

REFERAT Byplanudvalget (2005 - 2017) d. 31-10-2011

Mødedato Mandag d. 31. oktober 2011 kl. 00:00

Mødested

Indholdsfortegnelse

Dagsorden.....	3
Referat.....	10

Punkt 1: Dagsorden



Gentofte Kommune

Dagsorden til møde i Byplanudvalget

Dagsorden åben

Mødedato 31. oktober 2011
Mødetidspunkt 17.00
Mødelokale Udvalgsværelse 1

Indholdsfortegnelse

Byplanudvalget

den 31. oktober 2011

Åben dagsorden

- 1 Strandhøjsvej 31. Ændring fra 2.-familiehus til dobbelthus samt udstykning**
- 2 Københavns Kommune - Forslag til Kommuneplan 2011**
- 3 Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne**

Lukket dagsorden

- 4 Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne**

Møde i Byplanudvalget den 31. oktober 2011

1 Åbent Strandhøjsvej 31. Ændring fra 2.-familiehus til dobbelthus samt udstyknings

[042682-2011](#)

Resumé

Der søges om tilladelse til at ændre det eksisterende tofamiliehus til et dobbelthus med lodret adskillelse, samt at udstykke grunden i to ejendomme.

Sagen blev på Byplanudvalgets møde den 6. oktober 2011 udsat med henblik på behandling på ekstraordinært udvalgsrådsmøde forud for Kommunalbestyrelsens møde i oktober.

Baggrund

Jann-Ole og Else Hegedahl samt Michael Wesley ansøger om tilladelse til at ombygge det eksisterende tofamiliehus på ejendommen, således at der fremkommer et dobbelthus med lodret adskillelse mellem de to boliger, hvorefter der i henhold til byggelovens § 10A kan udstykkes med et skel ind gennem huset således, at hver bolig kommer til at ligge på hver sit matrikelnummer (ejendom).

Ejendommen er registreret med et grundareal på 1333 m², bebygget med et tofamiliehus med et samlet etageareal på 502 m². Bebyggelsesprocenten er 38.

Ejendommens bebyggelse er oprindeligt opført i 1893 som et enfamiliehus og en staldbygning. I 1932 blev staldbygningen ombygget til beboelse. I 1982 meddelte kommunen byggetilladelse til indretning af bebyggelsen til et tofamiliehus, med en bolig på 1. sal i hovedhuset, og en bolig bestående af stueetagen i hovedhuset samt den ombyggede og tilbyggede tidligere staldbygning.

Ejendommen fremstår i dag med denne opdeling, det vil sige en stuelejlighed på i alt 255 m², og en 1. salslejlighed på 247 m² (inkl. rum på 2. sal).

Ansøgningen begrundes med, at boligerne mere naturligt opdeles mellem hovedhus og sidebygning (tidligere stald), hvilket giver to fuldt anvendelige boliger på henholdsvis 320 m² i hovedbygning og 156 m² i sidebygning. Dertil kommer, at ejerformen styrkes ved en udstyknings, i forhold til den nuværende status som ideelle anparter.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 61, delområde A1. I henhold til lokalplanens § 3 kan der på grunde over 1000 m² indrettes et tofamiliehus, og på grunde over 1200 m² et dobbelthus. Da grunden i dette tilfælde er på 1333 m², er det ansøgte umiddelbart tilladt efter lokalplanen. Bebyggelsesprocenten er ganske vist højere end de tilladte 25%, hvilket videreføres på de to nye matrikelnumre, men da bebyggelsen ikke udvides, er der tale om eksisterende forhold, og udstyknings vil være tilladt efter byggelovens § 10A, såfremt der gives tilladelse til den ansøgte ombygning.

En ny lokalplan nr. 322 er under udarbejdelse for området. Byplanudvalget behandler på nærværende møde under punkt 1 forslaget til lokalplan 322. Forslaget lægger op til, at grundstørrelseskravet hæves ved dobbelthuse til 1400 m². Vedtages forslaget til offentlig fremlæggelse, vil de midlertidige retsvirkninger umuliggøre en gennemførelse af det ansøgte i denne sag. Ansøgningen er dog indkommet inden lokalplanforslagets offentliggørelse.

Sagen blev på Byplanudvalgets møde den 6. oktober 2011, pkt. 9, udsat med henblik på behandling på ekstraordinært udvalgsrådsmøde forud for Kommunalbestyrelsens møde i oktober.

Vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at ombygningen og den ændrede fordeling af boligarealerne er hensigtsmæssig og vil give to gode boliger, den ene betydeligt større end den anden. Der er allerede i dag separat indgang til begge boliger.

Kommunen har mulighed for at nedlægge et § 14-forbud mod det ansøgte, under henvisning til, at kommunens praksis de senere er gået i retning af større grundkrav ved fortætning. Et forbud vil skulle varsles før nedlæggelse.

Forvaltningen finder, at den ansøgte ændring i praksis kun medfører en meget beskedent udvidelse af behovet for grundareal, da stueetagens bolig allerede optager sidebygningen for sig selv. Det er altså en minimal udvidelse af tætheden på ejendommen, der i dag har et grundareal på 1333 m².

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At sagen drøftes

Bilag

 [Kortbilag-Strandhøjsvej 31](#)

 [Strandhøjsvej 31 ansøgning](#)

Møde i Byplanudvalget den 31. oktober 2011

2 Åbent Københavns Kommune - Forslag til Kommuneplan 2011

[050605-2011](#)

Resumé

Københavns Kommune har sendt Forslag til Kommuneplan 2011 i høring.

Der skal tages stilling til et udkast til Gentofte Kommunes høringssvar.

Baggrund

Københavns Kommune har sendt Forslag til Kommuneplan 2011.

Forslaget til Kommuneplan 2011 er udarbejdet som en digital plan, der i sin fulde udgave kan læses på hjemmesiden www.kk.dk/kp11.

Kommuneplanens hovedstruktur, der har titlen *Grøn vækst og livskvalitet*, er endvidere udarbejdet som en trykt publikation, der vedhæftes som bilag.

Vurdering

Plan og Byg har udarbejdet et notat, der uddrager de afsnit i Forslag til Kommuneplan 2011, der har særlig interesse for Gentofte Kommune.

Plan og Byg har endvidere udarbejdet et udkast til høringsvar.

Indstilling


Plan og Byg indstiller


Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At godkende indholdet af udkast til høringsvar, der skal sendes til Københavns Kommune.

Bilag

 [Udkast til høringsvar - Forslag til Kommuneplan 2011 for Københavns Kommune](#)

 [Notat - Forslag til kommuneplan for Københavns Kommune](#)

 [Forslag til Kommuneplan 2011 for Københavns Kommune, Hovedstruktur](#)

Møde i Byplanudvalget den 31. oktober 2011

3 Åbent Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne

[041785-2010](#)

Møde i Byplanudvalget den 31. oktober 2011

4 Lukket Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne

041785-2010

Punkt 2: Referat



Gentofte Kommune

Referat af møde i Byplanudvalget

Referat åben

Mødedato 31. oktober 2011
Mødetidspunkt 17.00
Mødelokale Udvalgsværelse 1

Protokollen blev
læst og mødet
hævet kl.: 17.30

Tilstede: Karen Riis Kjølbye, Marianne Zangenberg, Marie
Louise Gjern Bistrup, Andreas Just Karberg, Irene
Lütken, Peter Michael Fenger, Louisa Schønnemann

Fraværende:

Indholdsfortegnelse

Byplanudvalget

den 31. oktober 2011

Åben dagsorden

- 1 Strandhøjsvej 31. Ændring fra 2.-familiehus til dobbelthus samt udstykning**
- 2 Københavns Kommune - Forslag til Kommuneplan 2011**
- 3 Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne**
- T1-1 Strandvejen 162. Ansøgning fra den Saudi Arabiske Ambassade om fristforlængelse for fraflytning**

Lukket dagsorden

- 4 Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne**

Møde i Byplanudvalget den 31. oktober 2011

1 Åbent Strandhøjsvej 31. Ændring fra 2.-familiehus til dobbelthus samt udstykning

[042682-2011](#)

Resumé

Der søges om tilladelse til at ændre det eksisterende tofamiliehus til et dobbelthus med lodret adskillelse, samt at udstykke grunden i to ejendomme.

Sagen blev på Byplanudvalgets møde den 6. oktober 2011 udsat med henblik på behandling på ekstraordinært udvalgsrådsmøde forud for Kommunalbestyrelsens møde i oktober.

Baggrund

Jann-Ole og Else Hegedahl samt Michael Wesley ansøger om tilladelse til at ombygge det eksisterende tofamiliehus på ejendommen, således at der fremkommer et dobbelthus med lodret adskillelse mellem de to boliger, hvorefter der i henhold til byggelovens § 10A kan udstykkes med et skel ind gennem huset således, at hver bolig kommer til at ligge på hver sit matrikelnummer (ejendom).

Ejendommen er registreret med et grundareal på 1333 m², bebygget med et tofamiliehus med et samlet etageareal på 502 m². Bebyggelsesprocenten er 38.

Ejendommens bebyggelse er oprindeligt opført i 1893 som et enfamiliehus og en staldbygning. I 1932 blev staldbygningen ombygget tilbygget til beboelse. I 1982 meddelte kommunen byggetilladelse til indretning af bebyggelsen til et tofamiliehus, med en bolig på 1. sal i hovedhuset, og en bolig bestående af stueetagen i hovedhuset samt den ombyggede og tilbyggede tidligere staldbygning.

Ejendommen fremstår i dag med denne opdeling, det vil sige en stuelejlighed på i alt 255 m², og en 1. salslejlighed på 247 m² (inkl. rum på 2. sal).

Ansøgningen begrundes med, at boligerne mere naturligt opdeles mellem hovedhus og sidebygning (tidligere stald), hvilket giver to fuldt anvendelige boliger på henholdsvis 320 m² i hovedbygning og 156 m² i sidebygning. Dertil kommer, at ejerformen styrkes ved en udstykning, i forhold til den nuværende status som ideelle anparter.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 61, delområde A1. I henhold til lokalplanens § 3 kan der på grunde over 1000 m² indrettes et tofamiliehus, og på grunde over 1200 m² et dobbelthus. Da grunden i dette tilfælde er på 1333 m², er det ansøgte umiddelbart tilladt efter lokalplanen. Bebyggelsesprocenten er ganske vist højere end de tilladte 25%, hvilket videreføres på de to nye matrikelnumre, men da bebyggelsen ikke udvides, er der tale om eksisterende forhold, og udstykningen vil være tilladt efter byggelovens § 10A, såfremt der gives tilladelse til den ansøgning ombygning.

En ny lokalplan nr. 322 er under udarbejdelse for området. Byplanudvalget behandler på nærværende møde under punkt 1 forslaget til lokalplan 322. Forslaget lægger op til, at grundstørrelseskravet hæves ved dobbelthuse til 1400 m². Vedtages forslaget til offentlig fremlæggelse, vil de midlertidige retsvirkninger umuliggøre en gennemførelse af det ansøgte i denne sag. Ansøgningen er dog indkommet inden lokalplanforslagets offentliggørelse.

Sagen blev på Byplanudvalgets møde den den 6. oktober 2011, pkt. 9, udsat med henblik på behandling på ekstraordinært udvalgsrådsmøde forud for Kommunalbestyrelsens møde i oktober.

Vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at ombygningen og den ændrede fordeling af boligarealerne er hensigtsmæssig og vil give to gode boliger, den ene betydeligt større end den anden. Der er allerede i dag separat indgang til begge boliger.

Kommunen har mulighed for at nedlægge et § 14-forbud mod det ansøgte, under henvisning til, at kommunens praksis de senere er gået i retning af større grundkrav ved fortætning. Et forbud vil skulle varsles før nedlæggelse.

Forvaltningen finder, at den ansøgte ændring i praksis kun medfører en meget beskedent udvidelse af behovet for grundareal, da stueetagens bolig allerede optager sidebygningen for sig selv. Det er altså en minimal udvidelse af tætheden på ejendommen, der i dag har et grundareal på 1333 m².

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At sagen drøftes

Beslutninger

Byplanudvalget møde den 31. oktober 2011.

Vedtaget at meddele tilladelse til det ansøgte.

Beslutningsstatus: Behandlet, *indstillet til:* Ingen videre behandling

Bilag

 [Kortbilag-Strandhøjsvej 31](#)

 [Strandhøjsvej 31 ansøgning](#)

Møde i Byplanudvalget den 31. oktober 2011

2 Åbent **Københavns Kommune - Forslag til Kommuneplan 2011**

[050605-2011](#)

Resumé

Københavns Kommune har sendt Forslag til Kommuneplan 2011 i høring.

Der skal tages stilling til et udkast til Gentofte Kommunes høringssvar.

Baggrund

Københavns Kommune har sendt Forslag til Kommuneplan 2011.

Forslaget til Kommuneplan 2011 er udarbejdet som en digital plan, der i sin fulde udgave kan læses på hjemmesiden www.kk.dk/kp11.

Kommuneplanens hovedstruktur, der har titlen Grøn vækst og livskvalitet, er endvidere udarbejdet som en trykt publikation, der vedhæftes som bilag.

Vurdering

Plan og Byg har udarbejdet et notat, der uddrager de afsnit i Forslag til Kommuneplan 2011, der har særlig interesse for Gentofte Kommune.

Plan og Byg har endvidere udarbejdet et udkast til høringsvar.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At godkende indholdet af udkast til høringsvar, der skal sendes til Københavns Kommune.

Beslutninger

Byplanudvalget møde den 31. oktober 2011.

Anbefales til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen.

Marie Louise Gjærn Bistrup (F), Irene Lütken (A) og Louisa Schønnemann (B) tog forbehold.

Beslutningsstatus: Behandlet, *indstillet til:* Økonomiudvalget

Møde i Byplanudvalget den 31. oktober 2011

3 Åbent Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne

[041785-2010](#)

Beslutninger

Byplanudvalget møde den 31. oktober 2011.

Beslutningsstatus: Behandlet, *indstillet til:* Ingen videre behandling

Møde i Byplanudvalget den 31. oktober 2011

T1-1 Åbent Strandvejen 162. Ansøgning fra den Saudi Arabiske Ambassade om fristforlængelse for fraflytning

[050637-2011](#)

Resumé

Den Saudi Arabiske Ambassade har søgt om fristforlængelse for fraflytning af lejemålet på Strandvejen 162.

Baggrund

I tilknytning til behandling af sag om ulovligt byggeri på Lille Strandvej 27 blev forvaltningen opmærksom på, at Den Saudiarabiske Ambassade midlertidigt anvender ejendommen Strandvejen 162 til ambassadeformål.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 61, hvorefter ejendommen skal anvendes til boligformål med mulighed for at anvende en del af ejendommen til liberalt erhverv. Anvendelse af hele ejendommen til ambassadeformål kræver således særskilt tilladelse, ligesom der kræves tilladelse til at nedlægge boligen efter boligreguleringslovens § 46.

Den Saudiarabiske Ambassade ansøgte ved brev af 18. oktober 2010 om tilladelse til at anvende Strandvejen 162 til ambassade i 1 år.

Byplanudvalget besluttede enstemmigt den 25. oktober 2010, dagsordenens pkt. 1, at den Saudi Arabiske Ambassade senest skal fraflytte adressen Strandvejen 162 den 1. november 2011.

Den Saudi Arabiske Ambassade har den 4. oktober 2011 ansøgt om udskydelse af denne frist med 9 måneder.

Ansøgningen om fristforlængelse er begrundet med, at ombygningen af ambassadens domicil på Lille Strandvej 27 er forsinket, således at ambassaden efter det oplyste ikke som forventet kan flytte tilbage til denne adresse inden 1. november. Ambassaden anfører, at forsinkelsen skyldes, at bygningsændringerne på Lille Strandvej 27 er blevet anderledes end oprindeligt planlagt, herunder skal der foretages ny installering af el, varme og vand på grund af nedrivning af del af første sal og nyindretning af loftsetagen.

Vurdering

Borgmester Hans Toft har på et møde med udenrigsminister Villy Søvndal drøftet sagen. Borgmesteren vil på Byplanudvalgets møde redegøre for det på mødet med udenrigsministeren passerede.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At ansøgningen om forlængelse af fristen for den Saudi Arabiske ambassades fraflytning fra Strandvejen 162 drøftes.

Beslutninger

Byplanudvalget møde den 31. oktober 2011.

Den Saudiarabiske Ambassade skal fraflytte Strandvejen 162 senest den 1. juni 2012.

Borgmester Hans Toft oplyste, at han har drøftet sagen på et møde med udenrigsminister Villy Søvndal. Udenrigsministeren bakker fuldt ud op om Gentofte Kommunes beslutning om, at anvendelsen af ejendommen Strandvejen 162 indenfor en frist på 7 måneder, fra den 1. november 2011 at regne, skal lovliggøres ved ambassadens fraflytning af ejendommen.

Beslutningsstatus: Behandlet, indstillet til: Ingen videre behandling

Bilag

 [Strandvejen 162. Saudi Arabiske ambassade. Ansøgning om fristforlængelse.](#)

Møde i Byplanudvalget den 31. oktober 2011

4 Lukket Meddelelser fra formanden/forvaltningen og spørgsmål fra medlemmerne

041785-2010

Beslutningsstatus: Behandlet, indstillet til: Ingen videre behandling
