

REFERAT Byplanudvalget d. 18-06-2018

Mødedato Mandag d. 18. juni 2018 kl. 16:00

Mødested Colosseum

Mødedeltagere Axel Bredsdorff (L), Erik Møllerup (V), Søren Hyldgaard (V), Christoffer Buster Reinhardt (C), Thomas Lesly Rasmussen (A), Erik Eugen Olsen (A), Elisabeth Ildal (I), Iben Koch, Birgitte Kortegaard, Birgit Hemmingsen

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Lokalplan 257 for et større landområde omkring Sandbjerg landsby – Endelig vedtagelse.....	4
Forslag til Lokalplan 259 for et område vest for Kongevejen og nord for Vasevej samt tillæg 2 til K	9
Forslag til Lokalplan 261 for et område ved Grøndalsvej – Vedtagelse til udsendelse i høring.....	12
Strandridergården, Vedbæk Strandvej 506, matr.nr. 8 ad Vedbæk – Lovliggørelse vedrørende terræn	15

Punkt 1: Meddelelser

Resumé

Afdelingsleder Mette Preisler orienterede om henvendelse vedr. Stenløkken 27. Sagen er påklaget, og forvaltningen har afgivet udtalelse til Planklagenævnet.

Områdechef Birgitte Kortegaard meddelte, at der er sendt påbud til Social Foodies på Hotel Marina om stop af produktion med videresalg for øje.

Punkt 2: Lokalplan 257 for et større landområde omkring Sandbjerg landsby – Endelig vedtagelse

18/17

Resumé

Kommunalbestyrelsen vedtog den 13.12.2017 Forslag til Lokalplan 257 for et større landområde omkring Sandbjerg landsby samt afgørelse om ikke at gennemføre miljøvurdering efter Lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Lokalplanforslaget har været sendt i høring fra og med den 19.12.2017 til og med den 14.03.2018.

Sagen genoptages fra Byplanudvalgets møde den 06.06.2018.

Lokalplanforslaget forelægges Byplanudvalget og Kommunalbestyrelsen til endelig vedtagelse.

Sagsfremstilling

Det er formålet med Lokalplan 257 for et større landområde omkring Sandbjerg landsby at sikre,

at der i overensstemmelse med Fingerplanens bestemmelser for grønne kiler fastholdes en veldefineret grænse mellem by og land herunder, at der undgås spredt og uplanlagt bebyggelse i det åbne land,

at landområdets karakter af landbrugsland med åbne markflader fastholdes,

at nybyggeri samt om- og tilbygning sker under hensyntagen til særlige landskabelige og kulturhistoriske værdier, historisk betingede bebyggelsesstrukturer, byggeskik, eksisterende infrastruktur og naboforhold,

at oplevelsen af de åbne landskaber ikke brydes af beplantningsbælter, hegn, markante terrænreguleringer samt dominerende tekniske anlæg og infrastruktur, og

at bevaringsværdig bebyggelse anvendes og om- og tilbygges med respekt for dens bærende bevaringsværdier og visuelle fremtræden i forhold til omgivelserne.

Lokalplanen er udarbejdet i overensstemmelse med retningslinjerne for de grønne kiler i Fingerplan 2017 og for mål og retningslinjer for landzonen og ejendomme i landområdet i Kommuneplan 2017.

Lokalplanen skal tage vare på de særlige landskabelige og bebyggelsesmæssige kvaliteter, der knytter sig til landområdet omkring Sandbjerg landsby. De landskabelige kvaliteter knytter sig til områdets varierede terræn, oprindelige bebyggelsesstruktur og markante udsigter og kig over landskabet. Samtidig er området sårbart, bl.a. fordi det ligger tæt på København, hvorfor der er stort pres på området for så vidt angår ønsker om bosættelse, udstykninger, udbygninger af eksisterende bebyggelse m.m.

Lokalplanen fastlægger både konkrete bestemmelser om anvendelse, bebyggelse og forskellige typer anlæg og retningsgivende bestemmelser for fremtræden af bebyggelse ved nybyggeri og om- og tilbygning.

På baggrund af en analyse af naturgrundlaget, de kulturhistoriske bebyggelsesstrukturer, arealanvendelsen samt de rumlige og visuelle forhold i landområdet er lokalplanområdet inddelt i 6 delområder. Flere af lokalplanens regulerende og retningsgivende bestemmelser er fastlagt på baggrund af delområdernes særlige værdier. Andre er fastlagt ud fra det samlede landområdes værdier og karakteristika.

I høringsperioden er der indkommet i alt 28 høringssvar med bemærkninger og ændringsforslag til lokalplanforslaget, de fordeler sig således:

Statslige myndigheder: 3

Øvrige offentlige myndigheder: 1

Interesseorganisationer: 2

Lodsejere indenfor lokalplanområdet: 19 (én af disse er underskrevet af 55 lodsejere)

Lodsejere udenfor området: 2

Høringssvar med forvaltningens forslag til besvarelser og ændringer af lokalplanen er gennemgået i det vedlagte skema, "Skema med høringssvar og forvaltningens forslag til besvarelser og ændringer af lokalplanen".

Ændringer, som er af indholdsmæssig betydning er endvidere listet op i det følgende:

§ 3 vedr. hestehold

Her præciseres, at indretning af supplerende erhvervsaktiviteter, som f.eks. rideskoler og ridecentre behandles efter landzonereglerne og ikke lokalplanen. Ligeledes behandles opførelse af ridehaller, fritliggende læskure og mindre staldbygninger, samt indretning af ubebyggede arealer til folde, ridebaner m.m. til både supplerende erhvervsaktiviteter og almindeligt hestehold alene efter planlovens landzoneregler.

§ 3.8, vedr. erhverv på boligejendomme

Bestemmelsen, der stiller krav om, at en virksomhed kun kan indrettes på en boligejendom såfremt den drives af den der bebor ejendomme tages ud. Dette skyldes, at bestemmelser om hvem der bebor en ejendom ikke er planlægningsmæssigt relevant.

§ 3.11 vedr. energianlæg

Bestemmelsen bredes ud til at gælde alle energianlæg og ikke kun alternative energianlæg. Rent landskabeligt har alternative energianlæg ikke en mere markant påvirkning på landskabet end øvrige energianlæg. Endvidere præciseres, at bestemmelsen ikke gælder for jordbrugs-/landbrugsejendomme, hvor placering af energianlæg behandles efter planlovens landzonebestemmelser på disse ejendomme.

§ 4 vedr. matrikulære forhold

Bestemmelserne har til formål at undgå en uhensigtsmæssig fortætning i bebyggelsesstrukturen. Dette formål fastholdes. Bestemmelsen ændres dog således, at der kan foretages arealoverførsler mellem boligejendomme, såfremt det ikke medfører en øget byggeret. Det præciseres, at udstykningsforbuddet ikke gælder for landbrugsejendomme.

§ 5, vedr. den maksimale bredde af overkørsler.

Her præciseret det, at der kan søges om etablering af en overkørsel på op til 7 meter bred af hensyn svingbaner for lastbiler.

§ 5.12 vedr. oplag

Her præciseres det, at oplag skal placeres i tilknytning til eksisterende bebyggelse og således at det afskærms mod omgivelserne.

§ 6.2 – 6.4 vedr. omfang og placering af erhverv i overflødiggjort bygning

Med henblik på at lette læsbarheden af bestemmelsen deles den oprindelige bestemmelse op i tre adskilte bestemmelser (§ 6.2 -6.4).

Det præciseres endvidere, hvad der definerer fysisk sammenhængende bygninger.

§ 6.5 – 6.7 vedr. omfang og placering af butik i overflødiggjort bygning

Med henblik på at lette læsbarheden af bestemmelsen deles den oprindelige bestemmelse op i tre adskilte bestemmelser (§ 6.5 -6.7).

Det præciseres endvidere, hvad der definerer fysisk sammenhængende bygninger.

§ 6.8 – 6.11 vedr. omfang og placering af café i overflødiggjort bygning

Med henblik på at lette læsbarheden af bestemmelsen deles den oprindelige bestemmelse op i fire adskilte bestemmelser (§ 6.8 -6.11).

Det præciseres endvidere, hvad der definerer fysisk sammenhængende bygninger.

§ 6.13 – 6.16 vedr. omfang og placering af helårshuse og stuehuse

Med henblik på at lette læsbarheden af bestemmelsen deles den op i fire adskilte bestemmelser (§ 6.13 – 6.16).

Det præciseres endvidere, hvad der definerer fysisk sammenhængende bygninger.

§ 6.18 vedr. småbygninger på en boligejendom.

Her præciseres, at småbygninger skal holde en minimumsafstand på 1 meter til naboskel.

§ 6.19 vedr. antennemaster og teknikkabiner.

Her præciseres, at nabohensyn også skal inddrages ved placering af sådanne anlæg.

§ 6.21 vedr. omfang og placering af støjhegn og tekniske anlæg

Som følge af bemærkning fra Energinet.dk indskrives en bestemmelse om at høje elektrisk ledende anlæg, som f.eks. antenner, lysmaster og vindmøller bør som minimum placeres med en afstand på 50 meter fra jordkabelanlægget langs Helsingør Motorvejen.

§ 6.26 vedr. om- og tilbygning langs Gøngehusvej.

Bestemmelsen om at om- og tilbygninger skal ske således, at facadearealet, der vender ud mod Gøngehusvej, ikke får en udstrækning der går udover det eksisterende, flyttes fra delområde 3 til delområde 4. Bestemmelsen var placeret forkert.

§ 7.2 vedr. bebyggelsens ydre fremtræden ved om- og tilbygning af overflødiggjorte bygninger

Der foretages en række sproglige præciseringer af hensyn til læsbarheden.

Der gives mulighed for at lade facader fremstå i blank mur. Dette skyldes, at ikke alle oprindelige overflødiggjorte bygninger i området fremstår med fuldpudsede, malede eller kalkede facader.

Bestemmelsens indhold vedr. isætning af kviste suppleres således, at det fremgår, at det også gælder for ovenlysvinduer. Det præciseres, at tagfladens bredde i forbindelse med isætning af ovenlysvinduer og kviste måles vandret fra tagets midte. For så vidt angår bestemmelsens indhold vedr. glaspartier og lignende materiale præciseres det, at der ikke må være tale om hele tagvalme eller hele gavltrekanter, og at lysudfaldet ikke må være dominerende.

I stedet for henvisning til brug af mørke jordfarver henvises til, at facader og gavle skal holdes i klassiske jordfarver. Klassiske jordfarver er en klart defineret farveskala. Der henvises til farveskala og en publikation fra Center for Bygningsbevaring i Raadvad om klassiske jordfarver.

§ 7.3 vedr. bebyggelsens ydre fremtræden ved om- og tilbygning af helårshuse og stuehuse

Der foretages de samme præciseringer som for om- og tilbygning af overflødiggjorte bygninger, der er gennemgået ovenfor under § 7.2.

Herudover justeres bestemmelsen for isætning af kviste og ovenlysvinduer således, at de maks. må udgøre 40 % af bredden af en tagflade i modsætning til de oprindelige 20 %. Denne ændring følger af en række indsigelser.

§ 7.4 vedr. garager carporte udhuse og lignende

Mørke jordfarver ændres til klassiske jordfarver, som beskrevet nærmere ovenfor under § 7.2

§ 7.5 vedr. skiltning

Den maksimale størrelse for oplysningsskilt opsat ved indkørslen i forbindelse med erhvervsanvendelse ændres fra 100 cm i bredden og 50 cm i højden til 100 cm i bredden og 70 cm i højden. Med denne ændring vil der være overensstemmelse med den nuværende praksis.

§ 7.8 vedr. ydre fremtræden af antennemaster og teknikkabiner

Mulig farvesætning af teknikkabiner ændres fra mørke naturfarver til klassiske jordfarver, som beskrevet nærmere ovenfor under § 7.2

§ 8 vedr. hegn

Det præciseres, at bestemmelserne omkring hegning ikke gælder for landbrugsejendomme, hvor hegnforhold bliver behandlet efter planlovens landzoneregler.

§ 8 vedr. opholdsarealer og befæstede arealer

Den maksimale afstand til eksisterende bebyggelse for etablering af terrasser og lignende opholdsarealer ændres fra 3 til 6 meter, da en afstand på 3 meter kan gøre det svært at indplacere havemøbler hensigtsmæssigt på arealet.

Det præciseres, at bestemmelserne vedr. opholdsarealer og befæstede arealer ikke gælder for landbrugsejendomme, hvor anvendelsen af de ubebyggede arealer, vil blive behandlet efter planlovens landzonebestemmelser.

§ 8.10 vedr. terrænregulering

Det præciseres, at bestemmelserne vedr. terrænregulering ikke gælder for landbrugsejendomme.

§ 8.18 og 8.19 vedr. beplantning i delområde 5, Gammelmose

Bestemmelsen om, at beplantning i skel skal ske med hjemmehørende arter, suppleres med et bilag over hjemmehørende arter.

Det præciseres, at bestemmelser vedr. beplantning og hegning på landbrugsejendomme behandles efter planlovens landzoneregler.

De ovenfor gennemgåede ændringer er præciseret i vedlagte bilag "Oversigt over ændringer til forslag til Lokalplan 257". Af dette bilag fremgår endvidere redaktionelle ændringer af planen, som ikke er af indholdsmæssig betydning.

Det er forvaltningens vurdering, at ændringerne ikke forudsætter gennemførelse af ny høring. Det er endvidere forvaltningens vurdering af ændringerne ikke har indflydelse på den gennemførte miljøscreening og afgørelsen om ikke at foretage en miljøvurdering i henhold til miljøvurderingsloven.

Afgørelse om ikke at gennemføre en miljøvurdering er påklaget

Afgørelsen om ikke at gennemføre miljøvurdering efter Lov om miljøvurdering af planer og programmer er blevet påklaget til Planklagenævnet to gange af Agrovi. Den ene gang på vegne NOLA og den anden gang på vegne af ejere af flere ejendomme inden for lokalplanområdet.

Påklagerne er begrundet med, at der i miljøscreeningen ikke er taget højde for grænseoverskridende påvirkninger, den kumulative effekt, størrelsesorden og rumlige udstrækning af planen samt planens indvirkning på områder eller landskaber, som har anerkendt beskyttelsesstatus på nationalt plan, fællesskabsplan eller internationalt plan.

Det er forvaltningens vurdering, at klagerne over afgørelsen om ikke at gennemføre en miljøvurdering, ikke har opsættende virkning for en endelig vedtagelse af lokalplanen.

Læsevejledning og praksiskatalog

Landzonelokalplanen skal ses i samspil med landzonesagsbehandlingen. Til at belyse dette samspil har forvaltningen som supplement til lokalplanen udarbejdet dels en læsevejledning, der er vedlagt sagen som bilag. Læsevejledningen redegør for det juridiske samspil mellem lokalplanen landzonesagsbehandlingen.

Til yderligere at belyse lokalplanens samspil med landzonesagsbehandlingen vil forvaltningen udarbejde et praksiskatalog, der redegør for Rudersdal Kommunens praksis i landzonesagsbehandlingen. Praksiskataloget skal, i lighed med videnshåndbogen for byggesagsbehandlere, ses som et dynamisk dokument, som vil udvikle sig over tiden således, at det fortløbende vil afspejle kommunens praksis. Et ekstrakt vil blive offentliggjort på hjemmesiden.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet,

- 1) at Lokalplan 257 for et større landområde omkring Sandbjerg landsby vedtages endeligt med de foreslåede ændringer til lokalplanen, og
- 2) at der sker offentliggørelse og kommunikation omkring lokalplan og læsevejledning som foreslået.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 06-06-2018

Byplanudvalget besluttede med de faldne bemærkninger at genoptage sagen på det kommende ekstraordinære møde i udvalget den 18. juni.

Forslag til nye ændringer

Forvaltningens forslag til ændringer på baggrund af udvalgets drøftelse af sagen den 06.06.2018 fremgår af vedlagte bilag ”Ændringsnotat af 13. juni 2018”. Endvidere er vedlagt ny udgave af ”Læsevejledning til lokalplan 257, redigeret 13. juni 2018”.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet,

- 1) at Lokalplan 257 for et større landområde omkring Sandbjerg landsby vedtages endeligt med de foreslåede ændringer til lokalplanen, som fremlagt 06.06.2018 samt de ændringer, der fremgår af ”Ændringsnotat af 13. juni 2018”, og
- 2) at der sker offentliggørelse og kommunikation omkring lokalplan og læsevejledning som foreslået.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 18-06-2018

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Elisabeth Ildal (I) deltog ikke i sagens behandling.

Vedtagelse i Kommunalbestyrelsen den 20-06-2018

KOMMUNALBESTYRELSEN tiltræder Byplanudvalgets indstilling.

Bilag

Lokalplan 257 Sandbjerg endelig

Læsevejledning til lokalplan 257

Høringssvar som fremsendt

Skema med høringssvar og forvaltningens forslag til besvarelser 280518

Skema over ændringer til forslag til Lokalplan 257 290518

Ændringsnotat af 13. juni 2018.

Læsevejledning til lokalplan 257 revideret 13. juni 2018

Punkt 3: Forslag til Lokalplan 259 for et område vest for Kongevejen og nord for Vasevej samt tillæg 2 til Kommuneplan 2017 – Endelig vedtagelse

18/17

Resumé

Kommunalbestyrelsen vedtog den 28.02.2018 Forslag til Lokalplan 259 for et område vest for Kongevejen og nord for Vasevej samt tillæg 2 til Kommuneplan 2017.

Forslaget har været i høring i otte uger fra den 08.03.2018 til og med den 03.05.2018.

Der har i høringsperioden været afholdt et borgermøde om lokalplanens indhold og formål.

Forvaltningen har modtaget fire høringssvar til forslaget i høringsperioden. Høringssvarene omhandler primært den maksimale bygningshøjde, samt gener fra gangbro og parkeringspladser.

Lokalplanen og kommuneplantillægget forelægges Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen til endelig vedtagelse.

Sagsfremstilling

Lokalplanen omfatter matr.nr. 1cm og del af 1ip, Rudegård, Ny Holte beliggende Kongevej 495A og 499 i Holte.

Formålet med lokalplanen er at sikre vækstmuligheder for områdets virksomheder samt at sikre, at ny bebyggelse i volumen, placering og fremtræden tilpasses områdets karakter, terræn og eksisterende bebyggelse. Det har desuden været et formål at udpege bevaringsværdig bebyggelse og beplantning.

Lokalplanen indeholder endvidere bestemmelser for anvendelse, matrikulære forhold, vej- sti- og parkeringsforhold, bebyggelsens omfang, placering og ydre fremtræden, ubebyggede arealer, samt støj, lugt, støv og anden luftforurening. Lokalplanen muliggør tillige opstilling af master til telekommunikation.

I tilknytning til lokalplanforslaget er der udarbejdet et kommuneplantillæg, hvor en del af matr. nr. 1ip, Rudergård, Ny Holte overføres fra rammeområde Ho.B1, hvor anvendelsen er åben lav bolig, til rammeområde Ho.E3 som er udlagt til administration, kursus og hotel. Ligeledes muliggøres byggeri i tre etager enkelte steder.

I høringsperioden er der indkommet fire høringssvar til lokalplanforslaget samt kommuneplantillægget. Vedlagt er høringssvarene samt en skematisk oversigt over de enkelte indsigelser/bemærkninger samt forvaltningens forslag til besvarelse.

Indsigelserne er herunder kort sammenfattet i følgende temaer:

Maksimal bygningshøjde

Indsigelserne omhandler blandt andet muligheden for at bygge i tre etager i forbindelse med indgangspartiet. Desuden gøres der indsigelse mod, at den maksimale bygningshøjde generelt forhøjes til 12,5 meter. Der gøres ligeledes indsigelse mod, at der med lokalplanforslaget gives mulighed for at enkelte bygningsdele, så som ventilation, overbygninger til elevatorer, aftrækskanaler, solenergianlæg og lignende kan gives en højde på op til 14 meter over eksisterende terræn.

Parkering, støj, hegn og beplantning

Der gøres indsigelse mod, at der etableres parkering tæt på de omkringliggende villaejendomme, hvilket vil give gener i form af støj og lys. Det påpeges desuden, at der ønskes, at parkeringsarealerne afskærms mod naboejendommene.

Gangbro, udsigt- og indbliksgener samt skygge

Indsigelserne omhandler de gener, der er forbundet med gangbroen, primært at udsigten fra naboejendommene påvirkes negativt samt, at gangbroen giver indblik- og lysgener, og at skyggepåvirkningen fra gangbroen vil genere de nærmeste naboer.

Forslag til ændringer i Lokalplan 259 på baggrund af indsigelserne

§ 6.2 præciseres:

Bebyggelse må opføres i højst 2 etager i byggefelt A. Dog kan der i byggefelt B opføres bebyggelse i 3 etager, jf. kortbilag

§ 6.3 præciseres:

Bebyggelsens højde må ikke overstige 12,5 meter over eksisterende terræn. Tekniske installationer så som ventilation, overbygninger til elevatorer, aftrækskanaler, solenergianlæg og lignende skal placeres som en integreret del af bebyggelsens tag og må ligeledes ikke overstige 12,5 meter i højden.

Ny § 7.3 tilføjes:

”For gangbroen gælder, at den østlige side mod villabebyggelsen skal fremstå skærmet i synsfeltet, så indbliksgener mod naboejendomme minimeres. Belysning må ikke være til gene for naboejendomme mod øst.

Gangbroen kan udføres med udvendige bygningssider i træ, metal og glas eller jf. § 7.2”. Gangbroen må ikke føres højere op end de nærmeste eksisterende bygninger.

§ 8.1 tilføjes:

”Ved anlæg af nye parkeringspladser skal der mellem naboskel og parkeringspladser etableres afskærmende faste hegn i en maksimal højde på 180 cm. Hegnet skal placeres minimum 1 meter fra skel og skal begrønnes mod naboskel”.

Ny § 12.3 tilføjes:

”Der skal være etableret faste afskærmende hegn mellem nye parkeringspladser og naboskel, jf. § 8.1”

Kortbilag 2:

Maksimalt etageantal er præciseret på kortbilag 2, så det fremgår af hvert byggefelt, hvor mange etager, der maksimalt må bygges.

Byggefeltet B med ankomstarealer og konferencefaciliteter, hvor der kan være tre etager, er indtegnet.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at de udlagte byggefelter er placeret i respekt for det eksisterende landskab og med et hensyn til de omkringliggende ejendomme. Byggefelterne er primært placeret i tilknytning til eksisterende bebyggelse, og det største byggefelt er placeret i ikke umiddelbar nærhed til villabebyggelsen. Der gives ikke med den nye lokalplan højere bebyggelsesprocent end tidligere, men det muliggøres alene, at restrummeligheden kan udnyttes.

I forhold til højden foreslås der fastholdt mulighed for 12,5 m dog således, at dette også gælder for tekniske installationer. I forhold til antal etager præciseres det, at der alene kan være tre etager i den del af byggeriet, som rummer ankomstarealer og konferenceaktivitet., og som er afgrænset på kortbilag 2.

Der er stillet krav om, der skal etableres afskærmende hegn mod naboer ved etablering af nye parkeringspladser, så der blandt andet skærms for lysgener fra billygter. Yderligere er der tilføjet en bestemmelse om gangbroens ydre fremtræden for at imødekomme indbliksgener og lys gener fra gangbroen mod villabebyggelsen.

De foreslåede ændringer af lokalplanen tilstræber samlet set at imødekomme indsigelserne i forhold til almindelige naboforhold, herunder indbliksgener.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet, at Lokalplan 259 for et område vest for Kongevejen og nord for Vasevej samt tillæg 2 til Kommuneplan 2017 vedtages med de foreslåede ændringer.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 18-06-2018

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.
Elisabeth Ildal (I) deltog ikke i sagens behandling.

Vedtagelse i Økonomiudvalget den 20-06-2018

ØKONOMIUDVALGET indstiller Byplanudvalgets indstilling tiltrådt.
Randi Mondorf (V) deltog ikke i punktets behandling.

Vedtagelse i Kommunalbestyrelsen den 20-06-2018

KOMMUNALBESTYRELSEN tiltræder Byplanudvalgets indstilling.

Bilag

Lokalplan 259 for et område vest for Kongevejen og nord for Vasevej, endelig vedtagelse

Lokalplan 259 - Indsigelser og forslag til svar

Lokalplan 259 - Høringssvar samlet

Punkt 4: Forslag til Lokalplan 261 for et område ved Grøndalsvej – Vedtagelse til udsendelse i høring

18/17

Resumé

Byplanudvalget besluttede den 07.02.2018 at igangsætte udarbejdelsen af en lokalplan for grunden, hvor den tidligere Kajerød Skole lå. Lokalplanen skal muliggøre opførelse af et nyt boligområde på baggrund af det vindende projekt efter kommunens udbud af grunden.

Lokalplanforslaget er blevet miljøvurderet i forhold til støj fra Birkerød Kongevej og fra beredskabsstationen og servicestationen i forhold til de kommende boliger.

Købere af grunden præsenterede deres projekt for Byplanudvalget på mødet den 11.04.2018.

Sagen forlægges for Byplanudvalget og Kommunalbestyrelsen til beslutning.

Sagsfremstilling

Baggrunden for lokalplanforslaget er, at Kommunalbestyrelsen på baggrund af offentligt udbud i efteråret 2017 har indgået aftale om salg af ejendommen til en ny boligbebyggelse på 70 boliger. Salget er betinget af vedtaget lokalplan.

Køberne af ejendommen, REKA Gruppen og KAB, har anmodet om lokalplan, der muliggør det vindende bud. Udbuddet indeholdt en række forudsætninger herunder af planmæssig karakter.

Projektet indeholder 70 tæt-lav boliger i 1 og 2 etager, hvor de 25 er almene boliger.

Lokalplanforslaget er udarbejdet som en projektlokalplan, der specifikt muliggør det vindende projekt i overensstemmelse med udbuddet og kommuneplanens rammer.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet afgrænses af Birkerød Kongevej i syd, Grøndalsvej i øst, en øst-vestgående offentlig sti og boldbane i nord og en nord-sydgående offentlig sti i vest.

Langs Grøndalsvej findes en bevaringsværdig allé med asketræer om en gangsti samt parkeringspladser anlagt vinkelret. Sti og parkering er lagt i brosten.

Mod Birkerød Kongevej findes to erhvervsjendomme, hvor der er beredskabsstation og servicestation med vaskehal.

Gældende planlægning

For den tidligere Kajerød Skole gælder Partiel Byplanvedtægt 4, som udlægger området til offentlige formål i form af skole. Byplanvedtægten aflyses.

For beredskabsstationen og servicestationen gælder Lokalplan 83, som ved vedtagelsen af denne lokalplan suppleres med dette tillæg til de gældende bestemmelser.

Kommuneplan 2017 fastlægger rammebestemmelser, der blandt andet muliggør boligformål på den tidligere Kajerød Skole og beredskabsstationen.

Kommuneplanens rammebestemmelser muliggør ligeledes en bredere anvendelse end lokalplanen af tankstationens arealer.

Lokalplanens indhold

Det er lokalplanens formål,

- at muliggøre nyt boligområde i form af tæt-lav boliger og etageboliger i god sammenhæng med det omgivende område
- at fastlægge den grønne struktur i området som en integreret del af den nye bebyggelse.

Delområder

Lokalplanens område inddeles i 3 delområder, hvor delområde A omfatter projektområdet til boliganvendelse, delområde B omfatter beredskabsstationen og delområde C omfatter servicestationen.

Anvendelse

I delområde A kan der være tæt-lav boliger og etageboliger.

I overensstemmelse med udbuddet er der muliggjort byggeri af ialt 70 boliger, heraf også almene boliger.

I overensstemmelse med kommuneplanrammen for delområde B muliggøres der ud over erhverv og offentlige formål også boligformål.

I delområde C udvides anvendelsen til også at omfatte lettere håndværksvirksomhed inden for miljøklasse 1-3 i overensstemmelse med kommuneplanrammen.

Lokalplanen muliggør endvidere opstilling af mobilantennemast.

Vej-, sti- og parkeringsforhold

Eksisterende stier i området bevares med offentlig adgang.

Det nye boligområde vejbetjenes fra Grøndalsvej samt fra ny boligvej, som indrettes som lege- og opholdsgade, max. 15 km/t. Der bliver mulighed for tværgående stiforbindelser, der forbinder området internt og med det omgivende område.

Der skal etableres 2 parkeringspladser pr. bolig. For boliger med adgang fra Grøndalsvej benyttes de eksisterende parkeringspladser vinkelret på Grøndalsvej under allétræerne. For boligerne med adgang fra den nye boligvej etableres parkeringen på egen grund, hvor den ene plads bliver i carport.

For delområderne B og C præciseres kravene til parkering i forhold til forskellige anvendelser.

Bebyggelse

Boligbebyggelse skal opføres som en af tre boligtyper, type 1 kan være 1-etages sammenbyggede enfamilieshuse, type 2 kan være 2-etages sammenbyggede enfamilieshuse og type 3 (de almene boliger) kan være 2-etages sammenbyggede enfamilieshuse/etageboliger i 2 etager.

Der fastlægges en byggeret på maksimalt 150 m² for klyngehusene og 132m² for rækkehuse, mens der samlet bliver en byggeret på 2450 m² for de almene boliger.

Boliger af samme type skal sammenbygges enten i skel mellem boligbygninger eller i skel mellem sammenbyggede carporte.

Bebyggelsen reguleres af byggelinjer mod vej og skel, hvor byggelinjen mod Grøndalsvej er fastsat af hensyn til sikring af alléen.

Lokalplanen muliggør, at rækkehusene mod Grøndalsvej kan opføre skure 2 m over byggelinje, hvis de punktfunderes.

Bygninger herunder også tilbygninger og sekundær byggeri skal opføres, så de fremstår ens i området i forhold til materialer, farver mv.

Facader opføres i pudset eller blank grå mursten eller mørk naturskifer med mindre facadeelementer i træ samt detaljer i zink eller sortmalet metal.

Ubebyggede arealer

Der skal plantes bøgehæk om de kommende haver. For at sikre et åbent boligområde skal hække i forhaverne mod Grøndalsvej og ud mod den interne vej være 1,2 m høje. Øvrige hække i naboskel og mod stier kan være 1,8 m høje.

Bevaringsbestemmelser

Eksisterende allé langs Grøndalsvej udpeges som bevaringsværdig. Alléen omfatter både de to rækker af asketræer, belægningen i stien og parkeringspladserne mod Grøndalsvej samt rummet under trækronerne indtil 5 m fra stammerne. Hele arealet bliver fællesareal til boligområdet. Grundejerforeningen får pligt til at genplante udgåede træer og mulighed for at fjerne døde og farlige grene, men ikke at beskære eller fælde alléen.

Støj

Mod støjende virksomheder i delområde B og C skal der opføres 2,5 m støjværn.

Miljøvurdering

På baggrund af en indledende screening har forvaltningen iværksat miljøvurdering af lokalplanforslaget. Screeningen viste, at lokalplanens muligheder kunne medføre væsentlig påvirkning af miljøet i forhold til støj. Lokalplanforslaget er

derfor miljøvurderet i forhold støj.

Lokalplanen muliggør opførelse af nye boliger tæt på Birkerød Kongevej og to eksisterende støjende virksomheder. Boliger er en støjfølsom anvendelse.

Beregninger af støjen fra trafik og fra virksomhederne viser, at flere af de fremtidige boliger nærmest Kongevejen vil blive påvirket af støjniveauer over Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

Lokalplanforslaget er på den baggrund tilrettet, så det sikres, at de nye boliger beskyttes mod støj over grænseværdierne. Boligernes haver og facader i stueplan beskyttes af et 2,5 m højt støjværn. Boligernes facader i 1. salsplan skal sikres byggeteknisk, f.eks. ved lukkede altanværn eller tætte facadeløsninger.

På baggrund af de indarbejdede afværgeforanstaltninger vurderer forvaltningen, at lokalplanforslagets muligheder ikke vil medføre væsentlig påvirkninger af miljøet.

Miljøvurderingen af lokalplanforslaget er beskrevet i en miljørapport, som er vedlagt.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet, at forslag til Lokalplan 261 for et område vest for Kongevejen og nord for Vasevej vedtages og offentliggøres i 10 uger sammen med den tilhørende miljørapport.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 18-06-2018

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt, med følgende præcisering: at der til § 5.6 tilføjes ”samt sti til cc”, og at det inden udsendelse præciseres, at miljøvurderingen er nødvendig på grund af omgivelsernes støjpåvirkning af lokalplanområdet.

Formanden bemyndiges til at vurdere behovet for afholdelse af borgermøde.

Vedtagelse i Kommunalbestyrelsen den 20-06-2018

KOMMUNALBESTYRELSEN tiltræder Byplanudvalgets indstilling.

Bilag

Udkast til Lokalplan 261

Miljørapport LP 261

Punkt 5: Strandridergården, Vedbæk Strandvej 506, matr.nr. 8 ad Vedbæk – Lovliggørelse vedrørende terræn og sekundær bebyggelse

18/17

Resumé

I forbindelse med ansøgning om ændret anvendelse af Strandridergården fra børnehjem til bolig for én familie blev der samtidigt søgt om dispensation til opførelse af anneks, ombygning af hovedhus og bearbejdning af haveanlæg. Ansøgning blev forelagt Byplanudvalget på møde den 14.01.2015, hvor forvaltningen bl.a. blev bemyndiget til at meddele byggetilladelse til anneksbygning under visse forudsætninger og til at godkende ændring af trappeadgang til stranden samt et grejskur på ca. 20 m² indarbejdet i skråningen

Under byggeriet er der uden tilladelse eller dispensation fra Lokalplan 59 udført terrænreguleringer, ligesom der uden dispensation fra lokalplanen eller byggetilladelse delvist er opført et orangeri, et teknikhus til pool mv., en havemur i forbindelse med afskærmning af gårdanlæg og udvidelse af eksisterende badebro.

Forvaltningen har modtaget klager fra nabos advokat over de udførte terrænreguleringer, den udførte adgang til stranden, udvidelse af badebroen samt over det opførte grejskur.

Forvaltningen har i forbindelse med en besigtigelse på ejendommen meddelt standsningspåbud for så vidt angår orangeri, teknikhus og havemur samt til yderligere terrænregulering.

Forvaltningen har modtaget ejers redegørelse for de anførte forhold, hvori der er ansøgt om lovliggørende dispensation til bibeholdelse af de udførte arbejder.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Strandridergården er opført i 1890 og tegnet af Arkitekt Th. Bindsbøll. Strandridergården har senest været anvendt til børnehjem, og bygningen er registreret som bevaringsværdig med bevaringsværdi 3 i Kommuneplan 2017.

Det bevaringsværdige hus udgør sammen med parken et hele, som er unikt i området. Grundarealet til Strandridergården er på 11.780 m², og er en af de få større strandejendomme, som ikke er helt udstykket. Der har således ved salget af børnehjemmet været aftalt, at kommunen ønskede at fastholde ejendommens nuværende størrelse, det bevaringsværdige hovedhus og et samlet haveanlæg.

Planmæssige forhold

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 59 for et villaområde i Vedbæk, afgrænset af Vedbæk Nordstrand, Vedbæk Strandvej og Øresund. Lokalplanen udpeger ikke bevaringsværdig bebyggelse. For området gælder:

- § 3.2 På hver ejendom kan der kun indrettes én bolig for én familie.
- § 4.1 Mindste grundstørrelse skal ved nye udstykninger være 2000 m².
- § 5.1 Langs Vedbæk Strandvej pålægges en byggelinje på 15 meter fra vejskel.
- § 5.1 Langs øvrige veje og stier pålægges en byggelinje på 2,5 meter fra skel.
- § 7.2 Boligareal ex. sekundær bebyggelse må ikke overstige 15 % af nettogrundarealet.
- § 7.3 På hver ejendom må kun opføres én beboelsesbygning.
- § 7.3 Der kan opføres garager, carporte og udhuse med et bebygget areal på 75 m² i alt.
- § 7.6 Udhus skal sammenbygges med beboelses- eller garage- / carportbygning.
- § 7.7 Ingen bebyggelse må placeres nærmere kystlinien end angivet i kortbilag.
- § 8.1 Bebyggelsen skal fremtræde som en bygning i såvel arkitektonisk som fysisk henseende.
- § 9.3 Skråningen mod Øresund skal fremstå som en græs- og buskbevokset skrænt.
- § 9.3 Bortset fra nødvendig adgang til stranden må der ikke indrettes anlæg.
- § 9.8 Terrænreguleringer på mere end +/- 0,5 meter må kun foretages med tilladelse.
- § 9.8 Terrænreguleringer må ikke foretages nærmere naboskel end 1,0 meter.

Ejendommen er på den østlige del af grunden omfattet af fortidsminde beskyttelseslinje fra fredet rundhøj. Bebyggelse og ændringer i terræn skal derfor begrænses og Museum Nordsjælland skal høres om bygge- og anlægsarbejder, inden de

igangsættes inden for beskyttelseszonen. Ejers daværende landskabsarkitekt og forvaltningen har haft kontakt med Museum Nordsjælland.

Hovedbygning og annektsbygning

Sagen blev forelagt Byplanudvalget d. 14.01.2015. Der blev den 21.12.2015 meddelt byggetilladelse til om- og tilbygning af hovedbygningen til enfamiliehus samt til opførelse af en annektsbygning med garage i stueetage på 112 m² og i denne én selvstændig beboelseslejlighed på 1. sal på 140 m². Annektsbygningen blev godkendt under forudsætning af, at tidligere eksisterende garager, udhuse mv. blev nedrevet samt, at der lå et principforslag til udstykning af grund, jf. byggelovens § 10A, da der med annekset nu er opført to boliger på ejendommen. Da det som nævnt var et vilkår for Byplanudvalgets beslutning, at ejendommen ikke ville blive udstykket, blev dette præciseret i byggetilladelsen.

Adgangssti

Forvaltningen meddelte den 18.02.2016 tilladelse til etablering af ny strandadgang og skræntregulering. Det blev betinget, at stien var med græs, at terrænet blev givet et mere naturligt forløb, og at reguleringen ikke måtte afvige fra ansøgningens koteplan med angivelse af eksisterende og reguleret terræn.

Adgangsvej / sti til stranden er udført med forløb som godkendt, men i en større bredde og med belægning af chaussesten.

Ejer foreslår, at belægningen tillades, men at den begrønnes med et bunddække. Forslaget begrundes med en bekymring for erosion af stien

Forvaltningen anbefaler, at adgangssten får en maksimal bredde på 2 meter inklusiv en eventuel med chaussesten eller pigsten befæstet vandrende i begge sider på maksimalt 2 X 30 cm, således at selve græssten er på 1.40m. Med dette vil stiforløbet fremstå mere naturligt i skrænten og i overensstemmelse med § 9.3. Dette krav er væsentligt af hensyn til præcedensvirkningen.

Grejskur

Grejskuret blev godkendt på betingelse af, at skuret højst måtte være ca. 20 m², og at skuret skulle bygges helt ind i skrænten og jorddækkes, så der alene måtte være en døradgang synligt.

Forvaltningen finder efter besigtigelse, at grejskuret nu fremstår med synlig facade mod Øresund, og derfor forudsætter dispensation fra lokalplanens § 7.7 om byggelinje mod Øresund.

Forvaltningen finder ikke, at størrelse eller fremtoning af grejskuret er udført i henhold til tilladelsen. Ved syn på stedet blev grejskuret opmålt til ca. 24 m² og med en dybde 2,3 m og længde på 10,4 m. Af kommunens Ortofoto kan det imidlertid ses, at bygningen er på ca. 57 m² i grundplan

Ejer erkender, at grejskurets fundamentsaftryk er på 55 m². Det oplyses, at der er støbt en bærende hovedvæg for at modstå trykket fra bakken og jorden. For at begrænse arealet til tilladt størrelse, er der etableret en intern væg. Taget er jorddækket og tilplantet.

Forvaltningen anbefaler, at grejskuret bør påbydes lovliggjort ved reduktion af bygningens areal til 20 m². Ligeledes bør alene døren til grejskuret efter endt byggeri være synlig, mens øvrige bygningsdele ligger skjult i skråningen, som forudsat.

Terrænregulering

Efter Lokalplan 59 § 9.8 kan der på ejendommen udføres terrænregulering på op til +/- 0,5 m uden kommunens tilladelse. På baggrund af indsigelse fra naboen har ejer fremsendt redegørelse fra landinspektør over de udførte terrænreguleringer. Af dette materiale fremgår det, at grunden mellem hovedhuset og skråning mod Øresund på den nordlige del, er reguleret med omkring 70 – 80 cm på et større område, og op til 1,8 m mod nordskel.

Naboen fremfører, at den foretagne regulering medfører øgede indbliksgener, og strider mod byggelovens bestemmelser om, at hævde opholdsarealer ikke må placeres nærmere naboskel end 2,5 m. Herudover finder naboen, at de har mistet udsigt ud over Øresund.

Ejer gør opmærksom på, at store dele af haveanlægget mangler færdiggørelse ligesom beplantning ved stiforløb og grejskur mangler. Ejer søger en lovliggørende dispensation til det udførte begrundet med, at den udførte regulering ikke er udover, hvad der måtte være naturligt og passende, når grunden har et terrænspring på 4 m over en grundbredde på 60 m. Ejer er uforstående over for, at reguleringer skulle give naboen gener eller fjerne deres udsigt.

Forvaltningen oplyser, at der i byggetilladelsen alene er givet tilladelse til terrænregulering i forbindelse med stiens nuværende forløb og terrænregulering ved hovedhuset.

Forvaltningen anbefaler, at der bør ske en tilbageregulering af terrænet, hvor der er foretaget større reguleringer end de tilladte +/- 0,5 m. Det vil især være områderne langs skel og på de nordlige dele af grunden

Badebro

Istandsættelse og udvidelse af badebroen er udført uden ansøgning og tilladelse/dispensation. Det tidligere børnehjem havde en badebro med fast platform og bro med brohoved. Broen er nu udvidet med endnu et brohoved med længde på ca. 7,5 m og bredde på ca. 5,5 m og er lavereliggende end det eksisterende. Det eksisterende brohoved er forøget i bredden med ca. 1,5 m svarende til bredde af det ekstra brohoved.

Ejer oplyser, at de har retableret den oprindelige bro ved montering af nyt træ på selve broen ud til brohovedet. Ejer mener ikke, at der er sket forlængelse af brohovedet, men alene en udvidelse af brohovedets bredde, ligesom det oprindelige lave brodæk mod syd er ført ud for enden af broen. Der søges om dispensation til bibeholdelse af broen, som den er.

Ved Byplanudvalgets behandling af sagen i 2015 blev det i sagsfremstillingen fremhævet, at udvidelse af badebroen og anlæg af høfder ikke kunne anbefales, og at anlægges skal følge de vedtagne retningslinjer, som har til formål at sikre at de mange broanlæg ikke bliver for dominerende i kystlandskabet.

Forvaltningen anbefaler, at broen reduceres til størrelse og udstrækning som tidligere bro.

Orangeri, teknikhus og havemure samt genopførelse af væksthus.

I december 2017 blev der ansøgt om poolhus og teknikbygning, som der ikke blev givet tilladelse til. I januar 2018 blev der søgt om byggetilladelse til opførelse af et orangeri på 128 m² samt et teknikhus på 28 m² til pool, samlet 156 m². Forvaltningen har i forbindelse med sagsbehandlingen meddelt, at projektet ikke vurderes at være i overensstemmelse med lokalplanen, og at kommunen var sindet at meddele et afslag til projektet.

I forbindelse med aftalt besigtigelse på ejendommen i marts 2018 blev forvaltningen opmærksom på, at byggeriet allerede var under opførelse, hvorfor der blev givet et standsningspåbud. Af påbuddet fremgår det, at sagen vurderes at være af principiel karakter, hvorfor den vil blive forelagt for Byplanudvalget.

Forslag til lovliggørelse fra ejer

Ejers advokat har fremsendt en redegørelse for det opførte byggeri, som er vedlagt sagen. Heraf fremgår det at:

Bygherre har haft indtryk af at yderligere byggeri på ejendommen ikke ville udgøre et problem, da ejendommen har et stort grundareal, og byggeriet er derfor blevet påbegyndt uden byggetilladelse.

Ejendommen under et er med en lav bebyggelsesprocent og bi-bygninger på 156 m² er beregnet til at udgøre 1,59 % af grundarealet med ejendommens nuværende størrelse, dvs. langt under udgangspunktet for sædvanlig bi-bebyggelse. Der har været op imod 4-5 mindre tilbygninger og skure på ejendommen. Der er således et ønske om færre bygninger, og der er sket en bygningsmæssig oprydning på ejendommen i den forbindelse.

I forhold til præcedensvirkning vurderes ejendommen ikke at være sammenlignelig med øvrige ejendomme indenfor lokalplanområdet, da både bebyggelse og grundstørrelse er unik. Dertil kommer, at bygningerne samlet set har skabt et harmonisk præg for ejendommen, og at ejendommen ikke virker overbebygget.

Herudover anføres:

At havemuren ikke forudsætter byggetilladelse, idet den ikke er en bygning

At Landinspektørafsetningen viser, at orangeri overholder afstand til privat fællesvej, hvor teknikhus er placeret ca. 36 cm for tæt på skel. Der søges om dispensation for en mindre overskridelse af byggelinjen

At terrænreguleringer vurderes at være mindre end 0,5 meter

At der er fremsendt alternativt løsningsforslag med etablering af en tredje selvstændig ejendom med lovlig vejadgang for at imødekomme byggelovens § 10A

At der lyses en deklaration på ejendommen, hvorefter Rudersdal Kommune for ejers regning kan kræve udstykning gennemført, men sådan at grunden fortsat fremstår som en samlet ejendom.

Forvaltningens bemærkninger til Orangeri og Teknikhus, samt ønske om retablering af væksthus:

Orangeri og teknikhus

Projektet er opført uden tilladelse og overholder ikke lokalplanens §§ 5.1, 7.3, 7.6 & 8.1 vedr. byggelinje til vej, samlet areal for sekundær bebyggelse, sammenbygningskrav samt, at bebyggelse på den enkelte ejendom skal fremtræde som én beboelsesbygning i såvel arkitektonisk som fysisk henseende.

Orangeri og teknikhus er opført mod ejendommens sydlige skel. Der er opført en havemur i en højde på 2,8 meter, der omkranser haverum mellem hovedbygning og teknikhus således, at der ikke er indkig til pool eller udsyn over ejendommens parkareal og Øresund fra Vedbæk Strandvej. Tegning vedlægges som bilag.

Det er forvaltningens opfattelse, at der ikke er forhåndsgodkendt yderligere sekundær bebyggelse på ejendommen, udover de allerede tilladte 112 m² sekundær bebyggelse i form af anneksbygning med garage i stueetagen samt 20 m² grejskur i skrænt. I dagsordenspunkt den 14. januar 2015 indgik det i behandlingen af sagen, at øvrig sekundær bebyggelse foreslås nedrevet bortset fra et mindre kampestenshus, som blev overvejet bevaret.

I forhold til udstykningsforslaget ses byggelovens § 10A ikke aktuel, idet der ikke ansøges om opførelse af en ny bolig. Såfremt kommunen fastholder, at ejendommen ikke skal kunne udstykkes yderligere, vil dette krav kunne meddeles gennem nedlæggelse af et forbud efter Planlovens § 14, som forudsætter udarbejdelse af en lokalplan.

En havemur med en højde ud over 1,8 meter og med støbt fundament er et bygningselement, der forudsætter byggetilladelse. Den ansøgte havemur er på tegningerne vist med en højde på 2,8 meter, og den er derfor et bygningselement, der skal meddeles tilladelse til. Muren vurderes ikke at være i konflikt med lokalplanens bestemmelser, men den opførte mur ændrer på udsigten fra Strandvejen, oplevelsen af hovedhuset og samspillet med haverummet.

Byplanudvalget har forudsat, at øvrig sekundær bebyggelse skulle nedrives ved meddelelse af tilladelse til anneksbygningen mod nord. Lokalplanens bestemmelser om at samle bebyggelse på ejendommene og begrænse omfanget af sekundær bebyggelse understøtter dette. Den tidligere beslutning og lokalplanen taler således imod en retlig lovliggørelse af den opførte bebyggelse.

I forhold til præcedensvirkning er det, som anført af ejers advokat, en ejendom med et større grundareal end lokalplanens øvrige ejendomme. Derfor blev der også meddelt tilladelse til, at der kunne opføres en anneksbygning indeholdende en garage samt meddelt tilladelse til et grejskur på 20 m², hvor det samlede areal af sekundær bebyggelse oversteg de i maksimale 75 m². Der blev meddelt en dispensation til en overskridelse på i alt 57 m².

Ejendommen Strandridergården er karakteristisk ved det store hovedhus og den dertil hørende park. Den ansøgte havemur med bagvedliggende teknikhus og orangeri, lukker af ud mod Strandvejen og danner et omkransende rum umiddelbart op ad hovedhuset. Det medgives, at Orangeri, teknikhus og mur er arkitektonisk tilpasset det oprindelige bevaringsværdige hovedhus, og det vurderes svært at sammenbygge yderligere byggeri med hovedhuset.

Nyt væksthuis

Når en bygning er nedrevet til fundamentet, giver det ikke en umiddelbar ret til at genopføre den nedrevne bygning, og opførelse af et nyt væksthuis vil falde ind under de samme problematikker som for det opførte orangeri samt teknikhus. Der var på besigtigelsen den 19.03.2018 ikke noget synligt fundament fra det nu forsvundne væksthuis. Der er efterfølgende fremsendt et foto, der viser nu udgravet fundament, hvorpå nyt væksthuis ønskes opført.

Det anføres i redegørelsen fra ejeres advokat, at der på principudstykningsplanen ikke er opført sekundær bebyggelse, hvorfor der anmodes om mulighed for at genopføre væksthuset.

Hertil bemærkes det af forvaltningen, at der på principudstykningsplanen er opført garage i anneksbygningen udover 75 m².

Det er forvaltningens vurdering, at en lovliggørende tilladelse til det opførte orangeri samt teknikhus vil kunne få en uønsket præcedensvirkning i forhold til overholdelse af lokalplanens bestemmelser for sekundær bebyggelse.

Forvaltningens sammenfattede vurdering

Forvaltningen finder, at grejskuret bør påbydes lovliggjort ved reduktion af bygningens areal til max. 20 m² ved at trække facaden tilbage således, at den skjules helt i skråningen som forudsat med kun en synlig dør. Herudover bør adgangsstien retableres med græs.

Forvaltningen finder, at der bør ske en tilbageregulering af terrænet, hvor der er foretaget større reguleringer end tilladt. Det vil især være områderne på de nordlige dele af grunden.

Forvaltningen finder, at broen bør reduceres til størrelse og udstrækning som den tidligere bro i henhold til kommunens retningslinjer for broer ved kysten.

Forvaltningen finder, at en tilladelse til havemur vil være i strid med intentionerne for grunden og kigget ud over Øresund.

Forvaltningen finder, at orangeri og væksthuse er tilpasset stedets arkitektur, men kan ikke anbefale en retlig lovliggørelse med dispensationer fra lokalplanen til det opførte orangeri samt teknikhus. En retlig lovliggørelse vil kunne få en uønsket præcedensvirkning for området og vil være uheldig i forhold til den almindelige retsbevidsthed.

Forvaltningen finder, at forslaget med flere principudstyknings på ejendommen ikke vil være hensigtsmæssig, hvis et åbent præg ønskes bevaret.

Indstilling

Direktionen foreslår,

- 1) at grejskur skal lovliggøres ved, at arealet reduceres til 20 m² og således, at kun en dør er synlig i skrænten som ansøgt og tilladt,
- 2) at der skal ske tilbageregulering af de terrænreguleringer, som er gennemført uden tilladelse, således at lokalplanens bestemmelse om terrænregulering på +/- 0,5 m overholdes,
- 3) at badebro reduceres til en størrelse og udformning, som broen havde før renovering,
- 4) at der meddeles afslag på retlig lovliggørelse af det opførte orangeri og teknikhus, og
- 5) at det fastholdes, at der ikke kan ske yderligere udstykning.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 18-06-2018

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag og understreger, at der skal ske fysisk lovliggørelse, og at det ad punkt 5) tilføjes, at der skal udarbejdes en lokalplan, der kan forhindre udstykning af ejendommen.

Bilag

Dispensationsansøgning og supplerende materiale Vedbæk strandvej 506

Statusplan Vedbæk Strandvej 506 - version 16042018

Illustrationer, orangeri, skrænt og grejskur

Notat fra møde på ejendommen den 19.3.2018

Nivellementsplan efter regulering

Indsigelse vedrørende arbejder på Vedbæk Strandvej 506, 2950 Vedbæk

Projektudstyknings II

Orangeri afstand fra skel samt snit

Østfacade pergola, højde på mur

Orangeri opstalt

Fundament tidl. væksthuse.