

REFERAT Byplanudvalget d. 01-02-2022

Mødedato Tirsdag d. 01. februar 2022 kl. 17:00

Mødested Mødelokale D

Indholdsfortegnelse

Orientering om arkitekturpolitikken.....	3
Lokalplan 426 for Tuborg Haveby. Offentlig høring.....	5
Dyssebakken 11. Overskridelse af det skrå højdegrænseplan og den maksimalt tilladte bebyggelse	8
Gåsebjerg 8. Overskridelse af den maksimalt tilladte bebyggelsesprocent.....	12
Opfølgning på opgaveudvalget Arkitektur i Gentofte 4. kvartal 2021.....	15
Meddelelser fra formanden/forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne.....	17
Lukket: Meddelelser fra formanden/forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne.....	19
Underskrift.....	20

Punkt 1: Orientering om arkitekturpolitikken

EMN-2022-00851

1 (Åben) Orientering om arkitekturpolitikken

Sags ID: EMN-2022-00851

Resumé

Gentofte Kommune gældende arkitekturpolitik *Arkitektur i Gentofte* blev vedtaget af Kommunalbestyrelsen i 2018 efter anbefaling fra et opgaveudvalg.

På mødet gives en orientering om arkitekturpolitikkens indhold og brugen af den i forvaltningen.

Baggrund

Gentofte Kommunes gældende arkitekturpolitik *Arkitektur i Gentofte* sætter rammerne for, hvordan de eksisterende arkitektoniske kvaliteter og helheder i kommunen bevares samtidig med, at der gives plads til udvikling og individuelle behov.

Arkitekturpolitikken sætter - i spændingsfeltet mellem helheden og det private, og spændingsfeltet mellem bevaring og udvikling - rammen for de løbende forandringer af bygninger, by- og landskabsrum og grønne anlæg.

På mødet gives en orientering om arkitekturpolitikkens indhold og brugen af den i forvaltningen.

Arkitekturpolitikken kan læses via dette link:

[Forside - ARKITEKTUR I GENTOFTE - Gentofte Kommune \(niras.dk\)](#)

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At orienteringen tages til efterretning.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Taget til efterretning.

Bilag

Punkt 2: Lokalplan 426 for Tuborg Haveby. Offentlig høring

EMN-2021-03238

Bilag

Forslag til Lokalplan 426 for Tuborg Haveby (BY)

2 (Åben) Lokalplan 426 for Tuborg Haveby. Offentlig høring

Sags ID: EMN-2021-03238

Resumé

Der er udarbejdet et forslag til Lokalplan 426 for Tuborg Haveby.

Der skal tages stilling, om lokalplanforslaget skal sendes i offentlig høring.

Baggrund

Ifølge bygningsreglementet forudsætter opførelse af og om- og tilbygninger til kolonihavehuse byggetilladelse, hvis ikke deres størrelse og placering er fastlagt i en lokalplan, byplanvedtægt eller tinglyst deklaration godkendt af en offentlig myndighed.

Kolonihaveforeningen Tuborg Haveby er omfattet af Byplanvedtægt 8 fra 1949, der fastsætter bebyggelsesregulerende bestemmelser, der er tilpasset områder med villaboliger. Bestemmelserne - herunder at der kun kan opføres en bygning på hver matrikel – er dels ikke i overensstemmelse med de faktiske forhold i Tuborg Haveby, dels uhensigtsmæssige i forhold til anvendelsen som kolonihaveområde.

Da der i Tuborg Haveby allerede er opført flere bygninger på hver af de matrikler, som udgør haveforeningen, vil der i medfør af byplanvedtægten ikke kunne gives byggetilladelse til nye kolonihavehuse.

Tuborg Haveby er den eneste private kolonihaveforening i Gentofte Kommune og består af 71 kolonihaver og et fælleshus. Kolonihaverne er i Kommuneplan 2021 udpeget som værdifuldt kulturmiljø.

Plan og Byg har i dialog med kolonihaveforeningens bestyrelse udarbejdet forslag til Lokalplan 426 for Tuborg Haveby for at skabe et plangrundlag der afspejler Gentofte Kommunes hensigt for området og muliggøre hensigtsmæssige ny- og ombygninger i området.

Lokalplanforslaget fastsætter, at området udelukkende må anvendes til kolonihaveformål, og at kolonihaverne ikke må anvendes til overnatning mellem den 1. november og udgangen af februar, dog undtaget sidste weekend i henholdsvis november og januar samt skoleferierne. De eksisterende boliger i de gamle gårdbygninger midt i området må dog udelukkende anvendes til helårsbolig.

Lokalplanforslaget tillader, at der på det enkelte kolonihavelod kan opføres bebyggelse svarende til 25 % af loddets størrelse plus 5 m² svarende til loddets andel i fællesarealerne. Heraf må selve kolonihavehusene kun udgøre 20 % plus 5 m². Kolonihavehuse må kun opføres i 1 etage med en højde på 4,5 m. Derudover fastsætter lokalplanforslaget blandt andet bestemmelser om haveloddernes størrelse, hegning og terrænregulering.

Plan og Byg har i henhold til miljøvurderingsloven foretaget en vurdering af lokalplanforslagets forventede miljøpåvirkning og vurderer på den baggrund, at der ikke skal laves en miljøvurdering.

Lokalplanforslaget kan ses på dette link:

<https://gentofte.viewer.dkplan.niras.dk/dkplan/dkplan.aspx?lokalplanId=563>

Der holdes borgermøde i høringsperioden.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At forslag til Lokalplan 426 for Tuborg Haveby vedtages til udsendelse i offentlig høring.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Anbefales til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen.

Bilag

1. Forslag til Lokalplan 426 for Tuborg Haveby (BY) (4383678 - EMN-2021-03238)

Punkt 3: Dyssebakken 11. Overskridelse af det skrå højdegrænseplan og den maksimalt tilladte bebyggelsesprocent

EMN-2022-00235

Bilag

Luftfoto

Skråfoto

Ansøgning om retlig lovliggørelse. Dyssebakken 11_skrivelse 12.07.21

Tegninger fra byggetilladelse

Tegning af opførte

Skyggediagramer

Bemærkning fra Dyssebakken 13

Tidligere lignende sager i BAU

3 (Åben) Dyssebakken 11. Overskridelse af det skrå højdegrænseplan og den maksimalt tilladte bebyggelsesprocent

Sags ID: EMN-2022-00235

Resumé

Der skal tages stilling til, om der skal ske fysisk eller retlig lovliggørelse efter opførelse af en for stor, ny 1.sal på eksisterende enfamiliehus.

Baggrund

Plan og Byg har den 1. april 2020 meddelt byggetilladelse til en tilbygning i form af tilføjelse af 1.sal på det eksisterende enfamiliehus på en grund på 790 m².

Af byggeansøgningen fremgår, at byggeriet overholder relevante bestemmelser i lokalplaner for ejendommen, herunder § 6,2 i Lokalplan 194 om en bebyggelsesprocent på maksimalt 25, samt højde- og afstandskrav beskrevet i bygningsreglementets bestemmelser vedrørende byggeriet.

I forbindelse med færdigmelding af byggeriet oplyses det, at bebyggelsesprocenten for det færdige byggeri er 25,06, og at det færdige byggeri mod nabo mod vest overskrider byggerettens bestemmelse om det skrå højdegrænseplan. Ejer har på den baggrund anmodet om godkendelse af de etablerede forhold (retlig lovliggørelse).

Den opførte tilbygning er ikke i overensstemmelse med den meddelte byggetilladelse. Der skal tages stilling til, om der skal ske fysisk eller retlig lovliggørelse.

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

Partshøring af naboer

Ansøgningen om retlig lovliggørelse har været sendt i høring hos naboerne på Dyssebakken 9 (nabo mod øst) samt Dyssebakken 13 (nabo mod vest), idet Plan og Byg agter at indstille en dispensation til overskridelse af det skrå højdegrænseplan. Der er modtaget bemærkning fra Dyssebakken 13, der oplyser, at de ikke har indsigelser til det opførte, da byggeriet har forskønnet vejen. Der er ikke modtaget bemærkninger fra Dyssebakken 9.

Det skrå højdegrænseplan

Af materialet, der er indsendt i forbindelse med færdigmelding, fremgår det, at det skrå højdegrænseplan er overskredet langs hele tilbygningens udstrækning mod det vestlige skel. Overskridelsen er ca. 3 cm i den sydlige ende af tilbygningen og stiger til ca. 33 cm i den nordligste ende. Det fremgår af opmåling foretaget af landinspektør i forbindelse med færdigmelding, at terrænet i det vestlige skel falder ca. 30 cm over tilbygningens længde.

Tilbygningen er placeret 5,74 m fra skel.

Det er usædvanligt for området, at der er opført en tilbygning, der ikke overholder det skrå højdegrænseplan. Overskridelsen af det skrå højdegrænseplan vurderes ikke at medføre væsentlige skygge- eller indbliksgener for naboen mod vest.

Fysisk lovliggørelse af overskridelsen af det skrå højdegrænseplan vurderes ikke at være proportional med det, der kan opnås. I denne vurdering indgår, at der ikke ses at være væsentlige skyggegener for naboejendommen, idet overskridelsen af det skrå højdegrænseplan ligger øst for naboejendommen, og at der derfor ikke kastes væsentlige skygger på denne.

Tidligere beslutninger i Bygnings- og Arkitekturudvalget vedrørende overskridelse af det skrå højdegrænseplan er vedlagt som bilag.

Den maksimalt tilladte bebyggelsesprocent

Landinspektørens opmåling af bygningen, efter at tilbygningen er opført, viser, at bebyggelsesprocenten for ejendommen er 25,06. Da grunden er 790 m² svarer det til, at etagearealet er overskredet med 0,47 m².

Ansøger oplyser, at der i tagfladen er tilføjet en kvist, som ikke var med i det projekt, der er givet byggetilladelse til. Kvisten bidrager med 0,3 m² til etagearealet og er således ikke hele årsagen til den samlede overskridelse af bebyggelsesprocenten.

Gentofte Kommune har en restriktiv praksis i forhold til at tillade overskridelse af den maksimalt tilladte bebyggelsesprocent. Tilladelse til at overskride bebyggelsesprocenten i den konkrete sag kan danne præcedens for kommende byggesager og vil kunne medføre en uønsket fortætning af kommunens villaområder.

Det er Plan og Bygs vurdering, at der er et rimeligt forhold mellem et krav om fysisk lovliggørelse, og det, der kan opnås ved at nedbringe bebyggelsesprocenten til det maksimalt tilladte.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

1. At der meddeles tilladelse til bibeholdelse af overskridelsen af det skrå højdegrænseplan.
2. At der meddeles afslag på retlig lovliggørelse af overskridelsen af bebyggelsesprocenten.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Vedtaget.

Bilag

1. Luftfoto (4343162 - EMN-2022-00235)
2. Skråfoto (4343164 - EMN-2022-00235)
3. Ansøgning om retlig lovliggørelse. Dyssebakken 11_skrivelse 12.07.21 (4362877 - EMN-2022-00235)

4. Tegninger fra byggetilladelse (4343165 - EMN-2022-00235)
5. Tegning af opførte (4343166 - EMN-2022-00235)
6. Skyggediagramer (4343167 - EMN-2022-00235)
7. Bemærkning fra Dyssebakken 13 (4370698 - EMN-2022-00235)
8. Tidligere lignende sager i BAU (4347706 - EMN-2022-00235)

Punkt 4: Gåsebjerg 8. Overskridelse af den maksimalt tilladte bebyggelsesprocent

EMN-2022-00239

Bilag

Matrikeloversigt

Luftfoto Gåsebjerg 8

Dispensationsansøgning Gåsebjerg 8.pdf

Tegningsmateriale det færdige projekt.pdf

Billeder Gåsebjerg 8

4 (Åben) Gåsebjerg 8. Overskridelse af den maksimalt tilladte bebyggelsesprocent

Sags ID: EMN-2022-00239

Resumé

Der skal tages stilling til, om der skal ske fysisk eller retlig lovliggørelse efter opførelse af en for stor, ny 1.sal på eksisterende enfamiliehus.

Baggrund

Plan og Byg har den 21. marts 2019 meddelt byggetilladelse til en tilbygning i form af tilføjelse af 56 m² på 1. sal på det eksisterende enfamiliehus på en grund på 549 m².

Af byggeansøgningen fremgår, at byggeriet overholder lokalplan 65, § 7 om en bebyggelsesprocent på maksimalt 25.

I forbindelse med færdigmeldingen af byggearbejdet er der udført en kontrolmåling af en landinspektør, som viser, at projektet udgør 62 m², hvilket giver en bebyggelsesprocent på 25,87. Ejer har på den baggrund anmodet om godkendelse af de etablerede forhold (retlig lovliggørelse).

Den opførte tilbygning er således ikke i overensstemmelse med den meddelte byggetilladelse. Der skal tages stilling til, om der skal ske fysisk eller retlig lovliggørelse.

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

Plan og Byg har fra ejeren af ejendommen Gåsebjerg 8 modtaget en ansøgning om dispensation fra bebyggelsesprocenten fastlagt i Lokalplan 65, således at den nyopførte 1.sal kan bibeholdes.

Ejer oplyser, at årsagen til overskridelsen er, at de leverede spær fra spærleverandøren er produceret med en højere trempehøjde end beskrevet i ansøgnings- og projekteringsmaterialet. Udvendigt er taget derved blevet 35 cm højere end det projekterede, hvilket beregningsteknisk medfører et større etageareal.

Umiddelbart vurderes overskridelsen af bebyggelsesprocenten ikke at medføre gener for naboerne, idet den nyopførte 1.sal ellers iagttager byggeretten i forhold til højde og afstand til skel. Der er således ikke bygget for højt eller for tæt ved naboskel, og der vurderes derfor ikke at være indblik- eller skyggegener forbundet med overskridelsen.

Omkringliggende ejendomme, herunder Gåsebjerg 5 og 7 samt Snerlevej 43, 44 og 46, i området har bebyggelsesprocenter på under 25.

Gentofte Kommune har en restriktiv praksis i forhold til at tillade overskridelse af den maksimalt tilladte bebyggelsesprocent. Tilladelse til at overskride bebyggelsesprocenten i den konkrete sag kan danne præcedens for kommende byggesager og vil kunne medføre en uønsket fortætning af kommunens villaområder.

Det er Plan og Bygs vurdering, at der er et rimeligt forhold mellem et krav om fysisk lovliggørelse, og det, der kan opnås ved at nedbringe bebyggelsesprocenten til det maksimalt tilladte.

Bygnings- og Arkitekturudvalget besluttede i en tilsvarende sag på mødet den 3. december 2020, punkt 1, enstemmigt at meddele afslag til retlig lovliggørelse af et nyt enfamiliehus, der 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 overskridelsen af bebyggelsesprocenten.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Vedtaget.

Bilag

1. Matrikeloversigt (4343345 - EMN-2022-00239)
2. Luftfoto Gåsebjergget 8 (4343346 - EMN-2022-00239)
3. Dispensationsansøgning Gåsebjergget 8.pdf (4343347 - EMN-2022-00239)
4. Tegningsmateriale det færdige projekt.pdf (4343349 - EMN-2022-00239)
5. Billeder Gåsebjergget 8 (4343350 - EMN-2022-00239)

Punkt 5: Opfølgning på opgaveudvalget Arkitektur i Gentofte 4. kvartal 2021

EMN-2022-00527

Bilag

Opfølgning på opgaveudvalget Arkitektur i Gentofte 2021-4

5 (Åben) Opfølgning på opgaveudvalget Arkitektur i Gentofte 4. kvartal 2021

Sags ID: EMN-2022-00527

Resumé

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

Baggrund

Der fremlægges opfølgning på opgaveudvalget Arkitektur i Gentofte pr. 4. kvartal 2021.

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

Indstilling

Det indstilles

Til Byplanudvalget:

At opfølgningen tages til efterretning.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Taget til efterretning.

Bilag

1. Opfølgning på opgaveudvalget Arkitektur i Gentofte 2021-4 (4383186 - EMN-2022-00527)

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

EMN-2021-07671

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

Sags ID: EMN-2021-07671

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

- Orientering om arbejdet med at medbringe ventetider på byggesagsbehandling
- Der afholdes borgermøde forventeligt i udgangen af marts om forslag om skulptur for Benny Andersen i Nymosen

.

Bilag

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

EMN-2021-07671

Punkt 8: Underskrift

EMN-2021-07632

8 (Åben) Underskrift

Sags ID: EMN-2021-07632

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

.

Bilag