

REFERAT Byplanudvalget (2005 - 2017) d. 20-09-2017

Mødedato Onsdag d. 20. september 2017 kl. 00:00

Mødested

Indholdsfortegnelse

Dagsorden.....	3
Referat.....	9

Punkt 1: Dagsorden



Dagsorden til møde i Byplanudvalget

**Mødetidspunkt 20-09-2017 08:00
Mødeafholdelse Udvalgsværelse D**

Indholdsfortegnelse

Byplanudvalget

20-09-2017 08:00

1 (Åben) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne	3
2 (Åben) Sigridsvej 25. Opførelse af ny villa	3
3 (Lukket) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne	5

1 (Åben) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne

Sags ID: EMN-2016-05690

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

2 (Åben) Sigridsvej 25. Opførelse af ny villa

Sags ID: EMN-2017-02684

Resumé

Der er den 5. juli 2017 ansøgt om opførelse af et nyt enfamiliehus på Sigridsvej 25.

Byplanudvalget besluttede på møde den 10. august 2017 enstemmigt at nedlægge forbud mod det ansøgte projekt. Forbuddet er varslet over for ejeren.

Der skal tages stilling til, om der skal nedlægges et endeligt forbud efter planlovens § 14.

Baggrund

På Byplanudvalgets møde den 10. august 2017, pkt. 8, vedtog Byplanudvalget enstemmigt at nedlægge forbud mod det ansøgte projekt på Sigridsvej 25, idet:

- Der udarbejdes forslag til temalokalplan for Gentofte Kommune, der medfører, at udestuer/overdækninger alle steder indgår i beregningen af en ejendoms bebyggelsesprocent på samme måde, som det allerede sker i henhold til alle lokalplaner vedtaget efter februar 2008.
- Der foretages en belysning af, hvordan hævede opholdsarealer – som bl.a. den i projektet indeholdte plint – kan begrænses i omfang og højde ved en temalokalplan for hele Gentofte Kommune.

Gentofte Kommune varslede den 15. august 2017 over for ejer, at kommunen agtede at nedlægge forbud. Ejer har fremsendt sine bemærkninger til varslingen i brev af 27. august 2017 og i mail af 30. august 2017.

Ejer anfører bl.a., at der er givet ham en berettiget forventning om, at projektet vil opnå byggetilladelse, svarende til en principitilladelse, at hensigten om at udarbejde en temalokalplan for udestuer/vinterhaver og foretage en belysning af, hvordan hævede opholdsarealer kan begrænses i højde og omfang ved temalokalplan, ikke kan begrunde et forbud efter § 14, samt at det varslede forbud er i strid med lighedsgrundsætningen.

Vedr. forhåndstilsagn

Der er ikke på noget tidspunkt i sagsforløbet givet forhåndstilsagn om byggetilladelse eller meddelt principstilladelse. Tværtimod er ansøger gentagne gange blevet oplyst om, at der først vil blive taget stilling til byggeansøgningen, når fristen for høring af naboer er udløbet, og sagen forelægges for Byplanudvalget, idet det er oplyst, at indkomne indsigelser, herunder om bebyggelsens størrelse og de hævdede opholdsarealer, vil indgå i Byplanudvalgets vurdering af sagen.

På anmodning fra ejer blev der afholdt et indledende dialogmøde den 14. oktober 2016 med deltagelse af ejer og dennes rådgivere. Mødet blev afholdt, forinden der var indgivet en byggeansøgning. På mødet vejledte Plan og Byg alene på helt sædvanlig vis om indholdet af gældende lokalplan, bygningsreglement, beskyttelseslinjer og servitutforhold samt proces med naboorientering og forelægning for Byplanudvalget.

Henholdsvis den 4. januar og den 22. maj 2017 blev afholdt 2 naboorienteringsmøder. Formålet med møderne var at præsentere og orientere naboerne om det af ejer ønskede byggeprojekt. På møderne, som ejer deltog i, fremkom en række kritiske bemærkninger fra de fremmødte naboer. På mødet den 22. maj oplyste Gentofte Kommune, at sagen ville blive forelagt for Byplanudvalget på møde den 10. august, og at indsigelserne ville indgå i den samlede vurdering af sagen. Ejeren deltog i mødet og blev således også i denne forbindelse oplyst herom. I forlængelse af naboorienteringsmøderne og -høringerne indkom en række yderligere indsigelser fra naboerne, som ansøger er blevet gjort bekendt med.

På Byplanudvalgets møde den 5. januar 2017, pkt. 2, vedtog Byplanudvalget enstemmigt ikke at håndhæve servituten af 13. januar 1897 om, at bebyggelsen skal ligge 12 alen fra Sigridsvej. Byplanudvalget tog alene stilling til spørgsmålet om den bebyggelsesregulerede servitut og behandlede ikke det ansøgte byggeprojekt.

Den 13. juni 2017 blev afholdt et dialogmøde med deltagelse af ejer og dennes rådgivere, hvor der blev drøftet ændringer af projektet. Også på dette møde blev refereret til, at sagen skulle forelægges til afgørelse i Byplanudvalget på dettes møde i august.

Vedr. temalokalplan og belysning

I henhold til planlovens § 14 kan der nedlægges et forbud mod, at der retligt eller faktisk etableres forhold, som kan hindres ved lokalplan. Et forbud vedr. Sigridsvej 25 skal udstedes i medfør af denne bestemmelse, og skal varetage relevante planlægningsmæssige hensyn. Plan og Byg vil redegøre herfor på Byplanudvalgets møde.

En lokalplan, der udarbejdes som opfølgning på et § 14-forbud, kan omfatte hele kommunen og omhandle et konkret tema (en temalokalplan).

Vedr. lighedsgrundsætningen

Lighedsgrundsætningen indebærer, at væsentligt lige forhold skal behandles lige i retlig henseende. Kommunen vil derfor ved vurdering af byggeansøgninger påse, at der nedlægges forbud i sammenlignelige sager.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At drøfte og tage stilling til, om der skal nedlægges et endeligt forbud efter planlovens § 14.

Tidligere beslutninger:

Bilag

1. Varsel om forbud efter planlovens § 14 15.08.2017 (1992088 - EMN-2017-02684)
2. Ansøgers bemærkninger til varsel 27.08.2017 (1992089 - EMN-2017-02684)
3. Supplerende bemærkninger fra Jan Leth Christensen (1992086 - EMN-2017-02684)

3 (Lukket) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne

Punkt 2: Referat



Referat af møde i Byplanudvalget

Mødetidspunkt 20-09-2017 08:00
Mødeafholdelse Udvalgsværelse D

Protokollen blev læst
og mødet hævet kl.: 8:25

Tilstede: Marianne Zangenberg, Christian Buje Tingleff, Bente Frimodt-Møller,
Ann-Kathrine Karoff, Irene Lütken, Louise Husted Feilberg og Poul V. Jensen

Fraværende: Ingen

Indholdsfortegnelse

Byplanudvalget

20-09-2017 08:00

1 (Åben) Sigridsvej 25. Opførelse af ny villa.....	3
2 (Åben) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne.....	5
3 (Lukket) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne	5

1 (Åben) Sigridsvej 25. Opførelse af ny villa

Sags ID: EMN-2017-02684

Resumé

Der er den 5. juli 2017 ansøgt om opførelse af et nyt enfamiliehus på Sigridsvej 25.

Byplanudvalget besluttede på møde den 10. august 2017 enstemmigt at nedlægge forbud mod det ansøgte projekt. Forbuddet er varslet over for ejeren.

Der skal tages stilling til, om der skal nedlægges et endeligt forbud efter planlovens § 14.

Baggrund

På Byplanudvalgets møde den 10. august 2017, pkt. 8, vedtog Byplanudvalget enstemmigt at nedlægge forbud mod det ansøgte projekt på Sigridsvej 25, idet:

- Der udarbejdes forslag til temalokalplan for Gentofte Kommune, der medfører, at udestuer/overdækninger alle steder indgår i beregningen af en ejendoms bebyggelsesprocent på samme måde, som det allerede sker i henhold til alle lokalplaner vedtaget efter februar 2008.
- Der foretages en belysning af, hvordan hævede opholdsarealer – som bl.a. den i projektet indeholdte plint – kan begrænses i omfang og højde ved en temalokalplan for hele Gentofte Kommune.

Gentofte Kommune varslede den 15. august 2017 over for ejer, at kommunen agtede at nedlægge forbud. Ejer har fremsendt sine bemærkninger til varslingen i brev af 27. august 2017 og i mail af 30. august 2017.

Ejer anfører bl.a., at der er givet ham en berettiget forventning om, at projektet vil opnå byggetilladelse, svarende til en principitilladelse, at hensigten om at udarbejde en temalokalplan for udestuer/vinterhaver og foretage en belysning af, hvordan hævede opholdsarealer kan begrænses i højde og omfang ved temalokalplan, ikke kan begrunde et forbud efter § 14, samt at det varslede forbud er i strid med lighedsgrundsætningen.

Vedr. forhåndstilsagn

Der er ikke på noget tidspunkt i sagsforløbet givet forhåndstilsagn om byggetilladelse eller meddelt principitilladelse. Tværtimod er ansøger gentagne gange blevet oplyst om, at der først vil blive taget stilling til byggeansøgningen, når fristen for høring af naboer er udløbet, og sagen forelægges for Byplanudvalget, idet det er oplyst, at indkomne indsigelser, herunder om bebyggelsens størrelse og de hævede opholdsarealer, vil indgå i Byplanudvalgets vurdering af sagen.

På anmodning fra ejer blev der afholdt et indledende dialogmøde den 14. oktober 2016 med deltagelse af ejer og dennes rådgivere. Mødet blev afholdt, forinden der var indgivet en byggeansøgning. På mødet vejledte Plan og Byg alene på helt sædvanlig vis om indholdet af gældende lokalplan, bygningsreglement, beskyttelseslinjer og servitutforhold samt proces med naboorientering og forelæggelse for Byplanudvalget.

Henholdsvis den 4. januar og den 22. maj 2017 blev afholdt 2 naboorienteringsmøder. Formålet med møderne var at præsentere og orientere naboerne om det af ejer ønskede byggeprojekt. På møderne, som ejer deltog i, fremkom en række kritiske bemærkninger fra de fremmødte naboer. På mødet den 22. maj oplyste Gentofte Kommune, at sagen ville blive forelagt for Byplanudvalget

på møde den 10. august, og at indsigelserne ville indgå i den samlede vurdering af sagen. Ejeren deltog i mødet og blev således også i denne forbindelse oplyst herom. I forlængelse af naboorientingsmøderne og -høringerne indkom en række yderligere indsigelser fra naboerne, som ansøger er blevet gjort bekendt med.

På Byplanudvalgets møde den 5. januar 2017, pkt. 2, vedtog Byplanudvalget enstemmigt ikke at håndhæve servitutten af 13. januar 1897 om, at bebyggelsen skal ligge 12 alen fra Sigridsvej. Byplanudvalget tog alene stilling til spørgsmålet om den bebyggelsesregulerede servitut og behandlede ikke det ansøgte byggeprojekt.

Den 13. juni 2017 blev afholdt et dialogmøde med deltagelse af ejer og dennes rådgivere, hvor der blev drøftet ændringer af projektet. Også på dette møde blev refereret til, at sagen skulle forelægges til afgørelse i Byplanudvalget på dettes møde i august.

Vedr. temalokalplan og belysning

I henhold til planlovens § 14 kan der nedlægges et forbud mod, at der retligt eller faktisk etableres forhold, som kan hindres ved lokalplan. Et forbud vedr. Sigridsvej 25 skal udstedes i medfør af denne bestemmelse, og skal varetage relevante planlægningsmæssige hensyn. Plan og Byg vil redegøre herfor på Byplanudvalgets møde.

En lokalplan, der udarbejdes som opfølgning på et § 14-forbud, kan omfatte hele kommunen og omhandle et konkret tema (en temalokalplan).

Vedr. lighedsgrundsætningen

Lighedsgrundsætningen indebærer, at væsentligt lige forhold skal behandles lige i retlig henseende. Kommunen vil derfor ved vurdering af byggeansøgninger påse, at der nedlægges forbud i sammenlignelige sager.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At drøfte og tage stilling til, om der skal nedlægges et endeligt forbud efter planlovens § 14.

Tidligere beslutninger:

Beslutninger:

Byplanudvalget den 20. september 2017

Vedtaget, at der nedlægges et endeligt forbud efter planlovens § 14 mod den i byggeansøgningen af 5. juli 2017 viste udestue/vinterhave på 54 m², for så vidt den ikke indgår i beregningen af bebyggelsesprocenten for ejendommen.

Samtidig med udarbejdelse af forslag til temalokalplan vedrørende udestuer, jf. udvalgets beslutning herom på mødet den 10. august 2017, udarbejdes forslag til temalokalplan, der regulerer bebyggelser, som opføres udenfor beboelsesbygningens (stueetagens) afgrænsning, og som fremtræder som massive og visuelt lukkede.

Poul V. Jensen (D) stemte imod og ønskede sagen indbragt til afgørelse i Kommunalbestyrelsen.

Bilag

1. Varsel om forbud efter planlovens § 14 15.08.2017 (1992088 - EMN-2017-02684)
2. Ansøgers bemærkninger til varsel 27.08.2017 (1992089 - EMN-2017-02684)
3. Supplerende bemærkninger fra Jan Leth Christensen (1992086 - EMN-2017-02684)

2 (Åben) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne

Sags ID: EMN-2016-05690

Tidligere beslutninger:

Beslutninger:

Byplanudvalget den 20. september 2017

Ingen meddelelser.

Bilag

3 (Lukket) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne

Sags ID: EMN-2016-05690