

# REFERAT Byplanudvalget d. 13-01-2025

**Mødedato** Mandag d. 13. januar 2025 kl. 17:00

**Mødested** Udvalgsværelse D

**Mødedeltagere** Karen Riis Kjølbye (Fravær), Jesper Marcus, Britta Johanna Riis, Stig Wall (Fravær), Teit Andersen, Frederik Dehlholm, Helene Naur Brochmann

## Indholdsfortegnelse

Lokalplan 424 for Baunegårdsvej 8. Offentlig høring.....	3
Skovshoved Havn. Ansøgning om midlertidig dispensation til materielplads.....	7
Skovshoved Havn 14. Nordbjærgs. Dispensation fra Lokalplan 340 til opførelse af ny erhvervsbygr	10
Forslag til proces for borgerdialog om Skovshoved Havn.....	14
Sundvænget 28. Dispensation fra Lokalplan 220 til udvendige ombygninger.....	17
Gersonsvej 25, 2. sal. Lovliggørelse af frontispice og tag, der overskrider byggeretten.....	20
Skovshovedvej 8. Lovliggørelse af carport og skure.....	25
Prins Axels Vej 9. Lovliggørelse af carport.....	29
Duntzfelts Alle 14 - 16. Altaner på bevaringsværdige ejendomme.....	32
Altanvejledning. Revidering af retningslinjer.....	37
Status for plan- og byggesagsbehandlingen i Gentofte Kommune ultimo 2024.....	40
Meddelelser fra formanden og forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne.....	44
Lukket: Meddelelser fra formanden og forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne lukket .....	46
Underskrift.....	47

# **Punkt 1: Lokalplan 424 for Baunegårdsvej 8. Offentlig høring**

EMN-2021-00199

## **Bilag**

Forslag til lokalplan 424 for Baunegårdsvej 8

# 1 (Åben) Lokalplan 424 for Baunegårdsvej 8. Offentlig høring

**Sags ID:** EMN-2021-00199

## Resumé

Byplanudvalget besluttede den 5. februar 2024, at der skal udarbejdes et forslag til lokalplan på grundlag af et fremsendt projekt fra Rema Etablering A/S til ny bebyggelse med 14 boliger på ejendommen Baunegårdsvej 8.

På den baggrund er der udarbejdet et forslag til Lokalplan 424 for Baunegårdsvej 8.

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

## Baggrund

### *Historik*

Ejeren af Baunegårdsvej 8, Rema Etablering A/S, ønsker at opføre et etageboligbyggeri på ejendommene matr.nr. 12d og 12i, begge Gentofte, Baunegårdsvej 8.

Et første projektforslag til boligbebyggelse på ejendommene blev forelagt af ejeren på et indledende borgermøde den 16. august 2021. På baggrund af de fremkomne bemærkninger udarbejdede ejeren et nyt projekt, som Byplanudvalget den 5. februar 2024, pkt. 4, enstemmigt besluttede skulle danne grundlag for et forslag til lokalplan.

### *Gældende planforhold*

Ejendommene ligger i enkeltområde 5.C1 i Kommuneplan 2021, der i rammerne for lokalplanlægning fastlægger den maksimale bebyggelsesprocent til 100, det maksimale etageantal til 5 og den maksimale bygningshøjde til 18 m. Der skal etableres 2 p-pladser pr. bolig, og der skal anlægges opholdsareal svarende til 50 % af bruttoetagearealet til boliger.

Ejendommene er omfattet af Lokalplan 212 for Gentofte bydelscenter og ligger heri i Delområde 1. Det er fastlagt, at opførelse af ny bebyggelse, bortset fra mindre tilbygninger, udhuse, garager, carporte o. lign., kræver udarbejdelse af supplerende lokalplan.

### *Lokalplanforslaget*

Forslaget til Lokalplan 424 er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for området.

Ejendommene er ikke placeret i et område, som planlægningsmæssigt er fastlagt til strøggadeorienteret bebyggelse. Der er således ikke krav om, at stueetagen skal anvendes til detailhandel. Det er muligt at anvende alle etager til boligformål.

Der er i lokalplanforslaget indføjede bestemmelser, der blandt andet fastlægger bygningens volumen, facadeudtryk og materialer samt tager hensyn til eventuelle indbliksgener og lysgener fra biler på ejendommens parkeringsplads.

For at den nye bebyggelse kommer til at harmonere med omgivelserne, er der indsat bestemmelser om traditionelle saddeltage og detaljerede vindues- og dørpartier. Af samme årsag skal bygningsvolumenet opdeles i to sammenbyggede huse, hver med sin egen arkitektoniske identitet. Denne opdeling muliggør korte facadeforløb og varierede bygnings- og taghøjder. Ved at bryde facaden mod Baunegårdsvej op i to facader, understøttes den allerede

eksisterende takt i facadeforløbene langs vejen. Byggefeltet mod nord er trukket væk fra matrikelskel, så der kan etableres en passage mellem den ny bebyggelse og naboejendommen med adgang til den bagvedliggende have for gående. Der skal mod syd etableres et parkeringsareal mellem centerområdet og villabebyggelsen.

Mod Baunegårdsvej og parkeringspladsen kan der etableres tilbagetrukne altaner. Altanerne kan være et supplement til de fælles opholdsarealer i form af et fælles haverum samt en fælles tagterrasse. Lokalplanen fastsætter, at der skal indrettes opholdsarealer svarende til minimum 50 % af etagearealet.

For at bidrage til den lokale biodiversitet er der i bestemmelserne endvidere fastsat krav om, at der indenfor lokalplanområdet skal plantes 3 træer af hjemmehørende art samtidig med, at de fælles opholdsarealer skal etableres med en varieret beplantning, hvoraf mindst halvdelen skal være hjemmehørende arter. Yderligere fastsættes en befæstningsgrad på maksimalt 20 % af begrønningsarealet, der udgør haveområdet.

Der er ikke lovgivningsmæssigt hjemmel for Gentofte Kommune til på de omhandlede ejendomme at stille krav om almene boliger, da den gældende Lokalplan 212 allerede giver mulighed for boliger.

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

Lokalplanen er vedlagt sagen som bilag, og kan desuden læses digitalt via dette link: <https://gentofte.viewer.dkplan.niras.dk/DKplan/DKplan.aspx?LokalplanId=654>

## **Indstilling**

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

1. At forslag til lokalplan 424 for Baunegårdsvej 8 sendes i offentlig høring.
2. At der holdes borgermøde i høringsperioden.

## **Tidligere beslutninger:**

.

## **Beslutninger:**

Anbefales til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen.

**Bilag**

1. Forslag til lokalplan 424 for Baunegårdsvej 8 (5670291 - EMN-2021-00199)

## **Punkt 2: Skovshoved Havn. Ansøgning om midlertidig dispensation til materielplads**

EMN-2024-06806

### **Bilag**

Skovshoved Havn. Dispensation til midlertidig anvendelse til materielplads

## 2 (Åben) Skovshoved Havn. Ansøgning om midlertidig dispensation til materielplads

**Sags ID:** EMN-2024-06806

### Resumé

Gentofte Gladsaxe Fjernvarme har ansøgt Gentofte Kommune om tilladelse til i en 3-årig periode at anvende en del af den nordlige del af Skovshoved Havn til materielplads i forbindelse med fjernvarmearbejder i den nordøstlige del af kommunen. En tilladelse hertil forudsætter dispensation fra Lokalplan 340 for Skovshoved Havn.

Det skal tages stilling til, om der skal meddeles tidsbegrænset dispensation i 3 år til den ansøgte anvendelse.

### Baggrund

Økonomiudvalget vedtog på møde den 20. september 2021, pkt. 8, enstemmigt at meddele dispensation til i 3 år at anvende et areal i Skovshoved Havns sydlige del til materielplads til Gentofte Gladsaxe Fjernvarme.

Gentofte Gladsaxe Fjernvarme har nu ansøgt Gentofte Kommune om tilladelse til i en afgrænset periode at anvende 1.500 m<sup>2</sup> af Skovshoved Havns nordlige landareal til materielplads i forbindelse med fjernvarmearbejder i den nordøstlige del af kommunen.

Baggrunden for ansøgningen om at anvende den nordlige del af havnen er bl.a., at der er to nye større pladskrævende større byggerier på vej i den sydlige del af havnen (KDY og Nordbjærg), hvilket forventes at lægge pres på den sydlige del af havnen, herunder på parkeringsforholdene. Havnebadet er endvidere midlertidigt flyttet til den sydlige del af havnen.

En imødekommelse af ansøgningen vil betyde, at der disponeres over 30 parkeringspladser i nord, mens der frigives 58 parkeringspladser i den sydlige del af havnen. Der er ikke andre mulige egnede arealer, der opfylder fjernvarmens krav til arealstørrelse, beliggenhed, tilkørselsforhold, m.v.

Havnebestyrelsen har derfor indstillet, at oplagspladsen rykkes til den nordlige del af havnen.

Konkret er der tale om at en del af et areal i den nordlige del af Skovshoved Havn, som i dag anvendes til parkering og grønt område, kan benyttes til materielplads (område A på vedhæftede kortbilag).

Arealerne er omfattet af Lokalplan 340 for Skovshoved Havn. Anvendelsen af Skovshoved Havn er i lokalplanens § 3 generelt fastlagt til rekreativt område, lystbådehavn og med angivelse af en række specificerede anvendelser i form rekreative og havnerelaterede erhvervsmæssige formål.

Området, som midlertidigt tænkes anvendt til materielplads, er i lokalplanen fastlagt til parkering og rekreativt areal, jf. lokalplanens § 5, stk. 5 og § 9, stk. 4 samt kortbilag 4 og 5.

Tilladelse til det ansøgte forudsætter, at Byplanudvalget meddeler dispensation efter planlovens § 19, stk. 1, til midlertidigt (i maksimalt 3 år) at anvende arealet til materielplads.

Området, der tænkes benyttet til materielplads er i dag mod vest delvist afskærmet af beplantning. Maskiner og materiel, der tænkes opstillet i området, vil derfor kun delvist være synligt fra Kystvejen og de nærmeste boliger i Skovshoved By.

Der vil komme til- og frakørsel til materielpladsen i forbindelse med fjernvarmearbejderne, hvilket vurderes at betyde en ubetydelig forøgelse af trafikken på den nordlige del af Kystvejen.

Efter Byplanudvalgets eventuelle godkendelse og inden der meddeles dispensation, foretages en orientering af naboer med en frist til at komme med eventuelle bemærkninger.

## **Indstilling**

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At der meddeles tidsbegrænset dispensation i 3 år til den ansøgte anvendelse forudsat, at der ikke fremkommer væsentlige indsigelser i forbindelse med høringen af naboer.

## **Tidligere beslutninger:**

.

## **Beslutninger:**

Vedtaget.

## **Bilag**

1. Skovshoved Havn. Dispensation til midlertidig anvendelse til materielplads (5675118 - EMN-2024-06806)

## **Punkt 3: Skovshoved Havn 14. Nordbjærqs. Dispensation fra Lokalplan 340 til opførelse af ny erhvervsbygning**

GEO-2024-00662

### **Bilag**

Kortbilag-Nordbjærqs

Nordbjærqs\_Myndighed\_27-11-2024

Nordbjærqs's Haller\_Situationsplan\_10-10-2024

Nordbjærqs's Haller\_Stueetage\_27-11-2024

Nordbjærqs's Haller\_opstalter nord og syd\_27-11-2024

Nordbjærqs's Haller\_opstalter øst og vest\_27-11-2024

Nordbjærqs's Haller\_1.sal\_27-11-2024

Nordbjærqs's Haller\_snit\_27-11-2024

Bilag\_supplerende info om søkelløsning-Nordbjærqs

### 3 (Åben) Skovshoved Havn 14. Nordbjærags. Dispensation fra Lokalplan 340 til opførelse af ny erhvervsbygning

**Sags ID:** GEO-2024-00662

#### Resumé

Det skal beslattes, om der skal dispenseres til opførelse af ny erhvervsbygning med værfts-, butiks- og udstillingsfaciliteter, Nordbjærags, på Skovshoved Havn.

#### Baggrund

##### *Det ansøgte*

Nordbjærags ønsker at opføre en ny erhvervsbygning med værfts-, butiks- og udstillingsfaciliteter på 1.480 m<sup>2</sup> placeret på det sted, hvor den eksisterende hovedbygning ligger i dag. Der er den 15. oktober 2024 meddelt nedrivningstilladelse af den 443 m<sup>2</sup> store, eksisterende hovedbygning, som ligger indenfor byggefelt D jævnfør lokalplanen for havnen. Dermed vil der være tale om en nettoforøgelse af Nordbjærags etageareal med 1.037 m<sup>2</sup>. Byggeriet ønskes opført med en højde på 7,43 m med en sokkelkote under 2,1.

Det ansøgte arealforbrug i byggefelt D ser ud som følger:

"Halgodt": 902 m<sup>2</sup>.

"KDY": 1.550 m<sup>2</sup> (reserveret til KDY. Sagen er under behandling)

"Nordbjærags": 1.037 m<sup>2</sup> ("netto").

Samlet ønskes nyopført i alt 3.489 m<sup>2</sup> i byggefelt D.

##### *Ejerforhold, plangrundlag og begrundelsen for dispensationsansøgningen*

Grunden ejes af Gentofte Kommune og området er reguleret af Lokalplan 340 for Skovshoved Havn fra november 2013. Projektet kræver dispensation fra §6.5 og § 6.7 i lokalplanen, hvis det skal gennemføres som ansøgt.

**Af § 6.5** fremgår, at der indenfor byggefelt D (areal ca. 9.900 m<sup>2</sup>) kan opføres ny bebyggelse i 2 etager med en maksimal højde på 7,3 m og med et maksimalt etageareal på 3.000 m<sup>2</sup>, udover den eksisterende bebyggelse.

Den nye bygning ønskes opført med et areal på 1.480 m<sup>2</sup>. Fratrækkes arealet på den eksisterende bygning på 443 m<sup>2</sup>, som nedrives, opføres et nettoareal på 1.037 m<sup>2</sup>, hvilket vil medføre, at lokalplanens maksimalt tilladte etageareal på 3.000 m<sup>2</sup> overskrides med 489 m<sup>2</sup>, idet der i byggefeltet allerede er disponeret over 1.550 m<sup>2</sup> til et nyt klubhus til KDY. Desuden overskrides byggefeltet med 4,9 m mod syd, svarende til 87 m<sup>2</sup>.

Ansøger oplyser, at placeringen (og størrelsen) af bygningen er ønsket med henblik på at optimere diverse funktioner, som understøtter værftets drift og administration samt butikken med lager- og opbevaringsfunktioner. Bygningen kan ikke umiddelbart rykkes mod nord, da arealet omkring hallen derved bliver for småt og ubrugeligt i forhold til værftets behov. Desuden kræver den store kran et vist areal.

Af lokalplanbestemmelsen fremgår også, at den maksimalt tilladte bygningshøjde er 7,3 m.

Den ansøgte bygning ønskes opført med en højde på 7,43 m, svarende til en overskridelse af makshøjden på 13 cm. Højden måles i forhold til et af kommunen fastlagt niveauplan, som tager højde for det skrånende terræn i området, hvor der skal bygges.

Det oplyses, at bådcranen ikke kan operere i en bygning med sadeltag, hvis bygningshøjden skal overholde lokalplanens højdebestemmelse på 7,3 m. Skal den maksimalt tilladte bygningshøjde overholdes, vil det kun være muligt, hvis bygningen opføres med en flad tagkonstruktion.

Plan og Byg vurderer, at en ny bygning med sadeltag bedst vil matche havnens eksisterende bygninger.

**§ 6.7**, hvoraf fremgår, at nye bygninger skal opføres med sokkelkote i 2,1 DVR90.

Med sokkelkote menes kote til overkant af sokkel. Hensynet bag bestemmelsen er, at nye bygninger skal kunne stå mere sikkert og "tørskoet"/på en høj sokkel i tilfælde af oversvømmelse/stormflod.

En almindelig sokkelhøjde er mindst 15 cm. Med terrænkoter fra kote ca. 1,34, hvor der skal bygges op til en sokkelkote i 2,1, giver dette en sokkelhøjde på op til 76 cm (der er ikke taget højde for udjævninger af terræn). Dette giver arkitektoniske og funktionelle udfordringer, da der samtidigt er krav om en max bygningshøjde på 7,3 m. Desuden vurderes det, at en bygning på en høj sokkel vil kræve højere og længere rampeanlæg end ansøgt, hvilket kun vanskeligt kan lade sig gøre i området, der i forvejen er "klemt" af bl.a. parkerede biler og både.

Skal lokalplanens højdebestemmelse og bestemmelse om sokkelkote iagttages, vil det begrænse anvendelsen af både den indvendige del af bygningen og arealerne omkring bygningen.

I forholdt til sikring mod oversvømmelser er Plan og Byg fra havnefogeden blevet gjort bekendt med, at Havnen allerede nu anvender en watertubeløsning, der giver sikring op til kote 2,0 m.

Plan og Byg vurderer umiddelbart, at de ønskede dispensationer vedrørende byggefelt, arealer, bygningshøjde og sokkelkote er velbegrundede.

### *Høring*

Sagen blev sendt i høring den 12. december 2024 med frist for fremsendelse af kommentarer den 5. januar 2025. Der er ikke modtaget høringssvar.

## **Indstilling**

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At der meddeles dispensation til det ansøgte

## **Tidligere beslutninger:**

.

**Beslutninger:**

Vedtaget, at der kan meddeles dispensation til det ansøgte, idet det bemærkes, at den nye erhvervsbygning ønskes opført med et etageareal på 1.175 m2 brutto, og ikke 1.480 m2 som anført i sagsfremstillingen.

**Bilag**

1. Kortbilag-Nordbjærgs (5674872 - GEO-2024-00662)
2. Nordbjærgs\_Myndighed\_27-11-2024 (5674884 - GEO-2024-00662)
3. Nordbjærg's Haller\_Situationsplan\_10-10-2024 (5674877 - GEO-2024-00662)
4. Nordbjærg's Haller\_Stueetage\_27-11-2024 (5674882 - GEO-2024-00662)
5. Nordbjærg's Haller\_opstalter nord og syd\_27-11-2024 (5674874 - GEO-2024-00662)
6. Nordbjærg's Haller\_opstalter øst og vest\_27-11-2024 (5674875 - GEO-2024-00662)
7. Nordbjærg's Haller\_1.sal\_27-11-2024 (5674873 - GEO-2024-00662)
8. Nordbjærg's Haller\_snit\_27-11-2024 (5674881 - GEO-2024-00662)
9. Bilag\_supplerende info om sokkelløsning-Nordbjærgs (5674886 - GEO-2024-00662)

## **Punkt 4: Forslag til proces for borgerdialog om Skovshoved Havn**

EMN-2024-07379

### **Bilag**

Lokalplan 340 for Skovshoved Havn

Havnekort 2019 opdateret med aktiviteter 2025 - områder med bindinger, til print A3

## 4 (Åben) Forslag til proces for borgerdialog om Skovshoved Havn

**Sags ID:** EMN-2024-07379

### Resumé

Der skal tages stilling til forvaltningens forslag til proces for borgerdialog om anvendelse af Skovshoved Havn, herunder enkeltstående aktiviteter.

### Baggrund

#### *Historik*

Den udvidede Skovshoved Havn blev indviet i 2015/2016 på baggrund af Lokalplan 340, som blev udarbejdet og vedtaget i oktober 2013 for at kunne realisere den i 2011 vedtagne helhedsplan for Skovshoved Havn og nærområde.

I forbindelse med Kommunalbestyrelsens møde den 25. april 2022 og behandling af sagerne om lejekontrakt for Halgodt, KDY's sejlsportshus samt et sejlerskur til Skovshoved Sejlklub var der en drøftelse af behovet for en ny inddragende proces om fremtiden for Skovshoved Havn, der skulle danne grundlag for en politisk beslutning om, hvorvidt den gældende lokalplan skal revideres.

I forlængelse heraf havde Byplanudvalget i februar 2023 et møde med repræsentanter fra havnebestyrelsen bl.a. for at drøfte behovet for en ny borgerinddragende proces om fremtiden for Skovshoved Havn. Repræsentanterne for Havnebestyrelsen oplyste, at Havnebestyrelsen ikke ønsker ændringer i lokalplanen, og at Havnebestyrelsen ønsker, at havnens faciliteter forbeholdes havnens brugere.

#### *Planmæssige rammer, lejekontrakter m.v.*

Den gældende Lokalplan 340 for havnen har både en bred formåls- og anvendelsesbestemmelse, herunder at fastlægge områdets anvendelse til rekreativt område, lystbådehavn, herunder offentlige formål, havnerelaterede funktioner, havnerelateret erhverv, herunder detailhandel samt kloakpumpestation, spildevandsanlæg og benzintanksom. Det betyder efter forvaltningens vurdering, at der indenfor de nugældende planmæssige rammer er vide muligheder for fremtiden for Skovshoved Havn. Lokalplanen er vedlagt sagen som bilag.

Som en del af kommunens løbende arbejde for at realisere helhedsplan og lokalplan, er der gennem tiden indgået en række lejekontrakter m.v. for størstedelen af havnens arealer, senest Nordbjærgs og KDY. Realisering af begge byggerier forudsætter dispensationer fra lokalplanen og byggetilladelse. Sag om dispensation til Nordbjærgs forelægges på samme dagsorden som denne sag. Sag om dispensation til KDY's byggeri forventes forelagt på et af Byplanudvalgets kommende møder.

Forvaltningen har udarbejdet det vedlagte kort over havnen med angivelse af den faktiske anvendelse i dag. På den baggrund er det forvaltningens vurdering, at der i dag er meget få arealer på havnen, som endnu ikke er udviklet i overensstemmelse med helhedsplanen, og/eller hvor der er meget langvarige lejekontrakter.

*Forslag til borgerinddragende proces*

Forvaltningen foreslår på den baggrund en borgerinddragende proces, der involverer interessenter på og brugere af havnen samt offentligheden, og som meget klart rammesætter og koncentrerer sig om de dele af havnen, der endnu ikke er disponeret over.

Forvaltningen foreslår følgende metode til borgerinddragelse:

- Udarbejdelse af en kort pjece om Skovshoved Havn, historikken bag samt oplysning om opførte byggerier og kontraktmæssige bindinger.
- Et særskilt dialogmøde for interessenter på havnen, de to tilstødende grundejerforeninger og Danmarks Naturfredningsforening, hvilket er tilsvarende den gruppe af interessenter, som var repræsenteret i §17.4-udvalget for helhedsplanen for Skovshoved Havn.
- Et offentligt borgermøde i en form for workshop-format.

Formålet med den borgerinddragende proces er at få afdækket, hvilke ønsker der er til udviklingen af de endnu udisponerede områder på havnen. Efterfølgende skal det vurderes, om de kan rummes inden for den gældende lokalplan eller ej, og dernæst besluttes hvilke – om nogen – af de frembragte ønsker, man politisk ønsker at fremme.

Afhængig af hvilke input, der fremkommer via borgerinddragelsen, afholdes eventuelt et temamøde for Kommunalbestyrelsen forud for politisk stillingtagen til, hvilke beslutninger de modtagne input giver anledning til.

Såfremt den foreslåede borgerinddragelse vedtages, vil den kunne forberedes i 1. kvartal 2025 og afvikles i 2. kvartal 2025.

### **Økonomiske konsekvenser**

Borgerdialogen vil ikke have økonomiske konsekvenser i sig selv, udover de ressourcer som forvaltningen skal bruge på at gennemføre den.

### **Indstilling**

Plan og Byg [indstiller](#)

Til Byplanudvalget:

At det ovenfor beskrevne forslag til proces for borgerdialog vedtages.

### **Tidligere beslutninger:**

.

### **Beslutninger:**

Vedtaget.

### **Bilag**

1. Lokalplan 340 for Skovshoved Havn (5682377 - EMN-2024-07379)
2. Havnekort 2019 opdateret med aktiviteter 2025 - områder med bindinger, til print A3 (5699190 - EMN-2024-07379)

## **Punkt 5: Sundvænget 28. Dispensation fra Lokalplan 220 til udvendige ombygninger**

GEO-2024-00668

### **Bilag**

Oversigtskort og skråfoto - Sundvænget 28

Situationsplan eksisterende og fremtidig

Plantegninger eksisterende forhold

Plantegninger fremtidige forhold

Facader eksisterende forhold

Facader fremtidige forhold

Kvist reference-kopi

Sundvænget 28-præcedens

## 5 (Åben) Sundvænget 28. Dispensation fra Lokalplan 220 til udvendige ombygninger

**Sags ID:** GEO-2024-00668

### Resumé

Det skal beslattes, om der skal meddeles dispensation til etablering af 3 kviste i tagetagen, udvidelse af havestue samt nyt ovenlysvindue og ny dør i bryggers.

### Baggrund

Plan og Byg har modtaget ansøgning om etablering af 3 kviste i tagetagen, udvidelse af havestue samt i bryggers at etablere ny tagisolering, nyt ovenlysvindue og ny dør.

Kvistene ønskes etableret ifm. inddragelse af tagetagen til beboelse.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 220 fra januar 2007, hvoraf fremgår, at bevaringsværdig bebyggelse ikke må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden Kommunalbestyrelsens tilladelse. I SAVE-registreringen er bygningen tildelt karakteren 2.

Havestue og kviste udføres i overensstemmelse med tegningsbilagene i Lokalplan 220.

Facaden på bryggers ændres ved, at eksisterende dobbeltvindue omdannes til en dør i fuld højde. De nye døre udføres i træ og med to farver (rød og hvid), magen til eksisterende vinduer.

Eksisterende dør bibeholdes, som adgangsvej til separat affaldsrum.

Taget på bryggers efterisoleres efter nærmere redegørelse fra Plan og Byg, og der etableres ovenlysvindue som følger præcedens på vejen.

Plan og Byg vurderer, at de ønskede bygningsændringer respekterer den eksisterende arkitektur, og at bevaringsværdierne for bebyggelsen kan opretholdes med det ansøgte.

### Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At der meddeles dispensation til de ansøgte bygningsændringer.

### Tidligere beslutninger:

.

### Beslutninger:

Vedtaget.

## **Bilag**

1. Oversigtskort og skråfoto - Sundvænget 28 (5678466 - GEO-2024-00668)
2. Situationsplan eksisterende og fremtidig (5678468 - GEO-2024-00668)
3. Plantegninger eksisterende forhold (5678463 - GEO-2024-00668)
4. Plantegninger fremtidige forhold (5678462 - GEO-2024-00668)
5. Facader eksisterende forhold (5678465 - GEO-2024-00668)
6. Facader fremtidige forhold (5678464 - GEO-2024-00668)
7. Kvist reference-kopi (5678460 - GEO-2024-00668)
8. Sundvænget 28-præcedens (5678461 - GEO-2024-00668)

## **Punkt 6: Gersonsvej 25, 2. sal. Lovliggørelse af frontispice og tag, der overskrider byggeretten**

GEO-2024-00085

### **Bilag**

Skråfoto og oversigtskort

Tegninger

Skyggediagrammer, nye

Skyggeudbygning

Tidligere afgørelser i BY vedrørende overskridelse af det skrå højdegrænseplan

## 6 (Åben) Gersonsvej 25, 2. sal. Lovliggørelse af frontispice og tag, der overskrider byggeretten

**Sags ID:** GEO-2024-00085

### Resumé

Det skal drøftes og besluttes, i hvilket omfang der skal ske retlig eller fysisk lovliggørelse af den ombyggede tagkonstruktion og udvidelsen af kvistomfanget, samt om kompetencen til at tillade overskridelse af højdebestemmelser på yderligere 14 cm, skal delegeres til forvaltningen.

### Baggrund

Plan og Byg har modtaget en ansøgning om ombygning af tagkonstruktion på tofamiliehuset på Gersonsvej 25, 2. sal. Ombygningen bestod i sammenbygning af to mindre kviste til en større kvist.

Den ansøgte ombygning af kvistene overholder ikke byggeretten, da hele tagfladen er over 8,5 m over terræn. Kip i det nye kvistparti, og bygningen generelt, er over 12 m over terræn.

Ejendommen er ikke omfattet af en lokalplan med bestemmelser om maksimal højde, hvorfor det er bygningsreglement 2018, § 176, om maksimal højde af bygningsdele på 8,5 m, der er gældende.

I kommuneplanrammen 1.B47 for Gersonsvej er anført en maksimal bygningshøjde på 9 m.

Det nye kvistparti er ikke af sædvanligt omfang, bl.a. på grund af en ydre bredde på ca. 4,9 m, og overskrider desuden det skrå højdegrænseplan mod syd. Overskridelsen af byggeretten (højde, og skrå højdegrænseplan) kræver en helhedsvurdering.

De ansøgte ændringer øger ikke bebyggelsesprocenten for ejendommen.

Efter et længere forløb har ejer oplyst, at det ansøgte er udført.

Det udførte arbejde omfatter også en forhøjelse af hele tagkonstruktionen på ca. 45 mm, da der er etableret undertag. Selve taget overskrider byggeretten i form af, at det skrå højdegrænseplan mod naboer både mod nord og syd, overskrides.

#### *Nyt kvistparti:*

Plan og Byg vurderer, at overskridelsen af byggeretten vil resultere i væsentlige skyggegener for naboerne mod nord. Der er indsendt skyggediagrammer for sidst godkendte forhold samt en redegørelse for, hvor meget mere skygge ombygningerne giver. Når solen står 15 grader over horisonten (f.eks. morgen eller aften), udgør merskyggen et areal på ca. 1 m x 3,7 m. Hvor stor en del af merskyggens areal, der rammer nabogrundene, er der ikke redegjort for, men Plan og Byg vurderer, at merskyggen på nabogrundene mod nord er en væsentlig skyggeforøgelse.

Indbliksgener vurderes ikke at være væsentlige, da vinduerne i det nye kvistparti er placeret mod banelegemet.

Kommuneplanrammens område består af 20 ejendomme med blandede bygninger, men generelt større villaer. Villaerne er mellem 1½ og 3 plan, men gennemsnitligt i ca. 2 plan. Villaerne er generelt højere end 9 meter (kun 1 ejendom er under 9 meter høj – Gersonsvej 11)

og minimum 4 villaer har en kip højde på over 12 meter. Gennemsnitshøjden er mellem 10,5 m – 11 m.

Det er usædvanligt for området, at der i nyere tid er opført en tilbygning, som ikke overholder det skrå højdegrænseplan.

I kommuneplanrammens område ses der umiddelbart kun at være givne tilladelse til overskridelse af byggeretten i nedenstående 2 tilfælde de sidste ca. 20 år.

Gersonsvej 21 fik i 2004 tilladelse til 2 nye kviste med kiphøjde på ca. 11 m i forbindelse med indretning af beboelse i tagetage. Kvistene har en ydre bredde på ca. 1,9 m.

Gersonsvej 5 (en børneinstitution) fik i 2007 tilladelse til efterisolering af tag, hvilket sandsynligvis har haft betydning, at byggeretten (højden) blev overskredet. Der kan ikke findes tegninger af byggearbejdet, hvorfor det ikke vides med sikkerhed – men det kan måles på tidligere byggesager, at tagryggen var ca. 9,5 m høj inden ombygning.

I forbindelse med en lovliggørelse af forholdene skal kommunen bl.a. lade proportionalitet, værdispild og økonomiske tab indgå i vurderingen af sagen.

Det vurderes, at en fysisk lovliggørelse af overskridelsen af det skrå højdegrænseplan, for det nye kvistparti, vil være proportionel med det, der kan opnås. I denne vurdering indgår, at der ses væsentlige skyggegener for naboejendommene, idet overskridelsen af højdebestemmelsen sker syd for naboejendommene, og at der derfor kastes væsentlige skygger på disse.

Plan og Byg vurderer ikke, at der sker et samfundsmæssigt værdispil ved en fysisk lovliggørelse af det nye kvistparti, og det privatøkonomiske tab vurderes at være begrænset. Dette kan således ikke begrunde en bibeholdelse af de væsentlige skyggegener, som en retlig lovliggørelse vil medføre.

Det er Plan og Bygs vurdering, at der er et rimeligt forhold mellem forseelsen og et krav om fysisk lovliggørelse.

#### *Forhøjelse af tag:*

Plan og Byg vurderer ikke, at overskridelsen af byggeretten vil medføre væsentlig øget skyggegener for naboejendommene. Bygningsreglementet har ikke krav om undertag, men det vurderes, at undertag ofte vil være den byggetekniske løsning, som vil være bedst for klimaskærmen og bygningen generelt.

Af ansøgers redegørelse fremgår, at ved 15 graders solhældning vil merskyggen være ca. 15 cm længere inde på nabogrundene. Med en solhøjde på 30 grader vil den horisontale skyggeforlængelsen være ca. 7 cm.

I forbindelse med en lovliggørelse af forholdene skal kommunen bl.a. lade proportionalitet, værdispild og økonomiske tab indgå i vurderingen af sagen.

Det vurderes, at en fysisk lovliggørelse af undertagets overskridelse af det skrå højdegrænseplan, ikke vil være proportionel med det, der kan opnås. I denne vurdering indgår, at der ikke ses væsentlige skyggegener for naboejendommene, og at nyt undertag forbedrer klimaskærmens funktion.

Det er Plan og Bygs vurdering, at der ikke vil være et rimeligt forhold mellem forseelsen og et krav om fysisk lovliggørelse.

Byplanudvalget har ikke praksis for at tillade overskridelse af den maksimalt tilladte bygningshøjde, samt overskridelse af det skrå højdegrænseplan, bortset fra i helt særligt tilfælde, hvor der ikke ses at være væsentlige gener for naboejendommene.

Der ønskes tilladelse til at bibeholde forhøjelse af taget med 45 mm i forbindelse med det udskiftede tag og etablering af undertag.

#### *Delegationskompetence til forhøjelse af tag:*

Generelt er der behov for en forhøjelse af et tag i forbindelse med udskiftning af det gamle tag. Gamle tage er ofte udført uden undertag. Udskiftes et gammelt tag, er det ikke et lovkrav, at der etableres et undertag. Dog er det en byggeteknisk standardløsning, at der etableres et nyt undertag. Etableres et undertag, hvor der ikke tidligere har været undertag, vil det betyde, at det nye tag forhøjes i forhold til det gamle. Afhængigt af taghældning og hvilken byggeteknisk standardløsning, der ønskes, vil det betyde, at tagryggen hæves med op til 14 cm.

En stor del af den eksisterende bygningsmasse i Gentofte Kommune overskrider gældende bebyggelsesregulerende bestemmelser i lokalplaner (maksimale højder) og i nugældende bygningsreglement (vandret og skrå højdegrænseplan). Overskrides rammerne, skal det vurderes, om det kan tillades at taget forhøjes. Er man ikke indstillet på at tillade forhøjelser af tagene på eksisterende bygninger, som overskrider de bebyggelsesregulerende bestemmelser, vil en stor del af den eksisterende bygningsmasse ikke kunne opdateres med nutidige, byggetekniske løsninger.

Bevaringsværdige bygninger kan påvirkes negativt ved forøgelse af taghøjden, og der skal tages særligt hensyn til disse bygninger i forbindelse med behandling af ansøgninger om forøgelse af taghøjden på grund af etablering af undertag.

Plan og Byg ønsker, at kompetencen til at tillade/dispensere til en forøgelse af den eksisterende taghøjde (kip) med op til 14 cm, delegeres til forvaltningen.

## **Indstilling**

Plan og Byg indstiller:

Til Byplanudvalget:

1. At der meddeles afslag på retlig lovliggørelse af nyt kvistparti.
2. At det drøftes og beslutes, om der skal meddeles tilladelse til retlig lovliggørelse af forhøjelse af tag i forbindelse med etablering af undertag.
3. At det drøftes og beslutes, om kompetencen til at tillade/dispensere til en forøgelse af eksisterende taghøjder (kip) med op til 14 cm, i de tilfælde hvor maksimalt tilladte højder allerede er overskredet/overskrides, skal delegeres til forvaltningen.

## Tidligere beslutninger:

.

## Beslutninger:

1. Vedtaget.
2. Vedtaget at der kan meddeles tilladelse til retlig lovliggørelse af forhøjelse af tag i forbindelse med etablering af undertag.
3. Punktet om delegationskompetence udskudt til særskilt drøftelse på et kommende møde.

## Bilag

1. Skråfoto og oversigtskort (5678214 - GEO-2024-00085)
2. Tegninger (5678212 - GEO-2024-00085)
3. Skyggediagrammer, nye (5678211 - GEO-2024-00085)
4. Skyggeuddybning (5678209 - GEO-2024-00085)
5. Tidligere afgørelser i BY vedrørende overskridelse af det skrå højdegrænseplan (5678208 - GEO-2024-00085)

## **Punkt 7: Skovshovedvej 8. Lovliggørelse af carport og skure**

GEO-2024-00670

### **Bilag**

Kortbilag og skråfoto

Arealopgørelse og beregning af BB\_

Skovshovedvej 8 - Carporttegninger

## 7 (Åben) Skovshovedvej 8. Lovliggørelse af carport og skure

**Sags ID:** GEO-2024-00670

### Resumé

Det skal besluttes, om der skal gives dispensation til bibeholdelse af carport og skurs størrelse, samt hvordan carportens højde skal lovliggøres.

### Baggrund

Plan og Byg har modtaget en klage over højden på carporten på Skovshovedvej 8. Carport/udhus er godkendt med en højde på 2,75 m og et areal på 35,1 m<sup>2</sup> i april 2005. Behandlingen af klagesagen har vist, at carporten er udført både større og højere end anmeldt og tilladt, udhuset højere end anmeldt og tilladt, og at der desuden er tilføjet et cykelskur/udhus.

Samlet udgør carport og udhuse i dag et areal på 46 m<sup>2</sup>, og er udført med en højde på 2,9 m indenfor skelbræmmen.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 322 fra april 2012.

Af lokalplanen fremgår, at bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke må overstige 25. Bebyggelsesprocenten skal beregnes efter beregningsreglerne i BR10 på grund af lokalplanens vedtagelsesdato. Dog kan bebyggelsesprocenten for lovliggørelsessager evt. også beregnes efter de gældende regler på udførselstidspunktet, nemlig BRS-98. Både BRS-98 og BR10 har kun fradrag for garage, carporte, udhuse, mv. på 35 m<sup>2</sup>, samt små, fritstående bygninger med en grundflade på indtil 10 m<sup>2</sup> stykket. Den udførte carport og skurene overstiger dette fradrag, hvilket får bebyggelsesprocenten til at overstige de tilladte 25.

For ejendomme omfattet af lokalplaner med bestemmelse om maksimal bebyggelsesprocent, vedtaget efter den 1. januar 2018 samt ejendomme, der ikke er omfattet af en lokalplan med bestemmelse om bebyggelsesprocent, er der et fradrag på 50 m<sup>2</sup> for alle sekundære bygninger.

Tilladelse til, og evt. retlig lovliggørelse af størrelsen/arealet af carport og skure/udhuse, kræver dispensation fra lokalplan 322, § 6.10, om maksimal bebyggelsesprocent.

Tilladelse til, og evt. retlig lovliggørelse af højden af carport og skure/udhuse, kræver en helhedsvurdering i overensstemmelse med BR18 § 187

### Areal:

Da carporten og skurene er bygget større end 35 m<sup>2</sup> skal dele af arealet medregnes i beregningen af bebyggelsesprocenten pga. bygningsåret og lokalplanens vedtagelsesdato før 1. januar 2018.

Byplanudvalget har på mødet den 14. august 2023 (punkt 4) enstemmigt vedtaget at dispensere til overskridelse af bebyggelsesprocenten for skure (dog omfattet af BR-S 85) således, at denne/disse ejendom(me) sidestilles med ejendomme, som er omfattet af nyere lokalplaner.

I forbindelse med en eventuel retlig lovliggørelse kan der stilles krav om deklARATION som hindrer muligheden for at opføre småbygninger på ejendommen således, at ejer ikke vil kunne bygge 2 små, fritstående bygninger med grundplan på under 10 m<sup>2</sup> – hvilket er muligt med BR10.

Ejer har redegjort for, at eksisterende forhold på ejendommen (uden carport/skure) resulterer i en bebyggelsesprocent på 25,22. Dette uanset om det er beregningsreglerne i BRS-98 eller BR10, der benyttes. Medregnes de ulovligt udvidede carport/skure på 46 m<sup>2</sup> vil bebyggelsesprocenten stige med 1,36 procentpoints til 26,58 efter beregningsreglerne i BR10, men stadig 25,22 efter BR18, idet der kan fradrages op til 50 m<sup>2</sup> carporte/skure og lignende småbygninger.

#### Højde:

Carporten er udført med saddeltag med en højde indenfor skelbræmmen på 2,9 m. Skurene har ensidet hældning der flugter med carportens tag, og derfor har samme højde i skelbræmmen.

Af byggeretten fremgår, at en småbygning må have en maksimal højde på 2,5 m indenfor skelbræmmen. Byggeriet overholder derfor ikke byggeretten og skal helhedsvurderes jf. BR18 § 187.

I Kommuneplan 2021 er anført, at småbygninger, herunder garager og carporte, der opføres i skelbræmmen, kan have en højde på op til 2,8 m hvis diverse vilkår er opfyldt. Undtagelse gælder ikke for bebyggelse på hjørnegrunde, hvilket Skovshovedvej 8 er. Derfor er denne ramme ikke relevant for denne sag.

Det vurderes umiddelbart, at overskridelsen af den maksimalt tilladte højde i skelbræmmen vil medføre væsentlige skyggegener på ejendommen mod nord.

Plan og Byg vurderer også, at arealet af den eksisterende carport og de eksisterende skure kan bibeholdes uden at medføre en uønsket fortætning. Det skal i den forbindelse bemærkes, at ejer fortsat har mulighed for at opføre yderligere 2 fritstående udhuse/skure på op til 10 m<sup>2</sup> stykket, hvis der ikke tinglyses en deklARATION, som forhindrer yderligere bebyggelse.

## Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

1. At der dispenseres til størrelsen af den opførte carport og skure.
2. At der meddeles afslag på retlig lovliggørelse af højden på carporten og udhuse.
3. At muligheden for at dispensere for bebyggelsesprocenten i sammenlignelige sager om sekundær bebyggelse, hvor overskridelsen er grundet en ældre beregningsmetode, uddelegeres til Plan og Byg.

## Tidligere beslutninger:

.

## Beslutninger:

1. Vedtaget.
2. Vedtaget.
3. Vedtaget.

## **Bilag**

1. Kortbilag og skråfoto (5678776 - GEO-2024-00670)
2. Arealopgørelse og beregning af BB\_ (5678775 - GEO-2024-00670)
3. Skovshovedvej 8 - Carporttegninger (5678774 - GEO-2024-00670)

## **Punkt 8: Prins Axels Vej 9. Lovliggørelse af carport**

GEO-2024-00666

### **Bilag**

Kortbilag og skråfoto - Prins Axels Vej 9

Bilag - udstykningskontrolskema. Prins Axels Vej 9

## 8 (Åben) Prins Axels Vej 9. Lovliggørelse af carport

**Sags ID:** GEO-2024-00666

### Resumé

Det skal drøftes og besluttes, om der skal gives dispensation til bibeholdelse af en carport på vilkår af en reduktion af carportens areal, samt tinglysning af deklaration.

### Baggrund

Prins Axels Vej 9 udstykkes i 2023, hvorefter der opstår en ny selvstændig ejendom, Prins Axels Vej 7.

Landinspektøren, som har ansøgt om udstykningen oplyser, at eksisterende carport/skur nedrives helt eller delvist (se vedlagte udstykningskontrolskema). Oplysningen vurderes af Plan og Byg som en tilkendegivelse af, at carporten/skuret ville blive reduceret til 35 m<sup>2</sup>.

En carport med et areal på mere end 35 m<sup>2</sup> vil medføre en stigning i bebyggelsesprocenten, idet denne skal beregnes efter beregningsreglerne i BR77 (gældende bygningsreglement på tidspunktet for vedtagelsen af Lokalplan 23, vedtaget i 1978, som er gældende for området).

Ejer har anset udstykningstilladelse for at betyde, at Plan og Byg ikke længere stillede krav om fjernelse eller reduktion af carporten. Særligt da Plan og Byg ikke har besvaret ejers henvendelse af 16-11-2022, hvor man spurgte til muligheden for at måtte bibeholde carporten på 55 m<sup>2</sup>, altså en dispensationsansøgning.

På baggrund af en nabohenvendelse bliver Plan og Byg bekendt med, at carporten ikke er reduceret til maksimalt 35 m<sup>2</sup>. Den eksisterende carport er på 55 m<sup>2</sup>, og den maksimalt tilladte bebyggelsesprocent er derved overskredet.

Ejer oplyser, at man er indstillet på at reducere carporten med 5 m<sup>2</sup>, hvis den mulighed skulle opstå.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 23 for et område beliggende syd for Bernstorffsparken ved Vældegårdsvej, vedtaget april 1978. Ejendommens beboelseshus medfører en bebyggelsesprocent på 25,0.

Af lokalplanen fremgår, at bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke må overstige 25. Bebyggelsesprocenten skal beregnes efter beregningsreglerne i BR77. I BR-77 er der fradrag på op til 35 m<sup>2</sup> for garager og carporte. Carportens areal er 55 m<sup>2</sup>.

Lokalplanen er en villalokalplan af ældre dato, mens en stor del af ejendommene i kommunen er omfattet af villalokalplaner 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 skure. Efter denne dato fik udhuse fradrag – dog varierer fradraget for udhuse alt efter hvilket bygningsreglement, der benyttes – nogen giver 35 m<sup>2</sup> + 2 x 10 m<sup>2</sup>, andre giver mulighed for ubegrænset antal småbygninger af max. 10 m<sup>2</sup> og endelig giver BR18 mulighed for 50 m<sup>2</sup> småbygninger/carport/garage samlet.

Bebyggelsesprocent kan med carporten opgøres til 26,8 efter BR77. Reduceres carporten til 35 m<sup>2</sup> vil bebyggelsesprocenten være 25,0 efter BR77. Reduceres carporten til 50 m<sup>2</sup> vil bebyggelsesprocenten være 25,0, såfremt beregningsreglerne i nugældende bygningsreglement, BR18, kunne anvendes.

Byplanudvalget vedtog på mødet den 14. august 2023 (punkt 4) enstemmigt at dispensere til overskridelse af bebyggelsesprocenten for skure (dog omfattet af BR-S 85) på ejendommen A. N. Hansens Alle 2 således, at denne ejendom blev sidestillet med ejendomme, som er omfattet af nyere lokalplaner. Byplanudvalget ønskede i denne sag ikke, at der skulle stilles krav om tinglysning af servitut, som kunne forhindre yderligere bebyggelse med småhuse på ejendommen.

I forbindelse med en eventuel retlig lovliggørelse (kombineret med delvis fysisk lovliggørelse) kan der stilles krav om deklaration vedrørende begrænsning af mulighederne for at opføre småbygninger på ejendommen således, at ejer ikke kan bygge yderligere småbygninger (drivhuse, udhuse og lignende bygninger på max. 10 m<sup>2</sup>, antallet er ikke begrænset), hvilket ellers er muligt med BR-77.

## **Indstilling**

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

1. At der dispenseres fra lokalplanen til at carporten alene reduceres til 50 m<sup>2</sup>.
2. At det drøftes og besluttet, om der skal stilles krav om tinglysning af en deklaration om forbud mod bebyggelse med småbygninger på op til 10 m<sup>2</sup>.

## **Tidligere beslutninger:**

.

## **Beslutninger:**

1. Vedtaget.
2. Besluttet at der skal stilles krav om en tinglysning af en deklaration om forbud mod bebyggelse med småbygninger på op til 10 m<sup>2</sup>.

## **Bilag**

1. Kortbilag og skråfoto - Prins Axels Vej 9 (5677495 - GEO-2024-00666)
2. Bilag - udstykningskontrolskema. Prins Axels Vej 9 (5677497 - GEO-2024-00666)

## **Punkt 9: Duntzfelts Alle 14 - 16. Altaner på bevaringsværdige ejendomme**

GEO-2024-00665

### **Bilag**

Duntzfelts 14 - 16. Oversigtskort og skråfoto

Duntzfelts Alle 14 - 16. Tegninger

## 9 (Åben) Duntzfelts Alle 14 - 16. Altaner på bevaringsværdige ejendomme

**Sags ID:** GEO-2024-00665

### Resumé

Det skal drøftes og besluttes, om der skal dispenseres til opsætning af altaner i strid med den eksisterende altanvejledning på de bevaringsværdige bygninger.

### Baggrund

#### *Det ansøgte*

Plan og Byg har modtaget ansøgning om opsætning af altaner og etablering af dørhuller i gavlfacaderne på to bevaringsværdige bygninger på Duntzfelts Allé 14, 2. th og Duntzfelts Allé 16, 2. tv. og 2. th.

Af lokalplan 380 fremgår, at bygningerne er bevaringsværdige. I § 3.1 er anført, at bevaringsværdige bygninger ikke må ændres uden Kommunalbestyrelsens tilladelse.

I SAVE-registreringen er bygningerne tildelt karakteren 4.

Der ønskes opført 3 altaner med to dørhuller pr altan i samme størrelse og udseende som den altan og de dørhuller, der er opført til lejligheden på Duntzfelts Allé 14, 2. tv. Den eksisterende altan og etablering af dørhuller på Duntzfelts Allé 14, 2. tv blev tilladt i maj 2017, før Gentofte Kommunes altanvejledning blev vedtaget i august 2022. Bevarende lokalplan 380 var i høring på tilladelsestidspunktet, og Plan og Byg vurderede dengang, at altanen og dørhullerne harmonerede med bygningens arkitektur og materialer.

Den seneste ansøgning om 3 nye altaner og 6 dørhuller er indkommet efter altanvejledningens vedtagelse, og skal derfor vurderes efter de nuværende retningslinjer.

De ansøgte altaner overskrider på en række punkter altanvejledningen, ligesom praksis for tilladelse til etablering af nye dørhuller på bevaringsværdige bygninger i dag er mere restriktiv, end den var i 2017.

De ansøgte altaner overskrider altanvejledningen i forhold til:

- Maksimal bredde. Under "Retningslinjer", afsnit "Størrelse" fremgår, at altaner må strække sig over højst to et- eller tofagsvinduer, hvis murpillen mellem dem er smallere end halvdelen af vinduets bredde. Ellers kun ét vindue. De ansøgte altaner strækker sig over to vinduer, som er hhv. 2 og 3 fag, og murpillen er ikke under halvdelen af det brede vindue/altandøren.
- Maksimal dybde. De ansøgte altaner har en dybde på 1,6 m, hvilket overskrider altanvejledningens maksimumdybde på henholdsvis 1,5 m og 1,3 m.
- Placering: Respektafstand på mindst 50 cm til særlig prominent udsmykning. De ansøgte altaner er tættere herpå end 10 cm.
- Værn skal være ugenomsigtige. De ansøgte altaner er vist med gennemsigtige værn.

Under afsnittet "Retningslinjer", afsnittet "Udformning, materialer og farver" fremgår, at altanbundens materiale og konstruktion skal harmonere med facadens. På langt de fleste murede facader kan det være en altanbund støbt i beton.

De ansøgte altaner er udført i stål, og Plan og Byg vurderer, at materialevalg og farve er passende, hvis det udføres magen til den nuværende altan på Duntzfelts Allé 14, 2. tv.

### *De to ejendomme er ikke indbyrdes afhængige*

Plan og Byg vurderer ikke, at de to ejendomme er indbyrdes afhængige eller bør ligestilles for hvad angår vilkår for opførelse af altaner. Dels bør der i behandlingen af Duntzfelts Allé 14, 2. th., tages hensyn til, hvordan man kan opnå størst mulig symmetri i bygningen, som er en stor del af bevaringsværdien for ejendommen. Dels er der forskel på naboforhold på de to ejendomme. På Duntzfelts Allé 16 er der kortere afstand til naboens facade end på Duntzfelts Allé 14, og derfor også større behov for at iagttage retningslinjerne for afstandsforhold i altanvejledningen.

### *Duntzfelts Allé 16*

De 2 ansøgte altaner på Duntzfelts Allé 16, 2. tv. og th. har en bredde på 6,03 m og en dybde på 1,6 m.

Bagfacaden er i hierarkisk forstand underordnet facaderne ud mod Duntzfelts Alle, og har derfor en mere beskeden udformning. Dette ses primært ved gavlfacadernes vinduessætning, hvor der udelukkende ses at være badeværelsesvinduer, som ikke er placeret symmetrisk i gavlene.

Ifølge altanvejledningen kan der etableres altaner med en respektafstand på minimum 50 cm til særlig prominent udsmykning. Det vil dog betyde, at altanerne skal placeres asymmetrisk i forhold til gavlenes kældervinduer, samt at altanerne også skal placeres asymmetrisk på gavlene.

Tillades en fravigelse af altanvejledningen for så vidt angår respektafstanden til særlig prominent udsmykning, skal etablering af yderligere vindues/dør-huller i gavlfacaderne ske med størst mulig hensyntagen til bygningens bevaringsværdier. I det konkrete projekt kan det ske ved en reduktion af altandybden til 1,3 m samt ved etablering af altandøre med samme bredde som de eksisterende gavlvinduer til det bagvedliggende rum, og med samme afstand til gavlenes hjørner, som kældervinduerne. Derved opstår en symmetri, som er et gennemgående træk i bygningen generelt. Derudover bør der ikke her tillades yderligere perforering af facaden, som ved etablering af to dørhuller som i nr 14. Når Plan og Byg ikke peger på en udvidelse af de eksisterende vindueshuller til dørhuller, skyldes det hensynet til anvendeligheden af altanen, da de eksisterende vinduer sidder i lejlighedernes badeværelser.

Plan og Byg vurderer, at etablering af de ansøgte altaner på gavlene ikke kan ske uden en negativ påvirkning på bygningens bevaringsværdi. I vurderingen indgår, at de ansøgte altaner ikke kan opretholde en respektafstand på minimum 50 cm til særlig prominent udsmykning. De ansøgte altaner er tættere herpå end 10 cm, hvilket svækker oplevelsen af gesimsbåndene og de kvaderpudsede bygningshjørner. I vurderingen indgår også, at altanerne er meget store og med en dybde på 1,6 m. Størrelsen på altanerne vil medvirke til, at gavlene kommer til at fremstå med et helt andet udtryk end i dag.

Samlet vurderes det, at en symmetrisk placering af altanerne og en reduktion af altandybden til 1,3 m i højere grad vil passe til bygningens bevaringsværdige arkitektur, end at imødekomme den ansøgte altandybde på 1,6 m samt at håndhæve altanvejledningens retningslinje om respektafstand til særlig prominent udsmykning.

### *Duntzfelts Alle 14*

For Duntzfelts Alle 14, 2. th., vurderer Plan og Byg, at der kan opsættes en altan og etableres dørhuller svarende til forholdene for Duntzfelts Alle 14, 2. tv, da opnåelse af symmetri mellem

de 2 gavle er vigtigere i forhold til at opretholde bygningens bevaringsværdi, end at altanvejledningens retningslinjer følges for denne altan.

## **Indstilling**

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

1. At der vedrørende altanen på Duntzfelts Allé 14, 2. th., meddeles tilladelse til det ansøgte.
2. At det drøftes og beslutes, om der vedrørende bygningens bevaringsværdi skal dispenseres til opsætning af 2 altaner med en dybde på 1,6 m på Duntzfelts Allé 16, 2. th. og tv.
3. At det vedrørende det ansøgte for Duntzfelts Allé 16, 2. th. og tv. drøftes og beslutes, om der skal meddeles dispensation, herunder fravigelse af retningslinjerne i altanvejledningen, til:
  - a) opsætning af 2 altaner på gavlene,
  - b) at etablere ét nyt dørhul i gavlen pr. ny altan således, at der sker mindst mulig perforering af gavlfacaderne, og at de 2 fag kommer til at flugte med de eksisterende gavlvinduer for at harmonere med bygningens formsprog,
  - c) afvigelse fra altanvejledningens retningslinjer vedrørende altanbredde, hvoraf fremgår, at altaner ikke må strække sig over mere end 2 tofagsvinduer, hvis murpillen mellem dem er smallere end halvdelen af vinduets bredde,
  - d) afvigelse fra altanvejledningens retningslinjer vedrørende respektafstand til særlig prominent facadeudsmykning,
  - e) afvigelse fra altanvejledningens retningslinjer om ugenomsigtigt værn.

## **Tidligere beslutninger:**

.

## **Beslutninger:**

1. Vedtaget.
2. Besluttet at der vedrørende altanerne på Duntzfelts Alle 16 meddeles afslag til det ansøgte, men at der kan gives tilladelse til det af forvaltningen anbefalede, navnlig:
  - a. at der kan opsættes 2 altaner på gavlene, som overholder altanvejledningens retningslinjer om dybde
  - b. at der kan gives tilladelse til at etablere ét nyt gavlhul pr ny altan, således at der sker mindst mulig perforering af gavlfacaderne, og at de to fag skal flugte med de eksisterende gavlvinduer for at harmonere med bygningens formsprog
  - c. at der kan gives tilladelse til afvigelse fra altanvejledningens retningslinjer vedr. bredde og respektafstand til særlig prominent facadeudsmykning, så den samme bredde som altanerne på Duntzfelts Alle 14 kan tillades
  - d. at der kan gives tilladelse til afvigelse fra altanvejledningens retningslinjer om ugenomsigtige værn på nr. 16, for at fastholde samme formsprog som de eksisterende altaner på øst- og vestsiden af bygningen.

**Bilag**

1. Duntzfelts 14 - 16. Oversigtskort og skråfoto (5676652 - GEO-2024-00665)
2. Duntzfelts Alle 14 - 16. Tegninger (5676653 - GEO-2024-00665)

## **Punkt 10: Altanvejledning. Revidering af retningslinjer**

EMN-2024-08082

### **Bilag**

Altanvejledning Gentofte Kommune, gældende 31.12.2024

## 10 (Åben) Altanvejledning. Revidering af retningslinjer

**Sags ID:** EMN-2024-08082

### Resumé

Det skal drøftes og besluttes, om den gældende altanvejledning med retningslinjer for opsætning af altaner på eksisterende bygninger skal revideres.

### Baggrund

Den gældende altanvejledning blev den 15. august 2022 vedtaget enstemmigt af Byplanudvalget.

Følgende forhold har altanvejledningen medvirket til at regulere:

Tilpasning af altaner til den eksisterende arkitektur på bevaringsværdige bygninger.

Tilpasning af altaner i forhold til lysforhold for underliggende lejligheder.

Tilpasning af altaner i forhold til indbliksgener.

Der har været ønsker om altaner, som er blevet afvist med henvisning til altanvejledningen. Særligt på bygninger som har eksisterende altaner, hvor der er ønske om nye, supplerende altaner, har der været interesser, som konflikter med altanvejledningen. Dette gælder både for bevaringsværdige og ikke-bevaringsværdige bygninger.

I to sager, Duntzfeltz Allé 14 og 16, som behandles i Byplanudvalget parallelt med denne sag, har der været retningslinjer i altanvejledningen, som ikke har været hensigtsmæssige at følge i forhold til bygningernes bevaringsværdier. Det drejer sig om retningslinjer for respektafstand til væsentlig udsmykning på bygningen, og retningslinjen om at altanværn skal udføres ugenomsigtigt.

Retningslinjen om at altaner skal udføres med ugenomsigtige værn, skal sikre omgivelserne mod indbliksgener. Retningslinjen vurderes dog ikke at have en væsentlig effekt på indblikforholdene, som allerede reguleres i bygningsreglementet. Derudover er retningslinjen ofte i strid med de eksisterende bygningers arkitektur og bevaringsværdier, og Plan og Byg anbefaler derfor, at retningslinjen bortfalder af hensyn til kulturarven, og fordi den ingen væsentlig effekt har i forhold til indblik på omgivelserne.

Plan og Byg vurderer, at altanvejledningen generelt har været en hjælp for borgere og rådgivere, som ønsker at opføre altaner på eksisterende bygninger. Det har gjort det nemmere at tilpasse sit altanprojekt til det, der gives tilladelse til i kommunen.

Samlet vurderes det, at altanvejledningen har været med til at sikre og bevare kulturarven samtidig med, at den eksisterende bygningsmasse har kunnet udvikles til en nutidig boligstandard.

### Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At det drøftes og besluttet om og givet fald i hvilket omfang retningslinjerne i altanvejledningen skal revideres.

### **Tidligere beslutninger:**

.

### **Beslutninger:**

Besluttet at altanvejledningen ikke revideres for nærværende, men at spørgsmålet om uigennemsigtige værn drøftes og afklares i forbindelse med den endelige vedtagelse af Kommuneplan 2025, hvor spørgsmålet også adresseres.

### **Bilag**

1. Altanvejledning Gentofte Kommune, gældende 31.12.2024 (5679676 - EMN-2024-08082)

# **Punkt 11: Status for plan- og byggesagsbehandlingen i Gentofte Kommune ultimo 2024**

EMN-2024-07571

## **Bilag**

Status for den fysiske planlægning ultimo 2024

Status for byggesagsbehandlingen, 2. halvår 2024

## 11 (Åben) Status for plan- og byggesagsbehandlingen i Gentofte Kommune ultimo 2024

**Sags ID:** EMN-2024-07571

### Resumé

Byplanudvalget får to gange årligt en status for plan- og byggesagsbehandlingen. Udvalget fik den seneste status for 1. halvår 2024 på mødet i august 2024, og det er nu tid til den aftalte status for 2. halvår 2024. På mødet vil forvaltningen også kort gennemgå hovedpointerne i den aktuelle status.

### Baggrund

#### *Den fysiske planlægning*

Forvaltningen modtager løbende en række henvendelser med ønske om ny lokalplanlægning. Samtidig kan kommunen selv have behov for eller ønske om at lave ny planlægning af egen drift. For at balancere en fortsat fremdrift i kommunens byudvikling med de ressourcer der er til rådighed i forvaltningen, er der behov for at prioritere i arbejdet med den fysiske planlægning.

Til Byplanudvalgets orientering er vedlagt sagen en status for forvaltningens aktuelle arbejde med den fysiske planlægning. Heraf fremgår en oversigt over de i 2. halvår 2024 fem vedtagne lokalplaner, de elleve igangværende planopgaver, de to lokalplaner der forventes igangsat i 1. halvår 2025, og hvilke projekter der er længere ude i pipelinen.

Som den vedlagte status også illustrerer, kan forvaltningen konstatere, at der er stor interesse for at udvikle i Gentofte Kommune, også selvom vi i traditionel planmæssig forstand er en fuldt udbygget kommune.

#### *Byggesagsbehandlingen*

Gentofte Kommune har i en årrække haft lange sagsbehandlingstider og en større sagspukkel pga. de mange og komplekse sager, som kommunen løbende modtager.

Vedlagt sagen er en opdateret statusrapport for 2. halvår 2024, som på en række punkter ser en smule anderledes ud end sidste statusrapport, da forvaltningen har arbejdet med at revidere og optimere datagrundlaget og arbejdsprocesserne i byggesagsbehandlingen det seneste halve års tid.

Forvaltningen har i 2024 arbejdet målrettet for at nedbringe sagspuklen og sagsbehandlingstiden med forskellige tiltag, herunder:

- En opnormering af byggesagsteamet, jf. Kommunalbestyrelsens beslutning herom den 29. april 2024.
- Seks ekstraordinære arbejds gange á 10 timer hver, afholdt uden for almindelig arbejdstid
- AI-understøttelse til besvarelse af de løbende borgerhenvendelser på byggesagsområdet. Udviklingen af systemet er blevet en smule forsinket, og det forventes p.t. ibrugtaget i løbet af 1. kvartal 2025.
- Prioritering mellem sagstyper, så alle tilladelsessager nu screenes og modtager et første fuldgyldigt sagsbehandlingsskridt inden for 3-4 uger efter indsendelse. Dette er en fælles teamindsats, som afvikles hver tirsdag, hvor der er fysisk fremmødepligt og mødefri kalender.

- Udvikling og indførelse af en revideret strukturering af byggesagerne i kommunens byggesagssystem, så der er et forbedret overblik over hvilke og hvor mange sager, der er i den samlede sagsportefølje, hvor i sagsbehandlingsprocessen de ligger, og om det er kommunen eller bygherren, der har initiativpligten.

Vi begynder nu at kunne se resultaterne af de ovenstående indsatser. Her primo januar var der den 8. januar 2025 således alene 14 tilladelsessager, hvor det første sagsbehandlingskridt fra kommunen udestår.

Tilsvarende var der 9 tilladelsessager til fordeling pr. den 8. januar.

Samtidig er antallet af ufordelte lovliggørelsessager imidlertid også steget og lå samme dato på 170.

I 2025 er strategien primært at arbejde videre med og konsolidere de i 2024 opstartede indsatser:

- Færdigudvikle den reviderede struktur for byggesagsbehandlingen og få den implementeret i bund.
- Fortsætte prioriteringen mellem sagstyperne indtil sagsbunken af ikke-fordelte tilladelsessager ligger stabilt på mellem 10 og 20 sager, og alle tilladelsessager bliver screenet og modtager et første sagsbehandlingskridt inden for de første 3-4 uger fra indsendelsen. Forvaltningen forventer, at dette mål vil være nået i løbet af 1. kvartal 2025.
- Få ibrugtaget og implementeret AI-understøttelsen af besvarelsen af de almindelige borgerhenvendelser.
- Videreudvikle på det digitale sagsbehandlingssystem, så det i endnu højere grad kan understøtte byggesagsbehandlingen.
- Udvikle en strategi for prioritering i og afvikling af lovliggørelses- og klagesagerne, som vil blive forelagt Byplanudvalget til orientering inden sommerferien.

Der er for nærværende ikke planlagt nogen ekstraordinære arbejdsindsatser i 2025.

## **Indstilling**

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At orienteringen tages til efterretning

## **Tidligere beslutninger:**

.

## **Beslutninger:**

Orienteringen taget til efterretning.

**Bilag**

1. Status for den fysiske planlægning ultimo 2024 (5708707 - EMN-2024-07571)
2. Status for byggesagsbehandlingen, 2. halvår 2024 (5708706 - EMN-2024-07571)

## **Punkt 12: Meddelelser fra formanden og forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne**

EMN-2024-05923

## 12 (Åben) Meddelelser fra formanden og forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne

**Sags ID:** EMN-2024-05923

### Tidligere beslutninger:

.

### Beslutninger:

Helene Naur Brochman (SF) stillede spørgsmål vedrørende den aktuelle status for lovliggørelsessagen på Onsgårdsvej 23, og forvaltningen orienterede herom.

### Bilag

## **Punkt 13: Lukket: Meddelelser fra formanden og forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne lukket**

EMN-2024-05923

## **Punkt 14: Underskrift**

EMN-2024-05924

## 14 (Åben) Underskrift

Sags ID: EMN-2024-05924

### Tidligere beslutninger:

.

### Beslutninger:

.

### Bilag