

REFERAT Byplanudvalget d. 13-11-2023

Mødedato Mandag d. 13. november 2023 kl. 17:00

Mødested Mødelokale D

Indholdsfortegnelse

Strandvejen 365. Lovliggørelse af boligkvadratmeter.....	3
Vældegårdsvej 53. Tilbygning uden rødt tegltag.....	8
Temadrøftelse om tilfredshedsundersøgelse inden for plan- og byggesagsområdet.....	12
Meddelelser fra formanden og forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne.....	14
Lukket: Wilhelm Smidts Vej 7. Tilbygning ud over kommuneplanens ramme om bebyggelsesproce	16
Lukket: Meddelelser fra forvaltningen og formanden samt spørgsmål fra medlemmerne.....	17
Underskrift.....	18

Punkt 1: Strandvejen 365. Lovliggørelse af boligkvadratmeter

EMN-2023-07209

Bilag

Oversigtskort og skråfoto

Notat med vurdering af de enkelte bygningsdele

Ansøgning

Tidligere forhold

Eksisterende forhold

Bemærkninger til kommunen Strandvejen 365

Bilag 1 Notat vedr. opmåling af Strandvejen 365

Bilag 2 Notat vedr. lys skygge og indblik

1 (Åben) Strandvejen 365. Lovliggørelse af boligkvadratmeter

Sags ID: EMN-2023-07209

Resumé

Der skal tages stilling til ulovligt opførte bygningsdele, og om de hver især skal retligt eller fysisk lovliggøres

Baggrund

Plan og Byg har modtaget naboklage vedrørende ejendommen Strandvejen 365. Det fremgår af klagen, at der på Strandvejen 365 er bygget kviste samt ændret på boligen i stueplan.

Ejer af Strandvejen 365 er blevet hørt, og deres repræsentant har indsendt en ansøgning om tilladelse til bibeholdelse (retlig lovliggørelse) af det udførte byggearbejde. I ansøgningen ses der yderligere ulovlige forhold i form af udvidelse af kvist, tagterrasse samt stueetage mod øst.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 142 fra oktober 2002. Af § 6.1 fremgår, at bebyggelsesprocenten maksimalt må være 25. Desuden er ejendommen reguleret af de bebyggelsesregulerende bestemmelser i Bygningsreglement 2018. Af § 169 fremgår, at et byggeri skal helhedsvurderes, hvis byggeretten ikke er overholdt.

I ansøgningen oplyses det, at ejer ikke var bekendt med, at arbejderne krævede byggetilladelse, da det hovedsageligt er vedligeholdelse og istandsættelse, der har fundet sted, og det påpeges, at bebyggelsesgraden (fodaftrykket) af byggeriet er reduceres fra 51,5 % til 47,9 %, hvorved ejendommens friareal bliver øget. Reduceringen kommer grundet nedrivning af sekundær bebyggelse.

De udførte bygningsændringer øger bebyggelsesprocenten fra 67,8 til 70,1. Området omkring ejendommen er meget tæt bebygget, og ejendommens grundstørrelse er kun 171 m².

I nærområdet er der 3 ejendomme med høje bebyggelsesprocenter. Strandvejen 363 har en bebyggelsesprocent på 47,91, Strandvejen 367 har en bebyggelsesprocent på 77,85, og Strandvejen 369 har en bebyggelsesprocent på 59,26. Alle ejendomme var bebygget før vedtagelsen af Lokalplan 142. Ejendommene kan således ikke sammenlignes med den aktuelle ejendom.

Bibeholdelse af byggeændringerne kræver dispensation fra Lokalplan 142, § 6.1, om maksimal bebyggelsesprocent på 25%. Desuden overskrider diverse nye bygningsdele byggeretten (skrå højdegrænseplan, afstand til skel) og kræver derfor en helhedsvurdering.

Kommunen skal i forbindelse med en lovliggørelse af forholdene lade proportionalitet, værdispild, økonomiske tab og god/ond tro indgå i vurderingen.

Følgende byggearbejder er udført ulovligt:

- 2 nye kviste i tagfladen mod vest:

De nye kviste vurderes umiddelbart at være af sædvanligt omfang. Kvistene har en ydre bredde på 1,11 m, og hver især øger kvistene etagearealet med ca. 1 m². 1 m² svarer til en ændring af bebyggelsesprocenten på 0,58%.

- Toiletbygning mod vest:

Eksisterende toiletbygning på 7,12 m² er revet ned, og en ny bygning på 7,42 m² er opført, svarende til en forøgelse af bebyggelsesprocenten på 0,18.

Både den gamle og nye bygning overholder ikke byggerettens afstand til skel mod vest. Før var der en afstand til skel på 1,9 m, nu er afstanden reduceret til 0,59 m.

- Kvist mod øst:

Den midterste kvist mod øst er udvidet fra at have en bredde på 1,92 m til en bredde på 2,77 m, og arealet er forøget fra 1,77 m² til 3,15 m². Det svarer til en forøgelse af bebyggelsesprocenten med 0,81. Kvisten vurderes ikke at være af sædvanligt omfang. Både den gamle og den nye kvist overholder ikke byggeretten i forhold til det skrå højdegrænseplan.

Der er desuden ansøgt om dispensation for energikrav til kvistene. Ønsket om dispensation er begrundet med at en tykkere isolering vil medføre meget tykke kvistflunker og et tykt tag, der vil være uharmonisk i relation til de nuværende kviste og bygningens generelle arkitektur. Ansøger gør gældende, at bygningens samlede varmetab er reduceret i forbindelse med renoveringen.

- Tagterrasse:

Tagterrassen mod øst er udvidet med 2,27 m² (fra 4,88 til 7,15), og overholder ikke det skrå højdegrænseplan. Det vurderes at udvidelsen af tagterrassen vil medføre væsentlige indbliksgener for naboejendommene, både mod nord og syd.

- Karnap/tilbygning mod øst:

Den eksisterende karnap mod øst er ombygget og udvidet fra 1,15 m² til 3,56 m², hvorved arealet er øget med 2,41 m². Dette svarer til en forøgelse af bebyggelsesprocenten med 1,41 %.

Vurdering:

Plan og Byg vurderer, at bygningsændringerne vil medføre væsentlige skygge- og indbliksgener på naboejendommene, og at overskridelsen af den maksimalt tilladte bebyggelsesprocent vil bidrage til en uønsket fortætning i området. Desuden ses det ikke, at der er grundlag for at dispensere fra gældende energikrav.

Omkostningerne ved en fysisk lovliggørelse af de ulovligt udførte bygningsdele vurderes at være proportionelt med det, der opnås i forhold til uønsket fortætning, væsentlige skygge- og indbliksgener og reduktion i energiforbrug.

Nærmere vurdering af de enkelte bygningsdele fremgår af vedlagte notat.

Ejers kommentarer:

Ejer har fremsendt kommentarer, som er vedlagt. Hovedpunkterne er:

1. BBR areal var ikke retvisende.
2. Ejendommen har fået en lavere tæthed, grundet nedrivning af sekundær bebyggelse.
3. Forøgelsen af areal er pga. udvendig opretning, og ikke reel udvidelse indeni
4. Bygningsændringer er udført i harmoni med bygningens arkitektur.
5. Passage i baggård forbedret og toiletbygningens indretning forbedret.

Ad. 1: Det er ejers ansvar at BBR-oplysningerne er korrekte. I behandling af sagen er brugt de samme (korrekte) arealer som ejer har oplyst.

Ad. 2: Ejendommen er omfattet lokalplan 402, hvorfor de kan bygge 50 m² sekundær bebyggelse uden tilladelse. Derfor kan den nuværende "bebyggelsesgrad" ikke ligge til grund for en afgørelse, da ejer frit kan bygge småbygninger og dermed øge "bebyggelsesgraden", uden at vi kan forhindre dette.

Ad. 3: Det ses at arealet er øget med ca. 4 m² i alt. Kvist og tilbygning mod øst har ændret geometri hvorved arealet øges, og de to kviste mod vest øger også etagearealet. Derfor ses det at der ikke kun er tale om opretning af skæve vægge eller lign.

Ad. 4: Strandvejen 365 har fået en SAVE værdi på 7 hvorfor bevaringsværdien ikke kan ligge til grund for en afgørelse. At bygningsændringer og arealøgning er sket i harmoni med bygningens arkitektur, er derfor sagen irrelevant. Det skal dog bemærkes, at Plan og Byg vurderer, at de nye kviste ikke er udført i harmoni med bygningens arkitektur, idet kvistene fremstår for store og fremmedartede til bygningens og ejendommens proportioner.

Der er ikke praksis for at tillade arealøgning ud over den fastlagte bebyggelsesprocent, uanset om ændringen forbedrer bevaringsværdien.

Ad. 5: Det ses ikke, at den nye toiletbygning har givet forbedrede passagemuligheder i gården. Tidligere var der ca. 1,9 m fra toiletbygningen til skel. Denne afstand er reduceret til 59 cm. De forbedrede passagemuligheder i gården skyldes udelukkende, at der er nedrevet sekundær bebyggelse.

Byplanudvalget har ikke praksis for at tillade overskridelse af den maksimalt tilladte bebyggelsesprocent, bortset fra i helt særlige tilfælde (eksempelvis ved kviste af sædvanligt omfang og ved udnyttelse af udnyttelige tagetager), og har heller ikke praksis for at tillade overskridelse af byggeretten, hvis det medfører væsentlige og uhensigtsmæssige gener for naboejendommene.

På mødet den 9. oktober 2023, punkt 2, besluttede Byplanudvalget enstemmigt, at en ulovligt opført udestue, som fik bebyggelsesprocenten til at stige med 1,6 til 29,3 på Ahlmanns Allé 38, skal lovliggøres fysisk. Lokalplanen har fastlagt en bebyggelsesprocent på maksimalt 25 i området.

På mødet den 14. august 2023, punkt 4, besluttede Byplanudvalget enstemmigt at meddele afslag på retlig lovliggørelse af 3 kviste på ejendommen A. N. Hansens Allé 2. Kvistene er ikke af sædvanligt omfang, og er placeret på et enfamiliehus med en bebyggelsesprocent, der allerede overstiger den maksimalt tilladte bebyggelsesprocent på 25.

På mødet den 1. februar 2022, punkt 3, besluttede Byplanudvalget enstemmigt at meddele afslag på retlig lovliggørelse af udvidelse af tagetage i strid med den givne byggetilladelse på

ejendommen Gåsebjerget 8. Udvidelsen af tagetagen medførte en bebyggelsesprocent på 25,06 i et område hvor lokalplanen tillader maksimalt 25. Overskridelsen svarede til 0,47 m².

På mødet den 3. december 2020, punkt 1, besluttede Bygnings- og Arkitekturudvalget enstemmigt at meddele afslag på retlig lovliggørelse af et nyt enfamiliehus på ejendommen Schimmelmannsvej 6. Huset blev opført med en bebyggelsesprocent på 26, hvor lokalplanen for området tillader en bebyggelsesprocent på maksimalt 25.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At der meddeles afslag på retlig lovliggørelse af de ulovligt udførte bygningsændringer

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Vedtaget.

Bilag

1. Oversigtskort og skråfoto (5268052 - EMN-2023-07209)
2. Notat med vurdering af de enkelte bygningsdele (5268053 - EMN-2023-07209)
3. Ansøgning (5268054 - EMN-2023-07209)
4. Tidligere forhold (5268055 - EMN-2023-07209)
5. Eksisterende forhold (5268056 - EMN-2023-07209)
6. Bemærkninger til kommunen Strandvejen 365 (5268057 - EMN-2023-07209)
7. Bilag 1 Notat vedr. opmåling af Strandvejen 365 (5268058 - EMN-2023-07209)
8. Bilag 2 Notat vedr. lys skygge og indblik (5268060 - EMN-2023-07209)

Punkt 2: Vældegårdsvej 53. Tilbygning uden rødt tegltag

EMN-2023-07212

Bilag

Kortudsnit

Skråfoto

Kortudsnit højder

Vældegårds Alle 53 tegningsbilag

Vældegårds Alle 53 tagterrasser tagmaterialer lokalplanområde 321

Byplanudvalgets beslutning vedrørende Krøyersvej 24

Ansøgers Kommentarer til Indsigelser

Indsigelser

2 (Åben) Vældegårdsvej 53. Tilbygning uden rødt tegltag

Sags ID: EMN-2023-07212

Resumé

Der skal tages stilling til, om der skal dispenseres til opførelse af tilbygning uden rødt tegltag. Tilbygningen ønskes placeret i forlængelse af den bevaringsværdige bygning.

Baggrund

Plan og Byg har modtaget ansøgning om tilladelse til opførelse af en tilbygning uden rødt tegltag. Tilbygningen ønskes opført med en tagterrasse på 34 m² i 1. sals højde.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 321. Af § 8.2 fremgår at tage skal udformes som saddeltage med røde vingeformede tegl. Desuden er ejendommen omfattet af en servitut hvoraf fremgår, at bebyggelse som regel skal have mindst 18 m facade mod Vældegårdsvej.

Af § 7.1 fremgår, at bygningen på ejendommen er bevaringsværdig. I SAVE-registreringen er bygningen tildelt karakteren 4.

Plan og Byg vurderer, at det med Lokalplan 321 ikke har været hensigten at hindre, at der i området (lokalplanområdet omfatter 256 ejendomme, og bebyggelsen består overvejende af villaer) kan opføres mindre tilbygninger med fladt tag og tagterrasser. Der ses at være flere ejendomme med tilbygninger med flade/let skrånende tage i området, ligesom der ses at være flere tilbygninger med tagterrasser.

Det vurderes også, at størrelsen på tagterrassen ikke er sædvanligt for området. I området ses der at være adskillige tagterrasser i 1.-sals højde med størrelser på op til 20 m² (eksempeloversigt vedlagt).

Den ansøgte tilbygning vil underordne sig hovedbygningen, der har et sadeltag med røde tegl. Desuden ønskes den placeret mod haven, og vender således væk fra vejen. Samlet vurderes det, at den ansøgte tilbygning underordner sig den bevaringsværdige hovedbygning, som vil opretholde sin bevaringsværdi på 4 med det ansøgte.

Byggeretten er overholdt, og tilbygningen kan således ikke medføre væsentlige skygge- og indbliksgener på de omkringliggende naboejendomme.

Ansøgningen har været i partshøring hos de omkringliggende naboer. Ud over de hørte naboer, er der modtaget høringssvar fra andre beboere i området. Af høringssvarene fremgår, at:

- Tagterrassen vil kunne medføre meget betydelige indbliksgener og en betydelig værdiforringelse af naboejendommen.
- Tagterrassen er i strid med bygningsreglementets § 188, stk. 2, hvoraf fremgår at nabobebyggelse skal sikres mod væsentlige indbliksgener.
- Tagterrassen er i strid med principperne i Lokalplan 395 om ugenomsigtige altanværn.
- Tilbygningen vil være i strid med Lokalplan 321, § 8.2, hvoraf fremgår, at tage skal udformes som saddeltag, og skal belægges med røde vingeformede tegl.
- Husets bevaringsværdi bliver tilsidesat med den ønskede bygningsændring.

- Områdets helhedskarakter bliver brudt, hvis ikke tilbygningen forsynes med skråt tag og røde teglsten.
- Bebyggelsesprocenten vil overstige det maksimalt tilladte, idet tagetagen på den eksisterende bygning udnyttes til overnatning.
- Tilbygningen skal placeres langs Vældegårdsvej.

Plan og Byg kan til høringssvarene oplyse, at tagterrassen ikke kan medføre væsentlige indbliksgener for naboejendommene, idet byggeretten er overholdt. Bygningsreglementets § 188 gælder således ikke for det ansøgte byggeri.

Lokalplan 395 sikrer, at altaner og tagterrasser forsynes med ugenomsigtige værn. Den ansøgte tagterrasse vil ikke få tilladelse til at etablere gennemsigtige værn.

En tilladelse til det ansøgte vil kræve, at der dispenseres fra Lokalplan 321, § 8.2, hvoraf fremgår at tage skal udformes som saddeltage med røde vingeformede tegl.

Vedrørende bebyggelsesprocenten er det en forudsætning, at denne ikke overstiger det maksimalt tilladte i lokalplanen (25%) med det ansøgte. Det ansøgte ses ikke at overskride den maksimalt tilladte bebyggelsesprocent. Det skal hertil bemærkes, at husets tagetage er uudnyttelig, og derfor ikke tæller med i bebyggelsesprocenten, uanset hvad den anvendes til. På grund af sin lave rumhøjde må tagetagen ikke anvendes til beboelse herunder overnatning.

Vedrørende servituttens bestemmelse om at facader som regel skal være 18 m mod vej vurderes det, at placeringen af tilbygningen på havesiden af hovedhuset i højere grad vil være i overensstemmelse med den eksisterende bygnings bevaringsværdier, end hvis tilbygningen blev placeret mod/langs Vældegårdsvej. I vurderingen indgår, at den eksisterende bygnings facader mod vej og have er bearbejdet som ligestillede facader. Dette karaktertræk understøttes af den fuldvalmede tagkonstruktion. Samlet betyder det, at bygningens enkle og afklarede karaktertræk vil blive bibeholdt med det ansøgte. Placeres tilbygningen langs Vældegårdsvej, kan det ikke afvises, at bygningen skal tildeles en lavere bevaringsværdi end 4.

Tidligere afgørelser:

Krøyersvej 24.

Byplanudvalget besluttede enstemmigt på mødet den 7. april 2011, punkt 11, at nedlægge forbud efter planlovens § 14 mod et projekt, hvor der blev ansøgt om at anlægge en tagterrasse på ca. 1/2-delen af taget af en et-plans villa. Tagterrassen ville her udgøre 2. etage. På grund af grundens smalle karakter vurderede Byplanudvalget, at den ansøgte tagterrasse ville kunne medføre væsentlige indbliksgener på de 2 naboer til ejendommen på trods af, at byggeretten og den eksisterende lokalplan var overholdt. Lokalplan 142.1 blev vedtaget, og af § 3.1 fremgår, at der på bebyggelsen kan etableres en tagterrasse på maksimalt 10 m² og med en afstand til ydersiden af bebyggelsens facader på mindst 1½ m². Af § 3.2 fremgår, at der ikke må etableres altaner og tagterrasser på taget af en 2 etagers bygning.

Grunden på Vældegårdsvej 53 har ikke samme udformning som grunden på Krøyersvej 24. På Vældegårdsvej 53 er afstanden fra den ansøgte tagterrasse til nærmeste naboskel 4,72 m. På Krøyersvej var afstanden fra den ansøgte tagterrasse til nærmeste naboskel på 3,35 m. Afstanden fra tagterrassen til nærmeste naboskel på Vældegårdsvej er væsentlig større end den tilsvarende afstand ville have været på Krøyersvej (plan med afstand til skel på Krøyersvej 24 vedlagt).

Prins Valdemars Vej 36.

På mødet den 12. september 2019, punkt 1, besluttede Bygnings- og Arkitekturudvalget enstemmigt at dispensere til etablering af glastag på en udestue.

Fasanhaven 27.

Byplanudvalget besluttede på mødet den 22. august 2019, punkt 2, at dispensere til en tilbygning uden sadeltag med røde tegl. Enhedslisten (Ø) stemte imod.

Vældegårdsvej 55.

Den 17. maj 2017 meddelte Plan og Byg byggetilladelse til en 25 m² stor tilbygning uden sadeltag med røde tegl. Sagen blev ikke behandlet i Bygnings- og Arkitekturudvalget.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At det drøftes og besluttes, om der skal meddeles tilladelse til det ansøgte.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Britta Riis deltog på grund af inhabilitet ikke i sagens behandling og afgørelse. Vedtaget at meddele tilladelse til det ansøgte.

Bilag

1. Kortudsnit (5268135 - EMN-2023-07212)
2. Skråfoto (5268137 - EMN-2023-07212)
3. Kortudsnit højder (5268160 - EMN-2023-07212)
4. Vældegårds Alle 53 tegningsbilag (5268138 - EMN-2023-07212)
5. Vældegårds Alle 53 tagterrasser tagmaterialer lokalplanområde 321 (5268148 - EMN-2023-07212)
6. Byplanudvalgets beslutning vedrørende Krøyersvej 24 (5268150 - EMN-2023-07212)
7. Ansøgers Kommentarer til Indsigelser (5268155 - EMN-2023-07212)
8. Indsigelser (5268157 - EMN-2023-07212)

Punkt 3: Temadrøftelse om tilfredshedsundersøgelse inden for plan- og byggesagsområdet

EMN-2023-07052

3 (Åben) Temadrøftelse om tilfredshedsundersøgelse inden for plan- og byggesagsområdet

Sags ID: EMN-2023-07052

Resumé

Der forelægges på Byplanudvalgets møde et oplæg til drøftelse af borgertilfredshed i forbindelse med plan- og byggesager.

Baggrund

I Gentofte-Plan 2023 anføres, at Gentofte Kommune vil have et øget fokus på borgernes møde med kommunen. Kommunen vil øge sin viden om borgertilfredsheden med kommunens service på en lang række områder.

På Byplanudvalgets område vil det være relevant at foretage undersøgelser af borgertilfredsheden i forbindelse med behandlingen af plan- og byggesager, herunder den dialog, der løbende foregår.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At sagen drøftes.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Udsat.

Bilag

Punkt 4: Meddelelser fra formanden og forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne

EMN-2022-09126

4 (Åben) Meddelelser fra formanden og forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne

Sags ID: EMN-2022-09126

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Helene Brochmanns spørgsmål vedr. byggesag på Dyrehavevej 2-16 blev drøftet.

Bilag

Punkt 5: Lukket: Wilhelm Smidts Vej 7. Tilbygning ud over kommuneplanens ramme om bebyggelsesprocent på 25 %

EMN-2023-06324

Vedtaget at nedlægge forbud efter planlovens § 14 mod det ansøgte.

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

EMN-2022-09126

Ingen.

Punkt 7: Underskrift

EMN-2022-08387

7 (Åben) Underskrift

Sags ID: EMN-2022-08387

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

.

Bilag