

REFERAT Byplanudvalget 2014-2017 d. 11-05-2016

Mødedato Onsdag d. 11. maj 2016 kl. 09:00

Mødested Administrationscentret Mødelokale 2

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Forslag til budget 2017 samt budgetoverslagsårene 2018 - 2020 for Byplanudvalget.....	4
Forslag til Arkitektur- og Bevaringspolitik for Rudersdal Kommune.....	6
Fredning af Frederikslund Skov – Udvidelse af fredningsområde.....	8
Næsselottet, Dronninggårds Alle 134-140 – Udvidelse af parkeringsareal.....	10
Gøngehusvej 29B, 2950 Vedbæk, matr.nr. 2hc Vedbæk By, Vedbæk: Bålhytte i landzone indenfor sl	13
Ny villa, Udsigten 9, Henriksholm; matr.nr. 1 gz, Vedbæk By, Vedbæk.....	15
Ombygning af hovedbygning Henriksholm, Melchiorsen 1, matr.nr. 1 eq Vedbæk – areal af tagetage	16
Skovstykket 9 og 11, 2830 Virum, matr.nr. 1dc og 1db Geelskov, Ny Holte: Støjhegn inden for forti	18
Teglporten 11, dispensation fra byggefelt.....	20
Kong Valdemars Vej 19 - Dispensation fra fortidsmindebeskyttelseslinje.....	21
Godkendelse af låneoptagelse og lejeforhøjelse i forbindelse med udskiftning af vinduer - Teglporte	22

Punkt 1: Meddelelser

Resumé

Axel Bredsdorff (L) orienterede om beplantning på det nordøstlige hjørne af Henrikholm.

Axel Bredsdorff (L) orienterede om, at ejerne af erhvervsejendommene ved butikscenteret ved Vasevej er positivt indstillet på et møde, som forventes afholdt i maj måned.

Axel Bredsdorff (L) orienterede om, at Økonomiudvalget på det kommende møde skal behandle en sag om Hotel Marina.

Direktør Iben Koch orienterede om status på nedrivning af Kajerøds-kolen.

Punkt 2: Forslag til budget 2017 samt budgetoverslagsårene 2018 - 2020 for Byplanudvalget

16/7354

Resumé

På baggrund af tidsplanen for budgetlægningen skal fagudvalgene behandle forslag til driftsbudget og investeringsoversigt.

Økonomiudvalget vedtog den 20.4.2016 budgetrammerne for driftsbudgettet 2017 – 2020.

Fagudvalgene skal således drøfte budgetoplægget for 2017 – 2020, herunder forslag til budgettilpasninger i budgetperioden.

Der henvises til budgetmappen "Budgetoplæg 2017 – 2020", som dannede grundlag for Økonomiudvalgets behandling den 20. april 2016.

Budgetmappen bedes medbragt til mødet.

Sagen forelægges Byplanudvalget til drøftelse og vil ifølge tidsplanen blive fremlagt på ny i juni-mødet.

Sagsfremstilling

Byplanudvalgets budgetområde fremgår af siderne 37-40 incl. i "Budgetoplæg 2017 – 2020".

Byplanudvalgets budgetramme for driftsbudgettet udgør netto 2.271.000 kr. i 2017 og 2.268.000 kr. i 2018, 2.266.000 kr. i 2019 og 2.266.000 kr. i 2020.

Direktør og områdechefer vil på mødet gennemgå udvalgets budget på politikområder.

Langsigtede politiske mål

De langsigtede politiske mål, som Kommunalbestyrelsen vedtog i forbindelse med Budget 2015, fremgår under de enkelte udvalg i Budgetoplæg 2017-2020. Frem mod vedtagelsen af Budget 2017 forholder fagudvalgene sig til foreløbig målopfyldelse på de langsigtede mål. På møderne i maj og juni kan Byplanudvalget blandt andet drøfte følgende:

- Behovet for yderligere konkretisering af målene, herunder opstilling af delmål
- Målenes "målbarhed"
- Målenes tidshorisont – hvornår skal den ønskede effekt være opnået?
- Hvilke indikatorer skal benyttes i forbindelse med evalueringen af, hvorvidt den ønskede effekt er opnået?
- Hvilke yderligere indsatser bør iværksættes for at realisere målene og opnå den ønskede effekt?
- Vil udvalget foreslå nye mål?
- Er der mål, der ikke er aktuelle i budgetperioden 2017-2020?

Tilpasningsforslag til budgettet

Der blev i forbindelse med budgettet for 2016 indarbejdet en tilpasningspulje i årene 2017-2020 på henholdsvis 25, 50, 75 og 100 mio.kr. til senere udmøntning. Økonomiudvalget besluttede i forbindelse med behandlingen af budgetoplægget den 20.4.2016 at ændre profilen til 50 mio. kr. i 2017, 75 mio. kr. i 2018 og 100 mio. kr. fra og med 2019.

Det blev besluttet at iværksætte en proces med konkretisering af budgettilpasninger til udmøntning af omprioriteringsbidraget.

For Byplanudvalget betyder det et tilpasningskrav på 40.000 kr. i 2017, 59.000 kr. i 2018, og 79.000 kr. fra og med 2019.

Byplanudvalgets andel af tilpasningskravene indgår i de tilpasningsforslag, der er udarbejdet på Teknik- og Miljøudvalgets område, idet politikområdet Faste Ejendomme, som hører under Byplanudvalget, administreres af forvaltningsområdet Teknik og Miljø, som har valgt at behandle tilpasningskravene til området under ét. Der er derfor ikke nogen tilpasningsforslag på Byplanudvalgets område.

Forvaltningen vil til fagudvalgenes møder i juni fremlægge færdigt udarbejdede forslag til budgettilpasninger ud fra fagudvalgenes tilkendegivelser. Drøftelserne om tilpasninger kan fortsætte i fagudvalgene i august og september.

Forslagene til budgettilpasninger vil efter junimøderne blive indarbejdet i Budgetforslag 2017, som udsendes i juli måned og førstebehandles i august måned. Med budgetforslaget udsendes oversigten over forslag til konkretiseringen af omprioriteringsbidraget – også til alle høringsberettigede.

Serviceudgifter

Ved udarbejdelse af Budgetoplægget er det lagt til grund, at rammen for kommunernes serviceudgifter for 2017 vil blive fastsat som serviceudgifterne i budget 2016 tillagt pris- og lønfremskrivning.

Med denne forudsætning som grundlag er kommunens beregnede serviceramme i budgetoplægget praktisk talt overholdt i 2017 med en mindre overskridelse på 1,0 mio. kr., mens der i årene 2018 – 2020 er en rummelighed i servicerammen på henholdsvis 7,0 mio. kr., 6,3 mio. kr. og 29,9 mio. kr. Der er i denne beregning ikke taget højde for Økonomiudvalgets beslutning 20. april 2016 om at fremrykke profilen på de allerede vedtagne budgetreduktioner, der følger af omprioriteringsbidraget, hvorfor der vil være rummelighed i den beregnede serviceramme i hele budgetperioden.

Servicerammen for 2016 vil blive endeligt fastsat i forbindelse med de kommende økonomiforhandlinger mellem regeringen og KL.

Investeringsoversigt

Forslag til investeringsoversigt for 2017 – 2020 er indarbejdet i budgetoplægget på side 153-170.

Forslag til Byplanudvalgets investeringsoversigt 2017 – 2020 fremgår af side 154 og viser for udvalgets område følgende udgifter:

2017	2018	2019	2020
2.500.000 kr.	0 kr.	0 kr.	0 kr.

Forvaltningen vil på mødet redegøre for ændringer i investeringsoversigten, herunder fremrykning af rådighedsbeløb til finansiering af andre projekter.

Høring

I henhold til tidsplanen for budgetlægningen sendes det samlede budgetforslag i høring hos råd, bestyrelser og institutioner. Til brug herfor udarbejder Økonomi en specificeret udgave af budgetforslaget, som placeres på intranettet, hvorfra områderne kan kopiere relevante udsnit til brug for høring. Høringssvarene vil blive udsendt til Kommunalbestyrelsen 29.8.2015, således at Kommunalbestyrelsen er orienteret om høringssvarene inden førstebehandlingen af budgetforslag

Indstilling

Direktionen foreslår,

- 1) at udvalget drøfter de langsigtede politiske mål,
- 2) at forslag til driftsbudget drøftes, herunder eventuelle omprioriteringer inden for udvalgets budgetramme,
- 3) at udvalget indleder drøftelse af realisering af forslag til tilpasninger, og
- 4) at forslag til investeringsoversigt drøftes.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 11-05-2016

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Byplanudvalgets langsigtede mål og indsats for 2016

Punkt 3: Forslag til Arkitektur- og Bevaringspolitik for Rudersdal Kommune

16/4183

Resumé

Byplanudvalget drøftede på mødet den 2. december 2015 et udkast til en Arkitektur- og Bevaringspolitik. Byplanudvalget vedtog at genoptage sagen i 2016.

Arkitektur- og Bevaringspolitikken har til formål at understøtte borger, rådgivere, politikere og forvaltningen i arbejdet med at bevare og udvikle den særlige identitet i Rudersdal Kommune, som de fysiske omgivelser med bygninger, byer og landskabet udgør.

Udarbejdelsen af Arkitektur- og Bevaringspolitikken indgår i Kommuneplan 2013 samt Planstrategi 2015.

Sagen forelægges Byplanudvalget med henblik på, at forslaget til Arkitektur- og Bevaringspolitik udsendes i høring.

Sagsfremstilling

Arkitektur- og Bevaringspolitikken er udarbejdet med afsæt i den gennemførte borgerproces og har til formål at give et politisk og forvaltningsmæssigt grundlag for dialogen med borgerne og byggeriets parter om værdien af byggeriets kvalitet i kommende plan- og byggesager. Arkitektur- og Bevaringspolitikken understøtter hermed planstrategiens vision om Rudersdal Kommune som *tæt på og meget grønne* ved at bidrage til, at der fortsat bygges i en kvalitet, der bidrager til at styrke by- og boligområdernes kvalitet og identitet.

Et forslag til en Arkitektur- og Bevaringspolitikken er vedlagt.

Arkitektur- og Bevaringspolitikken hovedbudskaber:

- Ny arkitektur skal tilpasses stedet, hvor der bygges.
- Bevaringsværdige bygninger sikres mod nedrivning.
- Om- eller tilbygning sker med respekt for bygningens bærende værdier.
- Attraktive, levende og trygge bymiljøer er de bedste forudsætning for at styrke og udvikle fællesskabet.
- Fortætning i byer skal understøtte et levende bymiljø og ske med respekt for stedet.
- Offentlige bygninger og byrum udformes i en proces og kvalitet, der sikrer glæde og ejerskab til stedet.
- 'Tæt på og meget grønne' kendetegner det bebyggede miljø og styrker oplevelsen af grønne værdier.

Arkitektur- og Bevaringspolitikken er en samlet politik, hvor den første del er en fælles arkitekturpolitik, inddelt i tre skalatrin Bygninger, Byer og Landskabet. De enkelte afsnit er underopdelt i en tematisk opdeling, som knytter sig til det enkelte afsnit/skalatrin. Den anden del indeholder bevaringspolitikken med et afsnit om bevaring, hvor kommunes bygningsarv behandles med afsæt i særlige tidsperioder.

Til alle temaer knytter sig en vision, en beskrivelse af det enkelte tema samt bud på en række konkrete handlinger og anbefalinger under overskrifterne: Rudersdal Kommune vil, Som bygherre kan du og Som borger kan du.

Politikken giver endvidere i billeder og tekst eksempler på arkitektur, bymiljøer og landskabet i Rudersdal Kommune for at konkretisere arkitektonisk kvalitet i Rudersdal Kommune.

I 2014 afholdtes en række workshop for interessenter og politikken har været forelagt Byplanudvalget december 2015. Bemærkninger fra udvalgets drøftelse er indarbejdet i det nuværende materiale.

Den fortsatte proces

Tidligere og ved Byplanudvalgets drøftelse på mødet den 2. december 2015 var det hensigten, at Arkitektur- og Bevaringspolitikken var ledsaget af et kommuneplantillæg til sikring af kommunens bevaringsværdige bygninger i den nordlige del af kommunen. Samtlige bygninger er registreret i en SAVE- registrering gennemført af Cowi i perioden 2011 - 2013.

I forbindelse med udarbejdelse af dette tillæg, har der vist sig en række datatekniske vanskeligheder, som har forsinket processen. Det forventes derfor, at dette tillæg udarbejdes efterfølgende, og derefter indarbejdes i forslag til Kommuneplan 2017, som forventes fremlagt og vedtaget til udsendelse i høring primo 2017.

Den foreslåede høring er ikke en lovmæssig høring, da dette ikke er et krav i forbindelse med vedtagelse af en Arkitektur- og Bevaringspolitik.

Offentliggørelse

Det foreslås, at Arkitektur- og Bevaringspolitikken offentliggøres på hjemmesiden og udsendes i 6 uger til kommunes grundejerforeninger, boligforeninger og bevaringsforeninger, så de har mulighed for at komme med bemærkninger. Forslaget til politikken vil blive offentliggjort på kommunes hjemmeside, hvor alle vil have mulighed for at komme med bemærkninger. I denne periode vil politikken kun forelægges i digital form.

Arkitektur- og Bevaringspolitikken foreslås endeligt vedtaget i Kommunalbestyrelsen august 2016 og offentliggørelse foreslås, at ske på arkitekturens dag 1. oktober 2016.

Det foreslås i forbindelse med Arkitekturens dag, at Arkitektur- og Bevaringspolitikken offentliggøres på kommunens hjemmeside. For at skabe opmærksomhed omkring politikken udsendes en pressemeddelelse. Dette med små interview med enkelte om deres yndlingssteder i kommunen. Den trykte udgave af politikken udsendes til grundejerforeninger og borgere m. fl., som har deltaget i workshops.

Efterfølgende kan der for at fastholde opmærksomheden arbejdes med en Arkitektur- og Bevaringspris og fx med en Arkitekturrute ind i Rudersdal Rutens univers eller gennem et samarbejde med lokale skoler.

Implementering

Arkitektur- og Bevaringspolitikken er primært en politik og udtryk for en fælles holdning til arkitektur og bevaring. En primær målgruppe er kommende bygherre og fx velkomst arrangement for nye borgere.

Politikken vil bl.a. blive indarbejdet og anvendt som dialogværktøj i forbindelse med:

- Kommuneplanen ved optagelse af bevaringsværdige bygninger og kulturmiljøer.
- I forbindelse med udarbejdelse af lokalplaner, herunder bevarende lokalplaner og fastlæggelse af bevaringsværdig bebyggelse.
- Byggesagsbehandlingen, i forbindelse med ansøgninger om et konkret byggeri.
- Kommunale plejeplaner for natur- og rekreative områder
- Hvor kommunen er bygherre.
- Udvidelse og fornyelse af kommunens arkitekturpris.
- Understøtte og udarbejde oplysning om div temaer.

Efter udvalgets drøftelse er der sket redaktionelle ændringer på baggrund af udvalgets kommentarer og udarbejdet et implementeringsnotat. Notat om implementering er vedlagt.

Indstilling

Direktionen foreslår, at forslag til Arkitektur- og Bevaringspolitik vedtages og udsendes i høring i 6 uger til grundejerforeninger samt boligforeninger og ved offentliggørelse på kommunens hjemmeside.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 11-05-2016

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Forslag til Arkitektur- og Bevaringspolitik

Arkitektur og Bevaringspolitik, notat vedr. implementering

Punkt 4: Fredning af Frederikslund Skov – Udvidelse af fredningsområde

16/4183

Resumé

Byplanudvalget vedtog på møde af 10. juni 2015, at forvaltningen skulle påbegynde arbejdet med en omfredning af Frederikslund Skov, der er fredet ved en deklaration af 12. april 1946. På opfordring fra Danmarks Naturfredningsforening foreslår forvaltningen i den forbindelse at udvide fredningsarealet til at omfatte fredning af et område øst for banen.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Frederikslund Skov er fredet for den dels vedkommende, som ligger vest for S-banen (tidligere Nordbanen), matr.nr. 1aea Dronninggård, Ny Holte. Fredningen er gennemført ved en deklaration af 12. april 1946 fra Søllerød Sogneråd, der alene sikrer arealet til parkformål og offentlighedens adgang. Det fredede areal udgør ca. 25,5 ha., og ejes af Rudersdal Kommune.

Fredningen havde til hensigt at sikre, at der ikke kunne ske væsentlige ændringer i det eksisterende uden Fredningsnævnets godkendelse.

I 2012 meddelte Fredningsnævnet afslag på dispensation til udvidelse af et mindre parkeringsareal ved Holte Roklub. Byplanudvalget vedtog på møde af 10. juni 2015, at parkeringssituationen i området skulle søges løst og den eksisterende fredning afløst af en landskabsfredning.

Gennem en ny fredning vil skovens landskabelige og naturmæssige kvaliteter, udsigtskiler langt bedre kunne sikres. Med en ny fredning kan der sættes hensigtsmæssige rammer for skovens og de lysåbne arealers rekreative anvendelse, samt sikre og regulere offentlighedens adgang til og brug af området, der udgør et væsentligt grønt forbindelsesled mellem Vaserne nord for Furesøen og villaområderne nord og syd for fredningsområdet.

Forvaltningen har anmodet Danmarks Naturfredningsforening, DN, om stillingtagen til, om de vil indgå som medrejsere på fredningen. DN er positivt stemt overfor fredningen og vil gerne deltage i arbejdet med fredningen, men de forventes ikke at indgå som medrejsere.

På opfordring fra Danmarks Naturfrednings foreslår forvaltningen, at fredningsområdet udvides til også at omfatte fredning af udvalgte arealer øst for S-banen.

Beskrivelse af fredningsområdets udvidelse

- Matr.nr. 1bøz Dronninggård, Ny Holte, areal 5,9 ha ejet af Rudersdal Kommune
- Matr.nr. 1bøy Dronninggård, Ny Holte, areal 6,0 ha ejet af Rudersdal Kommune
- Matr.nr. 1caa Dronninggård, Ny Holte, areal 0,1 ha ejet af Grundejerforeningen Rudehaven
- Matr.nr. 1et Rudegård, Ny Holte, areal < 0,1 ha ejet af Rudersdal Forsyning A/S
- Del af matr.nr. 1fd Rudegård, Ny Holte, areal 1,6 ha ejet af Rudersdal Kommune
- Del af matr.nr. 1bsz Dronninggård, Ny Holte, areal < 0,1ha ejet af Rudersdal Kommune
- Del af matr.nr. 1e Rudegård, Ny Holte, areal < 0,1 ha ejet af Rudersdal Kommune
- Del af matr.nr. 7000o Dronninggård, Ny Holte, areal 0,2 ha udlagt til vejareal (Rudersdal Kommune)
- Del af matr. nr. 66a Dronninggård, Ny Holte, areal 1,7 ha ejet af Banedanmark
- Del af matr. 7000h Rudegård, Ny Holte, areal 0,2 ha udlagt til vejareal (Rudersdal Kommune)

Se også oversigtskort.

Forvaltningens begrundelser for udvidelsen

Arealerne, der ønskes inddraget i fredningen ligger i landzone og har status som fredskov. I kommuneplanen er arealerne udlagt til rekreativ anvendelse og udpeget med landskabelige og naturmæssige værdier, herunder er området udpeget som spredningskorridor for dyre- og planteliv.

Arealudvidelsen øst for banen rummer flere væsentlige biotoper. Skovarealet i fredningens nordøstlige del er værdisat med høj indekssværdi i GEUS skovstrukturindeks. Der er flere gamle, stormfaldne træer, hvoraf mange rummer stort potentiale for svampe og insekter, knyttet til dødt ved. Der er forekomst af skovbundsflora, knyttet til lang og muldrig

skovkontinuitet (bl.a. Gul Anemone).

Skoven rummer to søer, hvoraf den vestligste og største er omkranset af mose og er i risiko for at forsumpe.

Arealerne langs S-banen har stedvis præg af overdrev, som ved pleje og naturgenopretning kan udvikles yderligere. Skrænternes vestvendte eksponering for sol har et særdeles højt potentiale for insektliv.

På østsiden af jernbanen i Frederikslund Skov står to høje bøgetræer, hvor en eller flere ungarske soldater under anden verdenskrig har indridset nationalsymboler. På det nordligste træ kan endnu læses en bøn om med guds hjælp at genrejse det storungarske rige.

Langs den nordlige grænse af matr.nr. 1bøz og 1bøy Dronninggård, Ny Holte, ligger et beskyttet sten- eller jorddige.

På arealet er der en rundhøj, der er klassificeret som ikke fredet fortidsminde, og et mindre marksystem omkring en sø og bakkeryg, der er klassificeret som fortidsmindeareal. Såfremt arealerne inddrages i fredningen, vil forvaltningen i samarbejde med relevante myndigheder afklare, hvorvidt fortidsminderne skal beskyttes gennem fredningen.

Med udvidelse af fredningsområdet til også at omfatte de øst for S-banen liggende skovarealer, sikres en landskabskile, der afgrænser et boligområde fra et andet, og giver adgang til fredningerne vest for S-banen langs rekreative stisystemer.

Med en fredning af arealerne øst for S-banen sikres disse værdier på lang sigt.

Indstilling

Direktionen forslår, at forvaltningen i forbindelse med omfredningen af Frederikslund Skov arbejder videre med en udvidelse af fredningsområdet som beskrevet.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 11-05-2016

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Oversigtskort.pdf

Punkt 5: Næsseslottet, Dronninggårds Alle 134-140 – Udvidelse af parkeringsareal

16/4183

Resumé

Næsseslottet ApS ejer og administrerer anvendelsen af bygningerne på ejendommen Dronninggårds Alle 134-140, matr. nr. 1axd Dronninggård, Ny Holte.

For at kunne opfylde parkeringsbehovet ved anvendelsen af Næsseslottet og stueetagen af den tidligere hestestald (herskabsstalden) ansøges om tilladelse til at udvide det eksisterende parkeringsareal, der er beliggende nord for hestestalden.

Sagen forelægges Byplanudvalgt til beslutning.

Sagsfremstilling

Det eksisterende parkeringsareal ligger nord for den tidligere hestestald som en halvcirkel indhegnet af klippet bøgehæk mod det omgivende parkanlæg og de to overkørsler mod Dronninggårds Alle.

Parkeringsarealet giver mulighed for parkering af ca. 20 biler og skal dække parkeringsbehovet for den anvendelse, der finder sted på Næsseslottet og i stueetagen af den tidligere hestestald.

Næsseslottet anvendes som kontorhotel med mødefaciliteter og bemandet reception. Byplanudvalget meddelte i 2004 tilladelse til, som supplement til erhvervsanvendelsen at afholde et årligt antal kunststillinger og teater- og koncertarrangementer i hovedbygningen og udendørs i parkområdet.

Stueetagen i den tidligere hestestald anvendes, efter godkendelse i 2012 af den daværende Kulturarvsstyrelse og kommunen, til liberalt erhverv i form af administration, kontorer, tegnestuer og lignende. Denne anvendelse har øget presset på parkeringsarealet.

De to bygninger rummer tilsammen et erhvervsareal på ca. 1800 m² (registeret i BBR).

Parkeringsarealet ønskes udvidet med et ekstra cirkelslag, så der i alt bliver mulighed for at parkere 36-38 biler. Arealet uden for den eksisterende bøgehæk har i årtier fremstået som en stampet græsplæne og har i perioder været benyttet til supplerende parkering ved særlige arrangementer.

På ydersiden af den eksisterende bøgehæk etableres en smal sti belagt med chaussesten i en rødlig bornholmsk granitsten, der harmonerer med granitkvadrene på bl.a. hestestalden.

Det eksisterende parkeringsareal inden for bøgehækken nyindrettes, og der opstilles i alt 10 pullertlamper til diskret belysning af parkeringsarealet. Til belysning af stien på den anden side af hækken opstilles 9 pullertlamper i en mørkegrå, lakeret farve. Belysningen udføres efter de samme æstetiske og lystekniske principper som på parkeringspladserne ved Gl. Holtegaard og Sophienholm. Strømmen til belysningen uden for bøgehækken vil kunne afbrydes separat, når dette parkeringsareal ikke er i brug.

Parkeringsarealet uden for bøgehækken befæstes med singels og grus samt et tyndt lag muld, hvorpå der kan gro græs. Der vil ikke blive foretaget markering af parkeringsbåse.

Ortofoto af Næsseslottet med omgivelser og parkeringsareal samt ansøgningsmateriale er vedlagt.

Ejendommen med bebyggelse, parkområde og parkeringsareal er beliggende i landzone inden for:

- Rammeområde Ho.R9 i Kommuneplan 2013
- Lokalplan 80 for Næsseslottet
- Kulturmiljø (som eksempel på landsted fra perioden ca. 1750-1845)

Ejendommens bygninger er, sammen med parkens historiske monumenter, fredet i henhold til lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer.

Bygningernes anvendelse er i overensstemmelse med bestemmelserne for rammeområde Ho.R9.

Lokalplanen fastlægger ikke bestemmelser for parkering, men i henhold til kommuneplanens generelle rammebestemmelser skal der uden for det stationsnære kerneområde som minimum udlægges en parkeringsplads pr. 50 m² etageareal til erhverv, kontor m.v. samt en cykelparkeringsplads pr. 70 m² kontor- og administrationsareal. For de to bygninger betyder det, at der bør være parkeringsmulighed for 36 biler og 25 cykler.

I kulturmiljøregistreringen anbefales det bl.a. at genskabe og forny tidligere udsigtskiler og yderligere dele af haven omkring de Connincks landsted (selve slottet).

Forvaltningens vurdering

Det eksisterende parkeringsanlæg udvides mod nord med en ekstra halvcirkel mod plænen op mod det nordlige skovbryn, og der tages hensyn til den eksisterende beplantning i parkområdet.

Det er forvaltningens vurdering, at både omdisponeringen inden for den klippede hæk og udvidelsen, som skitseret, er en hensynsfuld måde at etablere et nødvendigt antal parkeringspladser på.

For at sikre at parkeringen holder sig inden for den udvidede cirkel, er det dog forvaltningens vurdering, at der skal plantes en bøgehæk i ydercirklen. Endvidere bør omfanget af pullertlamper vurderes nærmere, både på det eksisterende parkeringsareal og på det nye. Der skal sikres en nødvendig belysning, men det skal ske på en diskret måde i forhold til oplevelsen af parkområdet.

Forvaltningen anbefaler, at der meddeles landzonetilladelse til en udvidelse af parkeringsarealet på vilkår om,

- a) at der på det eksisterende parkeringsareal indarbejdes plads til parkering for 25 cykler
- b) at befæstelsen på det nye parkeringsareal bliver permeabel og holdes grøn,
- c) at der plantes en bøgehæk som afgrænsning af det udvidede parkeringsareal, og
- d) at antallet af pullertlamper vurderes nærmere i dialog mellem ansøger og forvaltning inden opsætning.

Det videre forløb

Ansøgningen om udvidelse af parkeringsarealet er som landzonesag sendt til orientering hos ejeren af Dronninggårds Alle 128 - 132. Fristen for fremsendelse af bemærkninger udløber efter fristens udløb.

Byplanudvalget vedtog på møde 8. oktober 2014 at gennemføre en procedure for ophævelse af Lokalplan 80 for Næsseslottet i henhold til planlovens § 33.

På baggrund af vedtagelsen gennemførte forvaltningen en høring af de to ejere inden for lokalplanens afgrænsning samt af Holte Grundejerforening, Restaurant Jægerhuset og Kulturstyrelsen. På baggrund af høringen vedtog Byplanudvalget på møde 18. februar 2015 at gå videre med proceduren, herunder at få sikret det offentligt tilgængeligt stiforløb i området med en deklaration samt i forbindelse med planstrategi- og kommuneplanarbejdet at overveje kommuneplanens retningslinjer præciseret med henblik på at sikre områdets landskabelige og kulturhistoriske værdier.

Forvaltningen forventer at forelægge en sag for Byplanudvalget om sikringen af det offentlige stianlæg i efteråret.

Det skal bemærkes, at Næsseslottet ApS på sigt ønsker at opføre et ca. 44 m² stort redskabsskur inden for det eksisterende parkeringsareal.

Den daværende Kulturarvsstyrelsen meddelte ved brev af 19. juni 2008, at de principielt kan acceptere opførelsen af et redskabsskur til parkredskaber med et ganske enkelt arkitektonisk udtryk, f.eks. i sortmalet bræddebeklædning i en på to med tagpaptag med taglister. Styrelsen ønsker dog at besigtige forholdene inden fastlæggelsen af den endelige placering af skuret.

Skuret indgår ikke i ansøgningen om parkeringsarealets udvidelse. En ansøgning/sagsbehandling vil afvente aflysningen af lokalplanen, som i sin formålsbestemmelse fastlægger, at der ikke kan opføres yderligere bebyggelse inden for lokalplanområdet.

Til udvalgets orientering har forvaltningen et orienteringsmøde om de forskellige sager for ejerne inden for Lokalplan 80 for Næsseslottet. Der vil blive orienteret om mødet på udvalgsmødet.

Indstilling

Direktionen foreslår,

- 1) at der meddeles landzonetilladelse til udvidelse af parkeringsarealet nord for den tidligere hestestald på de under a) – d) nævnte vilkår, og

2) at forvaltningen bemyndiges til at meddele landzonetilladelse under forudsætning af, at der ikke fremkommer væsentlige bemærkninger fra ejeren af naboejendommen.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 11-05-2016

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Ortofoto af Næsseslottet med markering af parkeringsareal

Ansøgning om udvidelse af parkeringsareal

Situationsplan, eksisterende forhold

Situationsplan, fremtidige forhold

Foto af nuværende parkering

Punkt 6: Gøngehusvej 29B, 2950 Vedbæk, matr.nr. 2hc Vedbæk By, Vedbæk: Bålhytte i landzone indenfor skovbyggelinje

16/4183

Resumé

KFUM-Spejderne, Vedbæk-Nærum gruppe, har som ejer søgt om opførelse af en bålhytte på ejendommen Gøngehusvej 29B. Bålhytten kræver landzonetilladelse, herunder behandling af hensynet bag skovbyggelinjen. Naboer, herunder skovejere, er blevet hørt forud for den politiske behandling.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Spejderne har søgt om opførelse af en ottekantet bålhytte i den nordvestlige del af ejendommen, se vedlagte oversigtskort. Bålhytten måler 7 x 7 meter med tagudhæng på 40 cm og udføres i ubehandlet lærketræ med tagbelægning i tagpap shingels. På bålhyttens ene side tilbygges et shelter i samme materialer, der måler 2,2 x 3,2 m, se vedlagte 'plantegning og opstalt'. Der fastmonteres bænke langs bålhyttens inderside.

Behovet for bålhytten begrundes i, at grunden er stærkt vandlidende, hvorfor en bålhytte vil sikre tørholdelse af arealet omkring bålstedet og muliggør aktiviteter i al slags vejr.

Bålhyttens størrelse begrundes i, at spejderne har oplevet en stor tilgang af børn i alderen 6-10 år, og derfor kan have møder med op til 30 børn ad gangen. Shelteret muliggør overnatning af 6-8 børn under weekend arrangementer.

Arealet benyttes ligeledes flittigt af børnehaver på udflugt og af børn fra de yngste klasser i Vedbæk skole, der ligeledes vil kunne få glæde af bålhytten.

Ejendommen er beliggende i landzone. Ejendommen er i forvejen bebygget med 154 m². Kommuneplanens rammebestemmelser udlægger området til rekreativt område med idræts- og fritidsformål. Rammebestemmelserne muliggør bygninger til fritidsformål.

Ejendommen er beliggende i et område med kulturhistoriske værdier, og som er udpeget som grøn kile, område med geologisk interesse, kulturarvsareal samt kystnærhedszone. Den østlige del af ejendommen er udpeget som biologisk kerneområde. Hele ejendommen er omfattet af skovbyggelinje.

Udvalget skal alene behandle sagen som myndighed for landzoneadministrationen, jf. planlovens § 35, stk. 1.

Landzonetilladelsen har bonusvirkning i forhold til skovbyggelinjen, således at bebyggelse, hvortil der er meddelt landzonetilladelse, ikke forudsætter dispensation fra skovbyggelinjen, jf. § 17, stk. 2, nr. 5. Hensynet til natur og landskab skal dog varetages som hidtil.

Der er i høringsperioden kommet svar fra Naturstyrelsen, Rudersdal Kommunes Kulturområde og Banedanmark. Naturstyrelsen havde ingen bemærkninger. Kulturområdet støtter projektet pga. udearealets vandliden. Banedanmark bemærker, at Naturstyrelsens regler for bål overholdes.

Det er forvaltningens vurdering, at bålhytten kan tilpasses området og beliggenheden inden for skovbyggelinjen, da området i forvejen er væsentligt bebygget (rensningsanlægget), og en placering af bålhytten i matriklens nordvestlige hjørne vil ikke ændre ved indsynet til skoven, se vedlagte visualisering. Den store terrænforskel, der hæver skovbrynet op over bebyggelsen understøtter dette.

Beplantningen langs ejendommens nordlige skel mod fodboldbanerne virker på afstand som en del af skovbrynet vil skærme for bålhytten bagved.

På grunden er der et brændeskur/overdækning, der mindsker indsigten til skoven fra Grisestien. Vi har ikke fundet dokumentation for, at der er dispenseret hertil fra skovbyggelinjen eller givet landzonetilladelse hertil.

Spejderne har redegjort for, at de finder det nødvendigt at låse brændet inde for at undgå tyveri. Det er forvaltningens vurdering, at brændeskuret skal indarbejdes i den ansøgte bålhytte eller flyttes til en mindre synlig plads på grunden.

Tilladelse og vilkår

Det er forvaltningens vurdering, at der kan gives landzonetilladelse til det ansøgte på følgende vilkår:

1. At bålhytten opføres som ansøgt tilpasset nedenstående vilkår.
2. At beplantning langs ejendommens nordlige skel opretholdes som et skærmende beplantningsbælte af løvtræer- og buske.
3. At bålhyttens sider overvejende beklædes i halv højde, så der er mest mulig gennemsigtighed.
4. At eksisterende brændeskjul nedrives eller flyttes for at friholde ejendommen for spredt bebyggelse

Indstilling

Direktionen forslår, at forvaltningen meddeler landzonetilladelse til opførelse af bålhytten på ovennævnte vilkår.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 11-05-2016

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag med den tilføjelse, at vilkår 4 ændres, således at eksisterende brændeskjul kan bevares eller flyttes til en placering ved bålhytten.

Erik Møllerup (V) erklærede sig inhabil og forlod lokalet inden sagens behandling.

Bilag

Oversigtskort.pdf

Plantegning og opstalt.pdf

Visualisering.pdf

Punkt 7: Ny villa, Udsigten 9, Henriksholm; matr.nr. 1 gz, Vedbæk By, Vedbæk

16/4183

Resumé

I forbindelse med ansøgning om opførelse af en ny villa på ejendommen Udsigten 9, matr.nr. 1 gz, Vedbæk By, Vedbæk, forelægges villaens placering samt ønske om dispensation for ikke at opføre villa med synlig taghældning eller facader i teglsten, som blankt murværk.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 228,1, der i § 6.1 foreskriver, at villaens nærmere placering skal godkendes af kommunalbestyrelsen med henblik på, at der sikres en landskabelig indpasning. I projektet ansøges der tillige om dispensation fra bestemmelserne i § 6.1 om synlig taghældning, og fra kravet i § 7.1 om facader i teglsten, som blankt murværk.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

I forbindelse med vedtagelse af Lokalplan 228.1 blev det fastlagt, at Kommunalbestyrelsen skal godkende villaernes nærmere placering i delområde A1 for at sikre en god landskabelig indpasning.

Forvaltningens vurdering er, at den ansøgte villas placering på grunden er i overensstemmelse med lokalplanen, og at den nye villa er tilpasset i forhold til grundens skrånede terræn. Den ansøgte villa ligger indenfor det i Lokalplanen fastlagte byggefelt.

I henhold til Lokalplan 228.1 § 6.1 skal bebyggelsen indenfor byggefeltet opføres med synlig taghældning. I § 7.1 fremgår det, at bebyggelsen skal opføres med facader i teglsten, som blankt murværk. Dog kan mindre dele af hovedbygningen opføres i naturskifer, træ lette pladematerialer, natursten eller lignende. Tagflader må ikke være reflekterende og skal udføres enten i tegl, naturskifer, grønt tag, lette pladematerialer, eller lignende naturmaterialer.

Den ansøgte villa overholder ikke lokalplanens bestemmelser om synlig taghældning eller krav til materialer, da villaen ønskes opført med fladt tag med tagpap og facader overvejende i natursten samt pudset facade i en lys grå farve.

Dispensationsansøgningen begrundes med, at udhæng på tag etableres med skrå underside, beklædt med træstokke, som visuelt vil give en oplevelse i overensstemmelse med hensigten i lokalplanens § 6.1. I forhold til valg af materialer til facader indgår de ønskede materialer som anvendelige materialer til mindre integrerede dele af facaden til villaen. Der er i dispensationsansøgningen redegjort for, at naturstenene har en skala, geometri og tekstur som teglsten, og at det overordnede indtryk af villaens facade vil være i overensstemmelse med lokalplanens formål.

Forvaltningen vurderer, at de ansøgte materialer til villaens facade samt udtrykket af det flade tag er i overensstemmelse med formålet i Lokalplan 228.1 om at tilgodese forskellige boligtyper og sikre en hensigtsmæssig indpasning af bebyggelsen i landskabet.

Indstilling

Direktionen foreslår,

- 1) at villaens placering godkendes og
- 2) at der meddeles dispensation til anvendelsen af natursten og pudsende facader, samt fladt tag på ny villa som ansøgt.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 11-05-2016

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag med 6 stemmer (Axel Bredsdorff (L), Erik Møllerup (V), Søren Hyldgaard (V), Per Carøe (V), Jacob Jensen (Ø) og Claus Larsen (C)) for og 1 stemme (Jens Bruhn (A)) imod.

Jens Bruhn (A) afgav den stemmeforklaringen, at huset vil være dominerende på et højt punkt.

Bilag

Facader

visualiseringer

Situationsplan Udsigten

Punkt 8: Ombygning af hovedbygning Henriksholm, Melchiorsen 1, matr.nr. 1 eq Vedbæk – areal af tagetage.

16/4183

Resumé

Holsø Arkitekter søger for Kongeegen om tilladelse til at ombygge hovedhuset på Henriksholm fra liberalt erhverv til 9 ejerlejligheder.

Anvendelsesændringen er i overensstemmelse med Lokalplan 228. Loftrummet i bygningen har ikke tidligere været medregnet i etagearealet, men skal nu medregnes efter lokalplanens § 7.2, der foreskriver, at arealer skal beregnes efter BR 10 bilag B.

Medregnes arealet af loftrummet kan konsekvensen heraf være, at de 3 ubebyggede grunde i området, udstykket til enfamiliehuse, ikke kan bebygges med villaer i planlagt størrelse.

Sagen forelægges Byplanudvalget til vedtagelse.

Sagsfremstilling

Holsø Arkitekter søger om tilladelse til anvendelsesændring af hovedbygningen på Henriksholm fra liberalt erhverv til 9 ejerlejligheder. Anvendelsesændringen er i overensstemmelse med Lokalplan 28 § 3.5. Der søges om fritagelse for at medregne etagearealet af loftrummet, idet det aldrig har været registreret som etageareal.

Ved indretning af hovedhuset til lejligheder vil 1120m² blive ændret til boligareal, heri er ikke medregnet de 80m² loftsrum, hvor der ikke foretages ændringer. Loftrummet har aldrig været medregnet i bygningens etageareal eller været registreret i BBR. Siden opførelsen i 1909 og til 1977 har loftrum ikke skulle medregnes i etagearealet, idet de indgik som birum og udenomsrum. Loftrummet ændrer ikke anvendelse og skal fremover indgå som fælles birum for lejlighederne. Efter 1977 indføres regel om, at udnyttelige loftrum skal medregnes i etagearealet, uanset om de udnyttes.

I Lokalplan 228 § 7.2 note 3 fastsættes det, at der ved beregning af etageareal henvises til BR 10 Bilag B.1.1.3, hvorefter udnyttelige lofter skal medregnes i etagearealet.

På den sydlige del af Henriksholm må der efter Lokalplan 228 § 7.2 opføres og indrettes bebyggelse på i alt 15.802 m². Med indretning af 1120m² til de 9 lejligheder forventes dette overholdt, da der efter denne omdannelse, alene udestår at gives byggetilladelse til de sidste 3 vilæer, hvor ejer forvente at ansøge om at bygge totalt 725m².

Forvaltningen finder, at det kan være rimeligt ikke at medregne etagearealet af loftrummet, idet det aldrig har været medregnet i områdets etageareal, og da rummet fortsat skal anvendes til fælles birum. Der er til loftrummet kun få mindre ovenlysvinduer til orienteringslys.

Ved ombygning af hovedhuset foretages der kun en mindre facadeændring ved ombygning af tre kviste til en tilbagetrukket smal tagterrasse. Det bevaringsværdige hovedhus vil herudover fremstå stort set uændret.

Forvaltningen finder, at eventuel fritagelse for, at loftarealet indgår i det samlede etageareal, skal ske på betingelse af, at rummet fortsat kun må anvendes som fælles birum for lejlighederne, samt at der ikke må isættes yderligere eller større ovenlysvinduer, og at rummet ikke ombygges til anden anvendelse.

For at fastholde det parkagtige præg ved hovedindgangen bør der stilles krav om et samlet garageanlæg efter forvaltningens nærmere vurdering. Garager og carporte foreslås derfor opført som en samlet pænt indpasset løsning, der alene giver 20m² pr. lejlighed. Dette også for at sikre, at et behov for garager mm ikke vil påvirke den samlede bebyggelsesprocent for området under et.

Der er ikke foretaget naboorientering eller partshøring, idet det opfattes som fastholdelse af et eksisterende lovligt forhold, som alene får betydning for denne bygning, da man i 1977 ændrer beregningsreglerne.

Indstilling

Direktionen foreslår, at det fælles loftrum undtages etagearealberegningen i Lokalplan 228, § 7.2 og medregnes dermed ikke i etagearealet på ovenævnte betingelser.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 11-05-2016

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag med den tilføjelse, at udvalget understreger, at det overfor ansøger skal præciseres, hvad anvendelsen af et loftrum indebærer.

Punkt 9: Skovstykket 9 og 11, 2830 Virum, matr.nr. 1dc og 1db Geelskov, Ny Holte: Støjhegn inden for fortidsmindebeskyttelses- og skovbyggelinje

16/4183

Resumé

Ejer af Skovstykket 11 har ansøgt om opsætning af støjhegn i skel mod Kongevejen på Skovstykket 9 og 11.

Opsætning af støjhegn ud fra begge ejendomme forudsætter dispensation fra fortidsmindebeskyttelseslinjen og dispensation fra skovbyggelinjen for den del, der står på Skovstykket 9. Skovejer er blevet hørt forud for den politiske behandling.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Ejer af Skovstykket 11 søger om opførsel af et 70 m langt støjhegn på Skovstykket 9 og 11, samt et mindre areal ejet af grundejerforeningen, langs skel mod Kongevejen, se vedlagte oversigtskort.

Hegnet ønskes placeret 80 cm bag skel til Kongevejen og i en højde af 180 cm med tillæg af niveauforskel i forhold til Kongevejen estimeret til 30-40 cm. Hegnet er traditionelt udseende træhegn med brædder af trykimprægneret træ i to lag med stenuld imellem, se vedlagte illustrationer. For at hegnet er modstandsdygtigt overfor fugt, ansøges om en pladebeklædning af den del af hegnet, der ligger under Kongevejens niveau.

Skovstykket 11 fremstår fra Kongevejen tilgroet med en uplejet bøgehæk samt en skovvækst af større træer på den vestlige del af ejendommen. Op mod ejendommen er der i Geelskov registreret to fortidsminder, som afkaster beskyttelseslinje. Ingen af fortidsminderne er synlige fra Kongevejen.

Plangrundlag

Området er omfattet af kommunens udpegning af arealer med risiko for støjbelastning fra trafik og erhverv med et markant støjniveau på over 65 dB (A). Ifølge kommuneplanens generelle rammer kan der langs veje, hvor trafikstøjbelastningen overstiger miljøstyrelsens vejledninger gives tilladelse til støjafskærmning i form af fast hegn. Støjafskærmningen skal tilpasses områdets karakter, placeres mindst 1 m bag vejskel og afskærmes i fuld højde mod vej af beplantning.

Lokalplan 45 (tidl. Søllerød) fastsætter bestemmelser om, at såfremt det afskærmes med faste hegn, skal hegnet placeres mindst 80 cm bag skel, og der skal foretages tæt beplantning foran hegnet mod vej- og stiareal.

Det er forvaltningens vurdering, at det ansøgte er i overensstemmelse med plangrundlaget, såfremt betingelsen om tæt beplantning mod Kongevejen overholdes.

Fortidsmindebeskyttelseslinje

Både Skovstykket 9 og 11 samt grundejerforeningens areal er i skellet til Kongevejen omfattet af fortidsmindebeskyttelseslinje, der afkastes af en rundhøj, fredningsnr. 2930116, inde i skoven.

Inden for fortidsmindebeskyttelseslinjen gælder, at der ikke må foretages ændringer i tilstanden af arealet, herunder etablering af hegn.

Det er forvaltningens vurdering, at der kan gives dispensation fra fortidsmindebeskyttelseslinjen på de tre ejendomme, da opsætning af støjhegnet ikke vil ændre på indsigten til fortidsmindet.

Hegnet placeres på terræn, der allerede er ændret i forbindelse med hævelse af vejtraceet for Kongevejen. Det er derfor forvaltningens vurdering, at netop denne del af ejendommene indenfor beskyttelseslinjen er så forstyrret, at opsætning af støjhegnet ikke vil ændre herved.

Fredning

Ifølge lokalplan 45 er en del af lokalplanområdet fredet, herunder Skovstykket 11. Området er "fredet", jf. Overfredningsnævnets kendelse af 1. august 1953.

Efter en afgørelse fra Skov- og Naturstyrelsen af 3. januar 1997, er Overfredningsnævnets kendelse truffet "i medfør af den dagældende naturfredningslovs § 25, stk. 2. som betingelse for en dispensation fra forbuddet mod, at der foretages

bebyggelse inden for 300 meter fra skov”.

”Der er således tale om ganske almindelige dispensationsvilkår og ikke ’fredningsbestemmelser’ til hvis fravigelse fredningsnævnets tilladelse efter naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 1 er nødvendig”.

Ejendommen Skovstykket 11 er således omfattet af skovbyggelinje efter naturbeskyttelseslovens § 17 og ikke en fredning efter naturbeskyttelsesloven.

Skovbyggelinje

Ejendommen, Skovstykket 11, er omfattet af skovbyggelinje, der afkastes af Geelskov.

Inden for skovbyggelinjen gælder, at der ikke må placeres bebyggelse inden for beskyttelseslinjen. Grundet støjhegnets konstruktionsmæssige udformning, vurderes det at falde ind under bebyggelsesbegrebet.

Det er forvaltningens vurdering, at et hegn på ejendommen i dens nuværende tilstand ikke har en indvirkning på skoven som landskabsэлеment, da skovbrynet opleves rykket helt ud til Kongevejen. Støjhegnet vurderes ikke at ændre på skovbrynets funktion som levested for planter og dyr. Den foreslåede placering har ikke konsekvens for udsigtsfredningen.

Naturstyrelsen har som skovejer ingen bemærkninger til det ansøgte.

Dispensation og vilkår

Det er forvaltningens vurdering, at der kan meddeles dispensation til opsætning af støjhegn som ansøgt og på følgende vilkår:

- At der foretages tæt beplantning foran hegnet mod Kongevejen.
- For skovstykket 11, matr. 1db Geelskov, Ny Holte betinges særskilt, at den nuværende beplantningsmæssige tilstand på ejendommen opretholdes. Såfremt den eksisterende bevoksning inden for skovbyggelinjen i sin væsentlighed fjernes og indsigten til skovbrynet eller fortidsminderne derved kan genoprettes, bortfalder dispensationen til støjhegnet og foranstående beplantning.

Indstilling

Direktionen foreslår, at der meddeles dispensation til opførelse af støjhegnet på ovenstående vilkår.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 11-05-2016

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Oversigtskort.pdf

Visualisering.pdf

Punkt 10: Teglporten 11, dispensation fra byggefelt

16/4183

Resumé

I forbindelse med ombygningen af Teglporten 11, er der ansøgt om dispensation til etablering af en terrasse uden for de fastlagte byggefelter angivet i Lokalplan 77. Terrassen ønskes etableret i tilknytning til nyetableret cafe og teaterområde. Under terrassen ønskes opført en garage som erstatning for eksisterende garage, der er placeret ved sti ud mod Toftevangsskolen.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

I forbindelse med en større ombygning af ejendommen, Teglporten 11, ønskes opført en terrasse på 78 m² i direkte tilknytning til nyetableret café- og teaterområde. Terrassen ønskes placeret i bygningens gårdrum og vil være placeret en etage over eksisterende terræn, som falder ned mod mellembygningen, hvor cafe- og teaterområde er placeret. Under terrassen ønskes opført en garage som erstatning for eksisterende garage. Nuværende garage ligger ud til stiforbindelsen mellem idrætscenter, Toftevangsskolen og Birkerød bymidte. Ved en eventuel kommende bearbejdning af stiforløbet, i forbindelse med projektet ”legepladser for alle aldre” vil flytning af garagen understøtte det rekreative potentiale i området.

Ejendommen ligger i et område, der er omfattet af bestemmelserne i Lokalplan nr. 77, og ligger i lokalplanområde 6. Lokalplanen fastlægger området til offentligt formål og boligformål.

I henhold til lokalplanens § 7 stk. 7.17 og 7.18 kan den eksisterende institutionsbebyggelse fastholdes i beliggenhed og omfang. Ny bebyggelse kan opføres inden for det på kortbilag 2 viste byggefelt.

Den ansøgte terrasse og garage ligger uden for det i lokalplan 77, kortbilag 2, fastlagte byggefelt.

Det er forvaltningens vurdering, at den ønskede placering ikke er i konflikt med lokalplanens formål, og at ny terrasse ikke vil være til gene for omkringliggende bebyggelse. Forvaltningen vurderer, at en ændret placering af garagebygningen vil give mulighed for etablering af et bedre samlet stiforløb mellem idrætscenteret og Birkerød Bymidte.

Projektet er sendt i naboorientering hos nærmeste naboer, grundet terrasse og garages placering. Der er fastsat en frist for fremsendelse af bemærkninger til den 5. maj 2016.

Resultatet af naboorientering forelægges på mødet.

Indstilling

Direktionen indstiller, at der meddeles tilladelse til placering af ny terrasse med underliggende garage som ansøgt, samt dispensation fra fastsatte byggefelter i lokalplan 77, under forudsætning af, at der ikke indgår væsentlige indsigelser til udsendte naboorientering.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 11-05-2016

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Lokalplan 77, kortbilag

Terræn- og Kælderplan

Situationsplan

Punkt 11: Kong Valdemars Vej 19 - Dispensation fra fortidsmindebeskyttelseslinje

16/4183

Resumé

Arkitekt Jens Ladegaard søger på vegne af ejerne af ejendommen om dispensation fra fortidsmindebeskyttelseslinje til opførelse af en 17 m² tilbygning til eksisterende enfamiliehus. Hele ejendommen er omfattet af fortidsmindebeskyttelseslinje fra rundhøj beliggende på naboejendommen.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 53 og bebygget med to bygninger, hvor den ene er udpeget som bevaringsværdig. Villaen er tegnet af arkitekt Harald Plum, og i forbindelse med salg af ejendommen blev der ansøgt om nedrivning af ejendommen. Kommunen har i den forbindelse nedlagt et § 14 forbud mod nedrivning. Sagen blev behandlet i Byplanudvalget den 13. januar 2016.

Tilbygningen er på 17 m² og vil være en fremskydning af facaden i et modul ind mod gårdsrummet. Den ønskede tilbygning vurderes at være fint tilpasset ejendommens bevaringsværdi. Tilbygningen samt ønskede facadeændringer, vurderes ikke at være i konflikt med det nedlagte § 14 forbud.

Ejendommen er beliggende indenfor 100 m byggelinje fra rundhøj. Rundhøjen fremgår af Lokalplan 53 kortbilag. Der søges om dispensation til opførelse af en tilbygning i et plan til det eksisterende bevaringsværdige hus.

Der søges om dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 18, stk. 1, idet hele ejendommen er beliggende inden for fortidsmindebeskyttelseslinje fra rundhøj beliggende på naboejendommen. Efter § 18, stk. 1 må der ikke foretages ændring af tilstandes inden for 100 m fra fortidsminder.

Ansøgningen er sendt til forhåndsudtalelse hos Museum Nordsjælland samt Slots- og Kulturstyrelsen.

Forvaltningen finder, at tilbygningen er pænt tilpasset det eksisterende hus, som er et fint tidligt modernistisk hus med simple konstruktioner. Tilbygningen kommer ikke tættere på rundhøjen end det eksisterende hus. Indkikket til rundhøjen findes ikke at blive forringet. Det er forvaltningens vurdering, at tilbygningen ikke foregriber eller strider imod den kommende lokalplan, idet forslaget til lokalplan vil indeholde tilbygningsmuligheder, såfremt det kan ske på en måde, der er tilpasset det eksisterende hus.

Efter naturbeskyttelseslovens § 65, stk. 3 kan der meddeles dispensation. Efter eventuel meddelelse af dispensation skal sagen sendes til Nordsjællands Museer og Kulturstyrelsen, der har 4 ugers klagefrist.

Indstilling

Direktionen foreslår, at der meddeles dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 18, stk. 1 til opførelse af tilbygning som ansøgt.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 11-05-2016

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Luftfoto med Rundhøj

Facader, Kong Valdemars Vej 19

Punkt 12: Godkendelse af låneoptagelse og lejeforhøjelse i forbindelse med udskiftning af vinduer - Teglporten 17-19, 3460 Birkerød

16/8558

Resumé

Den kommunale almene ældreboligafdeling Teglporten 17A-G og 19A-G, 3460 Birkerød, ansøger om godkendelse til låneoptagelse og lejeforhøjelse i forbindelse med udskiftning af vinduer i afdelingen.

Sagen forelægges Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen til godkendelse.

Sagsfremstilling

Boligkontoret Danmark ansøger som administrator for de kommunale almene ældreboliger Teglporten 17A-G og 19A-G om godkendelse til låneoptagelse i forbindelse med udskiftning af vinduerne i stueplan og kvistvinduer med reovering af træværk på kvistene samt maling af sternbrædder, vindskeder og indgangsdøre.

Den samlede økonomiske ramme for reoveringsprojektet udgør kr. 1.655.200.

Finansieringen er sammensat af henlæggelser på kr. 800.000, og det resterende beløb på kr. 855.000 ønskes finansieret ved låneoptagelse via Kommunekredit.

Reoveringsprojektet og finansieringen har været forelagt beboerne på afdelingsmøde den 15. september 2015 i overensstemmelse med almenboliglovens § 37, hvor projektet inklusiv en lejestigning på 6,16 % er vedtaget.

Den nuværende leje udgør kr. 972,00 pr. m² og vil stige med 6,16 % svarende kr. 60,00 pr. m², hvorefter lejen udgør kr. 1.032 pr. m².

Det er forvaltningens vurdering, at den vedtagne beslutning vedrørende reoveringsprojektet af vinduerne m.v. er en fornuftig og nødvendig beslutning for at holde ejendommen i en tidssvarende vedligeholdelsesstand.

Forvaltningen vurderer, at Rudersdal Kommune kan godkende låneoptagelsen jfr. almenboliglovens § 29, stk. 1 og 2 og lejeforhøjelse jfr. driftsbekendtgørelsen for almene boliger § 76, stk. 4.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet, at lejeforhøjelsen og låneoptagelsen godkendes.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 11-05-2016

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.