udstykningsplan - byggelovens §10a ver 6 (4936835 - EMN-2023-00136)
5. 157-129 Søndersøvej 6a Udstykningsplan - byggelovens §10a ver 5 (4936837 - EMN-2023-00136)
6. Søndersøvej 6a Myndighedsprojekt-Situationsplan 1.200 (4936838 - EMN-2023-00136)
7. Søndersøvej 6a Myndighedsprojekt-Facade mod Syd og Vest 1.100 (4936844 - EMN-2023-00136)
8. Søndersøvej 6a Myndighedsprojekt-Facade mod Nord 1.100 (4936845 - EMN-2023-00136)

Punkt 7: Mobilantenner i kommunen

EMN-2023-00437

7 (Åben) Mobilantenner i kommunen

Sags ID: EMN-2023-00437

Resumé

Det skal drøftes og besluttes, om der kan fastlægges vurderingskriterier for opsætning/opgradering af mobilantenner

Baggrund

Plan og Byg modtager i øjeblikket mange ansøgning om tilladelse til etablering af 5G-mobilantenner. Hovedparten af de ansøgte 5G-installationer sker på eksisterende antennepositioner.

Er de berørte ejendomme omfattet af en lokalplan, kan følgende forhold gøre sig gældende.

- Anvendelsen tillader ikke mobilantenner.
- Bygningen er udpeget som bevaringsværdig.
- Der er en bestemmelse om maksimal højde på antenner.

Udover en eventuel lokalplan reguleres mobilantenner af *masteloven*. Af § 2, stk. 1 fremgår, at "Ejere af master til radiokommunikationsformål skal imødekomme anmodninger fra andre om fælles udnyttelse af den pågældende mast".

Plan og Byg vurderer, at der med hjemmel i *masteloven* kan henvises til andre eksisterende antennepositioner i nærområdet, hvis disse kan anvendes (tilstrækkelig dækning) i stedet for den ansøgte nye antenne/opgradering af den eksisterende antenne.

På baggrund af ovenstående kan opstilles flg. kriterier, som der skal tages stilling til, når en konkret ansøgning om ny mobilantenne/opgradering af en eksisterende antenneposition skal behandles:

- Ny antenneposition i strid med lokalplanens anvendelsesbestemmelse:
 - Afslag, hvis det er en bevaringsværdig bygning, og at det vurderes, at bevaringsværdien ikke kan fastholdes.
 - Afslag, hvis det vurderes, at det påvirker et eventuelt udpeget bymiljø negativt.
 - Muliggørelse med tillæg til lokalplanen, hvis det ikke er en bevaringsværdig bygning, som ikke ligger i et udpeget bymiljø.
 - Muliggørelse med tillæg til lokalplanen, hvis det ikke er en bevaringsværdig bygning, som ligger i et udpeget bymiljø, og det vurderes ikke at påvirke bymiljøet negativt.
- Antennen er i strid med lokalplanens højdebestemmelse:
 - Afslag, hvis det er en bevaringsværdig bygning, og at det vurderes, at bevaringsværdien ikke kan fastholdes.
 - Afslag, hvis det vurderes, at det påvirker et eventuelt udpeget bymiljø negativt.
 - Tilladelse, hvis det ikke er en bevaringsværdig bygning, som ikke ligger i et udpeget bymiljø.

- Tilladelse, hvis det ikke er en bevaringsværdig bygning, som ligger i et udpeget bymiljø, og det vurderes ikke at påvirke bymiljøet negativt.
- Bygningen er udpeget som bevaringsværdig:
 - Tilladelse, hvis bevaringsværdien kan fastholdes, og det vurderes ikke påvirke et eventuelt udpeget bymiljø negativt.
 - Afslag, hvis bevaringsværdien ikke kan fastholdes, og der ikke kan henvises til alternative positioner.
 - Afslag, hvis bevaringsværdien ikke kan fastholdes, og der kan henvises til alternative positioner.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At det drøftes og besluttet, om de foreslåede vurderingskriterier skal anvendes i sagsbehandlingen af mobilantennesager.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

De foreslåede vurderingskriterier blev vedtaget, idet det indledningsvist skal vurderes, om en placering på terræn er mere hensigtsmæssig, og idet sagen forelægges udvalget til stillingtagen, hvis der er særlig dårlig mobildækning i området.

Bilag

Punkt 8: Orientering om gældende altanvejlednings forhold til igangværende altansager, hvori der ikke er truffet afgørelse

EMN-2023-00133

Bilag

Vejledning om opsætning af altaner på eksisterende etageejendomme

8 (Åben) Orientering om gældende altanvejlednings forhold til igangværende altansager, hvori der ikke er truffet afgørelse

Sags ID: EMN-2023-00133

Resumé

Der orienteres om, hvorledes igangværende altansager, hvori der ikke er truffet afgørelse, forholder sig til den reviderede altanvejledning.

Baggrund

Gentofte Kommunes vejledning om etablering af altaner på etageejendomme benyttes af forvaltningen til at vurdere modtagne ansøgninger om etablering altaner samt som grundlag for dialogen med ansøgerne, inden der træffes afgørelser.

Plan og Byg har aktuelt 8 ansøgninger om altaner på eksisterende bygninger, hvori der ikke er truffet afgørelse. Det drejer sig om følgende ejendomme:

- Brannersvej 1A. Udvidelse af eksisterende altaner. Overholder ikke altanvejledningen:
 - Eksisterende altaner overskygger 2 ud af 3 opholdsrum. En udvidelse af disse vil derfor være i strid med altanvejledningen.
- Hellerupvej 8. Ansøgning om etablering af 3 nye altaner mod vej. Overholder ikke altanvejledningen:
 - Er placeret asymmetrisk på facaden.
 - Er for brede i forhold til døråbningen.
 - Mindre væsentlig udsmykning er ikke tilpasset altanerne.
 - Ikke ugenomsigtigt værn.
- Ordrupvej 112A. Ansøgning om etablering af 6 nye altaner. Overholder altanvejledningen.
- Dalstrøget 63. Udvidelse af eksisterende altaner. Overholder ikke altanvejledningen:
 - Værn i indfarvet glas. Dette vurderes ikke at være autentisk for bygningens arkitektur og periode.
- Hellerupvej 56. Ansøgning om 28 nye altaner. Overholder ikke altanvejledningen.
 - Skygger over for mange vinduer.
 - Altaner på både gård- og gadefacader.
- Gentoftegade 33. Ansøgning om etablering af 5 nye altaner. Overholder ikke altanvejledningen.
 - Altanrækker ikke placeret symmetrisk eller i fast rytme svarende til facadens opdeling.
 - Manglende respektafstand til trappetårn.
- Rebekkevej 41. Ansøgning om 17 nye altaner. Overholder ikke altanvejledningen.
 - Altaner på mere end halvdelen af vinduerne på gårdfacaderne.

- Altaner i stueetagen.
- Altaner bryder tagfoden.
- Ordrup Jagtvej 40A-C/Ny Ordrup Sideallé 1-7. Udskiftning af eksisterende 12 altaner. Overholder ikke altanvejledningen.
 - Dagslysforholdene forringes for meget med større altaner end de eksisterende. Foreningen vender tilbage med svar. Ikke sket endnu.

7 ud af de 8 aktuelle ansøgninger overholder ikke altanvejledningen. Plan og Byg vurderer, at altanvejledningen er et vigtigt og brugbart værktøj for forvaltningen i altansager.

Det skal bemærkes, at flere af de aktuelle projekter er indsendt inden vedtagelse af altanvejledningen. Fremadrettet vil altanvejledningen også være et godt redskab for ansøgere til at fremsende godkendelsesegnede projekter, ligesom vejledningen er et godt grundlag for dialogen med ansøgere.

Vejledningen kan læses via dette link:

<https://gentofte.viewer.dkplan.niras.dk/DKplan/DKplan.aspx?PlanId=140>

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At orienteringen tages til efterretning.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Orienteringen taget til efterretning.

Bilag

1. Vejledning om opsætning af altaner på eksisterende etageejendomme (4937182 - EMN-2023-00133)

Punkt 9: Statusrapport til Byplanudvalget. 2. halvår 2022

EMN-2022-10278

Bilag

Statusrapport til Byplanudvalget, 2. halvår 2022_1

9 (Åben) Statusrapport til Byplanudvalget. 2. halvår 2022

Sags ID: EMN-2022-04954

Resumé

Byplanudvalget gives til orientering en rapportering for 2. halvår 2022.

Rapporteringen omhandler udvalgte data og statusbeskrivelser på sagstyper inden for Byplanudvalgets område.

Baggrund

I rapporteringen gives en status om sager inden for Byplanudvalgets område.

I denne rapportering indgår de data om sagsantal og sagsbehandlingstider, som Byplanudvalget den 31. maj 2022 godkendte som rammer for rapportering, samt korte beskrivelser af sagsbehandlingen af altansager og sager efter naturbeskyttelsesloven.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At orienteringen tages til efterretning.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Orienteringen taget til efterretning.

Bilag

1. Statusrapport til Byplanudvalget, 2. halvår 2022_1 (4938284 - EMN-2022-10278)

Punkt 10: Meddelelser fra formanden og forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne

EMN-2022-09126

10 (Åben) Meddelelser fra formanden og forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne

Sags ID: EMN-2022-09126

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

- Prognosemodellen, som bl.a. anvendes til at følge sagsbehandlingstiden for byggesager, blev gennemgået og status for sagsbehandlingstid blev oplyst.
- Planchefen redegjorde for indholdet af lokalplanen for Skovshoved Havn samt for den nuværende anvendelse af havnen. Formanden orienterede om, at udvalget inviteres til møde med repræsentanter fra Havnebestyrelsen for at høre nærmere om deres "Udviklingsplan for Gentofte Kommune Havne".
- Udvalgets møde i februar afholdes på Skovshoved Havn.
- Udvalget blev orienteret om håndtering af henvendelser vedr. Strandhøjsvej 24.
- Byplanudvalgets møde den 13. marts udsættes til den 14. marts kl. 17.00 – 19.00.
- Helene Brochmann stillede spørgsmål til hegning på Ericavej 161.

Bilag

Punkt 11: Lukket: Meddelelser fra formanden /forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne

EMN-2022-09126

Punkt 12: Underskrift

EMN-2022-08387

12 (Åben) Underskrift

Sags ID: EMN-2022-08387

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Indtast beslutning her

Bilag