

REFERAT Byplanudvalget d. 24-06-2024

Mødedato Mandag d. 24. juni 2024 kl. 17:00

Mødested Lokale A + B

Indholdsfortegnelse

Paul-Petersensvej 18. Tidsbegrænset dispensation fra LP 270 til opsætning af midlertidig undervisn	3
Vangede Bygade 52. Opførelse af enfamilieshus. Dispensation til overskridelse af byggefelt.....	6
A N Hansens Alle 3.Overskridelse af bebyggelsesprocenten i forbindelse med fritliggende kælder...	9
Vilvordevej 110. Dispensation til ændret parkeringsanlæg og flytning af bevaringsværdigt skur på C	13
Meddelelser fra formanden og forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne åben.....	16
Lukket: Meddelelser fra formanden og forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne lukket	18
Underskrift.....	19

Punkt 1: Paul-Petersensvej 18. Tidsbegrænset dispensation fra LP 270 til opsætning af midlertidig undervisningspavillon på Søgårdsskolen

EMN-2024-04170

Bilag

Kortbilag LP 270

Situationsplan m pavillon

Midlertidige p-forhold

1 (Åben) Paul-Petersensvej 18. Tidsbegrænset dispensation fra LP 270 til opsætning af midlertidig undervisningspavillon på Søgårdsskolen

Sags ID: EMN-2024-04170

Resumé

Plan og Byg har modtaget et ønske fra Søgårdsskolen bistået af Gentofte Ejendomme om mulighed for at få en tidsbegrænset dispensation fra lokalplan 270 for at muliggøre opsætning af en midlertidig pavillon på ca. 240 m² til undervisningsbrug.

Det skal besluttes, om der skal meddeles dispensation til projektet.

Baggrund

Det ansøgte

Den ansøgte pavillon skal bidrage til på kort sigt at dække det stigende behov for specialskolepladser i Gentofte Kommune, og mere præcist kommende børnehaveklasseelever med specialskolebehov.

Ønsket er begrundet med et stigende antal specialskoleelever, som ikke kan rummes i de nuværende rammer.

Den ønskede placering af pavillonen er vist på et vedlagt kortbilag. Kortbilaget fra lokalplanen med anvisning af byggefelt, parkering m.v. er ligeledes vedlagt.

Plangrundlag:

Ejendommen er omfattet af lokalplan 270 for Søgårdsskolen, der blev vedtaget i 2006. Lokalplanen har til formål at fastlægge området til offentlige formål, uddannelsesinstitutioner og at sikre, at placering og udformning af ny bebyggelse sker under hensyntagen til omgivelserne.

Projektet vil kræve dispensation fra følgende bestemmelser i lokalplanen for at kunne realiseres:

"5.2 Der skal anlægges mindst 16 og højst 20 parkeringspladser, med en principiel placering som vist på kortbilaget."

- Pavillonen ønskes placeret på den eksisterende parkeringsplads, hvormed de eksisterende p-pladser forsvinder. Børn og Skole, Kultur, Unge og Fritid og Gentofte Ejendomme vil etablere fire nye p-pladser på egen matrikel ved villaen nord for boldbanen. Derudover vil skolens personale blive instrueret i fortrinsvis at parkere på de offentlige p-pladser på hhv. Kirketorvet umiddelbart syd for skolen eller pendlerpladserne ved Gentofte Station, såfremt de er i bil. For så vidt angår aflevering og hentning af børn generelt foregår dette i dag primært ved indgangene fra C. L. Ibsens Vej 3. Dette forventes fortsat uændret.
- Plan og Byg vurderer, at den foreslåede løsning er acceptabel i en tidsbegrænset periode, da de offentlige p-pladser der henvises til ligger meget tæt på skolen, og da en decideret reservation af disse til skolens personale vurderes at ville give en suboptimal udnyttelse af p-kapaciteten.

"6.2 Ny bebyggelse skal placeres inden for det på kortbilaget viste byggefelt."

- Lokalplanen er stramt afsat efter de seneste tilbygninger, og pavillonen kan ikke holdes inden for det gældende byggefelt. Plan og Byg vurderer, at der godt kan gives en

tidsbegrænset dispensation til den ønskede placering, mens der arbejdes på en permanent løsning.

Den fremadrettede strategi

Børn og Skole, Kultur, Unge og Fritid har fremsat et budgetønske for etablering af en permanent udvidelse af kapaciteten på Søgårdsskolen. Såfremt Kommunalbestyrelsen afsætter midler hertil, vil en sådan ny permanent bebyggelse formentlig kræve en ny lokalplan eller et tillæg til den eksisterende lokalplan afhængig af omfang og placering af byggeriet.

Såfremt Kommunalbestyrelsen ikke ønsker at afsætte midler hertil, skal der findes en anden løsning for specialskolebørnene, og pavillonen vil blive nedtaget, inden den tidsbegrænsede dispensation udløber i sommeren 2027.

Økonomiske konsekvenser

Dispensationen har ingen økonomiske konsekvenser i sig selv. Børn og Skole, Kultur, Unge og Fritid søger om en anlægsbevilling til leje af pavillonen, som behandles i særskilt sag på Kommunalbestyrelsesmødet den 24. juni 2024.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At der meddeles dispensation til den ønskede pavillon, som er tidsbegrænset til 3 år fra ibrugtagningstilladelsen gives.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Vedtaget.

Bilag

1. Kortbilag LP 270 (5509013 - EMN-2024-04170)
2. Situationsplan m pavillon (5509014 - EMN-2024-04170)
3. Midlertidige p-forhold (5512560 - EMN-2024-04170)

Punkt 2: Vangede Bygade 52. Opførelse af enfamilieshus. Dispensation til overskridelse af byggefelt

EMN-2024-04180

Bilag

Lokalplan 441's kortbilag

Ansøgning_tegningsmateriale_Vangede Bygade 52

Oversigtskort og skråfoto

2 (Åben) Vangede Bygade 52. Opførelse af enfamiliehus. Dispensation til overskridelse af byggefelt

Sags ID: EMN-2024-04180

Resumé

Der skal tages stilling til, om der skal meddeles dispensation fra Lokalplan 441 i forbindelse med ansøgning om opførelse af et nyt enfamiliehus, der ønskes placeret delvist uden for byggefeltet udlagt i lokalplanen.

Baggrund

Ejeren af ejendommen Vangede Bygade 52 søger om tilladelse til nyopførelse af et enfamiliehus på 178 m² i et plan, der overskrider det i lokalplanen udlagte byggefelt.

Retsgrundlag

Ejendommen er omfattet af bestemmelserne i lokalplan 441, trådt i kraft d. 30-03-2023.

Lokalplanen gælder alene for den aktuelle ejendom. Maksimal mulig bebyggelsesprocent er 40 ifølge lokalplanen (§ 6.1). Med en grundstørrelse på 486 m², er der således mulighed for opførelse af et hus på 194 m². I lokalplanen er udlagt et rektangulært byggefelt på ca. 170 m² (lokalplanens § 6.6 samt kortbilaget) ligesom lokalplanen giver mulighed for at bygge i op til 2 etager (§ 6.3) og i 7,5 m's højde (§ 6.4).

Ejer ønsker dog at opføre huset på 178 m² i et plan og i ca. 5 m's højde, og søger dispensation til en placering delvist uden for byggefeltet. Huset ønskes opført i vinkelform, og det er ca. 27 m² af "vinklen", der overskrider byggefeltet.

Overskridelsen af byggefeltet ligger således til dels i ønsket om at bygge i et plan, da husets grundareal er større end byggefeltet. Den valgte vinkelform bevirker også, at huset ikke kan indpasses i byggefeltet.

Det skal oplyses, at der undervejs i sagsforløbet er sket tilkøb af et mindre vejareal, hvormed grundstørrelsen er øget fra 449 m² til 486 m². Bebyggelsesprocenten kunne på ansøgningstidspunktet beregnes til 39,6, hvilket også fremgår af ansøgningsmaterialet.

Bebyggelsesprocenten udgør 36,6 efter tilkøbet af arealet.

Byggefeltet er jf. lokalplanens forarbejder udlagt, så grunden kan udnyttes optimalt i forhold til haven og solens orientering.

Partshøring

Plan og Byg har d. 21-05-2024 udsendt parthøring til ejere og beboere i Vangede Bygade 46-50, Vangede Bygade 56 samt Vesterbyvej 9 og 11. Fristen for indsendelse af kommentarer eller indsigelser udløb d. 4. juni 2024.

Der er modtaget 3 høringssvar. Det ene fra ejerforeningen for etageejendommen mod øst. Indsigelsen går primært mod selve lokalplanens bestemmelser, dvs. man gør indsigelse mod de muligheder lokalplanen giver. Mere konkret finder man, at "husets højde og størrelse vil forringe værdien af ejerlejlighederne på Vangede Bygade 46-50, både hvad angår indskrænkelse af

morgensol i vinterhalvåret og indkigsgener året rundt fra selve grunden og ikke mindst mulige terrasser orienteret mod Vangede Bygade 48-50".

De 2 yderligere høringssvar er fra naboerne bosiddende nord og nordvest for den aktuelle ejendom, og indeholder en accept af byggeplanerne samt en bemærkning om visse terrænforhold.

Forvaltningens vurdering

I forhold til bemærkningerne fra ejerforeningen findes disse ikke væsentlige; det ansøgte hus, set fra etageejendommen, afviger ikke væsentligt fra det der måtte forventes jf. lokalplanen. Plan og Byg vurderer i den sammenhæng, at eventuelle skygge- og indbliksgener for etageejendommen er uforandrede i forhold til et hus opført indenfor byggefeltet, og til det nu ansøgte hus. De skygge- og indbliksgener, der evt. måtte opstå, vurderes derudover at ville ligge indenfor det, der må tåles i et relativt tæt bebygget område.

Plan og Byg vurderer, at hensynet bag lokalplansbestemmelsen om byggefeltet til fulde er iagttaget, idet grunden vurderes disponeret fornuftigt, herunder er der fortsat plads til indretning af have. Derudover synes det at tale for en dispensation, at der med et hus i et plan, er udvist nabohensyn, idet det ansøgte hus bevirker færre skygge- og indbliksgener end et hus i 1,5 – 2 planer, der udover en øget højde til tagryggen/overside tag, også ville have vinduer i tagetagen/1. salen.

Slutteligt skal det oplyses, at huset iagttager de almindelige højde- og afstandskrav jf. bygningsreglementets bestemmelser om "byggeret".

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At der meddeles dispensation til det ansøgte projekt fra lokalplan 441 §6.6 til overskridelse af byggefeltet.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Vedtaget. Helene Brochmann (F) og Frederik Dehlholm (Ø) undlod at stemme.

Bilag

1. Lokalplan 441's kortbilag (5509154 - EMN-2024-04180)
2. Ansøgning_tegningsmateriale_Vangede Bygade 52 (5509156 - EMN-2024-04180)
3. Oversigtskort og skråfoto (5509158 - EMN-2024-04180)

Punkt 3: A N Hansens Alle 3. Overskridelse af bebyggelsesprocenten i forbindelse med fritliggende kælder

EMN-2024-04213

Bilag

Oversigtsfoto + skråfoto

Tegningsmateriale

3 (Åben) A N Hansens Alle 3.Overskridelse af bebyggelsesprocenten i forbindelse med fritliggende kælder

Sags ID: EMN-2024-04213

Resumé

Der skal tages stilling til, om der skal meddeles dispensation til opførelsen af fritliggende kælder, hvorved den aktuelle ejendom sidestilles med ejendomme, hvor fritliggende kældre ikke skal medregnes i etagearealet, samt om forvaltningen skal bemyndiges til at træffe afgørelser herom fremadrettet.

Baggrund

Plan og Byg har modtaget en ansøgning om byggetilladelse til opførelse af et nyt enfamiliehus, hvor der er kælder, som ligger uden for bygningskroppen, på A.N. Hansens Allé 3.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 91, for et område omkring A.N. Hansens Allé, vedtaget den 26. marts 1991.

Af lokalplanen fremgår, at bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke må overstige 25.

Bebyggelsesprocenten skal beregnes efter beregningsreglerne i BR-S 85 på grund af lokalplanens vedtagelsesdato.

I henhold til beregningsreglerne i BR-S 85 skal kældre, der ligger uden for bygningskroppen, medregnes i bebyggelsesprocenten. Tilladelse til fritlæggende kælder, kræver dispensation fra Lokalplan 91, § 7 stk. 1, om maksimal bebyggelsesprocent.

Lokalplanen er af ældre dato, og en stor del af kommunens ejendomme er omfattet af lignende villalokalplaner, som er af nyere dato.

For ejendomme omfattet af lokalplaner med bestemmelse om maksimal bebyggelsesprocent, vedtaget efter den 14. september 1998, er beregningsreglerne anderledes i forhold til fritliggende kældre. Efter denne dato skal fritliggende kældre ikke længere medregnes i bebyggelsesprocenten, hvis loftet i kælderen maksimalt er hævet 1,25 m over det omgivende terræn.

Ansøgningen omhandler opførelse af et nyt enfamiliehus, hvor der er en kælder med et areal på 241 m², hvoraf 69 m² er fritliggende. Enfamiliehuset har derudover et boligareal på 302 m², fordelt på en stueetage på 172 m² og en 1. sal på 130 m².

Der er dermed ansøgt om en bebyggelsesprocent på 30,6 %, når beregningsreglerne i BR-S85 benyttes, hvilket dermed kræver en dispensation for bebyggelsesprocenten. Benyttes beregningsreglerne for BR18, opnås en bebyggelsesprocent på 24,9 %, hvilket dermed vil være i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelse om en maksimal bebyggelsesprocent på 25.

Det ansøgte er også omfattet af temalokalplan 405 for fritliggende kældre og hævede opholdsarealer, som projektet overholder.

Meddeles der tilladelse til det ansøgte, vil det have yderligere præcedensvirkning for andre lignende ansøgninger om tilladelse til at opføre fritliggende kældre på ejendomme, som er omfattet af lokalplaner med bestemmelse om maksimal bebyggelsesprocent vedtaget før 15. september 1998.

Plan og Byg får jævnligt ansøgninger om fritlæggende kældre i områder, hvor beregningsreglerne i BR-S85 skal benyttes, og hvor der søges dispensation fra bebyggelsesprocenten på baggrund af disse fritlæggende kældre.

Tidligere beslutninger:

Den 15. januar 2024 behandlede Byplanudvalget senest en lignende sag, denne gang på ejendommen A N Hansens Alle 29. Sagen omhandlede nedrivning af en gammel tilbygning, hvor kælderdelen på 13,3 m² blev beibeholdt og dermed blev fritliggende. Desuden blev der ansøgt om ny tilbygning på 56,6 m², heraf 37,7 m² bolig, resten kælder.

På mødet besluttede udvalget, at ejendommen skal sidestilles med ejendomme, som ikke skal medregne fritliggende kældre i etagearealet, og der blev meddelt tilladelse til det ansøgte.

Det blev på samme møde vedtaget ikke at meddele bemyndigelse til forvaltningen (samme som nuværende punkt 2).

Den 7. november 2022 (punkt 5) besluttede Byplanudvalget at sidestille den ansøgte fritliggende kælder på Mosehøjvej 4C med ejendomme, som ikke skal medregne fritliggende kældre i etagearealet, og at der skulle meddeles tilladelse til det ansøgte. Helene Brochmann (F), og Frederik Dehlholm (Ø) undlod at stemme.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

1. At den aktuelle ejendom sidestilles med ejendomme, som ikke skal medregne fritliggende kældre i etagearealet, og at der meddeles tilladelse til det ansøgte.
2. At forvaltningen bemyndiges til at meddele dispensation fra bebyggelsesprocenten på baggrund af fritlæggende kældre i områder omfattet af beregningsreglerne i BR-S 85.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Pkt.1-2 Vedtaget. Helene Brochmann (F) og Frederik Dehlholm (Ø) undlod at stemme.

Bilag

1. Oversigtsfoto + skråfoto (5511030 - EMN-2024-04213)
2. Tegningsmateriale (5511009 - EMN-2024-04213)

Punkt 4: Vilvordevej 110. Dispensation til ændret parkeringsanlæg og flytning af bevaringsværdigt skur på Ordrupgaard

EMN-2024-04259

Bilag

Forespørgsel vedrørende ændret parkeringsanlæg og bevaringsværdigt skur

Tegningsmateriale. Parkeringsanlæg på Ordrupgaard

Lokalplan 354 for Ordrupgaard, kortbilag 1

Ordrupgaard, fortidsmindebeskyttelse, luftfoto

Streetview og kort med skur

4 (Åben) Vilvordevej 110. Dispensation til ændret parkeringsanlæg og flytning af bevaringsværdigt skur på Ordrupgaard

Sags ID: EMN-2024-04259

Resumé

Vilhelm Lauritzen Arkitekter, STED, har på vegne af Ordrupgaard forespurgt om mulighed for at omlægge det eksisterende parkeringsanlæg og samtidigt nedrive eller flytte et bevaringsværdigt skur.

Der skal tages stilling til, om der kan meddeles dispensation fra Lokalplan 354 for Ordrupgaard til ændret indretning og placering af parkeringsanlægget, dispensation fra en fortidsmindebeskyttelseslinje og tilladelse til enten nedrivning eller flytning af bevaringsværdigt skur.

Baggrund

Vilhelm Lauritzen Arkitekter, STED, har på vegne af Ordrupgaard forespurgt om mulighed for at omlægge det eksisterende parkeringsanlæg og samtidigt nedrive eller flytte et bevaringsværdigt skur. Det samlede antal parkeringspladser vil være uforandret. Baggrunden er, at der ønskes et mere funktionelt parkeringsanlæg, som optimerer tilgængeligheden og samtidigt giver en mere logisk ankomst til museets hovedindgang.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 354 for Ordrupgaard. I henhold hertil skal der etableres 125 parkeringspladser på ejendommen, som skal placeres på en måde, der er angivet som princip på lokalplanens kortbilag 1. Det eksisterende anlæg er etableret i overensstemmelse hermed.

Det omhandlede areal er omfattet af en fortidsmindebeskyttelseslinje, der afkastes af Ordrup Krat maskinhus, som er et betonstøbt anlæg med dækkende jordkappe på tre sider. Naturbeskyttelseslovens § 18 fastlægger en beskyttelseslinje på 100 meter omkring fredede fortidsminder, hvor der ikke må foretages ændring i tilstanden af arealet eller etableres hegn, placeres campingvogne og lignende.

Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra beskyttelseslinjen. Ved vurderingen af, om der skal gives dispensation fra § 18, skal lægges vægt på fortidsmindets kulturhistoriske værdi, fortidsmindets landskabelige værdi, og muligheden for at påvirke de arkæologiske værdier i fortidsmindets omgivelser negativt.

Dele af ejendommen er omfattet af fredskov. Det er Miljøstyrelsen, som med hjemmel i skovloven administrerer tilladelser til ændringer inden for fredskovsareal. Miljøstyrelsen har den 13. marts 2023 givet tilladelse til en ændring af parkeringsarealet i en lidt anden udformning.

Omlægning af et parkeringsareal forudsætter ikke dispensation fra skovbyggelinjen, som ellers omfatter den del af ejendommen, som ikke er tilplantet med skov.

Det omhandlede skur er i Lokalplan 354 angivet som bevaringsværdigt og må ikke nedrives eller på anden måde ændres uden Kommunalbestyrelsens tilladelse. Skuret er ved SAVE-registreringen i 2004 givet bevaringskarakteren 4 – primært på grund af dets sammenhæng med det historiske Ordrupgaard. Skuret er i 2005 tilladt forkortet og flyttet til sin nuværende placering fra den placering, det havde ved SAVE-registreringen.

Det fremsendte forslag til omlægning af parkeringsarealet vurderes at ville medføre et mere brugervenligt og overskueligt parkeringsflow, hvor også handicappladserne vil ligge mere hensigtsmæssigt i forhold til museets hovedindgang. Det er en fordel, at parkeringspladserne med det ansøgte kan tilgås i en cirkulær rute modsat princippet angivet i Lokalplan 354, hvor parkeringspladserne er placeret langs to adskilte strenger.

I forhold til fortidsmindebeskyttelseslinjen er der tale om en mindre betydende ændring af et eksisterende anlæg, hvor hensynet til fortidsmindet desuden ikke påvirkes i nævneværdig grad. Dette bl.a. henset til, at fortidsmindet er placeret i tæt skov, og at det ikke er sandsynligt, at der skulle være arkæologiske værdier i denne afstand fra dette fortidsminde.

Det omhandlede skur vurderes til fortsat at være en væsentlig del af historien om Ordrupgaard. Det er dog ikke afgørende, hvor på ejendommen skuret er placeret. Det vurderes, at en anden placering på ejendommen vil være mulig. Det anbefales, at der findes en placering, der ikke vil være til gene for naboer.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til byplanudvalget:

1. At der meddeles dispensation til ændret indretning og placering af parkeringsanlægget.
2. At der meddeles dispensation fra fortidsmindebeskyttelseslinjen.
3. At der meddeles dispensation til flytning af det bevaringsværdige skur.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Vedtaget.

Bilag

1. Forespørgsel vedrørende ændret parkeringsanlæg og bevaringsværdigt skur (5513426 - EMN-2024-04259)
2. Tegningsmateriale. Parkeringsanlæg på Ordrupgaard (5513389 - EMN-2024-04259)
3. Lokalplan 354 for Ordrupgaard, kortbilag 1 (5513420 - EMN-2024-04259)
4. Ordrupgaard, fortidsmindebeskyttelse, luftfoto (5513413 - EMN-2024-04259)
5. Streetview og kort med skur (5514824 - EMN-2024-04259)

Punkt 5: Meddelelser fra formanden og forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne åben

EMN-2023-04932

5 (Åben) Meddelelser fra formanden og forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne åben

Sags ID: EMN-2023-04932

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Ingen.

Bilag

Punkt 6: Lukket: Meddelelser fra formanden og forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne lukket

EMN-2023-04932

Ingen.

Punkt 7: Underskrift

EMN-2023-04933

7 (Åben) Underskrift

Sags ID: EMN-2023-04933

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

.

Bilag