

REFERAT Byplanudvalget d. 31-05-2022

Mødedato Tirsdag d. 31. maj 2022 kl. 16:00

Mødested Mødelokale D

Indholdsfortegnelse

Temadrøftelse 2. Vejledning vedrørende etablering af altaner på etageejendomme.....	3
Lokalplan 421 Stråtage i Skovshoved By. Endelig vedtagelse.....	5
Lokalplan 426 for Tuborg Haveby. Endelig vedtagelse.....	8
Lokalplan 430 for Mesterladden og Tillæg 2 til Kommuneplan 2021. Endelig vedtagelse.....	11
Lokalplan 416 for Broholms Allé 7a. Offentlig høring.....	15
Havsgårdsvej 23. Delvis retlig lovliggørelse af udvendige forandringer på bevaringsværdigt hus.....	18
Oplæg om løbende rapportering til Byplanudvalget om status på udvalgte områder.....	21
Meddelelser fra formanden/forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne.....	23
Lukket: Meddelelser fra formanden/forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne.....	25
Underskrift.....	26

Punkt 1: Temadrøftelse 2. Vejledning vedrørende etablering af altaner på etageejendomme

EMN-2022-03716

Bilag

Vejledning vedrørende opsætning af altaner. Udkast 20.5.2022

1 (Åben) Temadrøftelse 2. Vejledning vedrørende etablering af altaner på etageejendomme

Sags ID: EMN-2022-03716

Resumé

Der er udarbejdet et udkast til vejledning vedrørende etablering af altaner på etageejendomme.

Der skal tages stilling til udkastet.

Baggrund

På mødet i Byplanudvalget den 2. maj 2022, pkt. 1, blev udvalget præsenteret for forskellige aspekter ved stillingtagen til etablering af altaner på etageejendomme.

Udvalget besluttede, at forvaltningen skulle arbejde videre med skitse for retningslinjer for opsætning af altaner i Gentofte Kommune med fokus på arkitekturen.

Der er udarbejdet et udkast til vejledning for etablering af altaner, herunder retningslinjer for udformning og placering, samt med afsnit om de arkitektoniske aspekter ved etablering af altaner.

På mødet vil udkast til vejledning inkl. retningslinjer blive gennemgået, herunder visning af retningslinjernes anvendelse på konkrete eksempler på altanprojekter på etageejendomme i Gentofte.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At drøfte udkast til vejledning vedrørende etablering af altaner på etageejendomme.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Drøftet og forelægges på ny på augustmødet.

Bilag

1. Vejledning vedrørende opsætning af altaner. Udkast 20.5.2022 (4581383 - EMN-2022-03716)

Punkt 2: Lokalplan 421 Stråtage i Skovshoved By. Endelig vedtagelse

EMN-2022-04075

Bilag

Høringsnotat - Lokalplan 421 Stråtage i Skovshoved By.

Kopi af høringssvar Lokalplan 421 Stråtage i Skovshoved By

Tegningsbilag til Kopi af høringssvar

Forslag til Lokalplan 421 Stråtage i Skovshoved By. off.høring

2 (Åben) Lokalplan 421 Stråtage i Skovshoved By. Endelig vedtagelse

Sags ID: EMN-2022-04075

Resumé

Forslag til Lokalplan 421 Stråtage i Skovshoved By har været i offentlig høring.

Der skal tages stilling til, om planen skal vedtages endeligt.

Baggrund

Kommunalbestyrelsen vedtog på møde den 31. januar 2022, pkt. 4, enstemmigt at sende forslag til Lokalplan 421 Stråtage i Skovshoved By i offentlig høring.

Formålet med lokalplanen er at sikre og bevare de eksisterende stråtage i Skovshoved By.

Stråtage er en gammel tagtype, som er meget karaktergivende. De stråtækte bygninger er således med til at fortælle historien om Skovshoveds oprindelse og give området en særlig æstetik og atmosfære, som understøtter bymiljøet i Skovshoved.

Den gamle bydel i Skovshoved har siden 1976 været omfattet af Byplanvedtægt 21, der har til formål at bevare og forbedre miljøet og bebyggelsen i det tidligere fiskerleje i Skovshoved. Byplanen sikrer ikke bevaring af stråtagene. Lokalplan 421 for stråtage i Skovshoved By vil således udgøre et supplement til Byplanvedtægt 21.

Planforslaget har været i offentlig høring fra den 3. februar 2022 med frist for indsendelse af bemærkninger den 4. maj 2022. Der blev afholdt borgermøde den 2. marts 2022.

I høringsperioden er modtaget 6 hørings svar.

De 5 hørings svar er positive tilkendegivelser i forhold til at bevare stråtagene i Skovshoved By. Det 6. hørings svar omhandler bemærkninger vedrørende indsigers eget projekt og forslag til tilføjelse i lokalplanens § 3.2. Der vedlægges bilag med resume af de indkomne hørings svar og med forvaltningens bemærkninger til disse.

Plan og Byg foreslår følgende tilføjelse til § 3.2:

"Dog gælder, at tagkonstruktionen kan ændres, hvis der derved sker en udligning af niveauforskelle imellem sammenbyggede tage, og efter at Kommunalbestyrelsen har givet tilladelse i hvert enkelt tilfælde."

Forslaget til Lokalplan 421 Stråtage i Skovshoved By kan læses via dette link:

<http://gentofte.viewer.dkplan.niras.dk/DKplan/DKplan.aspx?LokalplanId=545>

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At forslag til Lokalplan 421 Stråtage i Skovshoved By vedtages endeligt med ændring som foreslået af Plan og Byg.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Anbefales til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen.

Bilag

1. Høringsnotat - Lokalplan 421 Stråtage i Skovshoved By. (4541084 - EMN-2022-04075)
2. Kopi af høringssvar Lokalplan 421 Stråtage i Skovshoved By (4560371 - EMN-2022-04075)
3. Tegningsbilag til Kopi af høringssvar (4560372 - EMN-2022-04075)
4. Forslag til Lokalplan 421 Stråtage i Skovshoved By. off.høring (4568806 - EMN-2022-04075)

Punkt 3: Lokalplan 426 for Tuborg Haveby. Endelig vedtagelse

EMN-2022-04469

Bilag

Forslag til Lokalplan 426. Høringsversion

Høringsnotat - Lokalplan 426 for Tuborg Haveby

Samlede høringssvar - Lokalplan 426

3 (Åben) Lokalplan 426 for Tuborg Haveby. Endelig vedtagelse

Sags ID: EMN-2022-04469

Resumé

Forslag til Lokalplan 426 for Tuborg Haveby har været udsendt i offentlig høring.

Der skal tages stilling til, om lokalplanen skal vedtages endeligt.

Baggrund

Kommunalbestyrelsen vedtog den 28. februar 2022, pkt. 2, enstemmigt at sende forslag til Lokalplan 426 for Tuborg Haveby i offentlig høring. Lokalplanforslaget har været i offentlig høring den 3. marts til den 5. maj 2022.

Der blev afholdt borgermøde den 6. april 2022. På borgermødet blev der stillet spørgsmål til regnvandsafledningen i lokalplanområdet. Lokalplanforslaget ændrer ikke ved de nuværende forhold.

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.

Forslag til Lokalplan 426 for Tuborg Haveby er i dialog med kolonihaveforeningens bestyrelse udarbejdet 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.

I høringsperioden er der modtaget 3 hørings svar. Hørings svarene omfatter ønske fra Novafos om en rettelse til lokalplanens redegørelse vedrørende vandafledning i området, og et ønske fra haveforeningens bestyrelse om højden på flagstænger, idet de er blevet gjort opmærksom på, at flere af de eksisterende flagstænger er 8 m høje. Endelig har Friluftsrådet anført, at det tilslutter sig lokalplanforslaget. De samlede hørings svar er vedlagt som bilag.

På baggrund af hørings svarene foreslås det, at den maksimale højde for flagstænger ændres fra 7 m til 8 m, og at redegørelsen tilrettes i overensstemmelse med Novafos' oplysninger. Høringsnotat med gennemgang af emner og forslag til ændringer er vedlagt som bilag.

Under høringen har Plan og Byg spurgt Miljøstyrelsen, om styrelsen ville være sindet at reducere åbnesskyttelseslinjen, hvor den overlapper lokalplanområdet, idet Plan og Byg har anført, at der ikke derved sker en ændret påvirkning af landskabet og levesteder og spredningskorridorer for plante- og dyreliv langs åen, samt at det vil udgøre en administrativ lettelse.

Miljøstyrelsen har udtalt, at de er positivt indstillet over for den anmodede reduktion. I henhold til styrelsens praksis vil den endelige afgørelse om reduktion først blive foretaget, når lokalplanen er endeligt vedtaget.

Forslag til Lokalplan 426 for Tuborg Haveby kan læses via dette link:

<http://gentofte.viewer.dkplan.niras.dk/DKplan/DKplan.aspx?LokalplanId=563>

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At Lokalplan 426 for Tuborg Haveby vedtages endeligt med de af Plan og Byg foreslåede ændringer.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Anbefales til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen.

Bilag

1. Forslag til Lokalplan 426. Høringsversion (4444193 - EMN-2021-03238)
2. Høringsnotat - Lokalplan 426 for Tuborg Haveby (4559479 - EMN-2022-04469)
3. Samlede hørings svar - Lokalplan 426 (4560143 - EMN-2022-02467)

Punkt 4: Lokalplan 430 for Mesterlodden og Tillæg 2 til Kommuneplan 2021. Endelig vedtagelse

EMN-2022-03250

Bilag

Høringsnotat - Lokalplan 430 for Mesterlodden

Samlede høringssvar

Forslag til Lokalplan 430 - høringsversion

Tillæg 2 til Kommuneplan 2021 - høringsversion

4 (Åben) Lokalplan 430 for Mesterlodden og Tillæg 2 til Kommuneplan 2021. Endelig vedtagelse

Sags ID: EMN-2022-03250

Resumé

Forslag til Lokalplan 430 med tilhørende forslag til Tillæg 2 til Kommuneplan 2021 har været i offentlig høring.

Der skal tages stilling til, om planerne skal vedtages endeligt.

Baggrund

Kommunalbestyrelsen vedtog den 31. januar 2022 med 18 stemmer (C, A, B, F og V) for og 1 stemme (Ø) imod at sende forslag til Tillæg 2 til Kommuneplan 2021 og forslag til Lokalplan 430 for Mesterlodden i offentlig høring.

Planforslagene fastsætter, at området fortsat kun må anvendes til erhvervsformål i form af håndværks-, værksteds-, og fremstillingsvirksomhed med tilhørende lager, administration og udstillingslokaler/showroom.

Med planforslagene øges bebyggelsesprocenten i området til 80, der gives mulighed for at bygge i op til 3 etager med en bygningshøjde på maksimalt 12 m, og de tidligere fastlagte byggefelter erstattes af bestemmelser, der giver mulighed for at bygge tættere på naboskel.

Planforslagene har været sendt i offentlig høring i 8 uger fra den 3. februar til og med den 31. marts 2022. Der blev afholdt borgermøde i høringsperioden den 1. marts.

Plan og Byg har i høringsperioden modtaget 8 høringssvar. Høringssvarene er vedlagt som bilag.

Høringssvarene omhandler blandt andet skovbyggelinjen, fredningen af Gammelmosen, reduktionen af beplantningsbælterne omkring Mesterlodden og trafik ved udkørslen mod Sognevej. Der er udarbejdet et høringsnotat med bemærkninger til høringssvarenes emner. Høringsnotatet er vedlagt som bilag.

På borgermødet blev der blandt andet givet bemærkninger til skovbyggelinjen, fredningen af Gammelmosen og Gentofte Kommunes ejendom på Mesterlodden 18B, der i dag er udlejet til parkeringsplads for Novo Nordisk.

Plan og Byg har i høringsperioden anmodet Miljøstyrelsen om at tage stilling til, om styrelsen vil være sindet at reducere henholdsvis skovbyggelinjen langs Gammelmosen og fortidsmindebeskyttelseslinjen omkring Stolpehøjene.

Miljøstyrelsen har udtalt, at de er indstillet på at reducere fortidsmindebeskyttelseslinjerne.

Miljøstyrelsen er ikke indstillet på at foretage en yderligere reduktion af skovbyggelinjen end den generelle reduktion til 20 m, som blev foretaget i 2003. Miljøstyrelsen har lagt vægt på, at skoven er habitat for plante- og dyreliv, samt at Gammelmosen besidder en naturvidenskabelig, forskningsmæssig og fredningshistorisk betydning, som vil påvirkes negativt, hvis der bygges ned til 5-7,5 meter fra skoven langs hele skovkanten.

Jævnfør Miljøstyrelsens sædvanlige praksis, træffer de først endelig afgørelse om beskyttelseslinjerne, efter lokalplanen er blevet vedtaget endeligt.

På baggrund af høringen foreslås det, at lokalplanens kortbilag og redegørelse ændres for så vidt angår oplysningerne om beskyttelseslinjerne, når Miljøstyrelsen har truffet endelig afgørelse.

Derudover foreslås det, på baggrund af separate høringssvar fra Miljøstyrelsen og Vejdirektoratet, at der til lokalplanens redegørelse tilføjes bemærkninger om, at planen ikke vurderes at kunne beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter eller udpegningsgrundlaget for nærliggende Natura 2000-områder, samt at lokalplanområdet også afgrænses af Motorring 3 og at vejbyggelinjen langs Motorring 3 er pålagt i en afstand på 10 m fra vejskel uden højdetillæg. Ændringsforslagene gennemgås i det vedlagte høringsnotat.

Forslag til Lokalplan 430 for Mesterlodden kan læses via dette link:

<https://gentofte.viewer.dkplan.niras.dk/dkplan/dkplan.aspx?lokalplanId=566>

Forslag til Tillæg 2 til Kommuneplan 2021 er vedlagt som bilag.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

1. At Tillæg 2 til Kommuneplan 2021 vedtages endeligt
2. At Lokalplan 430 for Mesterlodden vedtages endeligt
3. At Plan og Byg kan foretage de foreslåede ændringer og rettelser i kortbilag og redegørelsen for lokalplanen

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Pkt. 1 – 3 anbefales til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen. Jeanne Toxværd (Ø) og Helene Brochmann (F) stemte imod. Jeanne Toxværd (Ø) stemte imod, idet ”Det er uholdbart at Byplansudvalget indstiller en Lokalplan der ikke tilgodeser vedtagne politikker og mål vedtaget i andre udvalg – jf. KMT udvalgets mål 5”

Helene Brochmann (F) stemte imod, idet ”vi mener det byggeri, lokalplanen vil tillade, vil skade Gammelmosens biologiske og rekreative værdier, ligesom den tilladte bebyggelse i tre etager umiddelbart overfor de små handicapboliger på Bank Mikkelsensvej vil være til markant gene for disse.”

Bilag

1. Høringsnotat - Lokalplan 430 for Mesterlodden (4510943 - EMN-2022-03250)
2. Samlede høringsvar (4510291 - EMN-2022-01290)
3. Forslag til Lokalplan 430 - høringsversion (4390844 - EMN-2021-03769)
4. Tillæg 2 til Kommuneplan 2021 - høringsversion (4390774 - EMN-2021-03770)

Punkt 5: Lokalplan 416 for Broholms Allé 7a. Offentlig høring

EMN-2017-03169

Bilag

LP 416 for Broholms Allé 7a

Tillæg 1 til Kommuneplan 2021. Forslag.NY

miljoerapport

notat-jernbanestoej-ved-brohove-2021-05-11

notat-vibrationsmaalinger-ved-brohove-2021-05-12

5 (Åben) Lokalplan 416 for Broholms Allé 7a. Offentlig høring

Sags ID: EMN-2017-03169

Resumé

Gentofte Kommune har modtaget en ansøgning fra ejeren af ejendommene Broholms Allé 7a og Hyldegårdsvej 43 om tilladelse til nedrivning af erhvervsbebyggelse samt 3 boliger med henblik på sammenlægning af matriklerne til opførelse af 5 boliger i form af villaer.

Der er udarbejdet et forslag til lokalplan, der vil muliggøre projektet.

Der skal tages stilling til, om forslag til Lokalplan 416 for Broholms Allé 7a skal sendes i offentlig høring.

Baggrund

Gentofte Kommune har fra ejeren Ruth Darby modtaget en ansøgning om fremtidig anvendelse af Broholms Allé 7a (tidligere trælasthandel) til boligformål i form af 5 villaer med 2 boligetager, høj kælder og med tagterrasser. Bygningshøjden er 9 m og facadehøjden 7,5 m. Etagearealet for den enkelte villa er 125 m², hvilket samlet set er 625 m², svarende til en bebyggelsesprocent på 35.

Ejendommene er samlet på 2.071 m², og det eksisterende etageareal er 1.009 m², svarende til en bebyggelsesprocent på ca. 49.

Ejendommen er ikke omfattet af en lokalplan.

Ejendommen er omfattet af kommuneplanramme 2.B46, der udlægger området til boligområde med lokalcenter og med en maksimal bebyggelsesprocent på 35, med minimum 50 % af etagearealet udlagt til opholdsarealer, maksimalt 2 etager og maksimal bygningshøjde på 9 m. Der skal anlægges 2 parkeringspladser pr. bolig.

Da kommuneplanrammen ikke muliggør etablering af en 3. etage, er der udarbejdet et forslag til Kommuneplantillæg 1 til Kommuneplan 2021.

Efter afholdelse af et indledende borgermøde om den modtagne projektide besluttede Økonomiudvalget den 10. december 2018, pkt. 4, enstemmigt, at der skulle igangsættes en lokalplanproces. Herefter har forvaltningen været i dialog med projektudvikler og naboer til projektejendommene om udformning af et projekt, som kunne danne grundlag for et lokalplanforslag, herunder vejbetjening af området.

Der blev den 9. februar 2022 holdt borgermøde, hvor kommunen præsenterede en mulig trafikløsning.

Projektet blev generelt omtalt positivt, men der var ikke stor opbakning for den viste trafikløsning, der indebærer etablering af en ny adgangsvej via kommunens parkeringsplads på Broholms Allé 11. Der er efterfølgende af Gentofte Kommune og ekstern rådgiver Swarco udarbejdet en digital signalløsning, der gør det muligt at bevare den eksisterende adgangsvej. Løsningen indebærer, at der opsættes en digital tavle i hver ende af vejen, der advarer bilister,

hvis der kommer modkørende. Løsningen er beskrevet nærmere i lokalplanforslaget, idet det skal bemærkes, at ejer er frit stillet med hensyn til valg af leverandør. Systemet skal betales af ejeren. Dertil skal påregnes mindre udgifter til drift og vedligehold, som ejeren også skal afholde. Nordsjællands Politi har principgodkendt løsningen.

Kommunens mulighed for at pålægge bygherre at afholde udgiften til etablering af digitalløsning er reguleret i privatvejslovens § 32, stk. 4, hvorefter kommunalbestyrelsen som betingelse for en godkendelse om at give nye parceller adgang til den private fællesvej kan forlange, at der foretages "sådanne anlægsmæssige forbedringer, herunder forbedringer af vejens udstyr m.v., som arten og omfanget af den forventede færdsel ad vejen begrundes". Kommunen kan ikke afholde udgifterne, når lovgivningen udtrykkeligt fastlægger, at bygherre skal afholde udgifterne. I forslaget til lokalplan fastsættes, at ny bebyggelse skal opføres inden for angivne byggefelter. Bebyggelsens omfang fastsættes til et maksimalt etageareal på 625 m² og ny bebyggelse må maksimalt opføres i 3 etager, hvor den 3. etage kun må være en tagterrasse. Den maksimale bygningshøjde fastsættes til 9 m, dog således at facaden kun må være 7,5 m høj.

Forslag til Lokalplan 416 kan læses via dette link:

<http://gentofte.viewer.dkplan.niras.dk/DKplan/DKplan.aspx?LokalplanId=464>

Planforslaget giver anledning til ledsagende miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

Der afholdes borgermøde i høringsperioden.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At forslag til Lokalplan 416 for Broholms Allé 7a med tilhørende kommuneplantillæg og miljøvurdering vedtages til udsendelse i offentlig høring.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Anbefales til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen.

Bilag

1. LP 416 for Broholms Allé 7a (4579914 - EMN-2017-03169)
2. Tillæg 1 til Kommuneplan 2021. Forslag.NY (4566712 - EMN-2022-04624)
3. miljørapport (4566741 - EMN-2022-04625)
4. notat-jernbanestoej-ved-brohove-2021-05-11 (4566759 - EMN-2022-04625)
5. notat-vibrationsmaalinger-ved-brohove-2021-05-12 (4566762 - EMN-2022-04625)

Punkt 6: Havsgårdsvej 23. Delvis retlig lovliggørelse af udvendige forandringer på bevaringsværdigt hus

EMN-2022-04963

Bilag

Oversigtskort Havsgårdsvej 23

Skråfoto Havsgården 23

Syd facaden før byggearbejdet

Foto fra kommuneatlas syd facaden

Skodderne eksisterende forhold

Kviste før og efter 1

Kviste før og efter 2

6 (Åben) Havsgårdsvej 23. Delvis retlig lovliggørelse af udvendige forandringer på bevaringsværdigt hus

Sags ID: EMN-2022-04963

Resumé

Der skal tages stilling til, om der skal ske delvis retlig og fysisk lovliggørelse af de ulovligt udførte forandringer på det bevaringsværdige hus på Havsgårdsvej 23. Retlig og delvis fysisk lovliggørelse kræver dispensation fra Lokalplan 141.

Baggrund

Ejer har uden tilladelse udført udvendige forandringer på det bevaringsværdige hus på Havsgårdsvej 23. Disse arbejder blev afsluttet i september 2021.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 141, bekendtgjort den 16. oktober 2002. Af lokalplanens kortbilag og § 7.1 fremgår, at bygningens længste fløj, placeret mod nord, er udpeget som bevaringsværdig. Alle udvendige forandringer af det bevaringsværdige hus skal godkendes af Gentofte Kommune, jf. § 7.1.

Ejendommen er også omfattet af Lokalplan 380, bekendtgjort d. 23. maj 2017. Heraf fremgår, at hele huset er udpeget som bevaringsværdigt (bevaringsværdi 2). Alle udvendige forandringer af det bevaringsværdige hus skal godkendes af Gentofte Kommune, jf. Lokalplan 380, § 3, stk. 3.1.

Huset er tildelt bevaringsværdien 2 i SAVE-registreringen, der er foretaget i 2003. De bærende bevaringsværdier ses bl.a. i de enkelte bygningselementers proportioner, materiale og farvesætning.

Huset er opført i 1773 i klassicistisk stil. Det omhandlede hus udgør den ene side i et flerfløjet anlæg, hvoraf en del i dag ligger på en anden ejendom og er ændret væsentligt fra det oprindelige udtryk. Havsgårdsvej 23 har i sig selv haft få udskiftninger og udvendige forandringer over tid, hvor de 3 omhandlede kviste og skodderne dog er tilføjet efter 1940.

Sagen blev forelagt på udvalgets møde den 11. november 2021 (pkt. 1). I indstillingen blev det anbefalet, at huset blev bragt tilbage til det udtryk, det havde på tidspunktet for SAVE-registreringen. På mødet blev det enstemmigt besluttet, at ændringerne på bygningens 3 kviste samt farven på vinduesskodderne i husets stueetage mod syd skulle lovliggøres fysisk.

Plan og Byg har den 17. november 2021 meddelt ejer afslag på ansøgning om retlig lovliggørelse og samtidigt sendt varsel om påbud om fysisk lovliggørelse.

Ejer og Plan og Byg efterfølgende haft en dialog om sagens indhold. Det er i den forbindelse blevet dokumenteret, at skodderne i stueetagen tidligere har været vogngrønne.

Plan og Byg anbefaler på den baggrund, at der gives tilladelse til bibeholdelse af den grønne farve på skodderne.

I givet fald finder Plan og Byg, at der bør foretages en revurdering af den foretagne ændring af de 3 kviste. Plan og Byg anbefaler, at der gives tilladelse at bibeholde de eksisterende kviste, men at ændre farvesætningen på kvistenes fronter, således at farven vil være den samme som på bygningens facader og skorstene.

Udformning, materialitet og farvesætning af kviste i tagfladen er et betydningsfuldt element, både i byggeskikken og husets fremtræden. Det er et typisk træk at benytte den samme farve på en kvists spejl (det murede parti i kvistens trekant) som på stolpen omkring vinduet, så der skabes en sammenhørighed på kvistens front. Zink på en kvists flunker (siden af kvistene) er ikke et ukendt materiale på kviste, hellere ikke i 40'erne, hvor de 3 kviste blev etableret.

Plan og Byg vurderer, at ejendommen vil opretholde sin bevaringsværdi, såfremt kvistenes stolper bliver ændret fra hvid til guldokker, som gør sig gældende på kvistenes spejl, skorstenene og facaden. Derved vil kvistene syne slankere, og kvistvinduerne dimensioneres med øvrige vinduesrammer, hvor det er den faste karm samt gående ramme, som er hvid. Ydermere vil kvistens konstruktion fremstå i guldokker som de øvrige konstruktive bygningselementer, og dermed bidrage til at fastholde tyngden i facaden.

Der er vedhæftet fotos, der viser de eksisterende forhold, samt fotos hvor stolperne ved fotoredigering er farvet guldokker.

Ejer ønsker fortsat principalt, at både skodder og kviste retligt lovliggøres med tilladelse til, at de bevares, som de er etableret, men har også oplyst, at de subsidiært kan acceptere, at stolperne i kvistene ændres fra hvid til guldokker.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At de 3 eksisterende kviste på Havsgårdsvej 23 lovliggøres ved at ændre kvistenes farvesætning, og at det tillades, at farven på de vogngrønne skodder bibeholdes.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Vedtaget.

Bilag

1. Oversigtskort Havsgårdsvej 23 (4581621 - EMN-2022-04963)
2. Skråfoto Havsgården 23 (4581623 - EMN-2022-04963)
3. Syd facaden før byggearbejdet (4581624 - EMN-2022-04963)
4. Foto fra kommuneatlas syd facaden (4581620 - EMN-2022-04963)
5. Skodderne eksisterende forhold (4581636 - EMN-2022-04963)
6. Kviste før og efter 1 (4581634 - EMN-2022-04963)
7. Kviste før og efter 2 (4581635 - EMN-2022-04963)

Punkt 7: Oplæg om løbende rapportering til Byplanudvalget om status på udvalgte områder

EMN-2022-04954

Bilag

Udkast. Statusrapport til Byplanudvalget på udvalgte emner

7 (Åben) Oplæg om løbende rapportering til Byplanudvalget om status på udvalgte områder

Sags ID: EMN-2022-04954

Resumé

Der er udarbejdet et udkast til rammer for rapportering til Byplanudvalget om emner inden for udvalgets område.

Det skal drøftes og besluttes inden for hvilken ramme, rapporteringen skal foretages.

Baggrund

Der er udarbejdet et udkast til rammer for udarbejdelse af statusrapporter på Byplanudvalgets område.

I udkastet foreslås, at der rapporteres en gang i kvartalet.

Det foreslås, at der i dataudtræk i videst muligt omfang er sammenfald med den prognosemodel og visning af ledelsesinformation, som Plan og Byg i samarbejde med Deloitte er ved at etablere, og som efter kommunens centrale tidsplan forventes kørende fra 1 januar 2023. Hertil suppleres med kvalitative beskrivelser af udvalgte emner.

Udkast til rammer for og indhold af den fremtidige rapportering er vedhæftet.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget

At drøfte og godkende rammerne for udarbejdelse af statusrapporter på Byplanudvalgets område.

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Godkendt.

Bilag

1. Udkast. Statusrapport til Byplanudvalget på udvalgte emner (4585210 - EMN-2022-04954)

Punkt 8: Meddelelser fra formanden/forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne

EMN-2021-07671

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

Sags ID: EMN-2021-07671

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

Formanden orienterede om sag om reklamebanner på Fredensvej.

Bilag

Punkt 9: Lukket: Meddelelser fra formanden/forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne

EMN-2021-07671

Punkt 10: Underskrift

EMN-2021-07632

10 (Åben) Underskrift

Sags ID: EMN-2021-07632

Tidligere beslutninger:

.

Beslutninger:

.

Bilag