

# REFERAT Byplanudvalget 2014-2017 d. 11-03-2015

**Mødedato** Onsdag d. 11. marts 2015 kl. 09:30

**Mødested** Administrationscentret Mødelokale 1

## Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Overførsel af mindre-/merforbrug fra regnskab 2014 til budget 2015 Byplanudvalget.....	5
Overførsel af rådighedsbeløb til anlægsarbejder fra 2014 til 2015 for Byplanudvalget - Tillægsbevil	8
Forslag til Lokalplan 244 for en parkeringsplads ved Birkerød Station og Tillæg 5 til Kommuneplan	10
Bevarende lokalplan for Bistrup landsby - Plangrundlag.....	13
Nedenomsvej 25 - Forslag til Tillæg 1 til Lokalplan 94 for Høsterkøb by med forslag til Tillæg 3 til	17
Forslag til Tillæg 1 til Lokalplan 228 for et boligområde ved Henrikholms Allé.....	20
Sjælsøstien - Etablering af rekreativt stiforløb over engen ved Soldraget.....	23
Skodsborgparken I og II, matr.nr. 1am, 1mp og 1ms Aggershvile, Vedbæk - Dispensation fra fredning	26
Nyt vejnavn - Henrikshøj.....	29

## **Punkt 1: Meddelelser**

## Meddelelser

### RESUMÉ

---

Axel Bredsdorff orienterede om forslag til studieture.

Axel Bredsdorff orienterede om flytning af møde med interessenter omkring udvikling af området ved Bistrup/Vasevej.

## **Punkt 2: Overførsel af mindre-/merforbrug fra regnskab 2014 til budget 2015 Byplanudvalget**

15/2656

### **Bilag**

Overførsel af mindre/merforbrug fra regnskab 2014 -Byplanudvalget

# Overførsel af mindre-/merforbrug fra regnskab 2014 til budget 2015

## Byplanudvalget

### RESUMÉ

Som led i afslutning af årsregnskabet for 2014 fremlægges hermed forslag til overførsel af ikke forbrugt driftsbudget til 2015. Økonomi- og Indenrigsministeriet har foreskrevet, at overførslen skal ske som tillægsbevilling i det nye regnskabsår.

Kommunalbestyrelsen har i de vedtagne principper for økonomistyring samt i forbindelse med godkendelse af budgettet godkendt regler for overførsel af mindre-/merforbrug.

Overførselsadgangen er indført for at give institutioner mv. mulighed for at fordele forbruget hensigtsmæssigt, herunder planlægning af aktiviteter ud over det enkelte budgetår.

Muligheden for overførsel af mindre-/merforbrug omhandler alene budgetområder, hvor det er muligt at påvirke aktivitetsniveauet.

Det vurderes samlet set, at overførslerne fra 2014 ikke kan afholdes inden for den samlede serviceramme for 2015 isoleret set. Men det forventes, at der vil kunne ske overførsel af et tilsvarende beløb fra regnskab 2014 til budget 2015, hvorved de faktisk forventede serviceudgifter i 2015 ikke forventes at blive forøget som følge af overførselsmuligheden.

Under hensyntagen til institutionernes mulighed for på et tidligt tidspunkt at disponere overførslerne, foreslås de opsparede midler fra 2014 derfor frigivet.

Ansøgning om overførsel forelægges Byplanudvalget, Økonomiudvalget samt Kommunalbestyrelsen.

### Sagsfremstilling

Med baggrund i det endelige forbrug for regnskabsåret 2014 og de gældende regler, forelægges forslag til overførsel af konstateret mindre-/merforbrug fra 2014 til 2015.

I henhold til Rudersdal Kommunes vedtagne principper for økonomistyring, kan overførsel til efterfølgende budgetår imidlertid ikke udgøre mere end overskuddet på det aktuelle politikområde (bevillingsniveau).

Det betyder eksempelvis, at der ikke kan overføres en mindreudgift på eks. 1,0 mio. kr., hvis ikke også nettooverskuddet på bevillingsniveauet er mindst 1,0 mio. kr.

For Byplanudvalgets politikområde viser 2014 et mindreforbrug på 5.243.000 kr. som er sammensat således:

Med baggrund i det endelige forbrug for regnskabsåret 2014 og de gældende regler, kan det konstateres, at der er følgende beløb til overførsel fra 2014 til 2015:

		Mindreforbrug/ -merforbrug
<b>Bevilling 1.10</b>	<b>Faste ejendomme mv.</b>	
00.25.10	Faste ejendomme, fælles formål	3.650.000 kr.
00.25.11	Faste ejendomme, beboelse	-346.000 kr.
00.25.12	Faste ejendomme, erhvervsjendomme	485.000 kr.
00.25.13	Byfornyelse	1.233.000 kr.
00.25.18	Driftssikring af boligbyggeri	101.000 kr.
00.25.20	Koloni- og nyttehaver	167.000 kr.

**Ialt** **Mindreudgift** **5.290.000 kr.**

Mindreudgiften skyldes væsentligst, at det overførte mindreforbrug fra 2014 har været reserveret til imødegåelse af ekstraordinære vedligeholdelsesarbejder. Imidlertid er de ekstraordinære vedligeholdelsesarbejder, af tidsmæssige grunde og for fortsat at have en pulje til akutte arbejder til rådighed, ikke blevet udført i 2014.

Vedligeholdelsesarbejderne forventes gennemført i 2015. Endvidere er nogle af vedligeholdelsesarbejderne blevet udsat til 2015, fordi der var behov for forudgående undersøgelser før istandsætning.

Merforbruget vedr. beboelse skyldes overvejende flere udgifter til klargøring af boliger til flygtninge, og der har været merindtægter vedrørende erhvervsejendomme med omsætningsbestemt husleje.

Udgifterne til byfornyelse varierer i forhold til de tilskud, Rudersdal Kommune betaler vedrørende igangsatte byfornyelsesprojekter. Der har ikke været større byfornyelsesprojekter i 2014.

Forvaltningen påregner i 2015 bl.a. at renovere boligerne på Gammel Holtevej, hvor der også er søgt midler fra Statens byfornyelsespulje. Renoveringen påregnes herudover finansieret af en væsentlig del af det overførte mindreforbrug på 5.2 mio. kr.

Forskellen mellem mindreforbruget på politikområdet (5.243.000 kr.) og den anførte mindreudgift på overførselskontiene (5.230.000 kr.) skyldes, at der er en mindreindtægt vedr. jordforsyning, konti under politikområdet, hvor der ikke er overførselsadgang.

Da overskuddet på politikområdet 1.10 Faste ejendomme mv. er mindre end overskuddet på overførselskontiene, kan der kun overføres svarende til overskuddet på politikområdet i henhold til gældende regler.

Der er således 5.243.000 kr. til overførsel.

Der vedlægges oversigt indeholdende mindreforbrug/merforbrug, der søges overført.

Hvor det er muligt at sammenligne overførsler fra tidligere år, er disse anført i skemaet. De negative tal udviser et merforbrug, og de positive tal udviser et mindreforbrug.

## **INDSTILLING**

Direktionen foreslår indstillet, at der vedr. politikområdet "Faste ejendomme mv." ydes en positiv tillægsbevilling på 5.243.000 kr.

### **Vedtagelse i Byplanudvalget den 11-03-2015**

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

### **Punkt 3: Overførsel af rådighedsbeløb til anlægsarbejder fra 2014 til 2015 for Byplanudvalget - Tillægsbevilling**

15/4400

# Overførsel af rådighedsbeløb til anlægsarbejder fra 2014 til 2015 for Byplanudvalget - Tillægsbevilling

## RESUMÉ

En række rådighedsbeløb til anlægsarbejder på Byplanudvalgets område er ikke anvendt i 2014. Uforbrugte beløb foreslås overført til 2015.

Sagen forelægges for Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen til godkendelse.

## Sagsfremstilling

De samlede rådighedsbeløb for uafsluttede anlægsarbejder for Byplanudvalgets område i 2014 udgør netto 42.000 kr., mens forbruget udgør netto -14.000 kr., jf. nedenstående oversigt.

Alle beløb er i tusinde kr.

Projekt	Tekst	Forbrug 2014	Rådighedsbeløb 2014	Overførsel til budget 2015	Nyt rådighedsbeløb 2015
151012	Caroline Mathilde Sti 55, Nedrivning af ejendom	0	200	200	200
151012	Caroline Mathilde Sti 55, Nedrivning af ejendom - Refusion	0	-100	-100	-100
151037	Nedrivning af Rundforbivej 221-223 samt reetablering af grunden	-14	-58	-44	-44
	<b>Faste ejendomme mv. I alt</b>	<b>-14</b>	<b>42</b>	<b>56</b>	<b>56</b>

Uforbrugte rådighedsbeløb foreslås overført til 2015.

I forbindelse med denne sag om overførsel af rådighedsbeløb er der ikke fremkommet forslag om ændringer af projekternes samlede rådighedsbeløb. Der er derfor en forventning om, at rådighedsbeløb og anlægsbevillinger overholdes. I det omfang den enkelte anlægsbevilling ikke opfylder denne forudsætning, vil der blive rejst sag herom.

## INDSTILLING

Direktionen foreslår indstillet, at der ydes en positiv tillægsbevilling til rådighedsbeløb i 2015 på i alt netto 56.000 kr. til de ovenfor anførte projekter.

## Vedtagelse i Byplanudvalget den 11-03-2015

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

## **Punkt 4: Forslag til Lokalplan 244 for en parkeringsplads ved Birkerød Station og Tillæg 5 til Kommuneplan 2013**

14/31288

### **Bilag**

LP Banevænget - Screeningsflow.parkeringsplads.pdf

LP Banevænget - Screeningsskema Parkeringsplads.pdf

LP forslag nr. 244 samt Tillæg 5 til KP 2013

# Forslag til Lokalplan 244 for en parkeringsplads ved Birkerød Station og Tillæg 5 til Kommuneplan 2013

## RESUMÉ

Forvaltningen har udarbejdet vedlagte udkast til lokalplanforslag, for ejendommen Gasværksvej 6, 3460 Birkerød, der ønskes anvendt til offentlig parkeringsplads i tilknytning til Birkerød Station. Da den ønskede anvendelse er i strid med den gældende Lokalplan 82 for et område ved Gasværksvej og stationen. Der er endvidere udarbejdet tillæg til Kommuneplan 2013, som er indeholdt i lokalplanforslaget.

Sagen forelægges Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen til beslutning.

## Sagsfremstilling

### *Baggrund for Lokalplan 244 og tillæg 5 til Kommuneplan 2013*

I 2013 erhvervede Rudersdal Kommune matr. nr. 131d Birkerød By, Bistrup med henblik på at omdanne den til parkeringsplads, dette for at understøtte pendlertrafikken i Birkerød. Anvendelse af området til parkeringsplads er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2013 for Rudersdal Kommune eller Lokalplan 82 for et område ved Gasværksvej og stationen, hvorfor nærværende lokalplan samt kommuneplantillæg er udarbejdet.

Matr. nr. 131d ligger i tilknytning til en eksisterende stationsparkeringsplads på matr. nr. 131b. Nærværende forslag til lokalplan omfatter også den nuværende stationsparkeringsplads. Det skyldes, at et samlet plangrundlag for de to parkeringspladser bedre kan tilgodese hensyn til handicap p-pladser, cykelparkeringspladser samt klimatiltag.

### *Formål og indhold*

Formålet med lokalplanforslaget og tillægget til Kommuneplan 2013 er at understøtte den lokale pendlertrafik ved at muliggøre for en udvidelse af den eksisterende stationsparkeringsplads ved etablering af yderligere ca. 40 offentlige parkeringspladser i tilknytning til stationen.

Lokalplanforslaget fastsætter:

- At området skal anvendes til teknisk anlæg i form af parkeringsanlæg til biler og cykler.
- At vejadgang til parkeringsanlæggene skal ske via overkørsler fra henholdsvis Gasværksvej og Banevænget.
- Af hensyn til de nærliggende boliger skal belysning udføres som vægarmaturer, pullert- eller parkbelysning med en maksimal lyspunktshøjde på 3,5 m.
- At den eksisterende mur mod naboejendomme kan fastholdes og videreføres langs naboskel til ejendommen beliggende på matr. nr. 1f Birkerød By, Bistrup.
- At de to parkeringsarealer skal afgrænses af levende hegn i form af hækbeplantning suppleret med solitære træer mod Gasværksvej/Banevænget.
- At der af hensyn til drikkevandsinteresser muliggøres en belægningsprocent på 100% på matr.nr 131b, idet der er registreret forurening på matriklen. På matr. nr. 131d er belægningsprocenten fastlagt til 50%, og i området kan der med lokalplanen etableres et regnbed.

### *Screening for miljøvurdering*

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanforslaget er der foretaget screening i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer. På baggrund heraf er det kommunens vurdering at planforslaget i henhold til lovens § 4, stk. 2 medfører, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering. Det skyldes at lokalplanforslaget kun fastlægger bestemmelser for et mindre område og kun medfører en mindre udvidelse af den eksisterende anvendelse til

parkeringsanlæg.

## **INDSTILLING**

---

Direktionen foreslår indstillet,

- 1) at forslag til Lokalplan 244 samt forslag til tillæg 4 til Kommuneplan 2013 godkendes med henblik på offentliggørelse i mindst 8 uger, og
- 2) at der på baggrund af foretaget miljøscreening ikke foretages en miljøvurdering.

### **Vedtagelse i Byplanudvalget den 11-03-2015**

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt ad 1) - 2).

## **Punkt 5: Bevarende lokalplan for Bistrup landsby - Plangrundlag**

15/1924

### **Bilag**

Oversigtskort med angivelse af gårdbebyggelse og forslag til lokalplanområde

# Bevarende lokalplan for Bistrup landsby - Plangrundlag

## RESUMÉ

Ejerne af de to velbevarede gårde i den gamle del af Bistrup ønsker en dialog med kommunen om et ændret plangrundlag for deres respektive ejendommens fremtidige anvendelse og udnyttelse.

På baggrund af disse ønsker foreslår forvaltningen udarbejdet en bevarende lokalplan for den bevaringsværdige del af Bistrup landsby. Bevaringsbestemmelserne vil tage udgangspunkt i kulturmiljøregistreringen og SAVE-registreringen.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning om plangrundlag for en lokalplanlægning.

## Sagsfremstilling

Som grundlag for et salgsarbejde har advokat Peter Løgstrup, på vegne af ejerne af Nordvanggård, anmodet om at få opridset rammerne for en ny lokalplan med hensyn til anvendelse, mulighed for tilbygning, parkering m.m. På møde med forvaltningen er der givet udtryk for, at ejendommen ønskes afhændet til boligformål med mulighed for liberalt erhverv.

Ejerforeningen Gl. Bakkegård har gennem de senere år, som en del af udviklingen i beboersammensætningen, oplevet et stigende behov for at kunne udvide enkelte af ejerforeningens i alt syv boliger og ønsker på den baggrund at kunne udnytte gårdbebyggelsens loftsareal. Ejerforeningen ønsker endvidere, at der ses nærmere på mulighederne for at kunne etablere garager/carporte og udhuse. Det gældende plangrundlag giver ikke tilstrækkelig mulighed for dette.

Ejerne af de to gårdbebyggelser er opmærksomme på bygningernes særlige historie, bebyggelsesstruktur og bevaringsværdier og lægger begge vægt på, at en ny lokalplan tager hensyn til disse væsentlige værdier.

Nordvanggård og Gl. Bakkegård er beliggende i den oprindelige Bistrup landsby. Landsbyen bestod af fire gårde beliggende i en lavning omkring Bistrup Gadekær. Efter Bistrups udskiftning i 1781 blev den gamle fællesdyrkede bymark fordelt mellem gårdene, mens nye gårde opstod på de syd-østvendte marker.

Nordvanggård og Gl. Bakkegård er de to mest markante og synlige gårdbebyggelser, der er tilbage i det, der stadig kan karakteriseres som landsbymiljøet i Bistrup. De stuehuse, der er tilbage fra de to øvrige gårde, Fredsholm og Langkærgård, fremstår knap så markante i området.

Nordvanggård er omfattet af

- Rammeområde Bs.D2 i Kommuneplan 2013, der fastlægger områdets anvendelse til offentlige formål som institutioner for ældre (plejehjem, beskyttede boliger m.v.) med en maksimal bebyggelsesprocent på 35 og en et maksimalt etageantal på 3.
- Lokalplan 212 for plejeboliger ved Nordvanggård i Bistrup, der fastlægger ejendommens anvendelse til offentlige formål som plejecenter, institution og offentlige boligformål, samt offentlige og private formål, som kloster med tilhørende funktioner såsom kirke, kirkekontor, menighedslokaler og boliger for kirkens og klostrets ansatte m.v., og undervisning, humanitære-, sundheds-, helse- og velfærdsformål. Bebyggelsesprocenten for ejendommen må ikke overstige 35, hvilket umiddelbart giver mulighed for opførelse af yderligere ca. 650 m<sup>2</sup> etageareal (baseret på BBR).

Gl. Bakkegård er omfattet af

- Rammeområde Bs.B2 i Kommuneplan 2013, der fastlægger områdets anvendelse til blandet boligområde med åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse med en maksimal bebyggelsesprocent på 25, et maksimalt etageantal på 2 og en mindste grundstørrelse på 800 m<sup>2</sup>.
- Lokalplan 20 for Bistrup landsby, der fastlægger ejendommens anvendelse til boligformål. Bebyggelsesprocenten

for ejendommen må ikke overstige 25, hvilket i dag er udnyttet fuldt ud.

I Kommuneplan 2013 er den del af Bistrup, der rummer hel eller delvis bebyggelse fra de tidligere fire gårde, samt den grønne kile fra det åbne landskab mod vest og ind til parken omkring Nordvang sø, udpeget som værdifuldt kulturmiljø inden for temaet landbrug og bebyggelse.

I registreringen af kulturmiljøet fremhæves det, at det stadig er muligt at opleve noget af den gårdstruktur, der har kendetegnet landsbymiljøet både før og efter udskiftningen i 1781. Det anbefales, at der udarbejdes en bevarende lokalplan, der kan være med til at sikre autenticiteten i gårde og huse og deres nærmeste omgivelser, herunder vejforløbene og den grønne struktur.

Inden for det, der i forhold til kulturmiljøafgrænsningen kan afgrænses som Bistrup landsby, er der i den SAVE-registrering, der blev afsluttet i 2012 og tiltrådt af Byplanudvalget og Kommunalbestyrelsen i 2013, udpeget 5 bygninger med høj bevaringsværdi og 2 bygninger med bevaringsværdi 4. De fem bygninger med høj bevaringsværdi omfatter de gamle gårdbebyggelser Nordvanggård, Gl. Bakkegård, Fredsholm og Langkærgård. En af de to fritliggende bygninger ved Nordvanggård har også høj bevaringsværdi.

Det er forvaltningens vurdering, at de fremsatte ønsker for de to gårdbebyggelser Nordvanggård og Gl. Bakkegård, både hvad anvendelse og rummelighed angår, vil kunne imødekommes ved udarbejdelsen af et nyt plangrundlag samtidig med, at der tages hensyn til det bevaringsværdige landsbymiljø, bygningernes arkitektoniske kvaliteter, de grønne vejforløb og gadekærets sammenbindende funktion for landsbymiljøet.

Det anbefales derfor, at der med udgangspunkt i ønskerne fra ejerne af de to gårdbebyggelser, kulturmiljøregistreringen og den gennemførte SAVE-registrering udarbejdes en bevarende lokalplan, med tillæg til kommuneplanen, for den bebyggede del af Bistrup landsby, der stadig rummer spor af den gamle gård- og landsbystruktur.

Den foreslåede lokalplanafgrænsning vurderes at kunne understøtte landsbymiljøet, som det opleves fra forskellige vej- og stiforløb. Afgrænsningen omfatter Nordvanggård, Gl. Bakkegård, Fredsholm, Langkærgård med den tæt-lave boligbebyggelse, der er opført i tilknytning til det gamle stuehus, fire villaejendomme og det kommunale gadekær/grønne areal.

Oversigtskort med angivelse af gårdbebyggelsernes beliggenhed og forslag til lokalplanafgrænsning vedlægges dagsordenen.

Det anbefales, at lokalplanen udarbejdes med henblik på at sikre følgende for de to konkrete ejendomme:

- At Nordvanggård kan anvendes til boligformål og/eller erhvervsformål i form af liberalt erhverv, kontor og administration.
- At der gives mulighed for en bedre udnyttelse af det eksisterende gårdanlæg, herunder at udnyttelsen af den resterende byggemulighed på Nordvanggård sker med størst mulig respekt for den bevaringsværdige hovedbygning og dens beliggenhed i forhold til parkområdet omkring Nordvang sø.
- At uudnyttet tagrum på Gl. Bakkegård kan indgå i boligarealet for ejerforeningens syv boliger dette med mulighed for etablering af kviste under hensyntagen til Gl. Bakkegårds bevaringsværdi.

Herudover foreslås det, at der i udarbejdelse af de bebyggelsesregulerende bestemmelser og bestemmelserne for indretningen og udformningen af de ubebyggede arealer for alle ejendomme inden for lokalplanområdets afgrænsning rettes særlig fokus på bestemmelser, der kan være med til

- at tydeliggøre den bevaringsværdige landsbystruktur,
- at sikre den bevaringsværdige bebyggelse, både i forhold til proportioner, bygningsdetaljer, materialeanvendelse og farver,
- at sikre hensigtsmæssige adgangs- og parkeringsforhold til de enkelte ejendomme, herunder mulighed for etablering af overdækket parkering, udhusfunktioner o.lign.,
- at sikre landsbyens grønne karakter, og

· at gøre de grønne arealer omkring det centrale gadekær attraktive for ophold.

Det foreslås, at lokalplanarbejdet sker i dialog med ejeren af Nordvanggård, Ejerforeningen Gl. Bakkegård og med invitation til øvrige ejere og brugere inden for landsbyafgrænsningen om at kunne fremsætte ønsker til fastlæggelsen af rammer for landsbymiljøet.

Det skal i øvrigt bemærkes, at det bevarede stuehus fra gårdbebyggelsen Fredsholm i dag anvendes som kommunal børnehave og at eventuelle ønsker for ejendommens fremtidige udnyttelse bør medtages i lokalplanlægningen.

## **INDSTILLING**

---

Direktionen foreslår, at det meddeles ansøgerne,

- 1) at udarbejdelsen af en bevarende lokalplan, herunder et tillæg til kommuneplanen, for den foreslåede afgrænsning af Bistrup landsby vil blive igangsat i løbet af 2015, hvor ejerforholdet omkring Nordvanggård kan forventes afklaret, og
- 2) at det vil ske på baggrund af det i sagsfremstillingen beskrevne plangrundlag, i dialog med ejeren af Nordvanggård og Ejerforeningen Gl. Bakkegård.

### **Vedtagelse i Byplanudvalget den 11-03-2015**

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag ad 1) – 2).

## **Punkt 6: Nedenomsvej 25 - Forslag til Tillæg 1 til Lokalplan 94 for Høsterkøb by med forslag til Tillæg 3 til Kommuneplan 2013**

15/1924

### **Bilag**

Screening i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Tillæg 1 til Lokalplan 94, forslag

# Nedenomsvej 25 - Forslag til Tillæg 1 til Lokalplan 94 for Høsterkøb by med forslag til Tillæg 3 til Kommuneplan 2013

## RESUMÉ

---

Som et resultat af masterplanen fra 2011 for dagsinstitutionernes fysiske rammer og placering i Rudersdal Kommune blev Høsterkøb Børnehave, Nedenomsvej 25, lukket i 2014.

Ejendommen ejes af kommunen og i forbindelse med lukningen er der taget stilling til, at ejendommen med sin beliggenhed, størrelse og bevaringsværdi skal afhændes som bolig.

Forslag til Tillæg 1 til Lokalplan 94 for Høsterkøb by med Forslag til Tillæg 3 til Kommuneplan 2013 er udarbejdet med henblik på at gøre en sådan afhændelse mulig.

Sagen forelægges Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen til beslutning.

## Sagsfremstilling

Nedenomsvej 25 består af matr. nr. 58 Høsterkøb by, Birkerød, som har et areal på 1.022 m<sup>2</sup>. Ejendommen er beliggende i landzone og er omfattet af rammebestemmelserne for enkeltområde Hø.D2 og eksisterende landzonelokalplan, Lokalplan 94 for Høsterkøb by.

Ejendommen ligger i den nordlige del af Høsterkøb i hjørnet mellem Nedenomsvej og Høsterkøb Byvej. Mod nord, på den modsatte side af Høsterkøb Byvej, og øst for den bebyggede del af ejendommen ligger boligejendomme bebygget med enfamiliehuse. Mod syd ligger landsbyens idrætsplads, som er knyttet til Høsterkøb Skole. På den vestlige side af Nedenomsvej ligger landsbyens gadekær, Asyldammen. Ejendommen ligger som en naturlig del af boligmiljøet i Høsterkøb.

Ejendommens oprindelige og nuværende hovedbygning er fra 1892 og er i Lokalplan 94, sammen med senere tilbygninger, udpeget med høj bevaringsværdi. Hovedbygningen fremstår som et velproportioneret landsbyhus, der, med sin facade beliggende i skel mod Nedenomsvej, komplementerer den særlige bebyggelsesstruktur, der er langs flere af Høsterkøbs vejstrækninger. Bygningen blev oprindeligt anvendt som Asyl og senere som børnehave.

Tilbygningerne er fra 1941 og 1979 og er opført i forlængelse af det oprindelige landsbyhus med facader trukket tilbage fra vejskel.

Forvaltningen har udarbejdet vedlagte Forslag til Tillæg 1 til Lokalplan 94 for Høsterkøb By med Forslag til Tillæg 3 til Kommuneplan 2013.

Begge forslag til tillæg er udarbejdet med henblik på, at ændre ejendommens anvendelse fra offentlige formål til boligformål, og at udpege den oprindelige del af den eksisterende bebyggelse som bevaringsværdig.

Forslaget til lokalplantillæg præciserer disse bestemmelser og fastlægger endvidere bestemmelser for bebyggelsens omfang og placering i forhold til afgrænsning af byggefelt samt for bebyggelsens ydre fremtræden.

Den eksisterende lokalplans øvrige bestemmelser vil fortsat være gældende for ejendommen. Det gælder også lokalplanens bonusvirkning i forhold til planlovens landzonebestemmelser, som betyder, at lokalplanen erstatter de landzonetilladelser, der ellers ville være nødvendige for lokalplanens, herunder lokalplantillæggets, realisering.

Med udarbejdelsen af forslaget til lokalplantillæg har forvaltningen set nærmere på det, i den gældende lokalplan, fastlagte byggefelt for ejendommen. Det er forvaltningens vurdering, at byggefeltets afgrænsning bør ændres, så

landsbyhusets karakteristiske facader kan fastholdes.

Som en konsekvens af et mere afgrænset byggefelt lægger forslaget til lokalplantillæg op til, at der på den sydlige del af grunden, i en afstand af min. ca. 20 m fra beboelseshusets sydlige facade, kan opføres et kombineret garage-/carport- og udhusbyggeri.

Forvaltningen har orienteret Høsterkøb Grundejerforening om, at der arbejdes med et forslag til tillæg til lokalplan og kommuneplan med henblik på at kunne afhænde Nedenomsvej 25 til boligformål. Grundejerforeningen har givet en positiv tilbagemelding.

#### Lov om miljøvurdering

I forbindelse med udarbejdelsen af forslag til tillæg til kommuneplan og lokalplan er der foretaget en screening i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer.

På baggrund af screeningen er det kommunens vurdering, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering.

Vurderingen bygger på, at tillægget til lokalplanen kun fastlægger bestemmelser for en enkelt ejendom og at ejendommens ændrede anvendelse ikke vurderes at medføre en øget miljøbelastning. Endvidere er der lagt vægt på, at tillægget i højere grad vil sikre bygningens bevaringsværdige fremtræden.

#### **Bilag**

1. Forslag til Tillæg 1 til Lokalplan 94 for Høsterkøb by med Forslag til Tillæg 3 til Kommuneplan 2013
2. Screening i forhold til Lov om miljøvurdering

#### **INDSTILLING**

---

Direktionen foreslår indstillet,

- 1) at Forslag til Tillæg 1 til Lokalplan 94 for Høsterkøb by med Forslag til Tillæg 3 til Kommuneplan 2013 vedtages og sendes i offentlig høring, og
- 2) at der ikke gennemføres miljøvurdering i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer, idet lokalplanen vurderes at have begrænset indvirkning på miljøet.

#### **Vedtagelse i Byplanudvalget den 11-03-2015**

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt ad 1) – 2).

## **Punkt 7: Forslag til Tillæg 1 til Lokalplan 228 for et boligområde ved Henrikholms Allé**

14/13532

### **Bilag**

Screening for miljøvurdering - skema

Lokalplantillæg 228.1

# Forslag til Tillæg 1 til Lokalplan 228 for et boligområde ved Henrikholms Allé

## RESUMÉ

Byplanudvalget vedtog på mødet den 18. august 2014 at igangsætte udarbejdelse af et tillæg til Lokalplan 228 for et boligområde ved Henriksholms Allé.

Tillægget har til formål indenfor tre afgrænsede områder, at tilvejebringe planmæssige mulighed for opførelse af tæt lav bebyggelse i form af gårdhavehuse samt åben lav bebyggelse samt at skabe en mere hensigtsmæssig indpasning af bebyggelsen i landskabet.

Forslag til Tillæg 1 til Lokalplan 228 samt screening i forhold til miljøvurdering, forelægges for Byplanudvalget samt Kommunalbestyrelsen til vedtagelse med henblik på offentliggørelse.

## Sagsfremstilling

Størstedelen af byudviklingsområdet Henriksholm er i dag reguleret af Lokalplan 228 for et område ved Henrikholms Allé. Nærværende Tillæg 1 omfatter delområderne A1, C1, C2 og del af E (Herregårdshaven). Benævnelsen C1 udgår, da der ikke i planen er særlige bestemmelser for dette område.

Lokalplantillæggets formål er, muligøre opførelse af tæt lav og åben lav boligbebyggelse med henblik på, at tilgodese behovet for forskellige boligtyper og sikre en hensigtsmæssig indpasning af bebyggelsen i landskabet.

Forslaget indeholder endvidere ændringer til delområdernes afgrænsning for, at skabe en hensigtsmæssig afgrænsning i forhold til den i planen viste bebyggelsesplan.

Ved udarbejdelse af tillægget har det vist sig nødvendigt, at udarbejde nye bebyggelsesregulerende bestemmelser samt bestemmelser for veje, ubebyggede arealer, udstykning samt forudsætning for ny bebyggelse.

Bestemmelser i Lokalplan 228 § 7.1 -7.5 vedrørende det samlede omfang af bebyggelse er forsat gældende.

### Delområde C2

Delområde C2 udlægges til tæt lav bebyggelse i form af gårdhavehuse.

Området mod øst som rummer mulighed for etablering af 5 gårdhavehuse, hvilket er en reducere med et hus i forhold til Lokalplan 228.

Området mod vest rummer mulighed for etablering af 16 gårdhuse grupperet to og to.

For at tilpasse bebyggelsesplanen til landskabet, er der fastlagt en række byggefelter samt sokkelkoter for ny bebyggelse indenfor delområde C2.

Vejadgangen til den østlige del af delområde C2 sker ad Clarasvej (F1-F1), som har overkørsel til Henrikholm Allé.

Lokalplanen indeholder endvidere en række bebyggelsesregulerende bestemmelser som bl.a. fastlægger at ny bebyggelse skal opføres i en etage med en maksimal bygningshøjde på 6 m og opføres i teglsten i mørke naturfarver.

Terrænregulering kan udføres som vist på tegningsbilag 5.

### Delområde A1

For delområde A1 fastlægges et byggefelt med mulighed for etablering af åben lav bebyggelse i form af 2 villaer.

Ny bebyggelse skal opføres i maksimalt 8,5 m og opføres i teglsten i blankt murværk. Facaderne skal fremstå i lyse naturfarver, dog ikke hvidt.

Det kan udføres terrænregulering på +/- 0,5 m indenfor byggefelt og +/- 0,25 udenfor byggefelt.

Vejadgangen til området sker via en videreførelse af vejen Udsigten.

#### Delområde E1 Herregårdshaven

Herregårdshaven er indarbejdet i nærværende tillæg, idet der har vist sig et behov for, at fastlægge terrænregulering samt fastlægge bevaringsværdig beplantning.

Lokalplanen muliggør en på tegningsbilag 5 vist terrænregulering, hvor der visse steder reguleres på op til en meter.

Der fastlægges endvidere fire bevaringsværdige træer samt beplantning som skal søges bevaret.

#### Vejforhold

Vejene udlægges i lighed med vejene i Lokalplan 228, således at der er en relativ smal vejbane på 5 m, en 1,5 m græsribbe og 1 m til etablering af grøft (LAR rende). Endvidere er der et areal på 2,5 m hvor der gruppevis etableres, et armeret p-areal til brug for gæsteparkering.

Vejvandet afledes lokalt via grøfter (LAR render) i lighed med de nuværende veje i området. For Clarasvej vil der dog være mulighed for afledning til fælles faskine.

#### 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 vil skulle gennemføres en miljøvurdering. Vurderingen bygger på, at lokalplanforslaget kun fastlægger bestemmelser for et mindre område på lokalt plan og kun indeholder mindre ændringer i forhold til eksisterende plangrundlag, idet området i dag er udlagt til boligformål med tilsvarende anvendelse som lokalplanforslaget.

### **INDSTILLING**

---

Direktionen foreslår indstillet,

- 1) at Tillæg 1 til Lokalplan 228 vedtages og fremlægges i en 8 uger offentlig høring, og
- 2) at der tages afgørelse om, at der i forbindelse med lokalplanen, ikke skal gennemføres en miljøvurdering, i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer.

### **Vedtagelse i Byplanudvalget den 11-03-2015**

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt ad 1) – 2).

Henvendelse fra Helge Sølgaard af 9. marts 2015 indgik i sagens behandling.

## **Punkt 8: Sjælsøstien - Etablering af rekreativt stiforløb over engen ved Soldraget**

15/1924

### **Bilag**

Skriftlig ansøgning om dispensation fra fredning til anlæg af rekreativ sti ved Sjælsø, omfatter snit af sti

SJÆLSØSTIEN - endeligt forløb med angivelse af spang, gangbro og fugleskjul

Spang og gangbro i plan og snit

Tegningsmateriale på fugleskjul ved Sjælsø

# Sjælsøstien - Etablering af rekreativt stiforløb over engen ved Soldraget

## RESUMÉ

Rudersdal Kommune har sammen med nabokommunerne og Naturstyrelsen gennem en årrække arbejdet på at realisere visionen om et samlet stianlæg rundt om Sjælsø.

På baggrund af en gennemført høring vedtog Kommunalbestyrelsen på møde den 10. september 2014 tracéet for det stiforløb, der skal forbinde den eksisterende sti fra Soldraget til Stenløkken med en planlagt sti over Kajerød Å til Allerød Kommune.

Stien forløber over de østlige engarealer syd for Sjælsø, som er omfattet af landskabsfredning samt bygge- og beskyttelseslinjer i henhold til naturbeskyttelsesloven.

I tilknytning til stiforløbet etableres forskellige anlæg.

Sagen forelægges Byplanudvalget med henblik på stillingtagen til dispensation fra bygge- og beskyttelseslinjer og udtalelse over for Fredningsnævnet for København.

## Sagsfremstilling

Formålet med stiforløbet er at skabe øget adgang til naturoplevelser i det fredede område, og på sigt at sikre et sammenhængende stiforløb rundt om Sjælsø.

Stien anlægges i et samarbejde med Allerød Kommune, som viderefører stiforløbet fra kommunegrænsen og op langs den vestlige ende af Sjælsø til Sjælsmarksvej.

Stien anlægges som grussti i 2 meters bredde. Afgravet jord fordeles på arealerne langs stien. På de vådeste dele af strækningen anlægges stien oven på terræn, dvs. uden afgravning, men med udlægning af fiberduk på eksisterende terræn og opbygning med grus.

Hvor stien krydser Kajerød Å ved kommunegrænsen, og undervejs ved mindre grøfter og særligt våde områder, vil stien blive anlagt med spang udført i ubehandlet træ.

Hvor Kajerød Å løber ud i Sjælsø etableres et overdækket fugleskjul med et grundplan på ca. 3 x 3 m og med en højde på maks. 2 m. Som adgang til fugleskjulet etableres en ca. 30 m lang gangbro langs åens udløb gennem en strækning med våd rørsump. Både fugleskjul og gangbro udføres i ubehandlet træ.

Skriftlig ansøgning med snit, der viser stiens principielle udformning i forhold til eksisterende terræn, oversigtskort, der viser det ansøgte stitracé med placering af spang, gangbro og fugleskjul samt tegningsmateriale af spang, gangbro og fugleskjul er vedlagt dagsordenen.

Den ansøgte sti er en realisering af en planlagt rekreativ sti udlagt i Kommuneplan 2013.

Stiforløbet etableres på arealer omfattet af Overfredningsnævnets kendelse af 11. juli 1950 om fredning af arealer ved Sjælsø og delvist omfattet af naturbeskyttelseslovens skovbyggelinje og søbeskyttelseslinje.

Fredningen tilsigter bevaringen af landskabeligheden langs søen, som har stor betydning for bl.a. de stianlæg, hvortil almenheden har adgang.

Arealerne er fredet således, at tilstanden ikke må forandres. Det er navnlig forbudt at opføre bygninger af enhver art, herunder drivhuse, boder og skure, eller anbringe andre indretninger, der kan virke mispydende.

Det er forvaltningens vurdering, at det ansøgte stiforløb med anlæg, herunder fugleskjul, kræver dispensation fra fredningen samt dispensation fra skovbyggelinje og søskyttelseslinje.

Forvaltningen foreslår, at det anbefales fredningsnævnet at meddele dispensation fra fredningen til det ansøgte stiforløb med spang over mindre grøfter og særlige vådområder, spang over Kajerød Å, gangbro til fugleskjul og fugleskjul med vilkår om,

- a) at tracéet, både på tørre og våde arealer, anlægges, så det falder naturligt ind i det eksisterende terræn,
- b) at afgravet overskudsjord udjævnes i et tyndt lag langs stitracéet under hensyntagen til beplantning og terræn, og
- c) at der ikke etableres nogen form for belysning.

Det skal i øvrigt bemærkes, at stiforløb m.m. også kræver dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 3, beskyttede naturtyper. Denne dispensation behandles af Miljø- og Teknikudvalget.

## **INDSTILLING**

---

Direktionen foreslår,

- 1) at det anbefales Fredningsnævnet for København, at meddele dispensation fra fredningen til det ansøgte stiforløb og de forskellige anlæg, herunder fugleskjul, på de i dagsordenen nævnte vilkår a–c, og
- 2) at forvaltningen på baggrund af fredningsnævnets eventuelle meddelelse af dispensation bemyndiges til at meddele dispensation fra skovbyggelinje og søbeskyttelseslinje til det ansøgte.

### **Vedtagelse i Byplanudvalget den 11-03-2015**

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag ad 1) – 2).

**Punkt 9: Skodsborgparken I og II, matr.nr. 1am, 1mp og 1ms Aggershvile,  
Vedbæk - Dispensation fra fredning til fældning af træ**

13/9773

**Bilag**

Oversigtskort

# Skodsborgparken I og II, matr.nr. 1am, 1mp og 1ms Aggershvile, Vedbæk - Dispensation fra fredning til fældning af træ

## RESUMÉ

---

Rådgiver søger på vegne af Ejerforeningen Skodsborgparken I og II om fældning eller alternativt ensidig beskæring af fredet egetræ. Fældning eller kraftig beskæring kræver dispensation fra fredningsdeklaration.

Sagen forelægges Byplanudvalget med henblik på udtalelse til Fredningsnævnet for København.

## Sagsfremstilling

Træ nr. 35, egetræ, står som eneste overstander i randbeplantning, hvorunder der vokser mindre rhododendron. Til den ene side er vinderpladsen i forbindelse med Skodsborg station og til den anden parkeringsplads langs Skodsborgparkens etageejendomme. Oversigtskort vedlægges dagsordenen.

### Plangrundlag og fredning

Området er omfattet af Byplanvedtægt 12 for Skodsborg. Ifølge Byplanvedtægt 12, § 4 A skal de frie arealer udformes som et samlet parkareal med bevarelse af 'eksisterende karakter' og den værdifulde del af beplantningen. Ingen del af den 'eksisterende beplantning' må fjernes uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen. Egetræet står i en beplantning der i byplanvedtægten er karakteriseret som skovbræmme.

Træet er omfattet af fredningsdeklaration nr. 043 af 24. september 1960. Ifølge fredningsdeklarationen skal de udpegede træer gives de bedste muligheder for at leve. Endvidere skal der finde genplantning sted til erstatning for de træer, der alligevel vil forsvinde. Arealet skal være af parklignende karakter. I fredningen står: "arealet skal dog kunne benyttes til anlæg af adgangsvej til ejendommene, ligesom det skal være tilladt at benytte arealet ud for husene til parkering".

### Tidligere behandling

Fredningsnævnet har tidligere givet tilladelse til fældning 12 træer af varierende kvalitet og sundhed. Dispensationerne til fældning af træ nr. af 8, 12, 16, 30, 33 og 58 blev givet, da træerne havde en negativ indvirkning på den resterende beplantning. Dispensation til træerne 49, 50, 51, 52, 53 og 55 blev givet på betingelse af samlet saneringsplan.

### Ansøgning

Der søges om dispensation fra fredning nr. 043 til at fælde udpeget egetræ nr. 35 eller alternativt at beskære samtlige af træets grene ud over parkeringsarealet. Ansøger foretrækker fældning og foreslår genplantning af to nye egetræer længere inde i bedet. Ansøgningen begrundes med at fugleekskrementer ødelægger de parkerede bilers lak, hvorfor antallet af brugbare parkeringspladser indskrænkes.

### Forvaltningens vurdering

Forvaltningen kan ikke anbefale træet fældet, da det står alene som stor overstander på en 30 meter lang strækning. Rhododendron-beplantningen kan ikke alene opfylde fredningens formål om parkkarakter. Fældning af træet vil ødelægge rytmen mellem lav og høj beplantning. Træet indgår derfor som et vigtigt led i det fredede træbælte. Endvidere har forvaltningens praksis været, at fugleekskrementer ikke er en tilstrækkelig tungvejende grund til fældning af fredede eller bevaringsværdige træer.

Forvaltningen kan ikke anbefale en ensidig beskæring af træet, da træets symmetri og visuelle karakter som solitærtræ er meget synlig som eneste overstander i bedet. Ensidig beskæring eller omfangsreduktion er endvidere imod fredningens bestemmelse om at give træet de bedste levevilkår, da mange sår vil stresser træet.

## **INDSTILLING**

---

Direktionen foreslår, at den ansøgte fældning eller beskæring af det fredede træ nr. 35 ikke anbefales overfor Fredningsnævnet for København med de angivne begrundelser.

### **Vedtagelse i Byplanudvalget den 11-03-2015**

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag med den bemærkning, at udvalget er indstillet på at se på sagen igen under forudsætning af, at der plantes nye træer, der i størrelse og vækst efter nogle år kan sikre en langsigtet vedligeholdelse af beplantningen.

## **Punkt 10: Nyt vejnavn - Henrikshøj**

13/8597

### **Bilag**

Kortbilag Henrikshøj

# Nyt vejnavn - Henrikshøj

## RESUMÉ

---

I forbindelse med opførelse af 4 nye punkthuse på Henriksholm har Kongegeen A/S forespurgt om vejnavn til den vej som fører ind til etageboligerne omkring bunkerhøjen.

Sagen forelægges Byplanudvalget til godkendelse.

## Sagsfremstilling

Byplanudvalget behandlede den 6. marts 2013 et forslag til nye vejnavne for Henriksholmsområdet, i den forbindelse blev vejnavnet Bunkereren godkendt for vejen ind til etageboligerne omkring bunkerhøjen.

Kongegeen A/S ønsker imidlertid en anden navngivning til denne vej og har tidligere fremsendt forslag om, at kalde vejen Henrikshøj.

I henhold til lov om Bygnings- og Boligregistrering fastsættes nye vejnavne af Kommunalbestyrelsen.

Forinden endelig godkendelse skal vejnavnene godkendes af Hovedstadsområdetets Vejnavnesamarbejde for at forhindre identiske vejnavne eller vejnavne, som kan give anledning til forveksling indenfor samarbejdskommunerne.

Hovedstadsområdetets Vejnavnesamarbejde har den 3. marts 2015 oplyst, at vejnavnesamarbejdet ikke har indvendinger mod anvendelsen af vejnavnet Henrikshøj.

Forvaltningen foreslår, at vejnavnet Henrikshøj godkendes.

## INDSTILLING

---

Direktionen foreslår, at det ønskede vejnavn Henrikshøj godkendes.

## Vedtagelse i Byplanudvalget den 11-03-2015

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.