

REFERAT Byplanudvalget d. 15-08-2022

Mødedato Mandag d. 15. august 2022 kl. 17:00

Mødested Mødelokale D

Indholdsfortegnelse

Lokalplan 414 for et område ved Dyrehavevej og Klampenborgvej. Offentlig høring.....	3
Vejledning vedrørende etablering af altaner på eksisterende etageejendomme.....	6
Strandvejen 190. Dispensation til midlertidig opstilling af vagthus.....	9
Strandvejen 323. Ovenlysvinduer på ejendom i Skovshoved by inden for Byplan 21's område.....	12
Opfølgning på opgaveudvalget Arkitektur i Gentofte 2. kvartal 2022.....	15
Meddelelser fra formanden/forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne.....	17
Lukket: Meddelelser fra formanden/forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne.....	19
Underskrift.....	20

Punkt 1: Lokalplan 414 for et område ved Dyrehavevej og Klampenborgvej. Offentlig høring

EMN-2018-03151

Bilag

Forslag til Lokalplan 414. 29-07-2022

1 (Åben) Lokalplan 414 for et område ved Dyrehavevej og Klampenborgvej. Offentlig høring

Sags ID: EMN-2018-03151

Resumé

Forslag til Lokalplan 414 for et område ved Dyrehavevej og Klampenborgvej er udarbejdet for at opdatere en gældende lokalplan for området.

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

Baggrund

Kommunalbestyrelsen ønsker, at alle kommunens villaområder omfattes af lokalplaner, der er tidssvarende med hensyn til anvendelse og byggemuligheder.

Lokalplan 414 vil erstatte Lokalplan 289 og omfatter samme område.

Den nye lokalplan udarbejdes for at fastlægge, at garager, skure og lignende småbygninger kun må være i 1 etage, som det er gældende i kommunens øvrige villaområder. Efter den eksisterende Lokalplan 289 kan disse småbygninger opføres i 2 etager. Samtidigt opdateres bestemmelsen vedrørende småbygningernes højde, så bestemmelsen svarer til det, der er anført i nyere lokalplaner, og som gør det muligt under visse betingelser at opføre fx garager med saddeltag, hvor tagkappen ligger 2,8 m over terræn.

I den eksisterende Lokalplan 289 er der udpeget et særligt område langs Borgmester Jørgensens Vej, hvor alle villaer er opført i ét plan, hvilket giver området et relativt åbent og let udtryk, som tilpasser sig områdets kuperede landskab og grønne karakter. Det er i den eksisterende lokalplan fastlagt, at bebyggelse i dette område må opføres i maksimalt 1 etage for at sikre, at den grønne karakter og de landskabelige kvaliteter opretholdes.

I forslag til Lokalplan 414 udvides dette delområde med bestemmelse om maksimalt 1 etage til også at omfatte alle villaerne omkring en sø, idet de i dag allerede er opført som lave bygninger og indgår i samme landskabelige helhed som villaerne ved Borgmester Jørgensens Vej.

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

Lokalplanen kan læses via dette link.

<http://gentofte.viewer.dkplan.niras.dk/DKplan/DKplan.aspx?LokalplanId=591>

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At forslag til Lokalplan 414 for et område ved Dyrehavevej og Klampenborgvej vedtages til udsendelse i offentlig høring.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Anbefales Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen, idet der i forslagets § 9, stk. 1 tilføjes følgende: *"Dette gælder også dør-, vinduesudskiftninger, ændringer i materialevalg, farvesammensætning, vinduesformater og udformning i øvrigt"* samt at udtrykket *"en sø"* i planens afsnit om henholdsvis *Baggrund* og *Eksisterende forhold* ændres til *"søen i delområde B"*.

Bilag

1. Forslag til Lokalplan 414. 29-07-2022 (4685158 - EMN-2018-03151)

Punkt 2: Vejledning vedrørende etablering af altaner på eksisterende etageejendomme

EMN-2022-03716

Bilag

Vejledning vedrørende etablering af altaner på eksisterende etageejendomme

2 (Åben) Vejledning vedrørende etablering af altaner på eksisterende etageejendomme

Sags ID: EMN-2022-03716

Resumé

Der er udarbejdet et udkast til vejledning vedrørende etablering af altaner på etageejendomme.

Der skal tages stilling til, om udkastet kan godkendes.

Baggrund

På møder i Byplanudvalget den 2. maj 2022, pkt. 1, og den 31. maj 2022, pkt. 1, er udvalget blevet præsenteret for forskellige aspekter ved stillingtagen til etablering af altaner på etageejendomme.

Til drøftelsen den 2. maj var retningslinjerne i vejledningen blevet tilrettet, og der var indsat afsnit om de arkitektoniske aspekter ved etablering af altaner.

Udvalget besluttede den 31. maj, at sagen skulle forelægges på ny på augustmødet.

På mødet vil det reviderede udkast til vejledning inkl. retningslinjer blive gennemgået, herunder visning af retningslinjernes anvendelse på konkrete eksempler på altanprojekter på etageejendomme i Gentofte.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At godkende udkast til vejledning vedrørende etablering af altaner på etageejendomme.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Vedtaget med følgende tilretninger:

Der indsættes en bestemmelse om, at "Altaner på bygninger, der ikke er udpeget som bevaringsværdige i en lokalplan, vil som udgangspunkt blive krævet udført efter samme retningslinjer, som gælder for de bevaringsværdige bygninger inden for samme stilperiode", bestemmelsen om uigennemsigtigt værn udgår, "Ligne" erstattes af "svare til" i bestemmelsen om nye altandøre, og der foretages diverse redaktionelle rettelser.

Bilag

1. Vejledning vedrørende etablering af altaner på eksisterende etageejendomme (4685878 - EMN-2022-03716)

Punkt 3: Strandvejen 190. Dispensation til midlertidig opstilling af vagthus

EMN-2022-06518

Bilag

Ansøgning

Kortbilag - Strandvejen 190

Skråfoto - Strandvejen 190

CAC Strandvejen 190

Situationsplan

PET udtalelse

3 (Åben) Strandvejen 190. Dispensation til midlertidig opstilling af vagthus

Sags ID: EMN-2022-06518

Resumé

Der skal tages stilling til, om der skal meddeles dispensation fra Lokalplan 322 til etablering af et vagthus (anneks).

Baggrund

Den amerikanske ambassadør kan grundet renoveringsarbejder ikke bo på "Rydhave", Strandvejen 259, som er den officielle ambassadørbolig. Ambassadøren flytter derfor ind på "Søro", Strandvejen 190, som plejer at huse viceambassadøren.

Der er i den sammenhæng søgt om opstilling af en container, der skal fungere som bemandedt vagthus. Vagthuset er 7,5 m² og 2,4 m høj. Den er planlagt til at være opstillet i 3 år.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 322. Heraf fremgår af § 6.1, at der kun må opføres én beboelsesbygning pr. ejendom. Af § 6.5 fremgår, at bebyggelsesprocenten ikke må overstige 25.

Opstillingen af vagthuset kræver byggetilladelse, da varigheden er mere end 6 uger, jf. BR18 § 6d. Arealet skal medregnes til etagearealet og dermed indgå i beregningen af bebyggelsesprocenten, som stiger fra 26,7 til 27,2 %. Lokalplanens bestemmelse om en maksimal bebyggelsesprocent på 25 overskrides således yderligere med det ansøgte.

Et vagthus, som den ansøgte, vil desuden kunne sidestilles med en annekslignende anvendelse, hvilket er i strid med lokalplanens § 6.1: "Der må højst opføres eller indrettes én beboelsesbygning pr. ejendom".

PET er hørt i sagen og er kommet med en anbefaling: "Det er PET's vurdering, at de sikkerhedsmæssige foranstaltninger omkring den nuværende residens med fordel kan overføres til den midlertidige residens i de tilfælde, det er muligt, og så længe renoveringen pågår. Det vil betyde, at sikkerheden på og omkring residensen forsat kan monitoreres, og at der i tilfælde af sikkerhedsbrud og hændelser kan reageres hurtigt og effektivt".

Plan og Byg vurderer, at der bør lyses en servitut på ejendommen, som indeholder en bestemmelse om, at vagthuset fjernes, straks ambassadøren fraflytter ejendommen. Lyses der ikke en servitut på ejendommen, vil den kunne sælges med vagthuset, uden mulighed for Gentofte Kommune til at kræve det fjernet.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At der meddeles en dispensation i 3 år til overskridelse af bebyggelsesprocenten samt tilladelse til opførelse af et vagthus (anneks) som ansøgt på betingelse af, at der lyses en servitut om tidsbegrænsningen.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Vedtaget.

Bilag

1. Ansøgning (4686099 - EMN-2022-06518)
2. Kortbilag - Strandvejen 190 (4686095 - EMN-2022-06518)
3. Skråfoto - Strandvejen 190 (4686098 - EMN-2022-06518)
4. CAC Strandvejen 190 (4686101 - EMN-2022-06518)
5. Situationsplan (4686097 - EMN-2022-06518)
6. PET udtalelse (4686096 - EMN-2022-06518)

Punkt 4: Strandvejen 323. Ovenlysvinduer på ejendom i Skovshoved by inden for Byplan 21's område

EMN-2022-06116

Bilag

Kortbilag. Strandvejen 323

Ansøgning ovenlysvinduer

Bilag 1 - Skitse ovenlysvinduer Strandvejen 323, 1. tv.docx

Bilag 2 - Skitse ovenlysvinduer St. 323 1 tv og 323 1 th

Bilag 3 - Billeder af Strandvejen 323 set fra gadeplan.docx

Bilag 4 - Eksempel på tagvindue på lignende skifertag.docx

Bilag 5 - Ovenlysvinduer på lignende tagflader under Byplan 21

Bilag 6 - Høring Skovshoved By's Nye Grundejerforening

Bilag 7 - Høring Strandvejen 372

Afslag på dispensation til ovenlys i spidsloftet

4 (Åben) Strandvejen 323. Ovenlysvinduer på ejendom i Skovshoved by inden for Byplan 21's område

Sags ID: EMN-2022-06116

Resumé

Plan og Byg har meddelt afslag på ansøgning om etablering af ovenlysvinduer i spidsloftet på ejendommen Strandvejen 323 med henvisning til, at de ansøgte ovenlys vil sløre den værdi, bygningen repræsenterer og bidrager med til områdets kulturhistorie.

Den oprindelige ansøgning omfattede begge lejlighederne Strandvejen 323 1. tv og 1. th.

I en ny ansøgning søges om etablering af samme type ovenlysvinduer - som prioritet 1 i Strandvejen 323, 1. tv. og som prioritet 2 i begge lejligheder.

Det indstilles, at der meddeles afslag på den ansøgte etablering af ovenlysvinduer på ejendommen.

Baggrund

Nicholas Brace Olsen og Mette Marie Volander søgte den 3. marts 2021 om tilladelse til isætning af 4 ovenlys i spidsloftet på ejendommen Strandvejen 323. Ovenlysvinduerne skulle give taglejlighederne Strandvejen 323 1. th. og 1. tv. bedre lysforhold. Ansøgningen fulgte op på et tidligere meddelt afslag på ansøgning om 4 (alternativt 2) større ateliervinduer.

Plan og Byg meddelte den 9. juni 2021 afslag på en ansøgning om isætning af ovenlys i spidsloftet, idet; *"Det er i sagen vurderet, at isætning af ovenlys, som ansøgt i spidsloftet, i væsentlighed vil påvirke bygningens udtryk og sløre den værdi, som bygningen repræsenterer og bidrager med kulturhistorisk til området, og derved ikke vil være i overensstemmelse med Byplanvedtægt 21, §11, der fastlægger, at kun mindre fravigelser fra dens bestemmelser, der ikke derved forringer den bevaring af kulturmiljøet, som byplanen søger at fastholde og skabe, kan godkendes.*

Taget er bevaret svarende til udførte forhold i 1922, med tofags kviste i beboelseslaget og ubrudt tagflade i spidsloftet, der rummer depotplads. Benyttelse af nye ovenlys vil være et fremmet element, som ikke er forenelig med bygningens arkitektur og kendetegn for den tid, den repræsenterer."

Nicholas Brace Olsen har efterfølgende den 12. juli 2022 sendt fornyet ansøgning, hvor der som en prioritet 1 søges om tilladelse til opsætning af tagvinduer i lejligheden Strandvejen 323, 1. tv. og som en prioritet 2 om opsætning af tagvinduer i både Strandvejen 323, 1. tv. og 1. th.

Ansøgningen indeholder ansøgers synspunkter vedrørende sagen, idet ansøger ikke finder, at afgørelsen er sagligt begrundet. Ansøger henviser bl.a. til, at der er mange andre ejendomme langs Strandvejen i området, der har ovenlys, og at områdets karakter derfor ikke vil blive ændret af, at der etableres ovenlys på ejendommen Strandvejen 323.

Plan og Byg har i perioden fra det meddelte afslag og frem til den nu modtagne ansøgning været i løbende dialog med ansøger, herunder om de af ansøger fremsatte synspunkter.

Bebyggelserne inden for Byplan 21's område er forskellige alt efter opførelsestidspunkt, anvendelse og placering. Det er bl.a. det, der danner områdets karakter. Hver enkelt bygning skal i forhold til bygningsændringer vurderes konkret og individuelt, men herunder også ift., hvordan bygningen bidrager til områdets karakter.

Der er, som anført af ansøger, mange bygninger langs Strandvejen i området, der har ovenlysvinduer, men ingen af de bygninger ligner Strandvejen 323. I Plan og Bygs afslag af 9. juni 2021 er der uddybende redegjort for baggrunden for forekomsten af ovenlysvinduer, herunder at flere af ovenlysvinduerne enten er etableret før vedtagelsen af Byplan 21 i 1976 eller efter 2012, hvor kommunen skærpede praksis ift. tilladelser til bygningsforandringer i Skovshoved by.

Der er ikke oplysninger i det nu fremsendte, som giver Plan og Byg anledning til at ændre på den vurdering og redegørelse, der fremgår af det tidligere meddelte afslag fra juni 2021. Plan og Byg vurderer fortsat, at opsætning af ovenlysvinduer på den aktuelle ejendom ikke bør tillades.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At der meddeles afslag til opsætning af de ansøgte tagvinduer i Strandvejen 323, 1. tv. og 1. th.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Vedtaget.

Bilag

1. Kortbilag. Strandvejen 323 (4686644 - EMN-2022-06116)
2. Ansøgning ovenlysvinduer (4686569 - EMN-2022-06116)
3. Bilag 1 - Skitse ovenlysvinduer Strandvejen 323, 1. tv.docx (4686570 - EMN-2022-06116)
4. Bilag 2 - Skitse ovenlysvinduer St. 323 1 tv og 323 1 th (4686571 - EMN-2022-06116)
5. Bilag 3 - Billeder af Strandvejen 323 set fra gadeplan.docx (4686572 - EMN-2022-06116)
6. Bilag 4 - Eksempel på tagvindue på lignende skifertag.docx (4686573 - EMN-2022-06116)
7. Bilag 5 - Ovenlysvinduer på lignende tagflader under Byplan 21 (4686566 - EMN-2022-06116)
8. Bilag 6 - Høring Skovshoved By's Nye Grundejerforening (4686567 - EMN-2022-06116)
9. Bilag 7 - Høring Strandvejen 372 (4686568 - EMN-2022-06116)
10. Afslag på dispensation til ovenlys i spidsloftet (4694958 - EMN-2022-06116)

Punkt 5: Opfølgning på opgaveudvalget Arkitektur i Gentofte 2. kvartal 2022

EMN-2022-06069

Bilag

Opfølgning på opgaveudvalget Arkitektur i Gentofte 2022-2

5 (Åben) Opfølgning på opgaveudvalget Arkitektur i Gentofte 2. kvartal 2022

Sags ID: EMN-2022-06069

Resumé

Der fremlægges opfølgning på realisering af anbefalinger fra opgaveudvalget Arkitektur i Gentofte, som har refereret til Bygnings- og Arkitekturudvalget, Teknik- og Miljøudvalget og Kultur-, Unge- og Fritidsudvalget.

Baggrund

Der fremlægges opfølgning på opgaveudvalget Arkitektur i Gentofte pr. 2. kvartal 2022.

Opfølgningen vil efter udvalgsbehandlinger blive sendt til orientering til de borgere, der var med i opgaveudvalget.

Indstilling

Det indstilles

Til Byplanudvalget:

At opfølgningen tages til efterretning.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Taget til efterretning.

Bilag

1. Opfølgning på opgaveudvalget Arkitektur i Gentofte 2022-2 (4686219 - EMN-2022-06069)

Punkt 6: Meddelelser fra formanden/forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne

EMN-2021-07671

6 (Åben) Meddelelser fra formanden/forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne

Sags ID: EMN-2021-07671

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

- Formanden orienterede om en sag om hegning mod vej.
- På udvalgets møde i september orienteres om mulighederne for regulering/etablering af varmepumper og solceller.
- På et af de kommende møder foretages temadrøftelse af, hvilken rolle kommunens forskellige politikker spiller ved udarbejdelse af lokalplaner, og der gives en orientering om borgerhenvendelser og lovliggørelsessager inden for udvalgets område, herunder sager om hegning mod vej, jf. hegningslokalplanen.
Ingen. Ligeledes på et kommende møde foretages temadrøftelse af mulighederne for inddragelse af klimahensyn og biodiversitet i planlægningen.

Bilag

Punkt 7: Lukket: Meddelelser fra formanden/forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne

EMN-2021-07671

Punkt 8: Underskrift

EMN-2021-07632

8 (Åben) Underskrift

Sags ID: EMN-2021-07632

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

.

Bilag