

REFERAT Byplanudvalget (2005 - 2017) d. 06-10-2016

Mødedato Torsdag d. 06. oktober 2016 kl. 00:00

Mødested

Indholdsfortegnelse

Dagsorden.....	3
Referat.....	16

Punkt 1: Dagsorden



Dagsorden til møde i Byplanudvalget

Mødetidspunkt 06-10-2016 17:00

Mødeafholdelse Mødet starter med besigtigelse kl. 16.30 på Strandparksvej 14-18 og kl. 16.45 på Annettevej 16A. Herefter forsætter mødet i Udvalgsværelse D

Indholdsfortegnelse

Byplanudvalget

06-10-2016 17:00

1 (Åben) Facader og skilte, vejledning.....	3
2 (Åben) Lokalplan 378 for Dyrehavevej 5 A-F. Bemyndigelse.....	4
3 (Åben) Lokalplan 380. Temalokalplan for bevaringsværdige bygninger. Offentlig høring	5
4 (Åben) Lokalplan 362 for Vangede Kirke. Indberetning til PlansystemDK	6
5 (Åben) Tillæg 17 til Kommuneplan 2013. Værn ved altaner og tagterrasser på etageboliger og tæt/lav boligbebyggelser. Offentlig høring	8
6 (Åben) Strandparksvej 14-18. Ansøgning om etablering af altaner.....	9
7 (Åben) Annettevej 16A. Tilbygning af udestue	10
8 (Åben) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne	12
9 (Lukket) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne	12

1 (Åben) Facader og skilte, vejledning

Sags ID: EMN-2016-03510

Resumé

Der er udarbejdet en digital vejledning *Facader og skilte*.

Der skal tages stilling til, om vejledningen kan godkendes.

Baggrund

På Byplanudvalgets møde den 29. september 2015, pkt. 1, blev det enstemmigt vedtaget, at der skulle udarbejdes en vejledende skilte- og facademanual, og at der skulle foretages evaluering 1 år efter vejledningsmateriale var udarbejdet, idet der i den løbende udarbejdelse af lokalplaner kan ske en konkret vurdering af behov for og ønsker til krav til skiltning.

Forvaltningen har ved flere møder drøftet mulige initiativer omkring retningslinjer for skilte og facader i byrummet med Handelsstandsforeningen og strøggadernes bestyrelser, og der har på møderne været tilslutning til, at der bliver udarbejdet en vejledende skilte- og facademanual.

Plan og Byg har på baggrund af drøftelserne og Byplanudvalgets beslutning udarbejdet en digital vejledning *Facader og skilte*.

Vejledningen vil blive tilgængelig via kommunens hjemmeside og benyttet i kommunens dialog med ejendomssejere og butiksindehavere i sager, der omhandler skilte og facader på bygninger, der benyttes til detailhandel og publikumsorienteret service.

Vejledningen indeholder en kort beskrivelse af kommunens forretningsstrøg, opmærksomhedspunkter vedrørende arkitektonisk bearbejdning af facader – herunder særligt vedrørende baldakiner og markiser samt gode råd i forhold til indpasning af forskellige typer af skilte.

Vejledningen kan ses via dette link:

<http://gentofte.viewer.dkplan.niras.dk/dkplan/dkplan.aspx?intern=t&planId=43>

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen

At den digitale vejledning *Facader og skilte* godkendes.

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

2 (Åben) Lokalplan 378 for Dyrehavevej 5 A-F. Bemyndigelse

Sags ID: EMN-2016-03440

Resumé

Gentofte Kommune har modtaget en ansøgning fra KPC København A/S om igangsætning af en planproces, der vil gøre det muligt at udvikle den ubebyggede del af ejendommen Dyrehavevej 5 A-F med en rækkehusbebyggelse, og hvor 3 eksisterende dobbelthuse indgår i en helhedsplan.

Der skal tages stilling til, om der skal igangsættes en planproces med henblik på at ændre områdets plangrundlag, herunder gennemføre en høring efter planlovens § 23 c.

Baggrund

Gentofte Kommune har modtaget en ansøgning fra KPC København A/S om igangsætning af en planproces, der vil gøre det muligt at udvikle den ubebyggede del af ejendommen Dyrehavevej 5 A-F med en rækkehusbebyggelse samt tænke de eksisterende 3 dobbelthuse med i en helhedsplan.

Ejendommen Dyrehavevej 5 A-F, som omfatter matrikel 18d, Kristiansholm, har et grundareal på 16.363 m². De ansøgte 23 boliger i form af rækkehuse vil have et samlet etageareal på 3.150 m².

Kommunalbestyrelsen er tidligere på mail efter sædvanlig praksis blevet orienteret om afholdelse af indledende borgermøder om udvikling af dette område.

Der er afholdt tre indledende borgermøder den 23. februar, den 6. juni og den 31. august 2016, hvor ansøger har præsenteret oplæg til udvikling af området.

Bemærkningerne på borgermøderne handlede bl.a. om følgende:

- Områdets anvendelse, herunder om det skal bebygges
- Antallet af rækkehuse, højden af ny bebyggelse, afstand mellem eksisterende og ny bebyggelse
- Omfanget af ny bebyggelse, herunder kommende bebyggelsesprocent
- Indbliksgener og lysgener i forbindelse med en ny bebyggelse
- Støj fra jernbanen
- Arkitektur, herunder bebyggelsens form, materialer og farve
- Kørende adgang til de eksisterende dobbelthuse, herunder adgang for renovation og brandvæsen
- Belastningen af tilkørselsvejen fra Dyrehavevej efter opførelse af ny bebyggelse
- Anvendelsen af DSB's nyttehave
- Oplevelsen af en ny bebyggelse, herunder oplevelsen fra Christiansholms Parkvej

På baggrund af bemærkningerne på borgermøderne har Dorthe Mandrup Arkitekter på vegne af KPC København A/S udarbejdet det foreliggende projekt.

Området er i Kommuneplan 2013 for størstedelens vedkommende indeholdt i enkeltområdet 2. F6, som er udlagt til rekreativt grønt område med en maksimal bebyggelsesprocent på 10. De 3 eksisterende dobbelthuse indgår i enkeltområdet 2. B41, der er udlagt til villaområde med en maksimal bebyggelsesprocent på 25.

Området er ikke omfattet af lokalplan, og det ansøgte forudsætter tilvejebringelse af lokalplan.

Projektet er ikke i overensstemmelse med rammerne i Kommuneplan 2016, og en gennemførelse forudsætter således også vedtagelse af et tillæg til kommuneplanen.

En sådan ændring af kommuneplanen kan ikke gennemføres, før end der er foretaget en forudgående høring efter planlovens § 23 c.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At drøfte og beslutte, om der skal igangsættes en planproces med henblik på at ændre områdets planlægningsgrundlag, herunder gennemføre en høring i efter planlovens § 23C, således at der kan opføres en rækkehusbebyggelse på ejendommen Dyrehavevej 5 A-F, og således at de 3 eksisterende rækkehuse indgår i en helhedsplan.

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

1. 20160923_Ansøgning_om_igangsættelse_af_lokalplan (1325567 - EMN-2016-03440)
2. Bilag Skitseprojekt med 23 boliger (1325568 - EMN-2016-03440)

3 (Åben) Lokalplan 380. Temalokalplan for bevaringsværdige bygninger. Offentlig høring

Sags ID: EMN-2016-01022

Resumé

Der er udarbejdet forslag til lokalplan 380, en temaplan for bevaringsværdige bygninger.

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

Baggrund

I 2004 blev alle bygninger opført før 1970 gennemgået ved en SAVE-registrering, en såkaldt Survey of architectural values in the environment. Undersøgelsen resulterede i Atlas over bygninger og bymiljøer, hvor de enkelte bygninger og bymiljøer er kortlagt.

Kommunalbestyrelsen vedtog efterfølgende den 28. februar 2005, at alle bygninger med karakteren 1 til 4 skulle fastlægges som bevaringsværdige i kommuneplanens rammer fra og med Kommuneplan 2005 og i fremtidige lokalplaner, for at sikre dem mod nedrivning og ombygninger, som ikke er i overensstemmelse med bevaringsintentionerne.

Der er siden 2005 udarbejdet lokalplaner for mange af de bevaringsværdige bygninger, men der er ca. 1.600 bygninger af de i alt 4.500 bevaringsværdige bygninger, som enten endnu ikke er omfattet af en lokalplan, eller er omfattet af en lokalplan fra før SAVE-registreringen, hvor de ikke nødvendigvis er udpeget som bevaringsværdige, og dermed ikke er sikret af bevaringsbestemmelser. På disse bygninger kan der foretages bygningsforandringer, som forringer bevaringsværdierne, uden at det forelægges for Gentofte Kommune.

Det blev på Byplanudvalgets møde den 26. november 2015, pkt. 1, besluttet, at der skal udarbejdes en lokalplan med temaet bevaring for alle de bevaringsværdige bygninger (SAVE-værdien 1-4), der ikke allerede er omfattet af en lokalplan med bevaringsbestemmelser. Poul V. Jensen (Nye Borgerlige) undlod at stemme.

Plan og Byg har udarbejdet forslag til lokalplan 380 for ovennævnte bygninger. Lokalplanen er en temaplan, som kun omhandler bevaring. Med en generel bevaringsbestemmelse sikres de resterende bygninger med SAVE-værdien 1-4 udpeget ved SAVE-registreringen i 2004.

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

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At forslag til lokalplan 380, en temaplan for bevaringsværdige bygninger, sendes i offentlig høring.

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

1. LP 380. Forslag (1333607 - EMN-2016-01022)

4 (Åben) Lokalplan 362 for Vangede Kirke. Indberetning til PlansystemDK

Sags ID: EMN-2015-13992

Resumé

Byplanudvalget har vedtaget at udarbejde et lokalplanforslag med det formål at fjerne en sætning i formålsbestemmelsen i Lokalplan 362 for Vangede Kirke.

Under udarbejdelsen af lokalplanforslaget har det vist sig vanskeligt at formulere et høringstema om en problemstilling, der ingen fysiske konsekvenser har for de berørte naboer eller andre.

Der skal tages stilling til, hvorvidt Lokalplan 362 skal rettes i PlansystemDK uden gennemførelse af en ny lokalplanproces.

Baggrund

På møde den 3. maj 2016, pkt. 2, vedtog Byplanudvalget enstemmigt, at der igangsættes en lokalplanproces, når byggetilladelse til Vangede Kirkes Menighedsråds byggeprojekt er udstedt.

Baggrunden herfor var, at Helsingør Stiftsøvrighed efter Kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse af Lokalplan 362 havde fundet, at en sætning i lokalplanens formålsbestemmelse burde udgå. På den baggrund ønskede Stiftsøvrigheden ikke at ophæve det veto, man havde nedlagt under den offentlige høring af lokalplanforslaget.

Plan og Byg havde efterfølgende meddelt Stiftsøvrigheden, at der ikke kan ændres i en endeligt vedtaget lokalplan, og at en justering af formålsbestemmelsen som foreslået vil forudsætte en ny lokalplanproces med de tidsmæssige rammer, der er knyttet til en sådan.

Dermed kunne lokalplanens retsvirkninger ikke træde i kraft, og der kunne heller ikke gives byggetilladelse til det projekt, som Vangede Kirkes Menighedsråd havde fremsendt, og som var i overensstemmelse med den vedtagne Lokalplan 362.

Herefter ophævede Helsingør Stiftsøvrighed det nedlagte veto på betingelse af, at der snarest efter udstedelse af byggetilladelse ville blive iværksat en ny lokalplanproces med det formål at fjerne sætningen: "Vangede Kirke bevares som opført, uden tilbygninger på kirkeskibet" fra lokalplanens formålsbestemmelse. Stiftsøvrigheden fandt, at sætningen ikke var i overensstemmelse med den kirkelige lovgivning og ønskede tillige et præciserende afsnit herom indsat i redegørelsen.

Byggetilladelse blev meddelt 20. maj 2016, og byggeriet er nu igangsat.

Plan og Byg finder nu efter overvejelser i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanforslaget, at det er vanskeligt at formulere et høringstema om en problemstilling, der ingen fysiske konsekvenser har for de berørte naboer eller andre.

En ny høring med et uklart sigte kan derimod skabe forvirring om den lokalplan, der danner grundlag for det byggeri, der nu er igangsat. Det er endvidere muligt i PlansystemDK, at ændre "tekniske" fejl i de vedtagne og indberettede lokalplaner.

Der er enighed mellem Stiftsøvrigheden og Gentofte Kommune om, at den pågældende sætning uden videre kan udgå af lokalplanen. Da det ingen fysiske konsekvenser vil få for de berørte naboer eller andre, foreslår Plan og Byg, at Lokalplan 362 indberettes på ny – med de aftalte justeringer.

Helsingør Stiftsøvrighed har meddelt at være indforstået med denne løsning.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

1. At der ikke udarbejdes en ny lokalplan for Vangede Kirke
2. At der foretages de aftalte ændringer i Lokalplan 362 for Vangede Kirke og at planen indberettes på ny til PlansystemDK.

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

1. Lokalplan 362 - endelig 06.10.16 (1327713 - EMN-2015-13992)

5 (Åben) Tillæg 17 til Kommuneplan 2013. Værn ved altaner og tagterrasser på etageboliger og tæt/lav boligbebyggelser. Offentlig høring

Sags ID: EMN-2016-05199

Resumé

Gentofte Kommune er generelt positivt indstillet over for etablering af altaner på etageboligbebyggelser. Men for at imødegå indbliksgener i forbindelse med etablering af disse altaner og eventuelle tagterrasser vil det være hensigtsmæssigt, at kommunen i byggetilladelse kan kræve, at der etableres ugenomsigtigt værn. Dette forudsætter, at det i kommuneplanen beskrives, at det er dette, der tilstræbes.

Det samme forhold gør sig gældende ved tæt/lav boligbebyggelser.

Der er udarbejdet et forslag til tillæg til Kommuneplan 2013, der indfører dette i kommuneplanen.

Der skal tages stilling til, om forslag til Tillæg 17 til Kommuneplan 2013 skal udsendes i offentlig høring.

Baggrund

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 af nabohensyn ved ansøgning om altan og tagterrasser i *villaområder* stilles krav om et ugenomsigtigt værn i en højde af minimum 1 m.

Det vil være naturligt at overveje, om der også i etageboligområder og tæt/lav bebyggelser (rækkehuse) skal tages særlige hensyn til naboer ved etablering af altaner og tagterrasser.

Gentofte Kommune er generelt positivt indstillet over for etablering af altaner på etageboligbebyggelser. Det kan i nogle tilfælde også være hensigtsmæssigt, at der gives mulighed for at etablere tagterrasser.

Det gælder ikke i samme omfang for tæt/lav boligbebyggelser, idet bebyggelsestætheden ofte vil gøre etablering af altaner og tagterrasser uhensigtsmæssig; men det kan dog i enkelte tilfælde være hensigtsmæssigt.

For at imødegå indbliksgener i forbindelse med etablering af disse altaner og eventuelle tagterrasser vil det af hensyn til naboer være hensigtsmæssigt, at kommunen i byggetilladelse kan kræve, at der etableres ugenomsigtigt værn. Dette forudsætter, at det i kommuneplanen beskrives, at det er dette, der tilstræbes. Det er ikke – som ved villaområder – nødvendigt at også udarbejde lokalplan.

Derved vil det blive muligt at behandle alle etageboligbebyggelser (og rækkehuse) på samme måde som f. eks. projektet på Hellerupvej 49, hvor der i forbindelse med en lokalplan, der muliggjorde ændret anvendelse til boligformål, blev krævet ugenomsigtigt værn på altanerne.

På den baggrund har Plan og Byg udarbejdet dette forslag til tillæg til Kommuneplan 2013 med henblik på udsendelse i offentlig høring.

Det nye krav vil ved den endelige vedtagelse blive indført i Kommuneplan 2013's generelle rammer for etageboligområder og tæt/lav boligbebyggelse.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalg, Økonomiudvalg og Kommunalbestyrelse

At forslag til Tillæg 17 til Kommuneplan 2013 vedtages til udsendelse i offentlig høring.

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

1. Forslag til Tillæg nr. 17 til Kommuneplan 2013 (1333954 - EMN-2016-05199)

6 (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 gavlen.

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

Baggrund

Ejendommen er ikke omfattet af en lokalplan, og reguleres derfor af kommuneplanens rammer. Den har en bevaringsværdien på 5 og er opført i 1907 som en 5 etagers boligblok. Sammen med en symmetrisk pendant udgør de et lille bymiljø i området mellem Strandvejen og Hellerup Havn. Der blev i 2012 meddelt byggetilladelse til, at pendantblokken kunne etablere altaner på både gård- og gadesiden. Der blev ikke dengang stillet krav om ugenomsigtige værn, og altanerne er etableret med balustre.

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.

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

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 ugenomsigtigt 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 ugenomsigtige 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 gennemsigtige værn.

Altanerne på gavlen vil uanset værnets udformning kunne medføre væsentlige 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 dagslysforsholdene 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.

Under dagsordenens pkt. 5 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, der fastlægger det.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

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

Tidligere beslutninger:

.

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)

7 (Åben) Annettevej 16A. Tilbygning af udestue

Sags ID: EMN-2016-05098

Resumé

Ejer af Annettevej 16A ansøger om opførelse af uopvarmet tilbygning (udestue) på 14 m².

Der skal tages stilling til, om en overskridelse af byggefelt og bebyggelsesprocent kan tillades, idet det vil danne præcedens for de lignende nabodobbelthuse i området.

Baggrund

Huset på ovenstående adresse er omfattet af lokalplan 39 og beliggende i delområde B2.

Delområdet består af 3 identiske dobbelthuse, Annettevej 12A og 12B, 14A og 14B, samt 16A og 16B.

Ejendommen består af dobbelthuset Annettevej 16A og 16B, grundarealet er 1000 m² og etagearealet er 266, fordelt ligeligt på hver boligenhed.

Udestuen ønskes placeret udenfor lokalplanens byggefelt.

Bebyggelsesprocenten vil med tilbygningen stige med 1,4 til 28.

Lokalplan 39, vedtaget oktober 1983, er gældende for ejendommen. Efter § 7, stk. 1, må ny bebyggelse kun opføres indenfor de viste byggefelter. Af § 7, stk. 11 fremgår, at den maksimalt tilladte bebyggelsesprocent er 25.

Det blev på Bygningsudvalgets møde d. 17. februar 2000 enstemmigt vedtaget at give tilladelse til to tilsvarende udestuer på ejendommen Annettevej 12A og 12B. I dagsordenspunktet blev der fejlagtigt redegjort for, at udestuerne ikke skulle medregnes i bebyggelsesprocenten, og at en tilladelse derfor udelukkende krævede en dispensation fra lokalplanens byggefelter.

Det er Plan og Bygs vurdering, at en tilladelse vil skabe præcedens for de resterende enheder 16B, samt 14A og 14B, og at der dermed ville kunne opføres yderligere tre udestuer i delområdet.

Det taler for en tilladelse, at der tidligere er meldt dispensation fra lokalplanens byggefelter i de tilsvarende sager, og at det er en specifik problemstilling, som ikke rækker ud over den konkrete bebyggelse eller lokalplan.

Omvendt vil eventuelle udestuer for 14A og 14B ligge meget klemt på den pågældende matrikel, og området med dobbelthuserne vil blive fortættet ud over lokalplanens intentioner.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At det drøftes og besluttet, hvorvidt der skal meddeles tilladelse til tilbygning af udestue.

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

1. Kortbilag (1316600 - EMN-2016-05098)
2. Skråfoto (1316604 - EMN-2016-05098)
3. Dispensationer.docx (1316598 - EMN-2016-05098)
4. Fadeskitsen.docx (1316599 - EMN-2016-05098)
5. Planlagt arbejde.docx (1316601 - EMN-2016-05098)

6. Plantegning v2.docx (1316602 - EMN-2016-05098)
7. situationsplan.docx (1316603 - EMN-2016-05098)
8. Snittegningen.docx (1316605 - EMN-2016-05098)
9. Tilladelse fra BY d. 17-02-2000. Annettevej 12A og 12B (1316606 - EMN-2016-05098)

8 (Åben) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne

Sags ID: EMN-2015-16104

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

9 (Lukket) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne

Punkt 2: Referat



Referat af møde i Byplanudvalget

Mødetidspunkt 06-10-2016 17:00

Mødeafholdelse: Mødet starter med besigtigelse kl. 16.30 på Strandparksvej 14-18 og kl. 16.45 på Annettevej 16A. Herefter forsætter mødet i Udvalgsværelse D

Protokollen blev læst
og mødet hævet kl.: 18.00

Tilstede: Marianne Zangenberg, Christian Buje Tingleff, Bente Frimodt-Møller,
Ann-Kathrine Karoff, Louise Feilberg Levy, Poul V. Jensen

Fraværende: Irene Lütken

Indholdsfortegnelse

Byplanudvalget

06-10-2016 17:00

1 (Åben) Facader og skilte, vejledning	3
2 (Åben) Lokalplan 378 for Dyrehavevej 5 A-F. Bemyndigelse	4
3 (Åben) Lokalplan 380. Temalokalplan for bevaringsværdige bygninger. Offentlig høring	5
4 (Åben) Lokalplan 362 for Vangede Kirke. Indberetning til PlansystemDK	6
5 (Åben) Tillæg 17 til Kommuneplan 2013. Værn ved altaner og tagterrasser på etageboliger og tæt/lav boligbebyggelser. Offentlig høring	8
6 (Åben) Strandparksvej 14-18. Ansøgning om etablering af altaner	9
7 (Åben) Annettevej 16A. Tilbygning af udestue.....	11
8 (Åben) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne.....	12
9 (Lukket) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne	13

1 (Åben) Facader og skilte, vejledning

Sags ID: EMN-2016-03510

Resumé

Der er udarbejdet en digital vejledning *Facader og skilte*.

Der skal tages stilling til, om vejledningen kan godkendes.

Baggrund

På Byplanudvalgets møde den 29. september 2015, pkt. 1, blev det enstemmigt vedtaget, at der skulle udarbejdes en vejledende skilte- og facademanual, og at der skulle foretages evaluering 1 år efter vejledningsmateriale var udarbejdet, idet der i den løbende udarbejdelse af lokalplaner kan ske en konkret vurdering af behov for og ønsker til krav til skiltning.

Forvaltningen har ved flere møder drøftet mulige initiativer omkring retningslinjer for skilte og facader i byrummet med Handelsstandsforeningen og strøggadernes bestyrelser, og der har på møderne været tilslutning til, at der bliver udarbejdet en vejledende skilte- og facademanual.

Plan og Byg har på baggrund af drøftelserne og Byplanudvalgets beslutning udarbejdet en digital vejledning *Facader og skilte*.

Vejledningen vil blive tilgængelig via kommunens hjemmeside og benyttet i kommunens dialog med ejendomssejere og butiksindehavere i sager, der omhandler skilte og facader på bygninger, der benyttes til detailhandel og publikumsorienteret service.

Vejledningen indeholder en kort beskrivelse af kommunens forretningsstrøg, opmærksomhedspunkter vedrørende arkitektonisk bearbejdning af facader – herunder særligt vedrørende baldakiner og markiser samt gode råd i forhold til indpasning af forskellige typer af skilte.

Vejledningen kan ses via dette link:

<http://gentofte.viewer.dkplan.niras.dk/dkplan/dkplan.aspx?intern=t&planId=43>

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At den digitale vejledning *Facader og skilte* godkendes.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Vedtaget.

Bilag

2 (Åben) Lokalplan 378 for Dyrehavevej 5 A-F. Bemyndigelse

Sags ID: EMN-2016-03440

Resumé

Gentofte Kommune har modtaget en ansøgning fra KPC København A/S om igangsætning af en planproces, der vil gøre det muligt at udvikle den ubebyggede del af ejendommen Dyrehavevej 5 A-F med en rækkehusbebyggelse, og hvor 3 eksisterende dobbelthuse indgår i en helhedsplan.

Der skal tages stilling til, om der skal igangsættes en planproces med henblik på at ændre områdets plangrundlag, herunder gennemføre en høring efter planlovens § 23 c.

Baggrund

Gentofte Kommune har modtaget en ansøgning fra KPC København A/S om igangsætning af en planproces, der vil gøre det muligt at udvikle den ubebyggede del af ejendommen Dyrehavevej 5 A-F med en rækkehusbebyggelse samt tænke de eksisterende 3 dobbelthuse med i en helhedsplan.

Ejendommen Dyrehavevej 5 A-F, som omfatter matrikel 18d, Kristiansholm, har et grundareal på 16.363 m². De ansøgte 23 boliger i form af rækkehuse vil have et samlet etageareal på 3.150 m².

Kommunalbestyrelsen er tidligere på mail efter sædvanlig praksis blevet orienteret om afholdelse af indledende borgermøder om udvikling af dette område.

Der er afholdt tre indledende borgermøder den 23. februar, den 6. juni og den 31. august 2016, hvor ansøger har præsenteret oplæg til udvikling af området.

Bemærkningerne på borgermøderne handlede bl.a. om følgende:

- Områdets anvendelse, herunder om det skal bebygges
- Antallet af rækkehuse, højden af ny bebyggelse, afstand mellem eksisterende og ny bebyggelse
- Omfanget af ny bebyggelse, herunder kommende bebyggelsesprocent
- Indbliksgener og lysgener i forbindelse med en ny bebyggelse
- Støj fra jernbanen
- Arkitektur, herunder bebyggelsens form, materialer og farve
- Kørende adgang til de eksisterende dobbelthuse, herunder adgang for renovation og brandvæsen
- Belastningen af tilkørselsvejen fra Dyrehavevej efter opførelse af ny bebyggelse
- Anvendelsen af DSB's nyttehaver
- Oplevelsen af en ny bebyggelse, herunder oplevelsen fra Christiansholms Parkvej

På baggrund af bemærkningerne på borgermøderne har Dorthe Mandrup Arkitekter på vegne af KPC København A/S udarbejdet det foreliggende projekt.

Området er i Kommuneplan 2013 for størstedelens vedkommende indeholdt i enkeltområdet 2. F6, som er udlagt til rekreativt grønt område med en maksimal bebyggelsesprocent på 10. De 3 eksisterende dobbelthuse indgår i enkeltområdet 2. B41, der er udlagt til villaområde med en maksimal bebyggelsesprocent på 25.

Området er ikke omfattet af lokalplan, og det ansøgte forudsætter tilvejebringelse af lokalplan.

Projektet er ikke i overensstemmelse med rammerne i Kommuneplan 2016, og en gennemførelse forudsætter således også vedtagelse af et tillæg til kommuneplanen.

En sådan ændring af kommuneplanen kan ikke gennemføres, før end der er foretaget en forudgående høring efter planlovens § 23 c.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At drøfte og beslutte, om der skal igangsættes en planproces med henblik på at ændre områdets planlægningsgrundlag, herunder gennemføre en høring efter planlovens § 23C, således at der kan opføres en rækkehusbebyggelse på ejendommen Dyrehavevej 5 A-F, og således at de 3 eksisterende rækkehuse indgår i en helhedsplan.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Vedtaget, at igangsætte en planproces med henblik på at ændre områdets planlægningsgrundlag, herunder gennemføre en høring efter planlovens § 23C, således at der kan opføres en rækkehusbebyggelse på ejendommen Dyrehavevej 5 A-F, og således at de 3 eksisterende rækkehuse indgår i en helhedsplan.

Bilag

1. 20160923_Ansøgning_om_igangsættelse_af_lokalplan (1325567 - EMN-2016-03440)
2. Bilag Skitseprojekt med 23 boliger (1325568 - EMN-2016-03440)

3 (Åben) Lokalplan 380. Temalokalplan for bevaringsværdige bygninger. Offentlig høring

Sags ID: EMN-2016-01022

Resumé

Der er udarbejdet forslag til lokalplan 380, en temaplan for bevaringsværdige bygninger.

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

Baggrund

I 2004 blev alle bygninger opført før 1970 gennemgået ved en SAVE-registrering, en såkaldt Survey of architectural values in the environment. Undersøgelsen resulterede i Atlas over bygninger og bymiljøer, hvor de enkelte bygninger og bymiljøer er kortlagt.

Kommunalbestyrelsen vedtog efterfølgende den 28. februar 2005, at alle bygninger med karakteren 1 til 4 skulle fastlægges som bevaringsværdige i kommuneplanens rammer fra og med Kommuneplan 2005 og i fremtidige lokalplaner, for at sikre dem mod nedrivning og ombygninger, som ikke er i overensstemmelse med bevaringsintentionerne.

Der er siden 2005 udarbejdet lokalplaner for mange af de bevaringsværdige bygninger, men der er ca. 1.600 bygninger af de i alt 4.500 bevaringsværdige bygninger, som enten endnu ikke er omfattet af en lokalplan, eller er omfattet af en lokalplan fra før SAVE-registreringen, hvor de ikke nødvendigvis er udpeget som bevaringsværdige, og dermed ikke er sikret af bevaringsbestemmelser. På disse bygninger kan der foretages bygningsforandringer, som forringer bevaringsværdierne, uden at det forelægges for Gentofte Kommune.

Det blev på Byplanudvalgets møde den 26. november 2015, pkt. 1, besluttet, at der skal udarbejdes en lokalplan med temaet bevaring for alle de bevaringsværdige bygninger (SAVE-værdien 1-4), der ikke allerede er omfattet af en lokalplan med bevaringsbestemmelser. Poul V. Jensen (Nye Borgerlige) undlod at stemme.

Plan og Byg har udarbejdet forslag til lokalplan 380 for ovennævnte bygninger. Lokalplanen er en temaplan, som kun omhandler bevaring. Med en generel bevaringsbestemmelse sikres de resterende bygninger med SAVE-værdien 1-4 udpeget ved SAVE-registreringen i 2004.

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

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At forslag til lokalplan 380, en temaplan for bevaringsværdige bygninger, sendes i offentlig høring.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Anbefales til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen. Poul V. Jensen (D) undlod at stemme.

Bilag

1. LP 380. Forslag (1333607 - EMN-2016-01022)

4 (Åben) Lokalplan 362 for Vangede Kirke. Indberetning til PlansystemDK

Sags ID: EMN-2015-13992

Resumé

Byplanudvalget har vedtaget at udarbejde et lokalplanforslag med det formål at fjerne en sætning i formålsbestemmelsen i Lokalplan 362 for Vangede Kirke.

Under udarbejdelsen af lokalplanforslaget har det vist sig vanskeligt at formulere et høringstema om en problemstilling, der ingen fysiske konsekvenser har for de berørte naboer eller andre.

Der skal tages stilling til, hvorvidt Lokalplan 362 skal rettes i PlansystemDK uden gennemførelse af en ny lokalplanproces.

Baggrund

På møde den 3. maj 2016, pkt. 2, vedtog Byplanudvalget enstemmigt, at der igangsættes en lokalplanproces, når byggetilladelse til Vangede Kirkes Menighedsråds byggeprojekt er udstedt.

Baggrunden herfor var, at Helsingør Stiftsøvrighed efter Kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse af Lokalplan 362 havde fundet, at en sætning i lokalplanens formålsbestemmelse burde udgå. På den baggrund ønskede Stiftsøvrigheden ikke at ophæve det veto, man havde nedlagt under den offentlige høring af lokalplanforslaget.

Plan og Byg havde efterfølgende meddelt Stiftsøvrigheden, at der ikke kan ændres i en endeligt vedtaget lokalplan, og at en justering af formålsbestemmelsen som foreslået vil forudsætte en ny lokalplanproces med de tidsmæssige rammer, der er knyttet til en sådan.

Dermed kunne lokalplanens retsvirkninger ikke træde i kraft, og der kunne heller ikke gives byggetilladelse til det projekt, som Vangede Kirkes Menighedsråd havde fremsendt, og som var i overensstemmelse med den vedtagne Lokalplan 362.

Herefter ophævede Helsingør Stiftsøvrighed det nedlagte veto på betingelse af, at der snarest efter udstedelse af byggetilladelse ville blive iværksat en ny lokalplanproces med det formål at fjerne sætningen: "Vangede Kirke bevares som opført, uden tilbygninger på kirkeskibet" fra lokalplanens formålsbestemmelse. Stiftsøvrigheden fandt, at sætningen ikke var i overensstemmelse med den kirkelige lovgivning og ønskede tillige et præciserende afsnit herom indsat i redegørelsen.

Byggetilladelse blev meddelt 20. maj 2016, og byggeriet er nu igangsat.

Plan og Byg finder nu efter overvejelser i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanforslaget, at det er vanskeligt at formulere et høringstema om en problemstilling, der ingen fysiske konsekvenser har for de berørte naboer eller andre.

En ny høring med et uklart sigte kan derimod skabe forvirring om den lokalplan, der danner grundlag for det byggeri, der nu er igangsat. Det er endvidere muligt i PlansystemDK, at ændre "tekniske" fejl i de vedtagne og indberettede lokalplaner.

Der er enighed mellem Stiftsøvrigheden og Gentofte Kommune om, at den pågældende sætning uden videre kan udgå af lokalplanen. Da det ingen fysiske konsekvenser vil få for de berørte naboer eller andre, foreslår Plan og Byg, at Lokalplan 362 indberettes på ny – med de aftalte justeringer.

Helsingør Stiftsøvrighed har meddelt at være indforstået med denne løsning.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

1. At der ikke udarbejdes en ny lokalplan for Vangede Kirke
2. At der foretages de aftalte ændringer i Lokalplan 362 for Vangede Kirke og at planen indberettes på ny til PlansystemDK.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Pkt. 1 Vedtaget.

Pkt. 2 Vedtaget.

Bilag

1. Lokalplan 362 - endelig 06.10.16 (1327713 - EMN-2015-13992)

5 (Åben) Tillæg 17 til Kommuneplan 2013. Værn ved altaner og tagterrasser på etageboliger og tæt/lav boligbebyggelser. Offentlig høring

Sags ID: EMN-2016-05199

Resumé

Gentofte Kommune er generelt positivt indstillet over for etablering af altaner på etageboligbebyggelser. Men for at imødegå indbliksgener i forbindelse med etablering af disse altaner og eventuelle tagterrasser vil det være hensigtsmæssigt, at kommunen i byggetilladelserne kan kræve, at der etableres ugenomsigtigt værn. Dette forudsætter, at det i kommuneplanen beskrives, at det er dette, der tilstræbes.

Det samme forhold gør sig gældende ved tæt/lav boligbebyggelser.

Der er udarbejdet et forslag til tillæg til Kommuneplan 2013, der indfører dette i kommuneplanen.

Der skal tages stilling til, om forslag til Tillæg 17 til Kommuneplan 2013 skal udsendes i offentlig høring.

Baggrund

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 af nabohensyn ved ansøgning om altan og tagterrasser i *villaområder* stilles krav om et ugenomsigtigt værn i en højde af minimum 1 m.

Det vil være naturligt at overveje, om der også i etageboligområder og tæt/lav bebyggelser (rækkehuse) skal tages særlige hensyn til naboer ved etablering af altaner og tagterrasser.

Gentofte Kommune er generelt positivt indstillet over for etablering af altaner på etageboligbebyggelser. Det kan i nogle tilfælde også være hensigtsmæssigt, at der gives mulighed for at etablere tagterrasser.

Det gælder ikke i samme omfang for tæt/lav boligbebyggelser, idet bebyggelsestætheden ofte vil gøre etablering af altaner og tagterrasser uhensigtsmæssig; men det kan dog i enkelte tilfælde være hensigtsmæssigt.

For at imødegå indbliksgener i forbindelse med etablering af disse altaner og eventuelle tagterrasser vil det af hensyn til naboer være hensigtsmæssigt, at kommunen i byggetilladelserne kan kræve, at der etableres ugenomsigtigt værn. Dette forudsætter, at det i kommuneplanen beskrives, at det er dette, der tilstræbes. Det er ikke – som ved villaområder – nødvendigt at også udarbejde lokalplan.

Derved vil det blive muligt at behandle alle etageboligbebyggelser (og rækkehuse) på samme måde som f. eks. projektet på Hellerupvej 49, hvor der i forbindelse med en lokalplan, der muliggjorde ændret anvendelse til boligformål, blev krævet ugenomsigtigt værn på altanerne.

På den baggrund har Plan og Byg udarbejdet dette forslag til tillæg til Kommuneplan 2013 med henblik på udsendelse i offentlig høring.

Det nye krav vil ved den endelige vedtagelse blive indføjet i Kommuneplan 2013's generelle rammer for etageboligområder og tæt/lav boligbebyggelse.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalg, Økonomiudvalg og Kommunalbestyrelse

At forslag til Tillæg 17 til Kommuneplan 2013 vedtages til udsendelse i offentlig høring.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Anbefales til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen.

Bilag

1. Forslag til Tillæg nr. 17 til Kommuneplan 2013 (1333954 - EMN-2016-05199)

6 (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 gavlen.

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

Baggrund

Ejendommen er ikke omfattet af en lokalplan, og reguleres derfor af kommuneplanens rammer. Den har en bevaringsværdien på 5 og er opført i 1907 som en 5 etagers boligblok. Sammen med en symmetrisk pendant udgør de et lille bymiljø i området mellem Strandvejen og Hellerup Havn. Der blev i 2012 meddelt byggetilladelse til, at pendantblokken kunne etablere altaner på både gård- og gadesiden. Der blev ikke dengang stillet krav om ugenomsigtige værn, og altanerne er etableret med balustre.

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.

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

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 ugenomsigtigt 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 ugenomsigtige 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 gennomsigtige værn.

Altanerne på gavlen vil uanset værnets udformning kunne medføre væsentlige 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 skyggevirksomhed for de underste lejligheder i nr. 14 og 16 th., hvilket bevirker, at dagslysforholdene 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.

Under dagsordenens pkt. 5 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, der fastlægger det.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

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

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Udsat.

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)

7 (Åben) Annettevej 16A. Tilbygning af udestue

Sags ID: EMN-2016-05098

Resumé

Ejer af Annettevej 16A ansøger om opførelse af uopvarmet tilbygning (udestue) på 14 m².

Der skal tages stilling til, om en overskridelse af byggefelt og bebyggelsesprocent kan tillades, idet det vil danne præcedens for de lignende nabodobbelthuse i området.

Baggrund

Huset på ovenstående adresse er omfattet af lokalplan 39 og beliggende i delområde B2.

Delområdet består af 3 identiske dobbelthuse, Annettevej 12A og 12B, 14A og 14B, samt 16A og 16B.

Ejendommen består af dobbelthuset Annettevej 16A og 16B, grundarealet er 1000 m² og etagearealet er 266, fordelt ligeligt på hver boligenhed.

Udestuen ønskes placeret udenfor lokalplanens byggefelt.

Bebyggelsesprocenten vil med tilbygningen stige med 1,4 til 28.

Lokalplan 39, vedtaget oktober 1983, er gældende for ejendommen. Efter § 7, stk. 1, må ny bebyggelse kun opføres indenfor de viste byggefelter. Af § 7, stk. 11 fremgår, at den maksimalt tilladte bebyggelsesprocent er 25.

Det blev på Bygningsudvalgets møde d. 17. februar 2000 enstemmigt vedtaget at give tilladelse til to tilsvarende udestuer på ejendommen Annettevej 12A og 12B. I dagsordenspunktet blev der fejlagtigt redegjort for, at udestuerne ikke skulle medregnes i bebyggelsesprocenten, og at en tilladelse derfor udelukkende krævede en dispensation fra lokalplanens byggefelter.

Det er Plan og Bygs vurdering, at en tilladelse vil skabe præcedens for de resterende enheder 16B, samt 14A og 14B, og at der dermed ville kunne opføres yderligere tre udestuer i delområdet.

Det taler for en tilladelse, at der tidligere er meldt dispensation fra lokalplanens byggefelter i de tilsvarende sager, og at det er en specifik problemstilling, som ikke rækker ud over den konkrete bebyggelse eller lokalplan.

Omvendt vil eventuelle udestuer for 14A og 14B ligge meget klemt på den pågældende matrikel, og området med dobbelthusene vil blive fortættet ud over lokalplanens intentioner.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At det drøftes og besluttet, hvorvidt der skal meddeles tilladelse til tilbygning af udestue.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Vedtaget, at meddele tilladelse til tilbygning af udestue på betingelse af, at udestuen etableres i farve, udtryk og udformning som de eksisterende udestuer på Annettevej 12A og 12B.

Bilag

1. Kortbilag (1316600 - EMN-2016-05098)
2. Skråfoto (1316604 - EMN-2016-05098)
3. Dispensationer.docx (1316598 - EMN-2016-05098)
4. Facadeskitzen.docx (1316599 - EMN-2016-05098)
5. Planlagt arbejde.docx (1316601 - EMN-2016-05098)
6. Plantegning v2.docx (1316602 - EMN-2016-05098)
7. situationsplan.docx (1316603 - EMN-2016-05098)
8. Snittetegningen.docx (1316605 - EMN-2016-05098)
9. Tilladelse fra BY d. 17-02-2000. Annettevej 12A og 12B (1316606 - EMN-2016-05098)

8 (Åben) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne

Sags ID: EMN-2015-16104

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Ingen meddelelser.

Bilag

9 (Lukket) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne

Sags ID: EMN-2015-16104