

REFERAT Byplanudvalget 2014-2017 d. 13-08-2014

Mødedato Onsdag d. 13. august 2014 kl. 09:00

Mødested Administrationscentret Mødelokale 1

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Forslag til Lokalplan 240 for Nærumvænge Torv.....	5
Langsigtede mål for Byplanudvalget.....	9
Endelig vedtagelse af Lokalplan 238 for boligområdet Nærumhave ved Hegnsvej i Nærum.....	12
Forslag til Lokalplan 218 for en del af Skodsborg Strandvej og Høje Skodsborgvej - Genfremlægge	15
Lokalplantillæg til Lokalplan 228 for et boligområde ved Henrikshoms Allé - Plangrundlag.....	18
TriRuten ved Søllerød Sø, matr. nr. 2fq Søllerød By, Søllerød - Dispensation fra søbeskyttelseslinje	22
Oversigt over lokalplanarbejde.....	26
Bregnerødvej 140 og grønt areal, matr. nr. 144a og 115a Birkerød By, Bistrup - Reguleringsprojekt	28
Gøngehusvej 282 B, matr.nr. 17g Sandbjerg By, Birkerød – Opførelse af ny carport.....	31
Rude Vang 24, 2840 Holte, matrikel nr. 1 brc, Dronningård, Ny Holte - Forslag til bebyggelse.....	34
Hørsholm Kongevej 35, matr.nr. 2o Høsterkøb By, Birkerød - Salg af fyrværkeri.....	37
Højbjergghus, Højbjerggårdsvej 63, matr. nr. 11a Øverød By, Søllerød - Ændret anvendelse af del af	40
Høsterkøb Byvej 6, matr. nr. 2 h Høsterkøb - Dispensation fra byggefelt.....	43

Punkt 1: Meddelelser

Meddelelser

RESUMÉ

Birgitte Kortegaard orienterede om Rundforbivej 190 og opførelse af Jet benzintank.

Birgitte Kortegaard orienterede om Gammel Holtevej 123. Naturklagenævnet har truffet afgørelse i sagen og sendt den tilbage til fornyet behandling.

Birgitte Kortegaard orienterede om Helsingør Motorvejen. Der afholdes møde mellem forvaltningen og Vejdirektoratet d. 14. august om beplantningsplan.

Birgitte Kortegaard orienterede om Paradis Is i Vedbæk. Der er varslet påbud.

Birgitte Kortegaard orienterede om Søllerød Golf Klub. Fredningsnævnet har truffet afgørelse, og det midlertidige jorddepot søges placeret på parkeringspladsen.

Birgitte Kortegaard orienterede om Naturklagenævnets afvisning af klage fra Nordsjællands Landboforening over kommuneplanens rammer for landzoner.

Punkt 2: Forslag til Lokalplan 240 for Nærumvænge Torv

13/17022

Bilag

Screeningsskema LP 241

Forslag til Lokalplan 240 for Nærumvænge Torv

Forslag til Lokalplan 240 for Nærumvænge Torv

RESUMÉ

Byplanudvalget vedtog på mødet den 4. december 2013 igangsætning af en ny lokalplan for Nærumvænge Torv med henblik på udvidelse af den nuværende dagligvarebutik SuperBest.

Forvaltningen har på ovennævnte grundlag og i dialog med torvets interessenter udarbejdet forslag til ny Lokalplan 240 for det samlede Nærumvænge Torv.

Forslag til Lokalplan 240 forelægges Byplanudvalget og Kommunalbestyrelsen til vedtagelse.

Sagsfremstilling

Lokalplanområdet er i dag omfattet af Lokalplan 162, for Nærumvænge Torv. Forslaget vil erstatte denne plan.

Nærumvænge Torv er i dag udlagt til bydelscenter i Kommuneplan 2013. Den eksisterende bebyggelse er opført i perioden 1958 til 1967 og er karakteriseret af seks bygningskroppe der varierer mellem 1 og 2 etager. Bebyggelsen er udført med gule teglstensfacader og store ubrudte røde helhvalmede tegltage med stort udhæng. Endvidere sammenbindes torvet af en karakterfuld belægning med gule tegl.

Bydelscenteret indeholder i dag en større dagligvarebutik, en række udvalgsvarebutikker og boliger over stueplan.

Baggrunden for lokalplanen er at tilvejebringe mulighed for at udvide den eksisterende dagligvarebutik indenfor et nærmere fastlagt byggefelt.

Lokalplanens indhold

Det er lokalplanens formål

- at fastlægge områdets anvendelse til centerformål,
- at give mulighed for tilbygning indenfor et nærmere fastlagt byggefelt,
- at fastlægge hensigtsmæssige parkerings- og tilkørselsforhold og
- at sikre at ny bebyggelse og anlæg, arkitektonisk og i materialer respekterer den eksisterende bevaringsværdige bebyggelse.

Områdets anvendelse

Lokalområdet må kun anvendes til centerformål i form af dagligvare- og udvalgsvare-butikker, liberale erhverv, publikumsorienteret service, offentlige formål samt boliger.

I overensstemmelse med rammen i Kommuneplan 2013 for et bydelscenter, må det samlede butiksareal indenfor området ikke overstige 5000 m².

Vej- og parkeringsforhold

I forbindelse med tilbygningen fastlægges, at der skal etableres mindst 1 p-plads pr. 50 m² etageareal. Denne p-norm tager udgangspunkt i det nugældende plangrundlag og en konkret vurdering af behov i forhold til muligheder.

Kommuneplan 2013 fastlægger 1 parkeringsplads pr. 25 m² bruttoetageareal dagligvarebutik og 1 parkeringsplads pr. 50 m² bruttoetageareal udvalgsvarebutik.

Forvaltningen har vurderet, at en parkeringsnorm på 1 pr. 50 m² er i overensstemmelse med andre nærliggende centerområder. I vurderingen indgår, at der på arealet mellem Nærumvænge Torv og Helsingørmotorvejen, ved en om disponering og udvidelse kan tilvejebringes ca. 30-35 flere p-pladser. Yderligere er det en forudsætning, at dette parkeringsareal revitaliseres og at der skabes nem adgang via ny kunde elevator.

Etablering af tilbygningen vist i lokalplanen betyder nedlæggelse af to eksisterende parkeringspladser på torvet, som erstattes på ovennævnte parkeringsareal.

Størstedelen af parkeringsområdet ud mod motorvejen, herunder varegården og tilkørselsvejen er omfattet af byggelinje mod Helsingørmotorvejen. Vejdirektoratet er myndighed i forhold til denne byggelinje. Forvaltningen har derfor været i dialog med Vejdirektoratet, som er positiv overfor den i lokalplanen skitserede udvidelse af eksisterende parkering.

I forbindelse med lokalplanarbejdet har der af rådgivningsfirmaet COWI været udarbejdet et trafiknotat som bl.a omfatter

- vurdering af til- og frakørselsforhold for en udvidelse af p-plads bag eksisterende dagligvarebutik (SuperBest) samt varetilkørsel til eksisterende dagligvarebutik samt
- forslag til trafikale tiltag.

Notatet peger på en række eksisterende problemstillinger, med til- og frakørsel til torvet, herunder varetilkørsel til den nuværende dagligvarebutik samt eksisterende butikker. Notatet anbefaler, at ved udbygning af parkeringsarealet mellem Nærumvænge Torv og Helsingørmotorvejen skal personbiler have forbud mod venstresving til Skodsborgvej. Dog skal det fortsat være muligt for lastbiler ved udkørsel fra SuperBests varegård at foretage venstresving på tværs af vejbaner. Denne anbefaling er indarbejdet i lokalplanen således, at udkørsel for personbiler fra dette parkeringsareal alene kan ske ved højresving omkring den eksisterende midterø.

Endvidere foreslås en række vejtekniske tiltag, som er uafhængig af lokalplanen, så som flytning af stopstreger, regulering af trafiklys mv.

Vejadgangen til lokalplanområdet vil forsat ske fra Skodsborgvej, via det nuværende lysregulerede kryds. Udkørsel fra bagvej langs bygning 8 sker til vejen Nærumvænge.

Bebyggelse

For at muliggøre en tilbygning til den nuværende dagligvarebutik Superbest, udlægger lokalplanen et byggefelt, hvor der maksimalt kan opføres bebyggelse svarende til 1600 m², hvoraf ca. 120 m² er et åbent overdækket areal ved forpladsen.

Bebyggelse kan opføres i to etager med en maksimal højde på 9 m målet fra forplads og 12,5 m målet ved syd gavl.

Lokalplanen fastlægger ikke en bebyggelsesprocent, idet det ikke vil være muligt at etablere yderligere bebyggelse, bortset fra mindre overdækninger til kundevogne og lign. Det kan oplyses, at ved med den foreslåede tilbygning vil bebyggelsesprocent for lokalplanområdet være ca. 47 mod i dag ca. 39.

Den samlede bebyggelse er bevaringsværdig bortset fra bygning 8 (tilbygning i 2005). Lokalplanen har derfor bevaringsbestemmelser som fastlægger, at bevaringsværdig bebyggelse ikke må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

Lokalplanen fastlægger bestemmelser for skiltning herunder, at skiltning skal tilpasses bebyggelsens udtryk og bevaringsværdi. Endvidere kan skiltning i lighed med i dag, fastlægges ved en skiltemanual.

Ikke bebyggede arealer

Ved udbygning af parkeringsarealet langs motorvejen, sikrer lokalplanen, at der etableres afskærmende beplantning, mod det fredede areal Sletten.

Endvidere fastlægges en række bevaringsværdige beplantninger.

Det har vist sig, at der er problemer med den nuværende karakterfulde belægning. Torvets ejer ønsker, at udskifte

dele af belægningen. Det foreslås, at lokalplanen imødekommer dette ønske ved, at fastlægge at belægning på torvet skal fastholde sin eksisterende karakter med gule teglsten, for så vidt angår arkitektonisk udtryk, farvetone og overflade. Mindre dele af belægningen, såsom markering af parkeringsbåse og kørebane kan udføres i alternativt materiale, såsom anden teglsten, chaussesten o. lign efter Kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse.

Lov om miljøvurdering

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanforslaget er der gennemført en screening i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer.

På basis af screeningen er det forvaltningens vurdering, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering.

Vurderingen bygger på, at lokalplanforslaget kun fastlægger bestemmelser for et mindre område på lokalt plan. Endvidere vil bebyggelse og anlæg indeholdt i lokalplanen ikke have en væsentlig miljøbelastning, som kræver, at der gennemføres en miljøvurdering i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Det lægges endvidere til grund, at området i dag er udlagt til centerformål med tilsvarende anvendelse som lokalplanforslaget og at der ikke ændres på rammen for det samle areal til butikformål indenfor lokalplanområdet.

INDSTILLING

Direktionen foreslår indstillet,

- 1) at forslag til Lokalplan 240 vedtages til 8 ugers offentliggørelse, og
- 2) at det vedtages, at der i forbindelse med lokalplanen ikke gennemføres en miljøvurdering.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 13-08-2014

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt ad 1-2.

Punkt 3: Langsigtede mål for Byplanudvalget

14/19396

Langsigtede mål for Byplanudvalget

RESUMÉ

Efter de forudgående drøftelser i Byplanudvalget fremlægges der forslag til langsigtede mål for Rudersdal Kommune på udvalgets område, som foreslås behandlet på Kommunalbestyrelsens seminar den 20.8.2014.

Sagen forelægges Byplanudvalget, og fremsendes efter udvalgets drøftelse til videre behandling på Kommunalbestyrelsens seminar den 20.8.2014.

Sagsfremstilling

På baggrund af Kommunalbestyrelsens seminar den 28.2.-1.3.2014 vedtog Økonomiudvalget på mødet den 19.3.2014 en proces for Kommunalbestyrelsens arbejde med langsigtede mål for Rudersdal Kommune.

Formålet med langsigtede mål er at styrke den politiske ledelse af Rudersdal Kommune ved at fokusere på relativt få langsigtede politiske mål for kommunens kerneydelser og derved give de relevante fagudvalg mulighed for at følge arbejdet med de enkelte mål gennem en systematisk og løbende vurdering af effekten af indsatsen.

Fagudvalgene har på deres møder i maj og juni påbegyndt arbejdet med at formulere langsigtede mål, hvor det er muligt at vurdere effekt af indsatsen for udvalgenes kerneopgaver.

Der kan på baggrund heraf formuleres følgende langsigtede mål for Byplanudvalget:

Mål 1:

Udvalget vil gennem ny lokalplanlægning og administration af enkeltsager arbejde for, at byudvikling og byomdannelse i kommunen:

- sker ud fra hensynet om at bevare de smukke omgivelser med en høj grad af kvalitet og æstetik,
- respekterer bevaringsværdierne i de eksisterende bebyggelser og
- styrker de grønne værdier i by- bolig- og erhvervsområderne.

Herunder vil et særligt fokus være, at der gives muligheder for at bygge nye boliger til forskellige målgrupper, der kan bidrage til en positiv udvikling af kommunens befolkningsudvikling.

Mål 2:

Udvalget vil arbejde for, at kommunens byggesagsbehandling opleves som professionel, serviceminded og sammenlignelig med nabokommuner og kommuner i 4K samarbejdet. Det endelige mål afventer det nationale udspil på området.

Mål 3:

Udvalget vil arbejde på at fremme det gode naboskab i lokalområderne, hvor borgerne udviser hensyn til naboer og nærmiljøet, bygger i respekt med omgivelser og i overensstemmelse med gældende regler.

Fagudvalgene skal efter drøftelsen på mødet fremsende deres forslag til langsigtede mål til Kommunalbestyrelsen, som behandler forslagene på seminaret den 20.8.2014, hvorefter de vil indgå i den sidste del af budgetprocessen med henblik på endelig vedtagelse den 8.10.2014 ved 2. behandlingen af budgettet for 2015-2018.

Fokus i år er at vedtage de langsigtede mål. Hvert fagudvalg kan herefter vedtage en handleplan for hvert af de langsigtede mål med angivelse af konkrete delmål med en aftalt opfølgning.

INDSTILLING

Direktionen foreslår indstillet, at Byplanudvalget drøfter indhold og formuleringer af de langsigtede mål, og at udvalgets forslag til mål videresendes til behandling på Kommunalbestyrelsens seminar den 20.8.2014.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 13-08-2014

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt med den ændring, at mål 2 formuleres således:

"Udvalget vil arbejde for, at kommunens byggesagsbehandling er professionel, serviceminded og sammenlignelig med nabokommuner og kommuner i 4K samarbejdet. Det endelige mål afventer det nationale udspil på området".

Punkt 4: Endelig vedtagelse af Lokalplan 238 for boligområdet Nærumhave ved Hegnsvej i Nærum

07/32543

Bilag

Høringssvar.pdf

lp 238 kortbilag 2. Ubebyggede arealer

Hvidbog 29.07.2014.pdf

Endelig vedtagelse af Lokalplan 238 for boligområdet Nærumhave ved Hegnsvej i Nærum

RESUMÉ

Byplanudvalget har efter anmodning fra Grundejerforeningen Nærumhave besluttet at udarbejde en bevarende lokalplan for rækkehusbebyggelsen Nærumhave. Kommunalbestyrelsen vedtog den 27. november 2013 Forslag til Lokalplan 238 for boligområdet Nærumhave ved Hegnsvej i Nærum.

Sagen forelægges Byplanudvalget og Kommunalbestyrelsen til endelig vedtagelse.

Sagsfremstilling

Formålet med lokalplanen er at sikre de arkitektoniske og planmæssige værdier i den ensartede rækkehusbebyggelse fra 1954.

Lokalplanforslaget har været i offentlig høring fra den 17. december 2013 til den 18. februar 2014 og de indkomne bemærkninger fremlægges med forslag til svar og ændringer.

Af de vedlagte bilag fremgår henholdsvis forvaltningens forslag til behandling af de indkomne bemærkninger og indsigelser, et nyt tegningsbilag over ubebyggede arealer samt kopi af samtlige indkomne bemærkninger og indsigelser.

I forbindelse med høringsperioden er der indkommet 6 bemærkninger og indsigelser fra:

- 1: Grundejerforeningen Nærumhave
- 2: Birte Schultz-Lorentzen, Hegnsvej 185
- 3: Margit og Christian Albertus, Hegnsvej 159
- 4: Aase Heidmann og Jens Blume Larsen, Hegnsvej 91
- 5: Erik Rokkjær, Hegnsvej 139
- 6: Hørsholm Egns Museum

I vedlagte notat har forvaltningen resumeret de indkomne bemærkninger og indsigelser samt fremsat forslag til, hvorledes disse behandles.

Som det fremgår af notatet foreslås der følgende ændringer:

- *Der gives mulighed for at isætte en tagaltan på østsiden af bebyggelsen. For at sikre bebyggelsens samlede udtryk gives der kun mulighed for isætning af et altanvindue pr. rækkehus og der stilles krav til at de placeres i samme højde på tagfladen.*
- *Det tilføjes i § 8.2 at der generelt ikke må opbevares campingvogne eller både på ejendommenes ubebyggede arealer.*

Bestemmelserne vedr. beplantning § 8.4, § 8.5, § 8.6 og § 8.7 er præciseret og der er udarbejdet et tegningsbilag 2 over de ubebyggede arealer med henblik på at skabe mere præcise og entydige bestemmelser. Herudover er der i § 8.4 og § 8.7 ændret følgende:

- *I § 8.4 gives der yderligere mulighed for enkelte solitære træer ud mod Hegnsvej.*
- *I § 8.7 tilføjes at der kan etableres levende hegn med en maksimal højde på 150 cm til markering af naboskel.*

Forvaltningen er gennem høringssvar blevet opmærksom på, at der ved matr. nr. 3bø og 3cd er et terrænspring mod syd på op til ca. 170 cm, hvorfor der er etableret en støttemur i skel mod fællesarealet mod syd.

· I § 8.8 tilføjes at der på matr. nr. 3bø og 3cd må etableres en støttemur på maksimalt 170 cm.

Forvaltningen finder ikke, at de foreslåede ændringer har et omfang, der fordrer at lokalplanen inkl. ændringer skal udsendes i fornyet høring.

INDSTILLING

Direktionen foreslår indstillet, at Forslag til Lokalplan 238 for boligområdet Nærumhave ved Hegnsvej i Nærum vedtages endeligt med de ovenfor foreslåede ændringer.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 13-08-2014

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Punkt 5: Forslag til Lokalplan 218 for en del af Skodsborg Strandvej og Høje Skodsborgvej - Genfremlæggelse

14/6514

Bilag

miljøvurd. - Screeningsskema 2 Miljøvurdering Lp 244.docx

miljøvurd. - Sammenfattet screeningsskema til miljøvurdering Forslag til Lokalplan 244.doc

Lokalplan 218 (2014) udkast til forslag

Forslag til lokalplan 218 - ændringer i 2014 udgaven i forhold til 2011

Orienteringsbrev til beboere og ejere

Forslag til Lokalplan 218 for en del af Skodsborg Strandvej og Høje Skodsborgvej - Genfremlæggelse

RESUMÉ

Lokalplan 218 for en del af Skodsborg Strandvej og Høje Skodsborgvej blev vedtaget af Kommunalbestyrelsen den 22. juni 2011.

Lokalplanen er ved en fejl ikke blevet offentligt bekendtgjort efter planlovens § 30 inden 8 uger efter den endelige vedtagelse. Lokalplanen skal som følge heraf genfremlægges som forslag i min. 8 uger for at blive gyldig.

Sagen forelægges Byplanudvalget og Kommunalbestyrelsen med henblik på vedtagelse af lokalplanforslaget til offentlig fremlæggelse.

Sagsfremstilling

Byplanudvalget vedtog den 13. januar 2010 at nedlægge forbud mod nedrivning af en bevaringsværdig villa på ejendommen Skodsborg Strandvej 265. Samtidig igangsatte udvalget udarbejdelsen af et lokalplanforslag til offentliggørelse senest et år fra meddelelse af forbuddet.

Kommunalbestyrelsen vedtog den 24. november 2010 forslag til Lokalplan 218 til offentlig høring. Efter den offentlige høring fra den 11. januar til den 9. marts 2011 vedtog Kommunalbestyrelsen Lokalplan 218 endeligt den 22. juni 2011.

En lokalplan bortfalder, hvis den ikke er offentligt bekendtgjort inden 8 uger efter den endelige vedtagelse. Lokalplan 218 er på grund af den manglende offentliggørelse ikke gældende. Lokalplan 69, som lokalplan 218 skulle erstatte, er gældende indtil et forslag til lokalplan er offentligt bekendtgjort.

De væsentligste forskelle på Lokalplan 69 og Lokalplan 218 er, at

- fire bevaringsværdige huse i området sikres mod nedrivning, og der fastlægges bestemmelser vedr. om- og tilbygning i Lokalplan 218 for disse ejendomme,
- der kan ikke udstykkes yderligere, og
- der er foretaget en fornyet vurdering af de bevaringsværdige større træer.

Forvaltningen foretager en vurdering af konsekvenserne for de afgørelser, der er truffet i perioden siden den endelige vedtagelse af Lokalplan 218.

Ajourføring ad lokalplanforslaget

Det er forvaltningens vurdering, at Forslag til Lokalplan 218 bør genfremlægges med henblik på, at lokalplanen bliver gældende. Det vil være nødvendigt at gennemføre den almindelige procedure med fremlæggelse i minimum 8 uger i offentlig høring.

Det vil være nødvendigt at justere og opdatere et nyt forslag til lokalplan, idet visse forudsætninger er ændret. Planen skal således overholde Kommuneplan 2013, som er ændret på visse punkter i forhold til Kommuneplan 2009.

Forvaltningen har bearbejdet vedlagte Forslag til Lokalplan 218, således at det er i overensstemmelse med de aktuelle planlægningsmæssige forudsætninger. Derudover er der foretaget enkelte præciserende ændringer og ændringer af redaktionel karakter.

Lokalplanforslaget er ændret på følgende punkter:

Der er indført et nyt afsnit § 10 om klima- og energiforanstaltninger, jf. Klimatilpasningsplanen, Tillæg 2 til Kommuneplan 2013. Der er indsat bestemmelser om lavenergibebyggelse, solceller eller solfangere, grønne tage og en befæstelsesgrad.

I henhold til kommuneplanens rammebestemmelser for område Sk.B1 skal der fastlægges en ny byggelinje langs Strandvejen, så ny bebyggelse på skrænten undgås.

I lokalplanforslaget fastlægges denne byggelinje som en skræntbyggelinje. Byggelinjen præciserer og

konkretiserer den hidtil gældende bestemmelse om, at ingen bebyggelse må opføres tættere på skrænten end 1 m målt fra øverste kant.

Bestemmelse § 6.1 under tekniske anlæg om antenner er omformuleret i overensstemmelse med de generelle rammer i Kommuneplan 2013. Det bliver muligt at placere antenner og paraboler i området under forudsætning af, at de ikke opsættes på skrænten, at afstanden på 2,5 m til naboskel og 5 m til vej overholdes, samt at der ikke opsættes paraboler på tag.

Ifølge § 3.2 må der på den enkelte ejendom kun indrettes én bolig for én familie. Formuleringen "for en familie" foreslås slettet, da planloven ikke hjemler mulighed for at regulere familieformer.

§ 4 om udstykning er præciseret, således at der ikke kan dannes flere nye ejendomme hverken ved udstykning eller arealoverførsel.

I § 11.2 er tilføjet "terrasser" med henblik på at præcisere, at skrænten skal friholdes for terrasser og andre anlæg.

I § 11.5 er hegnetes maksimale højde ved en tastefejl angivet til 80 cm. Dette rettes til 180 cm.

Udpegningen af bevaringsværdige træer på tegningsbilag 3 ajourføres. Af 29 træer, som i 2011 blev udpeget som bevaringsværdige, kan forvaltningen konstatere, at 4 træer er fjernet, døde eller på anden måde forsvundet fra området siden registreringen i 2011. Skrænten mod Øresund fremtræder fortsat med markant og karaktergivende større beplantning, som foreslås sikret med bevaringsbestemmelser.

Redegørelsen i lokalplanforslaget er korrigeret for så vidt angår ændringer i lov- og plangrundlaget, herunder Kommuneplan 2013 samt Klima og energi.

Der er foretaget miljøscreening af forslaget til lokalplan 218. På baggrund heraf vurderes, at planforslaget i henhold til lovens § 4 stk. 2 ikke medfører krav om miljøvurdering.

Begrundelsen for ikke at foretage en miljøvurdering kan læses i lokalplanens redegørelse i afsnittet "Lov om miljøvurdering". Screeningsskemaet vedlægges som bilag.

INDSTILLING

Direktionen foreslår indstillet,

- 1) at forslag til Lokalplan 218 for en del af Skodsborg Strandvej og Høje Skodsborgvej godkendes med henblik på offentliggørelse i mindst 8 uger, og
- 2) at der på baggrund af den gennemførte miljøscreening ikke foretages en miljøvurdering.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 13-08-2014

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt ad 1-2.

Punkt 6: Lokalplantillæg til Lokalplan 228 for et boligområde ved Henrikshoms Allé - Plangrundlag

14/13532

Bilag

Kortbilag - Forslag til lokalplanens afgrænsning og delområder.pdf

Lokalplantillæg til Lokalplan 228 for et boligområde ved Henrikshoms Allé - Plangrundlag

RESUMÉ

Det igangværende byggeri på Henriksholm har ført til ønsket om en mere fleksibel regulering af boligtyper, samt en præcisering af, hvordan overgangen mellem de fredede områder og nybyggeriet skal reguleres. Boligtyperne er fastlagt i Lokalplan 228 med byggefelter og anvendelsesbestemmelser. En ændring af boligtyper indenfor byggefelterne vil derfor kræve et lokalplantillæg.

Forvaltningen anbefaler udarbejdelsen af et lokalplantillæg, der kan give mulighed for ændring af boligtyperne og en bedre indpasning af bebyggelsen i landskabet.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Byudviklingen på Henriksholm er reguleret af Lokalplan 228 for et boligområde ved Henriksholms Allé. Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af en arkitektkonkurrence. Formålet med bebyggelsesplanen er, at understøtte landskabet ved placering af bebyggelse på de højeste flader i landskabet. Samtidig har der været et overordnet ønske om, at bebyggelsen i området skal være varieret med gårdhavehuse, rækkehuse, punkthuse og villaer.

I den østlige del af delområde 3 omkring hovedbygningen Henriksholm og parken, samt i et afgrænset område i delområde 1, nord for Henriksholms Allé, er der behov for en mere fleksibel regulering af bebyggelsestyper. I begge områder ønskes rækkehuse erstattet med villaer eller gårdhavehuse, som er fritliggende eller beliggende i klynger af maksimalt to boliger, og som derfor bedre kan indpasses i terrænet. Boligtyperne er i Lokalplan 228 fastlagt i anvendelsesbestemmelserne, og en ændring vil derfor kræve et lokalplantillæg.

Det primære formål med et lokalplantillæg vil være at sikre et godt samspil mellem bebyggelse og landskab.

Områdeafgrænsning

Det foreslås, at et lokalplantillæg til Lokalplan 228 skal tage afsæt i opdelingen af delområder fastlagt i Lokalplan 228. Lokalplanens afgrænsning vil omfatte A1, C1 samt C2, se vedlagte kortbilag.

Disse områder bør indgå i lokalplantillægget, fordi områderne indeholder en udfordring i forhold til indpasning af rækkehuse i landskabet.

Forudsætninger for lokalplantillægget

En forudsætning for lokalplantillægget er, at de fleste af bestemmelserne fastlagt i lokalplan 228 fastholdes. Helt konkret betyder det, at bestemmelser omfattende bebyggelsens omfang, bebyggelsens ydre fremtræden, vådområder, vandafledning og matrikulære forhold fastholdes uændret. Størstedelen af bestemmelserne vedrørende ubebyggede arealer og vej- sti- og parkeringsforhold fastholdes som udgangspunkt ligeledes uændret. Der vil dog være dialog om mindre justeringer af vejføring i forhold til placering af byggefelter og bygningstypologi.

Bebyggelsens omfang er i Lokalplan 228 reguleret af et maksimalt etageareal fastlagt til i alt 8.766 m² for den nordlige del af området og 15.802 m² for den sydlige del. Placering af bebyggelse er reguleret af byggefelter. Byggefelterne indeholder mere byggerummelighed end det maksimalt tilladte etageareal. Det foreslås derfor, at der i lokalplantillægget indarbejdes en prioritering af rækkefølgen for udbygningen af de udlagte byggefelter. Dette vil tilgodese hensynet til, at den endeligt udbyggede plan fremtræder som en arkitektonisk acceptabel og samlet bebyggelse.

Formål med delområde A1

Delområde A1 ligger på et plateau med et markant fald mod nordvest samt sydøst. For at sikre en indpasning i landskabet bør lokalplanen indeholde byggefelter, der er placeret i et område med moderate terrænbevægelser. Samtidig bør bygningstyperne være fritliggende, det vil sige gårdhavehuse eller villaer. I forbindelse med justering af placering af byggefelter kan det vise sig nødvendigt med mindre justeringer af vejudlægget.

Forslag til ændringer i forhold til Lokalplan 228 indenfor delområde A1:

- Ændret anvendelse fra rækkehustyper til enten villaer eller gårdhavehuse.
- Nye byggefelter justeret efter terrænforhold og fastlåsning af koteplan.
- Justering af vejforløb for bedre at kunne indpasse bebyggelsen.

Formål med delområde C1

I delområde C1 falder terrænet mod syd. For at sikre en god overgang mellem området og Maglemosen skal bebyggelsen indpasses i landskabet. Samtidig er det væsentligt at sikre en ensartet afgrænsning af Herregårdshaven for at opnå et harmonisk landskabsrum. Det foreslås, at rækkehuse øst for Melchiorsvej erstattes af gårdhavehuse, svarende til afgrænsningen ved Herregårdshaven mod øst. Der bør arbejdes med en placering af byggefelter analogt med de østlige byggefelter. Byggefelterne bør desuden justeres efter terrænforhold. Slutteligt er det væsentligt, at byggefelterne følger den oprindelige tanke med en række af byggefelter/huse langs Melchiorsvej.

Forslag til ændringer i forhold til Lokalplan 228 indenfor delområde C1:

- Ændret anvendelse fra rækkehuse til gårdhavehuse.
- Nye byggefelter justeret efter terræn samt bebyggelsen mod øst og fastlåsning af koteplan.

Formål med delområde C2 øst

Delområde C2 rummer en landskabelig udfordring i mødet mellem området og Henriksholm Allé. Terrænet er hævet i forhold til Henriksholms Allé samt bebyggelsen beliggende mod øst. Det skaber udfordringer, idet den nu planlagte vej vil ligge meget tæt op af den eksisterende cykelsti, og vejens placering vil formentlig medføre en støttemur mod Henriksholms Allé. Vejen bør derfor justeres i lokalplantillægget.

Det foreslås, at byggefelterne justeres af hensyn til terræn samt en værdifuld blodbøg. Det er væsentligt, at nye byggefelter ikke kommer for tæt på hovedbygningen, og ikke spreder sig for meget ud i Herregårdshaven.

Forslag til ændringer i forhold til Lokalplan 228 indenfor delområde C2 øst:

- Justering af vejføring.
- Byggefelterne ændres med det formål at indpasse bebyggelsen bedre i landskabet, og samtidig at sikre samspillet til gårdhavehuse, der afgrænser Herregårdshaven mod vest. Desuden bør blodbøgen friholdes fra bebyggelse.
- Fastlåsning af koteplan

Formål med delområde C2 vest

Indenfor delområde C2 vest er det med gældende lokalplan muligt at opføre 6 gårdhavehuse. For at sikre at der ikke bliver bygget for tæt mod Maglemosen, kan det være hensigtsmæssigt at placere flere huse vest for Melchiorsvej. Derfor bør lokalplanen give mulighed for 8 byggefelter i området. Byggefelterne skal respektere fredskoven og søen.

Forslag til ændringer i forhold til Lokalplan 228 indenfor delområde C2 vest:

- Antal af byggefelter ændres fra 6 til 8, hvoraf to af byggefelterne fremgår som option.
- Fastlåsning af koteplan

Forvaltningen anbefaler, at der udarbejdes et lokalplantillæg til Lokalplan 228 for et boligområde ved Henriksholms Allé, der fastlægger bestemmelser for ovenstående forslag til ændringer.

INDSTILLING

Direktionen foreslår, at der udarbejdes et tillæg til Lokalplan 228 for et boligområde ved Henriksholms Allé, der omfatter delområde A1, C1 og C2.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 13-08-2014

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Punkt 7: TriRuten ved Søllerød Sø, matr. nr. 2fq Søllerød By, Søllerød - Dispensation fra søbeskyttelseslinje til anlæg af svømmeanlæg/badebro

12/11368

Bilag

Projektskitse for Triruten

Oversigtskort med områdeafgrænsning for lokalplan og byplanvedtægt

Oversigtskort med søbeskyttelseslinje og skovbyggelinje

TriRuten ved Søllerød Sø, matr. nr. 2fq Søllerød By, Søllerød - Dispensation fra søbeskyttelseslinje til anlæg af svømmeanlæg/badebro

RESUMÉ

Kommunalbestyrelsen vedtog den 26. februar 2014 at godkende et projekt for etableringen af en TriRute ved Søllerød Sø og efterfølgende at lade de til ruten tilknyttede faciliteter myndighedsbehandle i henholdsvis Miljø- og Teknikudvalget og Byplanudvalget.

Etablering af projektets svømmeanlæg/badebro ved Søllerød Sø kræver dispensation fra søbeskyttelseslinjen.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

TriRuten er en videreudvikling af intentionen med RudersdalRutens Univers, som er at etablere uderum, der motiverer til et sundt liv, bl.a. ved etablering af temaruter som 'sløjfer' til den permanente rute på ca. 42 km.

Ideen med en permanent triathlonrute i den forbindelse er at udvikle en rute, der styrker lysten til at træne i naturen og opleve elementerne: skoven, vandet m.m. Målgruppen er alle med lyst til at træne den samlede disciplin eller blot dele af den.

Udover svømme-, løbe- og cykelruter på eksisterende veje og stier m.m. skal der etableres følgende støttefaciliteter til TriRuten:

- Et svømmeanlæg/en badebro på det grønne areal mellem Søengen og Søllerød Sø, matr. nr. 2fq Søllerød By, Søllerød.
- Et støttepunkt på Søengen 19, matr. nr. 2hx Søllerød By, Søllerød, bestående af en pavillon med overdækkede omklædningsfaciliteter og et træplateau, der ikke er overdækket. Støttepunktet vil derudover være forsynet med stativer til cykelparkering og en grejbank til udforskning af naturen i området for områdets daginstitutioner m.fl.

Til dagsordenen er vedhæftet projektskitser for de to støttefaciliteter.

Dispensation fra søbeskyttelseslinje til etablering af svømmeanlæg/badebro

Svømmeanlægget/badebroen er beliggende inden for naturbeskyttelseslovens søbeskyttelseslinje og Byplanvedtægt 6.

I henhold til byplanvedtægten kan matr. nr. 2fq anvendes til offentligt parkanlæg.

COWI har i konsekvensvurderingen af projektet vurderet, at svømmeanlægget/badebroen kan rummes inden for byplanvedtægten, da formålet med broen er i overensstemmelse med området som parkanlæg.

Den del af svømmeanlægget/badebroen, der er beliggende på land, kræver dispensation fra naturbeskyttelseslovens søbeskyttelseslinje.

I 1995 blev der gennemført en generel reduktion af bl.a. søbeskyttelseslinjen i den tidligere Søllerød Kommune. Flere steder, herunder det areal der er omfattet af Byplanvedtægt 6, skete reduktionen uden forudgående gennemførelse af en lokalplanlægning. En sådan ikke nærmere planlagt reduktion skal behandles efter den almindelige dispensationspraksis, som er gældende for naturbeskyttelseslovens generelle søbeskyttelseslinje. Efter disse regler gennemføres ikke nabohøring, men der gives klageberettigede foreninger klageadgang, når afgørelsen er truffet og bekendtgjort.

Det er forvaltningens vurdering, at der bør meddeles dispensation fra søbeskyttelseslinjen til svømmeanlægget/badebroen med den begrundelse, at der er tale om et anlæg til brug for den brede offentlighed på et areal, der allerede i dag kan anvendes til rekreative formål som ophold og leg.

Svømmeanlæggets visuelle påvirkning af søomgivelserne vurderes derudover at være begrænset.

Øvrig myndighedsbehandling

Søengen 19, hvor støttepunktet er placeret, udgør område D i Lokalplan 153 for et område ved Søengen og Øverødvej i Holte. Område D er hverken omfattet af søbeskyttelseslinje eller skovbyggelinje, hvilket fremgår af det til dagsordenen vedlagte oversigtskort.

Det samlede lokalplanområde må i henhold til lokalplanen anvendes til offentlige formål og delområde D må anvendes til offentlige boligformål, parkering eller grønt område. Delområdet må maksimalt bebygges med en bebyggelsesprocent på 22.

COWI har i konsekvensvurderingen af projektet vurderet, at støttepunktet og dets aktiviteter kan rummes inden for lokalplanens anvendelsesbestemmelser.

Pavillonen består af et trædæk på ca. 118 m², hvoraf ca. 36 m² er aflukkede omklædningsfaciliteter og ca. 27 m² er overdækket med halvtag. Ca. 55 m² henligger som træterrasse. Den eksisterende villa på ejendommen og støttepunktet vil tilsammen have en bebyggelsesprocent på ca. 20.

Støttefunktionen kan etableres efter meddelelse af byggetilladelse.

Forvaltningen kan i øvrigt oplyse, at Kommunalbestyrelsens vedtagelse den 26. februar 2014 blev påklaget, og at forvaltningen i den forbindelse udtalte overfor Miljø- og Naturklagenævnet, at Kommunalbestyrelsens vedtagelse alene er en tilkendegivelse om, at projektet kan fremmes til myndighedsbehandling.

Natur- og Miljøklagenævnet afviste den 20. maj 2014 at realitetsbehandle klagerne over manglende plangrundlag med den begrundelse, at der endnu ikke var truffet afgørelse efter planloven. Den 21. maj 2014 traf nævnet afgørelse om, at det ikke ville realitetsbehandle klagerne over dispensation fra naturbeskyttelseslovens søbeskyttelseslinje.

Til orientering kan det oplyses, at borgerne bag klagerne af 26. februar 2014 har bedt om at modtage underretning med angivelse af klagefrist, når der træffes afgørelse efter planloven. Borgerne er af den opfattelse, at Lokalplan 153 ikke giver mulighed for etablering af et støttepunkt på Søengen 19, samt at der inden en reel myndighedsbehandling af støttefaciliteterne skulle have været gennemført en VVM-redegørelse for det samlede projekt (planlovens § 11 g om vurdering af virkningerne på miljøet).

Forvaltningen foreslår, at tidligere hørte grundejerforeninger, Foreningen til beskyttelse af Søllerød Sø, relevante landsdækkende foreninger samt de borgere, der har bedt om at blive orienteret om myndighedsbehandlingen, orienteres om Byplanudvalgets vedtagelse, herunder orienteres om klageadgangen efter naturbeskyttelsesloven og planloven.

Til orientering kan det oplyses, at klageberettigede efter naturbeskyttelsesloven er adressaten for afgørelsen, ejeren af den ejendom, som afgørelsen vedrører, offentlige myndigheder, en berørt nationalparkfond oprettet efter lov om nationalparker, lokale foreninger og organisationer, som har en væsentlig interesse i afgørelsen samt landsdækkende foreninger og organisationer, hvis hovedformål er beskyttelse af natur og miljø eller varetagelse af væsentlige rekreative interesser, jf. lovens § 86.

Med hensyn til kommunens administration af byplanvedtægter/lokalplaner kan det oplyses, at klageberettigede efter planloven er enhver med retlig interesse i sagens udfald, begrundet ud fra en vis lokal tilknytning, geografisk nærhed

eller tilknytning til det omhandlede forhold, jf. lovens § 59.

INDSTILLING

Direktionen foreslår, at der meddeles dispensation fra søbeskyttelseslinjen til etablering af projektets svømmeanlæg/badebro ved Søllerød Sø med orientering som foreslået i sagsfremstillingen.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 13-08-2014

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag med 4 stemmer for (Jens Bruhn (A), Søren Hyldgaard (V), Anika Rée (V) og Erik Møllerup (V)) og 3 stemmer i mod (Axel Brødsdorff (L), Claus Larsen (C) og Jacob Jensen (Ø)).

Punkt 8: Oversigt over lokalplanarbejde

14/1431

Bilag

Liste over igangværende og fremtidige lokalplaner

Liste over Lokalplanarbejder 2011-13

Oversigt over lokalplanarbejde

RESUMÉ

Byplanudvalget forelægges en oversigt over igangværende lokalplaner og forslag til kommende lokalplaner. Endvidere forelægges procedure for afklaring af lokalplanarbejder.

Sagen forelægges Byplanudvalget til orientering.

Sagsfremstilling

Den vedhæftede oversigt viser lokalplanarbejder, som er igangsat, eller som afventer at blive igangsat.

Det foreslås, at procedure for igangsætning af lokalplanarbejder videreføres således, at Byplanudvalget mindst 1 gang årligt orienteres om status for igangsættelse af lokalplanarbejder.

Igangsættelse af nye lokalplaner kan besluttes på baggrund af:

- Henvendelser fra borgere, grundejer, developer, foreninger og andre som repræsenterer en saglig interesse i en konkret sag, eller kommunens fysiske udvikling.
- Beslutninger i andre fagudvalg og kommunalbestyrelsen, som kræver nyt plangrundlag.
- Forslag til at virkeliggøre kommuneplanens målsætninger og styrke plangrundlaget for sagsbehandlingen af enkeltsager.
- En prioritering af ressourcer, herunder et ønske om at lokalplaner prioriteres efter væsentlighed og for større sammenhængende områder.

Byplanudvalget godkender igangsætning af en ny lokalplan på baggrund af et forslag fra forvaltningen til plangrundlag for lokalplanen. Et plangrundlag skal fastlægge rammer og principper for lokalplanlægningen, herunder give et bud på lokalplanområdets afgrænsning.

INDSTILLING

Direktionen foreslår, at Byplanudvalget tager orienteringen vedrørende prioriteringen af lokalplanarbejdet til efterretning.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 13-08-2014

BYPLANUDVALGET tager orienteringen til efterretning.

Punkt 9: Bregnerødvej 140 og grønt areal, matr. nr. 144a og 115a Birkerød By, Bistrup - Reguleringsprojekt for afløb fra sø ved Bregnerødvej

14/8443

Bilag

Oversigtskort, der viser projektområde

Ortofoto der viser tracé og udstrækning af det åbne vandløb

Bregnerødvej 140 og grønt areal, matr. nr. 144a og 115a Birkerød By, Bistrup - Reguleringsprojekt for afløb fra sø ved Bregnerødvej

RESUMÉ

Kommunalbestyrelsen godkendte på møde den 21. maj 2014 et projekt for reguleringen af det rørlagte afløb fra søen på Bregnerødvej 140, matr. nr. 144a Birkerød By, Bistrup, til den eksisterende åbne del af sideløbet til Kajerød Å.

Det rørlagte afløb erstattes af et åbent vandløb med det formål at klimasikre mod ekstreme oversvømmelser af især kælderetagen på Bregnerødvej 140.

De berørte arealer er beliggende i landzone og er omfattet af fredningen af Stavnsholtkilen.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning og udtalelse til Fredningsnævnet for København.

Sagsfremstilling

Genåbningen af den rørlagte strækning omfatter strækningen fra søen og frem til den åbne del af sideløbet til Kajerød Å.

Den nuværende rørlagte strækning på 175 m forløber over arealer ejet af tre private grundejere og Rudersdal Kommune.

Det nye åbne vandløb omfatter to matrikler, der ejes af hver sit anpartsselskab.

Samtlige berørte grundejere har fået forelagt forskellige mulige skitser inden vedtagelsen af det nu foreliggende projekt.

Det nye åbne vandløb placeres i et tracé, der løber hvor terrænet er lavest og tager hensyn til en eksisterende kloakledning i området (Birkerød Forsyning A/S). Dette sikrer en minimering af de nødvendige jordarbejder og en minimal fældning af træer og buske.

Der skal opgraves ca. 2.400 m³ jord. Såfremt den opgravede jord viser sig at være forurenede, eller der ikke kan opnås dispensation til at terrænregulere området med overskudsjorden, skal den bortskaffes til modtagestation. Det er dog et ønske, at kunne udjævne overskudsjorden i et ca. 20 – 30 cm tykt lag i området omkring det nye vandløb. Der foreligger ikke en egentlig plan for dette.

For at sikre vejadgang til matr. nr. 115a, samt færdsel i området, etableres en røroverkørsel eller en bro umiddelbart nord for søen på matr. nr. 144a (Bregnerødvej 140).

Til dagsordenen er vedlagt oversigtskort, der viser projektområdets afgrænsning, ortofoto, der viser tracéets forløb, udstrækning og bro, samt snit, der viser den tekniske opbygning af vandløbet.

Projektområdet ligger på et parklignende græsområde med enkelte træer og buske, afgrænset af en række træer mod øst. Mod syd, sydvest og øst afgrænses det af et stejlt faldende terræn ned mod søen. Mod vest og nord flader terrænet ud med svage hældninger mod det eksisterende åbne vandløb.

De berørte arealer er beliggende i landzone, inden for et i Kommuneplan 2013 udpeget område med landskabelige værdier (rammeområde Bi.R14), og er omfattet af fredningsnævnets afgørelse af 29. januar 2010 om fredning af

Stavnsholtkilen.

Fredningen har bl.a. til formål at bevare samt skabe en generel forbedring af området landskabelige, naturhistoriske og kulturhistoriske værdier samt at sikre og udvikle områdets rekreative kvaliteter.

I henhold til fredningens § 3 må der ikke foretages ændringer i terræn, vandstand og vegetationsforhold (pkt. 1) samt ske træfældning, buskrydning, hegning, jordbearbejdning, tilsåning (med mindre det sker i forbindelse med en ejendoms drift som landbrug), nyplantning, deponering eller afbrænding (pkt. 3).

Udover dispensation fra fredningens § 3, kræver etableringen af det nye åbne vandløb landzonetilladelse, da der er tale om en permanent ændret anvendelse af et areal.

Det er forvaltningens vurdering, at projektet for det nye åbne vandløb er søgt tilpasset de eksisterende terrænforhold i området på en hensynsfuld måde og at det med sit snoede forløb fra søen og frem til den åbne del af sideløbet til Kajerød A vil fremstå på en naturlig måde.

Projektet anbefales godkendt som ansøgt og på betingelse af,

- at der tages størst muligt hensyn til beplantningen i området, således at de større trægrupper på strækningen bevares,
- at det berørte rekreative stiforløb erstattes af et nyt stiforløb langs det åbne vandløb,
- at synligheden af betonkanter ved overgang fra sø til vandløb og videre til den åbne strækning af Kajerød Å begrænses mest muligt, og
- at overskudsjorden bortskaffes, alternativt anvendes på baggrund af en detaljeret plan, der sikrer størst mulig hensyntagen til eksisterende terrænformer og som kan godkendes af fredningsnævnet, alternativt af kommunen som tilsynsmyndighed på fredningen.

Projektet er som landzonesag sendt til orientering hos berørte grundejere og naboer med frist for fremsættelse af bemærkninger inden Byplanudvalgets møde. Da projektet er fastlagt på baggrund af dialog med de berørte grundejere forventer forvaltningen ikke, at der fremkommer væsentlige bemærkninger.

INDSTILLING

Direktionen foreslår,

- 1) at projektet for det åbne vandløb fra søen på Bregnerødvej 140 til den eksisterende åbne del af sideløbet til Kajerød Å anbefales som ansøgt over for fredningsnævnet, under forudsætning af, at der ikke fremkommer væsentlige bemærkninger fra grundejere og naboer, og
- 2) at der meddeles landzonetilladelse til etableringen af det åbne vandløb under forudsætning af fredningsnævnets meddelelse af dispensation fra fredningen.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 13-08-2014

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag ad 1-2.

Punkt 10: Gøngehusvej 282 B, matr.nr. 17g Sandbjerg By, Birkerød – Opførelse af ny carport

14/9720

Bilag

Oversigtskort

Ansøgning

Eksisterende forhold

Plantegning og situationsplan

Facader

Perspektiver

Gøngehusvej 282 B, matr.nr. 17g Sandbjerg By, Birkerød – Opførelse af ny carport

RESUMÉ

Ejerne af ovennævnte boligejendom i landzone ansøger om tilladelse til at nedrive og udskifte den eksisterende carport på ca. 19 m² med et kombineret carport-/udhus på ca. 49,5 m².

Ejendommen er omfattet af fredning og beliggende indenfor byggelinje i forhold til henholdsvis Rude Skov og Høsterkøb Kirke.

Sagen forelægges Byplanudvalget til udtalelse overfor Fredningsnævnet for København samt vedtagelse i forhold til dispensation fra byggelinje.

Sagsfremstilling

Ejendommen har et samlet areal på ca. 1203 m². Udover en åben carport på ca. 19 m² er ejendommen bebygget med et enfamiliehus på ca. 129 m². Ejendommen ligger ca. 100 m fra Høsterkøb Kirke og den tilhørende skovkirkegård. Den eksisterende carport er placeret umiddelbart nord for boligen. Carportens nordfacade er mod Høsterkøb Kirke afskærmet af beplantning med buske og mindre træer.

I Kommuneplan 2013 er ejendommen beliggende i landzone inden for rammeområde Hø.D3 med anvendelse til offentligt formål.

I henhold til planlovens § 36, stk. 7, kræver det ansøgte ikke landzonetilladelse, da der er tale om opførelse af udhus/carportfunktion med et samlet etageareal under 50 m² i tilknytning til enfamiliebolig.

Ejendommen er omfattet af Overfredningsnævnets kendelse af 16. april 1952 vedrørende fredning af Høsterkøb Kirkes omgivelser. I kendelsen fastlægges det, at der inden for en afstand af 300 m fra offentlig skov, uden fredningsnævnets tilladelse, ikke må opføres bygninger af nogen art, herunder drivhuse, garager, boder og skure. Naturfredningsnævnet og Menighedsrådet for Høsterkøb Kirke har påtaleret.

Endvidere er ejendommen omfattet af skovbyggelinje mod Rude Skov efter naturbeskyttelseslovens § 17 samt kirkebyggelinje efter naturbeskyttelsesloven § 19.

Det ansøgte forudsætter dispensation i forhold til ovennævnte skovbyggelinje, men ikke i forhold til kirkebyggelinje, idet denne udelukkende omhandler bebyggelse på en højde over 8,5 m.

Det ansøgte

Ansøgning med situationsplan, facade- og gavltegninger samt fotos af eksisterende carport er vedlagt dagsordenen.

I forbindelse med det ansøgte oplyses:

- at etableringen sker på samme sted som den eksisterende carport, der nedrives,
- at der holdes en afstand på min. 5 m til vejskel,
- at opførelsen sker med samme taghældning samt tag- og facadebeklædning som det eksisterende enfamiliehus,
- at den samlede taghøjde er ca. 3,35 m og facadehøjde ca. 2,35 m, og
- at den nuværende beplantning bevares til afskærmning af det ansøgte.

Forvaltningens bemærkninger

Ud fra ovennævnte materialevalg og tagformning svarende til boligens vurderes det konkrete projekt at medføre, at den samlede bebyggelse fremtræder som en samlet enhed, hvilket giver en forbedret helhedsvirkning i forhold til

omgivelserne. For at tilpasse det ansøgte fremtræden bedst muligt i forhold til det landskabsmæssige og fredningsområdet bør det betinges,

- a) at carport/udhusets facader fremstår i samme mørke farve som facaden på den eksisterende boligs nordgavl og
- b) at vindskeder, indfatninger, vindues- og dørrammer samt evt. dørplader holdes i mørk jordfarve.

Ved fastsættelse af ovennævnte vilkår vurderes det ansøgte samlet at være tilpasset områdets værdier og således ikke medføre uhensigtsmæssig påvirkning af henholdsvis fredningsværdierne i området og beskyttelsesværdierne indenfor skovbyggelinjen mod Rude Skov.

INDSTILLING

Direktionen foreslår,

- 1) at det overfor Fredningsnævnet for København anbefales at meddele tilladelse til det ansøgte under forudsætning af fastlæggelse af ovennævnte vilkår i punkterne a) og b), og
- 2) at der meddeles dispensation fra skovbyggelinjen til opførelse af det ansøgte under forudsætning af Fredningsnævnets meddelelse af tilladelse som anført under punkt 1.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 13-08-2014

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag ad 1-2.

Punkt 11: Rude Vang 24, 2840 Holte, matrikel nr. 1 brc, Dronningård, Ny Holte - Forslag til bebyggelse

14/8330

Bilag

Rudevang 24 - ansøgning om lokalplan for 2 dobbelthus

Rudevang 24 - projektmappe

Rude Vang 24 - bemærkninger fra De 25

Rude Vang 24 - bemærkninger fra Rudehaven og De 13

Ansøgers svar på bemærkninger fra grundejerforeningerne.pdf

Rude Vang 24, 2840 Holte, matrikel nr. 1 brc, Dronninggård, Ny Holte - Forslag til bebyggelse

RESUMÉ

På vegne af ejerne af ejendommen Rude Vang 24, 2840 Holte, matrikel nr. 1 brc, Dronninggård, Ny Holte anmoder Ernst + Kindt-Larsen arkitekter om, at der udarbejdes en ny lokalplan for ejendommen.

Ejendommen består i dag af 2 garagebygninger til udlejning. Ejerne af ejendommen ønsker at nedrive den eksisterende garagebebyggelse og opføre et nyt rækkehus med 2 ejerboliger.

Dette vil i givet fald kræve en ny lokalplan, idet ejendommen er omfattet af Lokalplan 5, hvor fremgår, at matrikel 1 brc kun må anvendes til garager.

Tre berørte grundejerforeninger, Rudehaven, De 13 og De 25, har fremsat bemærkninger til sagen.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

De eksisterende garager som indeholder 26 pladser, er opført i 1954-55 som en del af rækkehusbebyggelsen ved Rudemarken. Bebyggelsen er ikke udpeget som bevaringsværdig.

Ejendommen er omgivet af boligbebyggelse med 4 forskellige rækkehustyper fra 1950'erne og 60'erne. Der er dog et vist helhedspræg over bebyggelsen for så vidt angår proportioner, farver og materialer.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 5 for rækkehusområdet ved Holte kirke og kirkeområdet.

Ifølge lokalplanens § 3.6 må ejendommen Rude Vang 24, matr. nr. 1 brc, kun anvendes til garager. Der kan ikke dispenseres fra lokalplanens anvendelsesparagraffer.

Ifølge lokalplanens bestemmelse 7.2 må bebyggelsen i området ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres med mindre kommunalbestyrelsen giver tilladelse hertil. Lokalplan 5 fastsætter i øvrigt detaljerede bestemmelser for bebyggelsens anvendelse, bebyggelsens omfang og ydre fremtræden.

Ejendommen er beliggende i kommuneplanens rammeområde Ho.B17. Ifølge kommuneplanens bestemmelser udlægges området til tæt lav boliger, med en maksimal bebyggelsesprocent på 35 og et maksimalt antal etager på 2.

Det ansøgte er i overensstemmelse kommuneplanens rammebestemmelser.

Ejendommens grundareal er på 1.490 m².

Det vedlagte skitseprojekt af 14.03.2014 indeholder forslag om 2 rækkehusboliger i 2 etager med et samlet etageareal på 422 m². Bebyggelsesprocenten vil i givet fald være 28,3.

Skitseprojektet indeholder et volumenstudie, der beskriver projektets rumlige indpasning i lokalområdet samt dets konsekvenser for områdets sol-/skyggeforhold.

Bebyggelsens maksimale højde forventes i projekt materialet at blive ca. 6,5-7 m.

Ejerens begrundelse for at erstatte garagerne med 2 boliger er, at garagerne ikke kan lejes ud.

Ejeren har på den baggrund ved to gange tidligere søgt om at etablere ny bebyggelse, dels en ansøgning om etablering af 8 seniorboliger og dels som indsigelse til Kommuneplan 2013 med ansøgning om 4 boliger. Kommunalbestyrelsens og Borgmesterens svar på de to ansøgninger har været negativt, dog ledsaget af forslag om, at ansøgeren går i dialog med forvaltningen om et reduceret projekt.

Forvaltningen har den 26. juni 2014 afholdt møde med de grundejerforeninger, der vil blive berørt af projektet. Det drejer sig om grundejerforeningerne Rudehaven, De 13, og De 25. Desuden deltog rådgiverne Ernst og Kindt-Larsen.

Foreningerne Rudehaven og De 13 fremlagde fælles bemærkninger til projektet. De 25 afleverede selvstændige bemærkninger.

Hovedpunkterne i Rudehavens og De 13's fælles oplæg er:

- Lokalplan 5 ønskes ikke ændret.
- Ikke flere boliger i et allerede tæt bebygget område.
- Der er behov for garagerne. Der mangler parkeringspladser i området. Prisen for leje af en garageplads er steget fra 500 til 1000,- kr. månedligt, hvilket har betydet at efterspørgslen er faldet.
- Der er behov for garager til værdifulde biler og parkering til liberale erhverv.
- Ejendommen er et visuelt åndehul i et tæt bebygget kvarter.
- Der er vundet hævde på rekreativ anvendelse af de asfalterede arealer. Der er behov for området som et rekreativt areal.
- Ejendommene i området er handlet med lokalplan 5 som forudsætning.
- Man finder at områdets karakter ændres væsentligt og boligområdet ikke vil være attraktivt i modstrid med kommunen målsætninger.
- Alle tilgrænsende naboer i karréen er imod projektet og vil blive påvirket af indbliksgener og manglende aftensol.

Foreningen De 25 afleverede bemærkninger med ønske om tilpasning af arkitekturen og bebyggelsestypen og ønsker tilslutning til kollektiv varmforsyning.

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen vurderer, at der fortsat er behov for parkeringsmuligheder i området, herunder garager. Det foreslås på den baggrund, at lokalplanens bestemmelse om anvendelse af arealet fastholdes.

Det er forvaltningens vurdering, at den nye bebyggelse arkitektonisk vil skille sig ud i den ellers meget homogene rækkehusbebyggelse, uanset at den foreslåede bebyggelse i højde, udformning og proportioner er forsøgt tilpasset det eksisterende plangrundlag.

INDSTILLING

Direktionen foreslår, at ansøgningen om udarbejdelse af lokalplan ikke imødekommes af hensyn til behovet for parkeringsmulighed i området.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 13-08-2014

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Punkt 12: Hørsholm Kongevej 35, matr.nr. 2o Høsterkøb By, Birkerød - Salg af fyrværkeri

14/11620

Hørsholm Kongevej 35, matr.nr. 2o Høsterkøb By, Birkerød - Salg af fyrværkeri

RESUMÉ

GardenShop Høsterkøb ansøger om tilladelse til salg af fyrværkeri i perioden 1. december 2014 til 10. januar 2015.

Det ansøgte forudsætter foruden byggetilladelse brandteknisk tilladelse fra Brandvæsenet og dispensation fra Fredningsnævnet.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

I brev af 2. maj 2014 med supplerende oplysninger af 27. maj 2014 ansøger GardenShop Høsterkøb om tilladelse til salg af fyrværkeri på samme vilkår som tidligere år. Al parkering kan ske på egen p-plads.

Ansøgningen vedrører tilladelse til opstilling af 5 stk. 20-fod containere (tidligere år 4 stk.) og opstilling af salgstelt på 18x15 m i perioden 1. december 2014 til 10. januar 2015.

Ejendommen er beliggende i landzone, delvist beliggende indenfor skovbyggelinje og omfattet af servitut fastlagt ved Overfredningsnævnets skrivelse af 10. maj 1948.

Forvaltningen vurderer, at det ansøgte ikke kræver landzonetilladelse, idet aktiviteten afvikles på under 6 uger. Der er heller ikke behov for dispensation fra skovbyggelinjen, idet det ansøgte placeres udenfor byggelinjen.

Ifølge fredningsdeklarationen må ejendommen kun udnyttes som almindelig landbrugsejendom eller gartneri herunder frugtplantage. Herudover må ejendommen kun forsynes med fornødne beboelses- og avlsbygninger, hvis udseende og placering skal godkendes af Fredningsnævnet. Der må ikke uden tilladelse opføres drivhuse og mistbænke, ligesom vandhullerne ikke må opfyldes og grunden ikke yderligere udstykkes.

Fredningsnævnet er påtaleberettiget til denne deklaration, hvorfor det ansøgte forudsætter, at Nævnet meddeler dispensation.

Herudover skal Brandvæsenet meddele brandteknisk tilladelse til projektet.

Byplanudvalget vedtog på møde den 16. september 2009, pkt. 6, at anbefale over for fredningsnævnet, at der blev givet dispensation til salg af fyrværkeri for en 5-årig periode. Den meddelte dispensation er nu udløbet.

Der har ikke i den mellemliggende periode været klager over salget af fyrværkeri.

Ansøgningen foreslås sendt til Fredningsnævnet med anbefaling, idet salg af fyrværkeri af sikkerhedshensyn ønskes afviklet så vidt muligt udenfor tæt bebyggede områder.

Forvaltningen foreslår, at det anbefales overfor Fredningsnævnet, at dispensationen meddeles for en periode af 5 år.

INDSTILLING

Direktionen foreslår, at det ansøgte sendes til Fredningsnævnet med anbefaling af en 5-årig dispensation.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 13-08-2014

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

**Punkt 13: Højbjerghus, Højbjerggårdsvej 63, matr. nr. 11a Øverød By,
Søllerød - Ændret anvendelse af del af driftsbygning i landzone og inden for
skovbyggelinje og fredning**

14/9830

Bilag

Ortofoto, der viser beliggenheden af de 40 m²

Facadetegninger

Højbjerghus, Højbjerggårdsvej 63, matr. nr. 11a Øverød By, Søllerød - Ændret anvendelse af del af driftsbygning i landzone og inden for skovbyggelinje og fredning

RESUMÉ

Advokat Grit Andersen ansøger på vegne af ejeren af Højbjerggårdsvej 63 om dispensation fra fredningen af Søllerød Naturpark til at tage del af eksisterende driftsbygning i brug til bolig.

Ejendommen er beliggende i den nordøstlige del af Søllerød Naturpark og er en af de store gamle gårdbebyggelser, der er med til at markere naturparkens særlige kulturlandskab.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning og udtalelse til Fredningsnævnet for København.

Sagsfremstilling

Ejer ønsker at indrette et boligareal på 40 m² i den sydlige længe af en større driftsbygning med udsigt over åbent areal og sø mod syd og skovområde mod vest. Driftsbygningen er beliggende vest for ejendommens hovedhus på den modsatte side af Højbjerggårdsvej.

Der er tale om en udvidelse af ejendommens eksisterende boligareal med en stue med tekøkken i åben forbindelse og supplering af eksisterende toilet med badefacilitet. De 40 m² er allerede i dag adskilt fra driftsbygningens øvrige areal.

Under en storm i efteråret 2013 fik bygningen omfattende skader og sættes nu i stand efter udbetaling af erstatning. Facaderne bibeholdes i traditionel stil i bindingsværk, men opdateres med facadedør i glas, så der opnås et godt naturligt lysindfald. Byggearbejderne udføres efter traditionelle håndværkstraditioner. Ortofoto, der viser beliggenheden af de 40 m² samt tegningsmateriale er vedlagt dagsordenen.

Landbrugsejendommen omfatter matr. nr. 11a, 12b og 12f Øverød By, Søllerød, og har et samlet areal på 195.024 m², hvoraf 22.100 m² udgør fredskovsareal. Ca. 10 ha er udlejet til Søllerød Golfklub, som anvender det til golfbaneareal.

Udover hovedhus og den omtalte driftsbygning er ejendommen bebygget med en anden mindre driftsbygning og et par større åbne ladebygninger til opbevaring o.a. Driftsbygningerne har et registreret etageareal på i alt 438 m². Hovedhuset har et registreret boligetageareal på 430 m². Hovedhuset og de to driftsbygninger er alle registreret med høj bevaringsværdi (SAVE-registreringen fra 1992).

Ejendommen er beliggende i landzone inden for et i Kommuneplan 2013 udpeget område med landskabelige værdier (rammeområde Gh.R7) og er omfattet af skovbyggelinje og afgørelse af 7. april 2014 om fredning af Søllerød Naturpark.

I henhold til fredningens § 4 om opførelse og anvendelse af bebyggelse, anlæg, hegn m.m. kan fredningsnævnet meddele dispensation til om- og tilbygninger til eksisterende beboelses- og driftsbygninger. Dispensationen kan betinges af krav til bebyggelsens placering og udseende.

Fredningsbestemmelsen fastlægger endvidere, at eksisterende bebyggelse på landbrugsejendomme kun må anvendes til almindelig landbrugsdrift og at en eventuelt ændret anvendelse af bygninger, der er blevet overflødige i landbrugsdriften, skal godkendes af fredningsnævnet.

Det skal bemærkes, at Fredningsnævnet for København i 1994 godkendte indretningen af de 40 m² til atelier for en

kunstmaler, dvs. til liberalt erhverv. Det fremgår ikke af kommunens sagsarkiv, at der efterfølgende er meddelt byggetilladelse m.m. til denne anvendelse.

Forvaltningen har på baggrund af dialog med ejeren af ejendommen fået bekræftet, at der er tale om en udvidelse af det eksisterende boligetageareal på ejendommen, uanset at det kommer til at ligge adskilt fra dette.

Da der allerede er et registreret boligetageareal over 250 m² på ejendommen kræver det ansøgte udover dispensation fra fredningen også landzonetilladelse, herunder hensyntagen til naturbeskyttelseslovens skovbyggelinje.

Det er forvaltningens vurdering, at en udvidelse af et eksisterende boligareal på 430 m² vil stride mod kommunens praksis om ikke at meddele landzonetilladelse til boligareal over 250 m².

Det anbefales derfor, at de 40 m² tillades anvendt til erhvervsformål som f.eks. atelier og/eller lignende værkstedsformål, som efter planlovens § 37 kan indrettes i bygninger, der ikke længere er nødvendige for driften af en landbrugsejendom.

Det er forvaltningens vurdering, at indretningen af en mindre del af driftsbygningen til et sådant formål ikke vil påvirke det nære landskabsrum væsentligt.

Det bør betinges, at de ubebyggede arealer omkring bygningen fastholdes med deres nuværende naturpræg, herunder at der ikke sker etablering af terrasse og haveanlæg.

INDSTILLING

Direktionen foreslår, at det overfor Fredningsnævnet anbefales, at der gives afslag på indretning til boligformål, men at det overfor Fredningsnævnet kan anbefales, at de 40 m² kan indrettes til erhvervsformål som f.eks. atelier og/eller lignende værkstedsformål som begrundet og betinget i sagsfremstillingen.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 13-08-2014

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Punkt 14: Høsterkøb Byvej 6, matr. nr. 2 h Høsterkøb - Dispensation fra byggefelt

14/6758

Høsterkøb Byvej 6, matr. nr. 2 h Høsterkøb - Dispensation fra byggefelt

RESUMÉ

Wullum Pasgaard A/S søger for ejer af ejendommen i forbindelse med opførelse af nyt enfamiliehus om dispensation til opførelse af huset delvist udenfor byggefelt fastlagt i Lokalplan 94.

Byplanudvalget behandlede på møde den 6. juni 2014 nedennævnte dagsordenspunkt med vedtagelse: Byplanudvalget udsatte sagen med henblik på bearbejdning af projektet i samarbejde med bygherre og grundejerforening inden genoptagelse.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Byplanudvalget behandlede på møde den 6. juni 2014 følgende sag:

Wullum Pasgaard har i forbindelse med ansøgning om byggetilladelse til opførelse af nyt enfamiliehus på 350 m², kælder på 110 m², garage på 35 m² og overdækning på 67 m² søgt om dispensation til placering af huset delvist udenfor byggefelt fastsat i Lokalplan 94.

Huset ønskes udført i en etage med murede hvidpudsede facader og med matsorte tegl på taget.

Efter lokalplanens § 5.2 skal ny bebyggelse placeres inden for de på kortbilag 4 viste byggefelter. Byggefelt og placering af huset er vist på den vedlagte situationsplan. Efter lokalplanens § 5.5 skal garager, udhuse og lignende mindre bygninger primært sammenbygges med beboelseshuset og primært placeres inden for byggefelt. Garagen sammenbygges med huset, men placeres ligeledes udenfor byggefelt.

Det ansøgte begrundes ved, at der indenfor byggefeltet er en kommunal hovedkloak med en beskyttelseszone på 2,5 m på begge sider af ledningen, hvor der ikke må bygges eller plantes større træer eller buske. Arealet udgør ca. en tredjedel af byggefeltet. Kloakken ligger i en dybde af ca. 3,5 m, og afleder alene regnvand fra søer i området. Herudover er der en sø på den nordøstlige del af grunden.

Naboorientering er udsendt med frist til 3. juni 2014. Orienteringen er sendt til alle naboer samt Høsterkøb Grundejerforening. Resultat af orienteringen forelægges på mødet.

Forvaltningen finder, at byggefeltet kan anbefales flyttet som ansøgt, grundet bindinger på grunden fra hovedkloak og sø. Byggefeltet skal dog respektere en udstrækning på ca. 25 m x 25 m som lokalplanens byggefelt, dog fraregnet f.eks. garage, idet det ansøgte hus vurderes at afvige noget fra et hus tilpasset landsbykarakter.

Det foreslås, at forvaltningen bemyndiges til at forhandle med bygherre om udstrækning af byggefelt samt facadernes tilpasning til nyt byggefelt for opfyldelse af § 1 i lokalplanen, hvorefter bl.a. gælder, at ny bebyggelse i fremtræden tilpasses landsbykarakteren. Facadernes bearbejdning gælder også i forhold til §§ 6.1, 6.2 og 6.3 hvad angår døre, vinduer og materialer.

På baggrund af udvalgets beslutning på den 6. juni 2014 har forvaltningen afholdt møde med bygherre og dennes rådgiver for drøftelse af projektilpasning.

Husets placering ønskes bevaret uændret hvilket indebærer at der stadig søges om dispensation til placering af ca.

halvdelen af huset udenfor byggefelt. Ejer har ændret projektet på følgende punkter: Værn ved kældertrappe udføres nu som hvidt vandskuret murværk, vinduesfelter ved hoveddør er fjernet, plan af stueetage og gavlfremspring ønskes bibeholdt, men gavlfremspring er tilført et halvrundt gavlvindue som ved hoveddør, antallet af terrassedøre (vinduesdøre) er reduceret med to ved værelser. Carporten, der vender ud mod Høsterkøb Byvej, udføres nu med fladt tag i stedet for høj rejsning.

Det er forvaltningens vurdering, at det nu tilpassede projekt vil kunne godkendes indenfor lokalplanens rammer – og dermed uden yderligere dispensation end dispensation fra byggefeltet.

Der har ikke været udsendt ny naboorientering, men Høsterkøb Grundejerforening vil drøfte det reviderede projekt på møde i Grundejerforeningen først i august. Grundejerforeningens bemærkninger forelægges på mødet i Byplanudvalget.

Ved udsendelse af naboorientering i juni modtog forvaltningen indsigelse fra to naboer og Høsterkøb Grundejerforening.

Ved den tidligere udsendte naboorientering var der indsigelse mod i det hele taget at dispensere fra bestemmelserne i en bevarende lokalplan. Herudover var der indsigelse mod ændring af byggefelt og størrelsen af huset, som findes at afvige fra landsbymiljøet og placering af husene i forhold til hinanden med respektfuld afstand til naboer. Byggefeltet bør fastholdes eventuelt med den konsekvens, at ejer må flytte drænledningen. Det udsendte høringsmateriale findes ikke tilstrækkeligt oplysende.

Indsigelserne har været forelagt udvalget.

Forvaltningen bemærker, at der på grunden ud mod Høsterkøb Byvej er et bevaringsværdigt beplantningsbælte, som delvist skjuler huset. Husets placering på den vestlige del af på grunden giver afstand til den østlige nabo, og mod vest er der boldbaner. Den sydlige nabogrund er ubebygget. Hovedkloakken (drænledning) kan flyttes, men dette er dyrt og vil også berøre flytning af ledningen ind over nabogrunde.

Forvaltningen finder, at byggefeltet kan anbefales flyttet.

INDSTILLING

Direktionen foreslår, at der meddeles dispensation til placering af enfamiliehuset delvist udenfor byggefelt fastlagt i Lokalplan 94.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 13-08-2014

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.