

REFERAT Byplanudvalget (2005 - 2017) d. 04-02-2016

Mødedato Torsdag d. 04. februar 2016 kl. 00:00

Mødested

Indholdsfortegnelse

Dagsorden.....	3
Referat.....	17

Punkt 1: Dagsorden



Dagsorden til møde i Byplanudvalget

Mødetidspunkt 04-02-2016 17:00
Mødeafholdelse Udvalgsværelse D

Indholdsfortegnelse

Byplanudvalget

04-02-2016 17:00

1 (Åben) Endelig vedtagelse af Kommuneplantillæg 6 og Lokalplan 363 for et område ved Bank-Mikkelsens Vej.....	3
2 (Åben) Forslag til Lokalplan 375 for ejendommen Baunegårdsvej 73 samt Kommuneplantillæg 10. Offentlig høring.....	4
3 (Åben) Ordrupvej 121 - indretning af lægecenter	5
4 (Åben) Strandvejen 163, 4. th. og tv. og 163A. Dispensation fra lokalplan 209.....	6
5 (Åben) Vespervej 13. Højden på garager, carporte, skure og mindre bygninger, opført nærmere skel end 2,5 m	9
6 (Åben) Schimmelmanssvej 6. Nedrivning af bevaringsværdig ejendom	11
7 (Åben) Mosebuen 16. Sammenlægning af villalejligheder	12
8 (Åben) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne	13
9 (Lukket) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne.....	13

1 (Åben) Endelig vedtagelse af Kommuneplantillæg 6 og Lokalplan 363 for et område ved Bank-Mikkelsens Vej.

Sags ID: EMN-2015-02679

Resumé

Forslag til Kommuneplantillæg 6 og forslag til Lokalplan 363 for et område ved Bank-Mikkelsens Vej med ledsagende miljørapport har været udsendt i offentlig høring, og der har været afholdt borgermøde i høringsperioden.

Der skal tages stilling til, om planforslagene skal vedtages endeligt. Der skal endvidere tages stilling til, om den sammenfattende miljøredegørelse kan vedtages.

Baggrund

Kommunalbestyrelsen har på møde den 28. september 2015, pkt. 3, med 18 stemmer (C, V, A, B og Ø) for og 1 stemme (I) imod, vedtaget at sende forslag til Kommuneplantillæg 6 og forslag til Lokalplan 363 for Bank-Mikkelsens Vej med ledsagende miljørapport i offentlig høring.

Planforslagene har været i offentlig høring i perioden fra den 7. oktober til den 2. december 2015. Der blev afholdt borgermøde den 29. oktober 2015.

Forslagene fastholder den største del af området til offentligt formål, sociale institutioner og giver mulighed for, at der kan opføres ca. 50 etageboliger på et mindre areal ved Sognevej. Forslagene sikrer, at nybyggeriet til sociale institutioner opføres som tæt/lav bebyggelse omkring en central placeret grønning, og at nogle af de eksisterende bygninger og træer bevares.

I høringsperioden er indkommet 8 hørings svar. Hørings svarene omfatter hovedsagelig trafikale forhold på Sognevej, herunder vejadgange til området. Herudover er der bemærkninger om fællesti, træer og grønning, evt. fortidsminder, krav til parkering ved etageboliger og byggeri ved skovbyggelinje.

Plan og Byg har udarbejdet et høringsnotat med forslag til ændringer af lokalplanforslaget.

Det foreslås, at der foretages en række mindre præciseringer i bestemmelserne og redaktionelle ændringer i redegørelsen vedr. trafik, jf. høringsnotat.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

1. At den sammenfattende miljøredegørelse vedtages.
2. At Kommuneplantillæg 6 og Lokalplan 363 for et område ved Bank-Mikkelsens Vej vedtages endeligt med de af Plan og Byg foreslåede ændringer.

Tidligere beslutninger:

Bilag

1. Høringsnotat BMV (979534 - EMN-2015-02682)

2. kortbilag til høringsnotat (1012267 - EMN-2015-02682)
3. Kopi af høringssvar BMV (993679 - EMN-2015-02682)
4. Sammenfattende redegørelse BMV (1009358 - EMN-2015-13280)
5. Lokalplanforslag 363 inkl miljøvurdering (759948 - EMN-2015-14103)
6. KP tillæg 6 til 2013 med dato (751087 - EMN-2015-13558)
7. Naturstyrelsens sindetskrivelse af 27. 1. 2016 om reduktion af skovbyggelinjen - lokalplan 363 (1027457 - EMN-2015-02679)

2 (Åben) Forslag til Lokalplan 375 for ejendommen Baunegårdsvej 73 samt Kommuneplantillæg 10. Offentlig høring

Sags ID: EMN-2015-17529

Resumé

Der er udarbejdet forslag til lokalplan 375 for ejendommen Baunegårdsvej 73 og forslag til tillæg 10 til Kommuneplan 2013.

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

Baggrund

Cura Capital ApS har i samarbejde med C. W. Obel Ejendomme A/S udarbejdet et idéoplæg til en omdannelse af Baunegårdsvej 73 med indretning af 19 rækkehuse på ejendommen, der hidtil har været anvendt til erhvervsformål.

Der blev den 20. august 2015 holdt et indledende borgermøde om omdannelse af ejendommen til boliger.

På møde den 10. september 2015, pkt. 2, vedtog Byplanudvalget enstemmigt at igangsætte en planproces med indkaldelse af forslag og ideer til områdets planlægning efter planlovens § 23c og udarbejdelse af forslag til lokalplan.

Høringen har været afholdt i perioden 23. september til 11. oktober 2015. Der indkom 4 høringssvar fra områdets naboer. De modtagne henvendelser omhandler bl.a. bekymring for forøgelse af trafikken i området samt støj- og indbliksgener og ønske om, at indkørslen fra Vemmetofte Allé nedlægges.

På den baggrund har Plan og Byg udarbejdet forslag til Lokalplan 375 for Baunegårdsvej 73 og forslag til tillæg 10 til Kommuneplan 2013.

Lokalplanforslaget vil gøre det muligt, at der indrettes 19 boliger i eksisterende bebyggelse.

Planforslagene giver ikke anledning til ledsagende miljøvurderinger i henhold til lov om miljøvurdering.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

1. At forslag til Lokalplan 375 for ejendommen Baunegårdsvej 73 og forslag til tillæg 10 til Kommuneplan 2013 udsendes i offentlig høring.

2. At der afholdes borgermøde i høringsperioden.

Tidligere beslutninger:

Bilag

1. Lokalplanforslag 375 for Baunegårdsvej 73 (993960 - EMN-2015-17529)
2. Forslag til Kommuneplantillæg 10 (985331 - EMN-2015-17529)
3. Høringssvar, Planlovens §23c.docx (871525 - EMN-2015-17529)

3 (Åben) Ordrupvej 121 - indretning af lægecenter

Sags ID: EMN-2015-18521

Resumé

Der søges om at indrette den tidligere biblioteksbygning Ordrupvej 121 til lægecenter. Denne anvendelse er ikke i overensstemmelse med den gældende lokalplan 116, og det ansøgte forudsætter således tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Byplanudvalget skal tage stilling til, om der skal igangsættes en lokalplanproces, der vil give mulighed for indretning af lægecenter.

Baggrund

Med brev af 24. december 2015 søger Jesper Dichmann Sørensen, på vegne af ejendommens ejer Lars Thye, om at måtte indrette den tidligere biblioteksbygning til lægecenter. Centeret vil indeholde faciliteter for 5-6 praktiserende læger, speciallæger og fysioterapeuter.

Bygningen er beliggende på ejendommen matr.nr. 31 c, Ordrup, der tillige rummer etageboligbebyggelse i 5 etager med 123 boliger.

Hele ejendommen, samt naboejendommen plejehjemmet Adeleide, er omfattet af lokalplan 116 fra 1994, der i § 3 fastlægger anvendelsen til offentlige formål så som bibliotek, offentlige og private institutioner af almennyttig karakter, grønt område samt helårsboliger.

Lokalplanen giver ikke mulighed for at anvende bygningen til lægecenter, der i planmæssig henseende er et liberalt erhverv. Der vil ikke kunne dispenseres fra anvendelsesbestemmelsen i lokalplan 116. Det ansøgte kræver i givet fald udarbejdelse af en ny lokalplan, hvilket kan gøres i form af et tillæg, der kun omhandler dette spørgsmål.

Der søges ikke om etablering af ekstra parkering, idet lægecenter og bibliotek i planmæssig henseende har samme parkeringsnorm på 1 plads pr. 50 m² etageareal. Det anføres i ansøgningen, at der er i dag ca. 65 parkeringspladser på ejendommen, og at der vil der kunne etableres ca. 20 skråparkeringspladser på græsarealet foran ejendommen langs Ejpgårds Tværvæg, således at lægecentrets parkeringsbehov vil kunne dækkes.

Der er offentlige parkeringspladser på Ordrupvej ud for bygningen.

I Kommuneplan 2013 ligger ejendommen i område 3.D13, der fastlægger anvendelsen til offentlige formål, herunder liberale erhverv, med tilknytning til det offentlige formål (plejecenter).

Plan og Byg finder, at en anvendelse af bygningen til et publikumsorienteret formål som lægecenter – på linje med det tidligere Ordrup Bibliotek – fint vil kunne indpasses i det omgivende Ordrup Bydelscenter. Det bemærkes i den forbindelse, at det i forbindelse med vedtagelse af Kommuneplan 2013 blev besluttet at supplere plangrundlaget for bydelscentrene med mulighed for indretning af lægehuse, klinikker og lignende anvendelser i strøggadernes stueetage. Efterfølgende er vedtaget Lokalplan 364 - Tema om butiksstørrelser, anvendelse og bevaring i bydelscentrene, der gør det muligt at indrette disse anvendelser.

Det foreslås, at der igangsættes udarbejdelse af lokalplan. Plan og Byg finder, at dialog med lokalområdet kan foregå i lokalplanforslagets høringsperiode.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At igangsætte tilvejebringelsen af en lokalplan, der giver mulighed for at bygningen Ordrupvej 121 kan indrettes til liberale erhverv, såsom lægehus, klinik og lignende med publikumsorientering.

Tidligere beslutninger:

Bilag

1. Kortbilag (999423 - EMN-2015-18521)

4 (Åben) Strandvejen 163, 4. th. og tv. og 163A. Dispensation fra lokalplan 209

Sags ID: EMN-2016-00562

Resumé

Plan og Byg har den 14. oktober 2015 modtaget principiel ansøgning om opdeling af lejlighederne beliggende på hhv. 4. og 5. th. og 4. og 5. tv., Strandvejen 163 samt indretning af 2 nye boliger i eksisterende erhvervsarealer, Strandvejen 163A.

Baggrund

Der søges om opdeling af lejlighederne med begrundelse i, at de to meget store lejligheder er svære at udleje – den ene har stået tom i flere år, og den anden er nu opsagt.

Lejlighederne, Strandvejen 163, har et areal på hhv.;

4. th. + 5. th. 380 m²

4. tv. + 5. tv. 397 m²

Ejendommens samlede areal er 3.125 m² og grundarealet er 1.642 m².
Bebyggelsesprocenten er 200.

Der ønskes etableret altaner mod gård til de nye, opdelte lejligheder på 5. sal og til de eksisterende på 4. sal. Der ud over ønskes der etablering af 4 mindre kviste mod gade og taskekviste mod gård. Arealudvidelsen inkl. forhøjelse af trappetårn mod gård bliver i alt 60 m². Bebyggelsesprocenten vil herefter være 203.

Ejendommene omkring Strandvejen 163 har en bebyggelsesprocent mellem 164 – 333. De fleste med en bebyggelsesprocent på omkring 225.

Bygningen er indrettet med elevator til 4. sal, og alle lejligheder i hovedbygningen er elevatorbetjent. Der ansøges ikke om at føre elevatoren op til de nye, selvstændige lejligheder på 5. sal.

Desuden ansøges om at nedrive 5 eksisterende garager, og om at omlægge gårdarealet så antallet af p-pladser forøges med 8 til i alt 23 pladser.

Fremtidige beboelseslejligheder vil få følgende arealer:

Strandvejen 163, 4. th.	225 m ²
Strandvejen 163, 5. th.	155 m ²
Strandvejen 163, 4. tv.	235 m ²
Strandvejen 163, 5. tv.	162 m ²
Strandvejen 163A, gårdhuset:	88 m ²
Strandvejen 163A, gårdhuset:	73 m ²

Ejendommen er omfattet af lokalplan 209. I henhold til § 4.2 skal der ved nyopførelse eller ved ændret anvendelse af eksisterende byggeri udlægges 1 parkeringsplads pr. bolig. Lokalplanen har ikke bestemmelser om maksimal bebyggelsesprocent for ejendommen. Af kommuneplanens rammer fremgår, at den maksimale bebyggelsesprocent for ejendommen er 100.

Jævnfør § 8 skal der anlægges udendørs opholdsarealer på mindst 50% af boligetagearealet. Dette skal beregnes for nettoforøgelsen af nye lejligheder (Strandvejen 163, 5. th. og 5. tv. samt de 2 lejligheder i gårdhuset, Strandvejen 163A) svarende til 239 m².

Bygningsudvalget afslog enstemmigt den 25. juni 1998 at give tilladelse til indretning af 2 nye, selvstændige boliger i tagetagen, med den begrundelse, "at det ansøgte ville kræve omfattende dispensationer fra bestemmelserne i lokalplan 41, og at det ville bevirke en u hensigtsmæssig yderligere belastning af den i forvejen intenst udnyttede ejendom".

De omtalte, nødvendige dispensationer var:

Dispensation fra bebyggelsesprocenten (maksimalt 100).

Dispensation fra lokalplanens krav om anlæg af opholdsarealer på minimum 50 % af boligarealet.

Dispensation fra bestemmelsen om maksimalt etageantal på 5.

Dispensation fra kravet om 1 parkeringsplads pr. bolig.

Dispensation fra deklARATION (lyst 1907), der forbyder indretning af nogen beboelse i tagetagen.

Inddragelse af 5. salen/tagetagen til underliggende lejligheder blev godkendt af Bygningsudvalget den 27. august 1998. Jørgen Pers tiltrådte ikke beslutningen.

I forbindelse med tilladelsen, blev det betinget, at der på ejendommen skulle tinglyses en deklARATION med forbud mod opdeling af lejlighederne på 4./5. salen. Denne deklARATION er blevet udarbejdet og tinglyst.

Der er i dag 9 boliger i ejendommen. En tilladelse til 4 nye boliger vil bringe det samlede antal boliger op på 13.

På ejendommen er der anlagt 16 p-pladser, og de eksisterende opholdsarealer udgør ca. 380 m².

For at imødekomme krav til p-pladser ved etablering af nye beboelsesenheder (iht. gældende lokalplan 209, 1 p-plads pr. boligenhed) nedrives garageanlægget i gården, og der sker mindre

omlægninger på det øvrige p-areal. Dette forøger antallet af parkeringspladser med 7 til i alt 23 uden at inddrage eller ændre ved de primære opholdsarealer.

Samlet udløser opdeling af lejligheder i forhuset og konvertering af lejligheder i gårdhuset et krav om anlæggelse af 4 nye parkeringspladser.

Nye opholdsarealer etableres som opholdsaltaner i forbindelse med de 4 nye, selvstændige boliger i forhuset, hver med et areal på 15 m² – i alt 60 m². Der etableres ikke yderligere nyt opholdsareal.

Skulle hele ejendommen leve op til "nutidige krav" til parkering og opholdsarealer ville det betyde, at der skulle være anlagt 44 p-pladser og 1.000 m² opholdsareal for den eksisterende indretning.

For den ansøgte indretning af ejendommen ville kravet betyde, at der skulle være anlagt 45 p-pladser og 1.067 m² opholdsareal.

Det er Plan og Bygs vurdering, at opdeling af de 2 eksisterende boligenheder i forhuset til 4 boligenheder ikke kræver dispensation fra lokalplanen eller anden lovgivning. Det skal hertil bemærkes, at en forudsætning for, at man i 1998 meddelte dispensation fra dagældende bestemmelser var, at den omtalte deklaration med forbud mod opdeling af 4. salslejlighederne blev tinglyst. Det er imidlertid ikke sket.

Indretning af 2 nye selvstændige boliger i gårdhuset kræver, at der dispenseres fra; krav om etablering af opholdsareal på mindst 50% af boligarealet, jf. § 8.3 i lokalplan 209.

Samlet vurderer Plan og Byg, at der ikke tilvejebringes tilstrækkelige opholdsarealer, idet det nye friareal kun er på 60 m² mod et krav på 81 m². Det vurderes dog at være en forbedring for alle ejendommens beboere, at det eksisterende garageanlæg på ca. 115 m² nedrives, idet der derved skabes mere luft i gården.

Såfremt ansøger reviderer sit projekt, og reducerer antallet af nye p-pladser til 4, svarende til lokalplankravet, vil lokalplanens krav til opholdsarealer kunne imødekommes, og projektet vil herefter ikke kræve dispensationer.

Der ansøges ikke om etablering af elevator til de nye boliger, og det vurderes, at der ikke er hjemmel til at stille kravet. Ud over de 4 ansøgte altaner til de 4 øverste lejligheder på forhuset ansøges der ikke om yderligere altaner på ejendommen.

De ansøgte kviste på forhuset vurderes at være af sædvanligt omfang.

I september 2004 meddeles afslag på ny, selvstændig bolig på Strandvejen 349 med henvisning til manglende opholdsarealer (ramme i kommuneplan siger 80% af boligetagearealet). Der er ikke lokalplan for Strandvejen 349.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

1. At det drøftes og besluttes, hvorvidt der skal varsles § 14-forbud efter planloven for at forhindre opdelingen af de 2 4.-salsboliger til 4 boliger i **forhuset**.
2. At det drøftes og besluttes, hvorvidt der skal varslet et § 14-forbud efter planloven for at forhindre de ansøgte 2 nye boliger i **gårdhuset**.

Tidligere beslutninger:

Bilag

1. Kortbilag 1 til 1000 (1015596 - EMN-2016-00562)
2. Luftfoto (1015597 - EMN-2016-00562)
3. Skrå fotos (1015601 - EMN-2016-00562)
4. Foto af gården (1015590 - EMN-2016-00562)
5. TELEFAX: (1015600 - EMN-2016-00562)
6. Dagsorden, 27. aug. 1998 (1015588 - EMN-2016-00562)
7. godkendelse (1015593 - EMN-2016-00562)
8. byggetilladelse af 11.07. 2001 (1015587 - EMN-2016-00562)
9. Gård, eksisterende forhold (1015594 - EMN-2016-00562)
10. Gård, fremtidige forhold - parkering (1015595 - EMN-2016-00562)
11. STV 163 arealer (1015602 - EMN-2016-00562)
12. Stv. 163 _ 4. SAL PLAN (1015603 - EMN-2016-00562)
13. Stv. 163 _ 5. SAL PLAN (1015604 - EMN-2016-00562)
14. Stv. 163 _ FACADE _ ØST (1015607 - EMN-2016-00562)
15. Stv. 163 _ FACADE _ VEST (1015605 - EMN-2016-00562)
16. 151117 renders 04 edited (1015585 - EMN-2016-00562)
17. Eksempler på altaner (1015589 - EMN-2016-00562)
18. Altanprojekt, der er givet byggetilladelse til (Hellerupvej 58-60, Rygårds Alle 8-8A) (1015586 - EMN-2016-00562)

5 (Åben) Vespervej 13. Højden på garager, carporte, skure og mindre bygninger, opført nærmere skel end 2,5 m

Sags ID: EMN-2016-00474

Resumé

Statsforvaltningens afgørelse vedrørende hjemmel til at regulere højden på den ansøgte garage på Vespervej 13.

Baggrund

Bygningsreglementet, BR 10, kapitel 2, Byggeretten, giver ret til at opføre garager, carporte og lignende mindre bygninger nærmere skel end 2,5 m på visse betingelser. En af disse betingelser er, at ingen del af bygningen er højere end 2,5 m, indenfor en afstand af 2,5 m fra skel.

Skal der gives tilladelse eller afslag til/på at opføre bygninger nærmere skel end 2,5 m, med en højde på mere end 2,5 m, kan det kun ske efter en helhedsvurdering.

Plan og Byg har, efter en helhedsvurdering, den 19. august 2013 meddelt afslag på opførelse af en 3,3 m høj garage, og den 23. oktober 2014 meddelt afslag på opførelse af en 2,75 m høj garage, begge forslag placeret samme sted i skellet ind mod naboejendommen Vespervej 11.

Ansøger påklager den 18. november 2014 kommunens afgørelse til Statsforvaltningen. Den 18. september 2015 hjemviser Statsforvaltningen kommunens afgørelse til fornyet behandling.

Begrundelsen er blandt andet, at det af afgørelsen ikke fremgår, om der i en kommuneplan/lokalplan er rammer/bestemmelser, der kan være vejledende for, hvad der er "tilstræbt sædvanligt" for området.

Det fremgår også af Statsforvaltningens afgørelse, at det er i strid med reglerne, at lade kommunens praksis indgå i afgørelsen.

I den konkrete sag er der ikke væsentlige lys- eller skyggegener forbundet med opførelse af en 2,75 m høj garage med den viste placering, det vil ikke være usædvanligt for området, og det fremgår ikke af kommuneplanen eller af lokalplan 83 hvad der er "tilstræbt sædvanligt" for området.

Uden en definition i kommuneplanen eller i en lokalplan af hvad der er "tilstræbt sædvanligt" for området er det Plan og Bygs vurdering, at en tilladelse ikke kan nægtes.

Dette vil være tilfældet for mange af de ansøgninger, der modtages om opførelse af garager, carporte og lignende mindre bygninger på grunden.

Meddeles en tilladelse til den ansøgte carport, vil det være i strid med en fast og mangeårig praksis i Gentofte Kommune.

Et afslag på tilladelse til opførelse af den ansøgte carport vil kræve udarbejdelse af en lokalplan. Ønsker kommunen at regulere opførelsen af garager, carporte, skure og lignende mindre bygninger, som ikke overholder byggeretten, vurderes det, at der er brug for at definere rammer herfor i kommuneplanen.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

1. At det drøftes og besluttes, hvorvidt der skal udarbejdes et kommuneplantillæg med det formål at opstille rammer for hvad der er "tilstræbt sædvanligt" for området i forbindelse med opførelse af carporte, garager og lignende mindre bygninger indenfor en afstand af skel på mindre end 2,5 m.
2. At det drøftes og besluttes, hvorvidt der skal nedlægges et § 14-forbud efter planloven mod den ansøgte carport med det formål, at udarbejde et lokalplantillæg til den eksisterende lokalplan med bestemmelser om højder og afstand for carporte, garager og lignende mindre bygninger.

Tidligere beslutninger:

Bilag

1. Kortbilag, Vespervej 13 (1015905 - EMN-2016-00474)
2. Vespervej 13, skråfoto (1015909 - EMN-2016-00474)
3. Ansøgning om opførelse af garage (1015903 - EMN-2016-00474)
4. SJW Standardbrev (1015902 - EMN-2016-00474)
5. Statsforvaltningens afgørelse af 05.10.2015 (1015907 - EMN-2016-00474)
6. Facadetegninger af garage. 1. ansøgning (1015904 - EMN-2016-00474)
7. Tegninger af garage samt billede. 1. ansøgning (1015908 - EMN-2016-00474)
8. Situationsplan. 1. ansøgning (1015906 - EMN-2016-00474)

6 (Åben) Schimmelmannsvej 6. Nedrivning af bevaringsværdig ejendom

Sags ID: EMN-2016-00470

Resumé

Advokat Philip Lönborg ansøger, på vegne af ejer, om tilladelse til at nedrive enfamiliehuset beliggende Schimmelmannsvej 6.

Baggrund

Huset beliggende på ovenstående adresse er udpeget i lokalplan 282 som bevaringsværdigt, og er i kommuneplanen tildelt en bevaringsværdi på 4.

Ansøger begrundet nedrivningen med at huset har alvorlige problemer med fugt og svamp forårsaget af vand under huset, og at omkostningerne til udbedringerne, ifølge Skønsmand, vil udgøre ikke mindre end kr. 1.300.000 + kr. 125.000 til vurderinger og bistand af geotekniske forhold. Derudover følger udgifter til udskiftning af nederste bjælker i huset, diverse følgearbejder, samt projektering og tilsyn.

Plan og Byg vurderer, at huset fremstår velproportioneret, og at det med sine facader udført i bjælkekonstruktioner er usædvanligt for området og for Gentofte, men at husets arkitektoniske værdier i sig selv ikke er umistelige. Der findes eksempler på denne bygningstype andre steder i landet, fortrinsvis i sommerhusområder.

Byplanudvalget har inden for de senere år behandlet følgende bevaringsværdige huse i kategori 4: Jægersvinget 15. På Byplanudvalgets møde den 1. marts 2012 (punkt 8) blev det enstemmigt vedtaget at give afslag på nedrivning.

Niels Steensens Vej 8. På Byplanudvalgets møde den 6. januar 2015 (punkt 5) blev det vedtaget at give afslag på nedrivning. Louise Feilberg Levy (V) undlod at stemme. Poul V. Jensen (I) stemte imod og begærede sagen i Kommunalbestyrelsen. I kommunalbestyrelsen blev det den 26. januar 2015 (punkt 12) vedtaget at give afslag på nedrivning. 2 stemte imod (I og Ø).

Skovvej 49. På Byplanudvalgets møde den 15. august 2013 (punkt 18) blev det enstemmigt vedtaget at give afslag på nedrivning.

Strandvejen 307A. På Bygningsudvalgets møde den 26. januar 2015 (punkt 5) blev det enstemmigt vedtaget, at give tilladelse til nedrivning af beboelsesbygningen på grund af dårlig vedligeholdelsesstand under forudsætning af, at der opføres en identisk ny beboelsesbygning med samme placering og udformning.

Skovbakkevej 18. På Byplanudvalgets møde den 4. juni 2015 (punkt 11) blev det enstemmigt vedtaget at give afslag på nedrivning.

Bindesbøllsvej 15. På Byplanudvalgets møde den 6. oktober 2011 (punkt 6) blev det enstemmigt vedtaget at meddele tilladelse til nedrivning af bygningen, "idet bygningskroppen, proportionerne og placeringen på grunden af det nye hus skal være identisk med det eksisterende hus".

Strandvejen 321. På Bygningsudvalgets møde den 23. februar 2006 (punkt 10) blev det enstemmigt vedtaget at give tilladelse til nedrivning af erhvervsbygningen samt opførelse af ny bebyggelse indeholdende én bolig.

Strandvejen 307A. På Byplanudvalgets møde d. 26. januar 2015 (punkt 5) blev det enstemmigt vedtaget at give tilladelse til nedrivning på betingelse af, at bygningskroppen, proportionerne og placeringen af det nye hus på grunden, er identisk med det eksisterende hus.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At det drøftes og besluttes hvorvidt der skal meddeles tilladelse til nedrivning.

Tidligere beslutninger:

Bilag

1. Kortbilag (995041 - EMN-2016-00470)
2. Skråfoto (995040 - EMN-2016-00470)
3. Ansøgning om nedrivning (995042 - EMN-2016-00470)
4. skønsesklæringer 13 11 15 (995038 - EMN-2016-00470)

7 (Åben) Mosebuen 16. Sammenlægning af villalejligheder

Sags ID: EMN-2016-00478

Resumé

Der søges om tilladelse til at sammenlægge de to lejligheder i tofamiliehuset på ovennævnte ejendom.

Baggrund

Ejerne af de ideelle anparter, Charlotte og Klaus Phanareth, har fremsendt ansøgning om tilladelse til at sammenlægge de 2 lejligheder i tofamiliehuset.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 309. Af § 3.4 fremgår, at der på grunde under 1.000 m² kun må opføres ét enfamiliehus.

Oprindeligt er ejendommen opført (1930) som enfamiliehus, og er i 1982 formelt godkendt som tofamiliehus.

Grundarealet er 1.115 m².

Stuelejligheden er registreret med et areal på 117 m², og 1. sals lejlighed med et areal på 87 m². Det samlede boligareal udgør 204 m². Det oplyses, at ejendommen indrettet med køkken og bedefaciliteter i begge lejligheder, men anvendes som enfamiliehus af familien Phanareth, som ejer begge lejligheder.

Ejendommen er oprindeligt opført som enfamiliehus, og inden for lokalplanens områder findes flere enfamiliehus på grunde større end 1000 m².

4. april 2013, pkt. 9, vedtog Byplanudvalget enstemmigt at tillade sammenlægning af tofamiliehus til enfamiliehus til en bolig på 298 m² på en 1.079 m² stor grund på adressen Exnersvej 48.
5. september 2013, pkt. 8, vedtog Byplanudvalget enstemmigt at tillade sammenlægning af tofamiliehus til enfamiliehus til en bolig på 296 m² stor grund på adressen Enighedsvej 36.

Den 13. august 2015, pkt. 5, vedtog Byplanudvalget enstemmigt at tillade sammenlægning af et tofamiliehus til et enfamiliehus på Lemchesvej 16, hvor grunden var på 1.103 m² med et samlet boligareal på 240 m².

Det ansøgte kræver kommunens tilladelse i henhold til Boligreguleringslovens § 46.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At der meddeles tilladelse til det ansøgte i henhold til boligreguleringslovens § 46.

Tidligere beslutninger:

Bilag

1. Kortbilag, Mosebuen 16 (994845 - EMN-2016-00478)
2. Skråfoto mod nord (1015690 - EMN-2016-00478)
3. Skråfoto mod syd (1015688 - EMN-2016-00478)
4. Ansøgning - Mosebuen 16 (1015694 - EMN-2016-00478)
5. Google (1015692 - EMN-2016-00478)

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 04-02-2016 17:00
Mødeafholdelse Udvalgsværelse D

Protokollen blev læst
og mødet hævet kl.: 18.45

Tilstede: Marianne Zangenberg, Christian Buje Tingleff, Ann-Kathrine Karoff,
Bente Frimodt-Møller (deltog fra og med pkt. 2), Louise Feilberg Levy, Poul V.
Jensen.

Fraværende: Irene Lütken

Indholdsfortegnelse

Byplanudvalget

04-02-2016 17:00

1 (Åben) Endelig vedtagelse af Kommuneplantillæg 6 og Lokalplan 363 for et område ved Bank-Mikkelsens Vej.....	3
2 (Åben) Forslag til Lokalplan 375 for ejendommen Baunegårdsvej 73 samt Kommuneplantillæg 10. Offentlig høring.....	4
3 (Åben) Ordrupvej 121 - indretning af lægecenter.....	5
4 (Åben) Strandvejen 163, 4. th. og tv. og 163A. Dispensation fra lokalplan 209.....	6
5 (Åben) Vespervej 13. Højden på garager, carporte, skure og mindre bygninger, opført nærmere skel end 2,5 m.....	9
6 (Åben) Schimmelmansvej 6. Nedrivning af bevaringsværdig ejendom.....	11
7 (Åben) Mosebuen 16. Sammenlægning af villalejligheder.....	12
8 (Åben) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne.....	14
9 (Lukket) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne.....	14

1 (Åben) Endelig vedtagelse af Kommuneplantillæg 6 og Lokalplan 363 for et område ved Bank-Mikkelsens Vej.

Sags ID: EMN-2015-02679

Resumé

Forslag til Kommuneplantillæg 6 og forslag til Lokalplan 363 for et område ved Bank-Mikkelsens Vej med ledsagende miljørapport har været udsendt i offentlig høring, og der har været afholdt borgermøde i høringsperioden.

Der skal tages stilling til, om planforslagene skal vedtages endeligt. Der skal endvidere tages stilling til, om den sammenfattende miljøredegørelse kan vedtages.

Baggrund

Kommunalbestyrelsen har på møde den 28. september 2015, pkt. 3, med 18 stemmer (C, V, A, B og Ø) for og 1 stemme (I) imod, vedtaget at sende forslag til Kommuneplantillæg 6 og forslag til Lokalplan 363 for Bank-Mikkelsens Vej med ledsagende miljørapport i offentlig høring.

Planforslagene har været i offentlig høring i perioden fra den 7. oktober til den 2. december 2015. Der blev afholdt borgermøde den 29. oktober 2015.

Forslagene fastholder den største del af området til offentligt formål, sociale institutioner og giver mulighed for, at der kan opføres ca. 50 etageboliger på et mindre areal ved Sognevej. Forslagene sikrer, at nybyggeriet til sociale institutioner opføres som tæt/lav bebyggelse omkring en central placeret grønning, og at nogle af de eksisterende bygninger og træer bevares.

I høringsperioden er indkommet 8 høringssvar. Høringssvarene omfatter hovedsagelig trafikale forhold på Sognevej, herunder vejadgange til området. Herudover er der bemærkninger om fællesti, træer og grønning, evt. fortidsminder, krav til parkering ved etageboliger og byggeri ved skovbyggelinje.

Plan og Byg har udarbejdet et høringsnotat med forslag til ændringer af lokalplanforslaget.

Det foreslås, at der foretages en række mindre præciseringer i bestemmelserne og redaktionelle ændringer i redegørelsen vedr. trafik, jf. høringsnotat.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

1. At den sammenfattende miljøredegørelse vedtages.
2. At Kommuneplantillæg 6 og Lokalplan 363 for et område ved Bank-Mikkelsens Vej vedtages endeligt med de af Plan og Byg foreslåede ændringer.

Tidligere beslutninger:

Beslutninger:

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

Bilag

1. Høringsnotat BMV (979534 - EMN-2015-02682)
2. kortbilag til høringsnotat (1012267 - EMN-2015-02682)
3. Kopi af hørings svar BMV (993679 - EMN-2015-02682)
4. Sammenfattende redegørelse BMV (1009358 - EMN-2015-13280)
5. Lokalplanforslag 363 inkl miljøvurdering (759948 - EMN-2015-14103)
6. KP tillæg 6 til 2013 med dato (751087 - EMN-2015-13558)
7. Naturstyrelsens sindetskrivelse af 27 1 2016 om reduktion af skovbyggelinjen - lokalplan 363 (1027457 - EMN-2015-02679)

2 (Åben) Forslag til Lokalplan 375 for ejendommen Baunegårdsvej 73 samt Kommuneplantillæg 10. Offentlig høring

Sags ID: EMN-2015-17529

Resumé

Der er udarbejdet forslag til lokalplan 375 for ejendommen Baunegårdsvej 73 og forslag til tillæg 10 til Kommuneplan 2013.

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

Baggrund

Cura Capital ApS har i samarbejde med C. W. Obel Ejendomme A/S udarbejdet et idéoplæg til en omdannelse af Baunegårdsvej 73 med indretning af 19 rækkehuse på ejendommen, der hidtil har været anvendt til erhvervsformål.

Der blev den 20. august 2015 holdt et indledende borgermøde om omdannelse af ejendommen til boliger.

På møde den 10. september 2015, pkt. 2, vedtog Byplanudvalget enstemmigt at igangsætte en planproces med indkaldelse af forslag og ideer til områdets planlægning efter planlovens § 23c og udarbejdelse af forslag til lokalplan.

Høringen har været afholdt i perioden 23. september til 11. oktober 2015. Der indkom 4 hørings svar fra områdets naboer. De modtagne henvendelser omhandler bl.a. bekymring for forøgelse af trafikken i området samt støj- og indbliksgener og ønske om, at indkørslen fra Vemmetofte Allé nedlægges.

På den baggrund har Plan og Byg udarbejdet forslag til Lokalplan 375 for Baunegårdsvej 73 og forslag til tillæg 10 til Kommuneplan 2013.

Lokalplanforslaget vil gøre det muligt, at der indrettes 19 boliger i eksisterende bebyggelse.

Planforslagene giver ikke anledning til ledsagende miljøvurderinger i henhold til lov om miljøvurdering.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

1. At forslag til Lokalplan 375 for ejendommen Baunegårdsvej 73 og forslag til tillæg 10 til Kommuneplan 2013 udsendes i offentlig høring.
2. At der afholdes borgermøde i høringsperioden.

Tidligere beslutninger:

Beslutninger:

Anbefales til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen, idet bemærkninger om mulighed for erhverv i forslag til kommuneplantillæg slettes.

Bilag

1. Lokalplanforslag 375 for Baunegårdsvej 73 (993960 - EMN-2015-17529)
2. Forslag til Kommuneplantillæg 10 (985331 - EMN-2015-17529)
3. Høringssvar, Planlovens §23c.docx (871525 - EMN-2015-17529)

3 (Åben) Ordrupvej 121 - indretning af lægecenter

Sags ID: EMN-2015-18521

Resumé

Der søges om at indrette den tidligere biblioteksbygning Ordrupvej 121 til lægecenter. Denne anvendelse er ikke i overensstemmelse med den gældende lokalplan 116, og det ansøgte forudsætter således tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Byplanudvalget skal tage stilling til, om der skal igangsættes en lokalplanproces, der vil give mulighed for indretning af lægecenter.

Baggrund

Med brev af 24. december 2015 søger Jesper Dichmann Sørensen, på vegne af ejendommens ejer Lars Thye, om at måtte indrette den tidligere biblioteksbygning til lægecenter. Centeret vil indeholde faciliteter for 5-6 praktiserende læger, speciallæger og fysioterapeuter.

Bygningen er beliggende på ejendommen matr.nr. 31 c, Ordrup, der tillige rummer etageboligbebyggelse i 5 etager med 123 boliger.

Hele ejendommen, samt naboejendommen plejehjemmet Adeleide, er omfattet af lokalplan 116 fra 1994, der i § 3 fastlægger anvendelsen til offentlige formål så som bibliotek, offentlige og private institutioner af almennyttig karakter, grønt område samt helårsboliger.

Lokalplanen giver ikke mulighed for at anvende bygningen til lægecenter, der i planmæssig henseende er et liberalt erhverv. Der vil ikke kunne dispenseres fra anvendelsesbestemmelsen i lokalplan 116. Det ansøgte kræver i givet fald udarbejdelse af en ny lokalplan, hvilket kan gøres i form af et tillæg, der kun omhandler dette spørgsmål.

Der søges ikke om etablering af ekstra parkering, idet lægecenter og bibliotek i planmæssig henseende har samme parkeringsnorm på 1 plads pr. 50 m² etageareal. Det anføres i ansøgningen, at der er i dag ca. 65 parkeringspladser på ejendommen, og at der vil der kunne etableres ca. 20 skråparkeringspladser på græsarealet foran ejendommen langs Ejgårds Tværvæg, således at lægecentrets parkeringsbehov vil kunne dækkes.

Der er offentlige parkeringspladser på Ordrupvej ud for bygningen.

I Kommuneplan 2013 ligger ejendommen i område 3.D13, der fastlægger anvendelsen til offentlige formål, herunder liberale erhverv, med tilknytning til det offentlige formål (plejecenter).

Plan og Byg finder, at en anvendelse af bygningen til et publikumsorienteret formål som lægecenter – på linje med det tidligere Ordrup Bibliotek – fint vil kunne indpasses i det omgivende Ordrup Bydelscenter. Det bemærkes i den forbindelse, at det i forbindelse med vedtagelse af Kommuneplan 2013 blev besluttet at supplere plangrundlaget for bydelscentrene med mulighed for indretning af lægehuse, klinikker og lignende anvendelser i strøggadernes stueetage. Efterfølgende er vedtaget Lokalplan 364 - Tema om butiksstørrelser, anvendelse og bevaring i bydelscentrene, der gør det muligt at indrette disse anvendelser.

Det foreslås, at der igangsættes udarbejdelse af lokalplan. Plan og Byg finder, at dialog med lokalområdet kan foregå i lokalplanforslagets høringsperiode.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At igangsætte tilvejebringelsen af en lokalplan, der giver mulighed for at bygningen Ordrupvej 121 kan indrettes til liberale erhverv, såsom lægehus, klinik og lignende med publikumsorientering.

Tidligere beslutninger:

Beslutninger:

Vedtaget.

Bilag

1. Kortbilag (999423 - EMN-2015-18521)

4 (Åben) Strandvejen 163, 4. th. og tv. og 163A. Dispensation fra lokalplan 209

Sags ID: EMN-2016-00562

Resumé

Plan og Byg har den 14. oktober 2015 modtaget principiel ansøgning om opdeling af lejlighederne beliggende på hhv. 4. og 5. th. og 4. og 5. tv., Strandvejen 163 samt indretning af 2 nye boliger i eksisterende erhvervsarealer, Strandvejen 163A.

Baggrund

Der søges om opdeling af lejlighederne med begrundelse i, at de to meget store lejligheder er svære at udleje – den ene har stået tom i flere år, og den anden er nu opsagt.

Lejlighederne, Strandvejen 163, har et areal på hhv.;

4. th. + 5. th. 380 m²

4. tv. + 5. tv. 397 m²

Ejendommens samlede areal er 3.125 m² og grundarealet er 1.642 m².

Bebyggelsesprocenten er 200.

Der ønskes etableret altaner mod gård til de nye, opdelte lejligheder på 5. sal og til de eksisterende på 4. sal. Der ud over ønskes der etablering af 4 mindre kviste mod gade og taskekviste mod gård. Arealudvidelsen inkl. forhøjelse af trappetårn mod gård bliver i alt 60 m².

Bebyggelsesprocenten vil herefter være 203.

Ejendommene omkring Strandvejen 163 har en bebyggelsesprocent mellem 164 – 333. De fleste med en bebyggelsesprocent på omkring 225.

Bygningen er indrettet med elevator til 4. sal, og alle lejligheder i hovedbygningen er elevatorbetjent. Der ansøges ikke om at føre elevatoren op til de nye, selvstændige lejligheder på 5. sal.

Desuden ansøges om at nedrive 5 eksisterende garager, og om at omlægge gårdarealet så antallet af p-pladser forøges med 8 til i alt 23 pladser.

Fremtidige beboelseslejligheder vil få følgende arealer:

Strandvejen 163, 4. th. 225 m²

Strandvejen 163, 5. th. 155 m²

Strandvejen 163, 4. tv. 235 m²

Strandvejen 163, 5. tv. 162 m²

Strandvejen 163A, gårdhuset: 88 m²

Strandvejen 163A, gårdhuset: 73 m²

Ejendommen er omfattet af lokalplan 209. I henhold til § 4.2 skal der ved nyopførelse eller ved ændret anvendelse af eksisterende byggeri udlægges 1 parkeringsplads pr. bolig. Lokalplanen har ikke bestemmelser om maksimal bebyggelsesprocent for ejendommen. Af kommuneplanens rammer fremgår, at den maksimale bebyggelsesprocent for ejendommen er 100.

Jævnfør § 8 skal der anlægges udendørs opholdsarealer på mindst 50% af boligetagearealet.

Dette skal beregnes for nettoforøgelsen af nye lejligheder (Strandvejen 163, 5. th. og 5. tv. samt de 2 lejligheder i gårdhuset, Strandvejen 163A) svarende til 239 m².

Bygningsudvalget afslog enstemmigt den 25. juni 1998 at give tilladelse til indretning af 2 nye, selvstændige boliger i tagetagen, med den begrundelse, "at det ansøgte ville kræve omfattende dispensationer fra bestemmelserne i lokalplan 41, og at det ville bevirke en u hensigtsmæssig yderligere belastning af den i forvejen intenst udnyttede ejendom".

De omtalte, nødvendige dispensationer var:

Dispensation fra bebyggelsesprocenten (maksimalt 100).

Dispensation fra lokalplanens krav om anlæg af opholdsarealer på minimum 50 % af boligetagearealet.

Dispensation fra bestemmelsen om maksimalt etageantal på 5.

Dispensation fra kravet om 1 parkeringsplads pr. bolig.

Dispensation fra deklaration (lyst 1907), der forbyder indretning af nogen beboelse i tagetagen.

Inddragelse af 5. salen/tagetagen til underliggende lejligheder blev godkendt af Bygningsudvalget den 27. august 1998. Jørgen Pers tiltrådte ikke beslutningen.

I forbindelse med tilladelsen, blev det betinget, at der på ejendommen skulle tinglyses en deklaration med forbud mod opdeling af lejlighederne på 4./5. salen. Denne deklaration er blevet udarbejdet og tinglyst.

Der er i dag 9 boliger i ejendommen. En tilladelse til 4 nye boliger vil bringe det samlede antal boliger op på 13.

På ejendommen er der anlagt 16 p-pladser, og de eksisterende opholdsarealer udgør ca. 380 m².

For at imødekomme krav til p-pladser ved etablering af nye beboelsesenheder (iht. gældende lokalplan 209, 1 p-plads pr. boligenhed) nedrives garageanlægget i gården, og der sker mindre omlægninger på det øvrige p-areal. Dette forøger antallet af parkeringspladser med 7 til i alt 23 uden at inddrage eller ændre ved de primære opholdsarealer.

Samlet udløser opdeling af lejligheder i forhuset og konvertering af lejligheder i gårdhuset et krav om anlæggelse af 4 nye parkeringspladser.

Nye opholdsarealer etableres som opholdsaltaner i forbindelse med de 4 nye, selvstændige boliger i forhuset, hver med et areal på 15 m² – i alt 60 m². Der etableres ikke yderligere nyt opholdsareal.

Skulle hele ejendommen leve op til "nutidige krav" til parkering og opholdsarealer ville det betyde, at der skulle være anlagt 44 p-pladser og 1.000 m² opholdsareal for den eksisterende indretning.

For den ansøgte indretning af ejendommen ville kravet betyde, at der skulle være anlagt 45 p-pladser og 1.067 m² opholdsareal.

Det er Plan og Bygs vurdering, at opdeling af de 2 eksisterende boligenheder i forhuset til 4 boligenheder ikke kræver dispensation fra lokalplanen eller anden lovgivning. Det skal hertil bemærkes, at en forudsætning for, at man i 1998 meddelte dispensation fra dagældende bestemmelser var, at den omtalte deklaration med forbud mod opdeling af 4. salslejlighederne blev tinglyst. Det er imidlertid ikke sket.

Indretning af 2 nye selvstændige boliger i gårdhuset kræver, at der dispenseres fra; krav om etablering af opholdsareal på mindst 50% af boligarealet, jf. § 8.3 i lokalplan 209.

Samlet vurderer Plan og Byg, at der ikke tilvejebringes tilstrækkelige opholdsarealer, idet det nye friareal kun er på 60 m² mod et krav på 81 m². Det vurderes dog at være en forbedring for alle ejendommens beboere, at det eksisterende garageanlæg på ca. 115 m² nedrives, idet der derved skabes mere luft i gården.

Såfremt ansøger reviderer sit projekt, og reducerer antallet af nye p-pladser til 4, svarende til lokalplankravet, vil lokalplanens krav til opholdsarealer kunne imødekommes, og projektet vil herefter ikke kræve dispensationer.

Der ansøges ikke om etablering af elevator til de nye boliger, og det vurderes, at der ikke er hjemmel til at stille kravet. Ud over de 4 ansøgte altaner til de 4 øverste lejligheder på forhuset ansøges der ikke om yderligere altaner på ejendommen.

De ansøgte kviste på forhuset vurderes at være af sædvanligt omfang.

I september 2004 meddeles afslag på ny, selvstændig bolig på Strandvejen 349 med henvisning til manglende opholdsarealer (ramme i kommuneplan siger 80% af boligetagearealet). Der er ikke lokalplan for Strandvejen 349.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

1. At det drøftes og besluttes, hvorvidt der skal varsles § 14-forbud efter planloven for at forhindre opdelingen af de 2 4.-salsboliger til 4 boliger i **forhuset**.
2. At det drøftes og besluttes, hvorvidt der skal varslet et § 14-forbud efter planloven for at forhindre de ansøgte 2 nye boliger i **gårdhuset**.

Tidligere beslutninger:

Beslutninger:

Udsat.

Bilag

1. Kortbilag 1 til 1000 (1015596 - EMN-2016-00562)
2. Luftfoto (1015597 - EMN-2016-00562)
3. Skrå fotos (1015601 - EMN-2016-00562)
4. Foto af gården (1015590 - EMN-2016-00562)
5. TELEFAX: (1015600 - EMN-2016-00562)
6. Dagsorden, 27. aug. 1998 (1015588 - EMN-2016-00562)
7. godkendelse (1015593 - EMN-2016-00562)
8. byggetilladelse af 11.07. 2001 (1015587 - EMN-2016-00562)
9. Gård, eksisterende forhold (1015594 - EMN-2016-00562)
10. Gård, fremtidige forhold - parkering (1015595 - EMN-2016-00562)
11. STV 163 arealer (1015602 - EMN-2016-00562)
12. Stv. 163 _ 4. SAL PLAN (1015603 - EMN-2016-00562)
13. Stv. 163 _ 5. SAL PLAN (1015604 - EMN-2016-00562)
14. Stv. 163 _ FACADE _ ØST (1015607 - EMN-2016-00562)
15. Stv. 163 _ FACADE _ VEST (1015605 - EMN-2016-00562)
16. 151117 renders 04 edited (1015585 - EMN-2016-00562)
17. Eksempler på altaner (1015589 - EMN-2016-00562)
18. Altanprojekt, der er givet byggetilladelse til (Hellerupvej 58-60, Rygårds Alle 8-8A) (1015586 - EMN-2016-00562)

5 (Åben) Vespervej 13. Højden på garager, carporte, skure og mindre bygninger, opført nærmere skel end 2,5 m

Sags ID: EMN-2016-00474

Resumé

Statsforvaltningens afgørelse vedrørende hjemmel til at regulere højden på den ansøgte garage på Vespervej 13.

Baggrund

Bygningsreglementet, BR 10, kapitel 2, Byggeretten, giver ret til at opføre garager, carporte og lignende mindre bygninger nærmere skel end 2,5 m på visse betingelser. En af disse betingelser er, at ingen del af bygningen er højere end 2,5 m, indenfor en afstand af 2,5 m fra skel.

Skal der gives tilladelse eller afslag til/på at opføre bygninger nærmere skel end 2,5 m, med en højde på mere end 2,5 m, kan det kun ske efter en helhedsvurdering.

Plan og Byg har, efter en helhedsvurdering, den 19. august 2013 meddelt afslag på opførelse af en 3,3 m høj garage, og den 23. oktober 2014 meddelt afslag på opførelse af en 2,75 m høj garage, begge forslag placeret samme sted i skellet ind mod naboejendommen Vespervej 11.

Ansøger påklager den 18. november 2014 kommunens afgørelse til Statsforvaltningen. Den 18. september 2015 hjemviser Statsforvaltningen kommunens afgørelse til fornyet behandling.

Begrundelsen er blandt andet, at det af afgørelsen ikke fremgår, om der i en kommuneplan/lokalplan er rammer/bestemmelser, der kan være vejledende for, hvad der er "tilstræbt sædvanligt" for området.

Det fremgår også af Statsforvaltningens afgørelse, at det er i strid med reglerne, at lade kommunens praksis indgå i afgørelsen.

I den konkrete sag er der ikke væsentlige lys- eller skyggegener forbundet med opførelse af en 2,75 m høj garage med den viste placering, det vil ikke være usædvanligt for området, og det fremgår ikke af kommuneplanen eller af lokalplan 83 hvad der er "tilstræbt sædvanligt" for området.

Uden en definition i kommuneplanen eller i en lokalplan af hvad der er "tilstræbt sædvanligt" for området er det Plan og Bygs vurdering, at en tilladelse ikke kan nægtes. Dette vil være tilfældet for mange af de ansøgninger, der modtages om opførelse af garager, carporte og lignende mindre bygninger på grunden.

Meddeles en tilladelse til den ansøgte carport, vil det være i strid med en fast og mangeårig praksis i Gentofte Kommune.

Et afslag på tilladelse til opførelse af den ansøgte carport vil kræve udarbejdelse af en lokalplan. Ønsker kommunen at regulere opførelsen af garager, carporte, skure og lignende mindre bygninger, som ikke overholder byggeretten, vurderes det, at der er brug for at definere rammer herfor i kommuneplanen.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

1. At det drøftes og besluttes, hvorvidt der skal udarbejdes et kommuneplantillæg med det formål at opstille rammer for hvad der er "tilstræbt sædvanligt" for området i forbindelse med opførelse af carporte, garager og lignende mindre bygninger indenfor en afstand af skel på mindre end 2,5 m.
2. At det drøftes og besluttes, hvorvidt der skal nedlægges et § 14-forbud efter planloven mod den ansøgte carport med det formål, at udarbejde et lokalplantillæg til den eksisterende

lokalplan med bestemmelser om højder og afstand for carporte, garager og lignende mindre bygninger.

Tidligere beslutninger:

Beslutninger:

Udsat.

Bilag

1. Kortbilag, Vespervej 13 (1015905 - EMN-2016-00474)
2. Vespervej 13, skråfoto (1015909 - EMN-2016-00474)
3. Ansøgning om opførelse af garage (1015903 - EMN-2016-00474)
4. SJW Standardbrev (1015902 - EMN-2016-00474)
5. Statsforvaltningens afgørelse af 05.10.2015 (1015907 - EMN-2016-00474)
6. Facadetegninger af garage. 1. ansøgning (1015904 - EMN-2016-00474)
7. Tegninger af garage samt billede. 1. ansøgning (1015908 - EMN-2016-00474)
8. Situationsplan. 1. ansøgning (1015906 - EMN-2016-00474)

6 (Åben) Schimmelmansvej 6. Nedrivning af bevaringsværdig ejendom

Sags ID: EMN-2016-00470

Resumé

Advokat Philip Lönborg ansøger, på vegne af ejer, om tilladelse til at nedrive enfamiliehuset beliggende Schimmelmansvej 6.

Baggrund

Huset beliggende på ovenstående adresse er udpeget i lokalplan 282 som bevaringsværdigt, og er i kommuneplanen tildelt en bevaringsværdi på 4.

Ansøger begrundet nedrivningen med at huset har alvorlige problemer med fugt og svamp forårsaget af vand under huset, og at omkostningerne til udbedringerne, ifølge Skønsmand, vil udgøre ikke mindre end kr. 1.300.000 + kr. 125.000 til vurderinger og bistand af geotekniske forhold. Derudover følger udgifter til udskiftning af nederste bjælker i huset, diverse følgearbejder, samt projektering og tilsyn.

Plan og Byg vurderer, at huset fremstår velproportioneret, og at det med sine facader udført i bjælkekonstruktioner er usædvanligt for området og for Gentofte, men at husets arkitektoniske værdier i sig selv ikke er umistelige. Der findes eksempler på denne bygningstype andre steder i landet, fortrinsvis i sommerhusområder.

Byplanudvalget har inden for de senere år behandlet følgende bevaringsværdige huse i kategori 4: Jægersvinget 15. På Byplanudvalgets møde den 1. marts 2012 (punkt 8) blev det enstemmigt vedtaget at give afslag på nedrivning.

Niels Steensens Vej 8. På Byplanudvalgets møde den 6. januar 2015 (punkt 5) blev det vedtaget at give afslag på nedrivning. Louise Feilberg Levy (V) undlod at stemme. Poul V. Jensen (I) stemte

imod og begærede sagen i Kommunalbestyrelsen. I kommunalbestyrelsen blev det den 26. januar 2015 (punkt 12) vedtaget at give afslag på nedrivning. 2 stemte imod (I og Ø).

Skovvej 49. På Byplanudvalgets møde den 15. august 2013 (punkt 18) blev det enstemmigt vedtaget at give afslag på nedrivning.

Strandvejen 307A. På Bygningsudvalgets møde den 26. januar 2015 (punkt 5) blev det enstemmigt vedtaget, at give tilladelse til nedrivning af beboelsesbygningen på grund af dårlig vedligeholdelsesstand under forudsætning af, at der opføres en identisk ny beboelsesbygning med samme placering og udformning.

Skovbakkevej 18. På Byplanudvalgets møde den 4. juni 2015 (punkt 11) blev det enstemmigt vedtaget at give afslag på nedrivning.

Bindesbøllsvej 15. På Byplanudvalgets møde den 6. oktober 2011 (punkt 6) blev det enstemmigt vedtaget at meddele tilladelse til nedrivning af bygningen, "idet bygningskroppen, proportionerne og placeringen på grunden af det nye hus skal være identisk med det eksisterende hus".

Strandvejen 321. På Bygningsudvalgets møde den 23. februar 2006 (punkt 10) blev det enstemmigt vedtaget at give tilladelse til nedrivning af erhvervsbygningen samt opførelse af ny bebyggelse indeholdende én bolig.

Strandvejen 307A. På Byplanudvalgets møde d. 26. januar 2015 (punkt 5) blev det enstemmigt vedtaget at give tilladelse til nedrivning på betingelse af, at bygningskroppen, proportionerne og placeringen af det nye hus på grunden, er identisk med det eksisterende hus.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At det drøftes og besluttes hvorvidt der skal meddeles tilladelse til nedrivning.

Tidligere beslutninger:

Beslutninger:

Udsat.

Bilag

1. Kortbilag (995041 - EMN-2016-00470)
2. Skråfoto (995040 - EMN-2016-00470)
3. Ansøgning om nedrivning (995042 - EMN-2016-00470)
4. skønserklæringer 13 11 15 (995038 - EMN-2016-00470)

7 (Åben) Mosebuen 16. Sammenlægning af villalejligheder

Sags ID: EMN-2016-00478

Resumé

Der søges om tilladelse til at sammenlægge de to lejligheder i tofamiliehuset på ovennævnte ejendom.

Baggrund

Ejerne af de ideelle anparter, Charlotte og Klaus Phanareth, har fremsendt ansøgning om tilladelse til at sammenlægge de 2 lejligheder i tofamiliehuset.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 309. Af § 3.4 fremgår, at der på grunde under 1.000 m² kun må opføres ét enfamiliehus.

Oprindeligt er ejendommen opført (1930) som enfamiliehus, og er i 1982 formelt godkendt som tofamiliehus.

Grundarealet er 1.115 m².

Stuelejligheden er registreret med et areal på 117 m², og 1. sals lejlighed med et areal på 87 m². Det samlede boligareal udgør 204 m². Det oplyses, at ejendommen indrettet med køkken og bade faciliteter i begge lejligheder, men anvendes som enfamiliehus af familien Phanareth, som ejer begge lejligheder.

Ejendommen er oprindeligt opført som enfamiliehus, og inden for lokalplanens områder findes flere enfamiliehus på grunde større end 1000 m².

4. april 2013, pkt. 9, vedtog Byplanudvalget enstemmigt at tillade sammenlægning af tofamiliehus til enfamiliehus til en bolig på 298 m² på en 1.079 m² stor grund på adressen Exnersvej 48.

5. september 2013, pkt. 8, vedtog Byplanudvalget enstemmigt at tillade sammenlægning af tofamiliehus til enfamiliehus til en bolig på 296 m² stor grund på adressen Enighedsvej 36.

Den 13. august 2015, pkt. 5, vedtog Byplanudvalget enstemmigt at tillade sammenlægning af et tofamiliehus til et enfamiliehus på Lemchesvej 16, hvor grunden var på 1.103 m² med et samlet boligareal på 240 m².

Det ansøgte kræver kommunens tilladelse i henhold til Boligreguleringslovens § 46.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At der meddeles tilladelse til det ansøgte i henhold til boligreguleringslovens § 46.

Tidligere beslutninger:

Beslutninger:

Vedtaget.

Bilag

1. Kortbilag, Mosebuen 16 (994845 - EMN-2016-00478)
2. Skråfoto mod nord (1015690 - EMN-2016-00478)

3. Skråfoto mod syd (1015688 - EMN-2016-00478)
4. Ansøgning - Mosebuen 16 (1015694 - EMN-2016-00478)
5. Google (1015692 - EMN-2016-00478)

8 (Åben) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne

Sags ID: EMN-2015-16104

Tidligere beslutninger:

Beslutninger:

Forvaltningen orienterede om udstykningssag på Hegelsvej og om veto i lokalplansag for Vangede Kirke.

Bilag

9 (Lukket) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne

Sags ID: EMN-2015-16104