

# REFERAT Byplanudvalget 2014-2017 d. 04-06-2014

**Mødedato** Onsdag d. 04. juni 2014 kl. 08:00

**Mødested** Administrationscentret Mødelokale 1

## Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Forslag til Byplanudvalgets mødekalender 2015.....	5
Forslag til budget 2015 samt budgetoverslagsårene 2016-2018 for Byplanudvalget.....	7
Forslag til Lokalplan 243 - Område ved Ernst Bojesens Vej og Rønnebærvej.....	11
Forslag til Lokalplan 237 for et område mellem Kongevejen og Morlenesvej.....	14
Birkerød Station, Stationsvej 5 - Nedrivning af pakhus.....	17
Skovrødvej 11B, Matr.nr 1k Skovrød, Birkerød - Opførelse af helårsbolig.....	20
Banearialet mellem Holte Station og Vejlesøvej/Grønnevej - Etablering af ny omformerstation.....	23
Olesvej 15A og B, matr.nr. 7ø Vedbæk By, Vedbæk - Dispensation til bibeholdelse af bro og hytte i	26
Jægersborg Hegn, matr.nr. 2a Jægersborg Dyrehave, Vedbæk - Vandløbsreguleringsprojekt, dispens	29
Vedbæk Strandvej 463, matr.nr. 2 fk Vedbæk - Ansøgning om bibeholdelse af mur opført i skel mod	32
Høsterkøb Byvej 6, matr. nr. 2 h Høsterkøb - Dispensation fra byggefelt.....	35
Matr. nr. 7h Øverød By, Søllerød - Midlertidigt oplag af muldjord inden for Søllerød Naturpark.....	37
Ansøgning om nyt vejnavn.....	40

## **Punkt 1: Meddelelser**

# Meddelelser

## RESUMÉ

---

Axel Bredsdorff (L) orienterede om tilmelding til byplandage i Herning den 25. og 26. september.

Axel Bredsdorff (L) orienterede om ekstraordinært møde i Byplanudvalget inden Kommunalbestyrelsens møde den 18. juni.

Områdechef Birgitte Kortegaard orienterede om:

- krav om fornyet offentliggørelse af Lokalplan 218 for en del af Skodsborg Strandvej og Høje Skodsborgvej. Sagen fremlægges til august.
- Sag vedrørende Paradis Is og isproduktion på Hotel Marina.
- Henvendelse vedrørende ejendom på Vasevej, der ønskes solgt til dagligvarebutik.
- Status på oplag af sten ved Vedbæk Strand.
- Beplantningsplan fra Vejdirektoratet i forbindelse med Helsingørmotorvejens udvidelse.
- Lovliggørelsessag i Kolonihaveforeningen ved Tornevang.

## **Punkt 2: Forslag til Byplanudvalgets mødekalender 2015**

13/8874

### **Bilag**

Forslag til Kommunalbestyrelsens mødekalender 2015

# Forslag til Byplanudvalgets mødekalender 2015

## RESUMÉ

---

De enkelte stående udvalg skal godkende udvalgets egen mødekalender for 2015, jf. den kommunale styrelseslov.

Sagen forelægges Byplanudvalget til godkendelse.

## Sagsfremstilling

Direktionen har udarbejdet et udkast til mødekalender for møder i Kommunalbestyrelsen, Økonomiudvalget og de stående udvalg i 2015.

Mødekalenderen er med respekt for skoleferier indpasset i kalenderen i alle årets måneder.

Kommunalbestyrelsen har på sit møde den 21. maj 2014 godkendt forslaget for så vidt angår Økonomiudvalgets og Kommunalbestyrelsens møder.

## INDSTILLING

---

Direktionen foreslår, at Byplanudvalget godkender mødekalenderen for 2015.

## Vedtagelse i Byplanudvalget den 04-06-2014

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Erik Møllerup (V) deltog ikke i sagens behandling.

## **Punkt 3: Forslag til budget 2015 samt budgetoverslagsårene 2016-2018 for Byplanudvalget**

14/12785

### **Bilag**

BYU Tilpasningsforslag, Bilag til behandling af budgetforslag 2015-2018 den 4.6.2014

# Forslag til budget 2015 samt budgetoverslagsårene 2016-2018 for Byplanudvalget

## RESUMÉ

---

På baggrund af tidsplanen for budgetlægningen skal fagudvalgene behandle forslag til driftsbudget og investeringsoversigt, herunder evt. omprioriteringer og omplaceringer inden for de tildelte budgetrammer samt påbegynde drøftelsen af forslag til mål i budgettet, jf. aftalen på Kommunalbestyrelsens seminar 28. februar – 1. marts 2014.

Økonomiudvalget vedtog den 23. april 2014 budgetrammerne for driftsbudgettet 2015 – 2018. For at håndtere de likviditetsmæssige udfordringer og overskridelserne af servicerammen besluttede Økonomiudvalget, at der iværksættes en proces, hvor der tilvejebringes likviditetsforbedringer på i alt 65 mio. kr. i budgetperioden, fordelt med 20 mio. kr. i 2015 og 15 mio. kr. årligt i årene 2016-2018.

Fagudvalgene skal således drøfte budgetoplægget for 2015 – 2018, herunder forslag til budgettilpasninger i budgetperioden.

Der henvises til budgetmappen "Budgetoplæg 2015 – 2018", som dannede grundlag for Økonomiudvalgets behandling den 23. april 2014.

Budgetmappen bedes medbragt til mødet.

Sagen blev forelagt Byplanudvalget til drøftelse første gang på mødet den 7. maj 2014.

Forvaltningen har efterfølgende udarbejdet tilpasningsforslag til Byplanudvalgets budget.

Sagen forelægges Byplanudvalget til drøftelse og beslutning.

## Sagsfremstilling

Byplanudvalgets budgetområde fremgår af siderne 39-42 inkl. i "Budgetoplæg 2015 – 2018".

Byplanudvalgets budgetramme for driftsbudgettet udgør netto 1.564.000 kr. i 2015 og 1.566.000 kr. i hvert af årene 2016-2018.

En detaljeret bevillingsoversigt var vedlagt dagsordenen til mødet den 7. maj 2014.

### Målsætninger.

På kommunalbestyrelsens seminar den 28. februar - 1. marts 2014 blev det aftalt, at fagudvalgene drøfter målene til Budget 2015 frem til kommunalbestyrelsens seminar den 20. august 2014. Målene følger som udgangspunkt politikområderne i budgettet, men kan også gå på tværs af udvalg og politikområder. De bør leve op til følgende egenskaber:

- Der opstilles få og forståelige mål med fokus på områdets kerneopgave.
- Fokus på langsigtede, retningsgivende mål som er holdbare i mindst én valgperiode.
- Målene angiver en ønsket effekt, og det skal være muligt at evaluere, om målet er nået.
- Målene skal så vidt muligt baseres på tilgængelige data.

Fagudvalgene fremlægger resultatet af deres arbejde med målene på seminaret den 20. august.

### Serviceudgifter

Ved udarbejdelse af Budgetoplægget er det lagt til grund, at rammen for kommunernes serviceudgifter for 2015 vil blive fastsat som servicerammen for 2014 tillagt pris- og lønfremskrivning.

Med denne forudsætning som grundlag er kommunens beregnede serviceramme overskredet med 20,1 mio. kr. i 2015, med 5,8 mio. kr. i 2016, mens rammen er overholdt i 2017 og 2018.

Ved udarbejdelsen af Budget 2014 i oktober måned 2013 blev det forudsat, at servicerammen i 2015 ville blive overskredet med 2,8 mio. kr., hvilket bl.a. kan tilskrives den budgetlagte ibrugtagning af nye og ombyggede plejecentre i 2015.

At overskridelsen af servicerammen i 2015 i Budgetoplæg 2015 er steget til 20,1 mio. kr. kan blandt andet henføres til de tekniske korrektioner, jf. s. 137-140 i Budgetoplægget.

De tekniske korrektioner medfører en øget overskridelse af servicerammen med 11,2 mio. kr. i 2015. Blandt de væsentligste korrektioner kan nævnes større udgifter til pleje mv. af handicappede, mindre indtægter fra takster på døgninstitutioner mv., større udgifter til ophold på hospice end tidligere budgetteret, samt merudgifter til IT-området.

Hertil kommer virkningen af de demografiske korrektioner, som giver øgede udgifter til skoleområdet og til ældreplejen, jf. s. 143 i Budgetoplægget. De demografiske korrektioner i budgetoplægget medfører en yderligere overskridelse af servicerammen med 4,2 mio. kr. i 2015.

Endelig er udgifterne i 2015 til implementering af folkeskolereformen 2 mio. kr. større end forudsat i Budget 2014.

Servicerammen vil blive endeligt fastsat i forbindelse med sommerens økonomiforhandlinger mellem regeringen og KL.

### Tilpasningsforslag til budgettet

For at håndtere de likviditetsmæssige udfordringer og overskridelserne af servicerammen har Økonomiudvalget som nævnt besluttet, at der iværksættes en proces, hvor der tilvejebringes likviditetsforbedringer på i alt 65 mio. kr. i budgetperioden, fordelt med 20 mio. kr. i 2015 og 15 mio. kr. årligt i årene 2016-2018.

De 60 mio.kr., der forudsættes tilvejebragt ved en årlig likviditetsforbedring på 15 mio.kr. gennem hele perioden, fordeles forholdsmæssigt på grundlag af de enkelte politikområders andel af de samlede nettodriftsudgifter til service. For Byplanudvalget betyder det et årligt tilpasningskrav på 10.000 kr. vedr. politikområdet Faste ejendomme.

Forvaltningen vil komme med forslag til tiltag, som bl.a. kan omfatte følgende:

- Ændringer i serviceniveauet
- Strukturtilpasninger
- Forøgede indtægter
- Effektiviseringer

På fagudvalgenes møder i maj måned gennemførtes en overordnet drøftelse af udmøntning af tilpasningskrav indenfor det enkelte udvalgs område. De konkrete tilpasningsforslag fremgår af vedlagte bilag og forelægges nu til drøftelse. De af fagudvalgene foreløbigt godkendte tilpasningsforslag indarbejdes i Budgetforslag 2015, som udsendes i juli måned og førstebehandles i august måned.

### Investeringsoversigt.

Forslag til investeringsoversigt for 2015 – 2018 er indarbejdet i budgetoplægget på side 159-178.

Der er ikke optaget nogen anlægsprojekter under Byplanudvalget på investeringsoversigten.

## 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 25. august 2014, således at Kommunalbestyrelsen er orienteret om høringssvarene inden førstebehandlingen af budgetforslaget.

## **INDSTILLING**

---

Direktionen foreslår,

- 1) at udvalget arbejder videre med udarbejdelsen af mål til budgettet, og
- 2) at forslag til driftsbudget drøftes, herunder eventuelle omprioriteringer inden for udvalgets budgetramme,
- 3) at udvalget godkender de fremlagte forslag til tilpasninger, således at de indarbejdes i budgetforslaget, og
- 4) at forslag til investeringsoversigt godkendes.

## **Vedtagelse i Byplanudvalget den 04-06-2014**

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

## **Punkt 4: Forslag til Lokalplan 243 - Område ved Ernst Bojesens Vej og Rønnebærvej**

13/31191

### **Bilag**

Lokalplan 243 forslag

Screeningsskema -lokalplan 243

# Forslag til Lokalplan 243 - Område ved Ernst Bojesens Vej og Rønnebærvej

## RESUMÉ

Byplanudvalget tiltrådte den 12. marts 2014 et plangrundlag for udarbejdelse af et forslag til lokalplan for ejendommen Rønnebærvej 19 i Holte (Sneglehuset).

Lokalplanforslaget er foranlediget af et ønske om etablering af et støtte- og aktivitetscenter til brug for Psykiatri og Handicap.

Den ønskede anvendelse er ikke i overensstemmelse med bestemmelserne i den gældende Byplanvedtægt 19. En ibrugtagen til formålet vil forudsætte, at der udarbejdes en ny lokalplan.

Forvaltningen har udarbejdet et forslag til lokalplan, der bl.a. muliggør den ønskede anvendelse.

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

## Sagsfremstilling

Forvaltningen har udarbejdet vedlagte forslag til Lokalplan 243 for et område ved Ernst Bojesens Vej og Rønnebærvej.

Ejendommen Rønnebærvej 19 har hidtil rummet en børneinstitution.

Ejendommen ligger i dag på matrikel 1io Dronninggård, Ny Holte og er planmæssigt omfattet af Byplanvedtægt nr. 19 (tidligere Søllerød). I tillæg nr. 1 til Byplanvedtægten udlægges ejendommens oprindelige matrikler 1io og 1aæk til offentlige formål i form af skole og børnehave. I tillægget fastsættes desuden en udnyttelsesgrad på 0,50.

Kommunalbestyrelsen har den 26. marts 2014 godkendt et grundlag for etablering af et støtte- og aktivitetscenter på ejendommen. Denne ønskede anvendelse er ikke i overensstemmelse med byplanvedtægten. Beslutningen indebærer derfor, at det vil være nødvendigt at udarbejde et forslag til lokalplan.

Lokalplanens formål er, at området kan anvendes til et bredt udvalg af offentlige formål, der kan drage fordel af områdets centrale placering, herunder offentlige og private institutioner, kultur-, undervisnings- og fritidsformål samt administration. Det aktuelle ønske om støtte- og aktivitetscenter er således en af flere mulige former for anvendelse. Lokalplanen sikrer hensyntagen til klimaforhold i form af minimering af energiforbrug og foranstaltninger til klimatilpasning jf. tillæg 2 til Kommuneplan 2013.

Der fastsættes derfor bestemmelser som muliggør lavenergibebyggelse, solfangere, solceller, grønne tage og befæstigelsesgrad.

Forvaltningen foreslår, at plangrundlaget udvides med henblik på at skabe yderligere rummelighed, således at bebyggelsesprocenten ændres fra 30 til 40.

Herudover sikres, at vejadgang sker via Rønnebærvej og Ernst Bojesens vej. Dette giver mulighed for etablering af manøvreplads og parkering.

Kommunalbestyrelsens beslutning af 26. marts 2014 vedrørende etablering af støtte- og aktivitetscenter er truffet på baggrund af en skitse, der forudsætter, at den del af Ernst Bojesens Vej, der grænser op til matr. 1io inddrages i parkerings- og trafikløsningen.

Forvaltningen foreslår på den baggrund, at plangrundlaget udvides, således at den relevante del af Ernst Bojesens Vej inddrages i lokalplanens område. Det samlede område vil omfatte ca. 2.800 m<sup>2</sup>.

Der er fastsat bestemmelser, der sikrer begrænsning af støj og vibrationer fra jernbanen. Der er fastlagt en byggelinje, der holder evt. ny bebyggelse med opholdsarealer min. 25 m fra spormidte. Ny bebyggelse skal overholde Miljøstyrelsens vejledende grænser for støj og vibrationer.

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med Kommuneplan 2013.

Der er foretaget en miljøscreening af udkastet til Forslag til Lokalplan 243. På baggrund heraf vurderes, at planforslaget i henhold til lovens § 4, stk. 2, ikke medfører krav om miljøvurdering.

Begrundelsen for ikke at foretage en miljøvurdering er baseret på, at indretning af offentlige formål i form af institutioner, m.v. på ejendommen ikke vil medføre nogen væsentlig påvirkning af miljøet.

De miljømæssige konsekvenser af lokalplanen vurderes til overvejende at være positive, idet planen bl.a. giver mulighed for etablering af offentlige servicefunktioner, klimaforanstaltninger, samt i tilfælde af ny bebyggelse, sikrer et passende lavt niveau af støj og vibrationer fra jernbanen.

## **INDSTILLING**

---

Direktionen foreslår indstillet,

- 1) at forslag til Lokalplan 243 godkendes med henblik på offentliggørelse i mindst 8 uger, og
- 2) at der på baggrund af den gennemførte miljøscreening ikke foretages en miljøvurdering.

### **Vedtagelse i Byplanudvalget den 04-06-2014**

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

## **Punkt 5: Forslag til Lokalplan 237 for et område mellem Kongevejen og Mørlenesvej**

13/16965

### **Bilag**

Miljøscreening

Forslag til lp 237. pdf

# Forslag til Lokalplan 237 for et område mellem Kongevejen og Morlenesvej

## RESUMÉ

---

Forvaltningen modtog i 2012 en henvendelse fra TDC A/S om tilladelse til at kunne anvende bygningen Morlenesvej 2, 2840 Holte til administrativt og liberalt erhverv udover den nuværende lovlige anvendelse til telefoncentral.

Anvendelsen forudsætter ændring af plangrundlag.

Byplanudvalget besluttede den 6. november 2013, at der udarbejdes forslag til lokalplan for et område ved Morlenesvej.

På den baggrund og efter yderligere dialog med ansøger har Forvaltningen udarbejdet forslag til Lokalplan 237 for et område mellem Kongevejen og Morlenesvej.

Sagen forelægges Byplanudvalget og Kommunalbestyrelsen til godkendelse med henblik på offentlig høring.

## Sagsfremstilling

På baggrund af Byplanudvalgets beslutning den 6. november 2013 har forvaltningen udarbejdet vedlagte forslag til Lokalplan 237 for et område mellem Kongevejen og Morlenesvej.

På baggrund af henvendelsen i 2012 blev kommuneplanens rammebestemmelser efterfølgende ændret ved vedtagelse af Kommuneplan 2013.

Pågældende ejendom er omfattet af bestemmelser for rammeområde Ho.T3 – Morlenesvej, Kongevejen. Områdets anvendelse er: Telefoncentral, administration, liberale erhverv og publikumsorienteret service. Der kan ikke opføres yderligere bygninger.

Forslag til Lokalplan 237 fastsætter områdets anvendelse til teleteknisk anlæg med dertilhørende funktioner samt til administration, liberale erhverv og publikumsorienteret service.

Med lokalplanen sikres det, at der ikke kan opføres yderligere bebyggelse eller ny bebyggelse efter nedrivning uden forudgående ny lokalplanlægning.

Lokalplanen indeholder bestemmelser for bebyggelsens ydre fremtræden, parkering og de ubebyggede arealer.

Lokalplanen indeholder desuden bestemmelser om skiltning og belysning, som i det store og hele svarer til bestemmelser i Lokalplan 121, som ophæves for nærværende lokalplans område. Ligeledes ophæves Byplanvedtægt 11 fra 1967 også for nærværende lokalplans område.

Der er foretaget screening af lokalplanens indvirkning på miljøet, jf. lov om miljøvurdering af planer og programmer. Det er vurderet, at planen ikke har væsentlig indvirkning på miljøet, og at den derfor ikke skal miljøvurderes.

Grundlaget for denne vurdering kan læses i lokalplanens afsnit om "Miljøvurdering". Screeningskema vedlægges som bilag.

## INDSTILLING

---

Direktionen foreslår indstillet,

1) at forslag til Lokalplan 237 for et område mellem Kongevejen og Morlenesvej godkendes med henblik på offentliggørelse i ti uger, og

2) at der på baggrund af den foretagne miljøscreening ikke foretages en miljøvurdering.

#### **Vedtagelse i Byplanudvalget den 04-06-2014**

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

## **Punkt 6: Birkerød Station, Stationsvej 5 - Nedrivning af pakhus**

13/19483

### **Bilag**

Situationsplan

Fotos fra SAVE registrering

Dispositionsplan

# Birkerød Station, Stationsvej 5 - Nedrivning af pakhus

## RESUMÉ

---

DSB søgte den 17. juli 2013 om tilladelse til at nedrive det gamle godspakhus beliggende vest for Birkerød Station. Bygningen er bevaringsværdig i kategori 3.

Stationsbygningerne indgår i området for Birkerød Bymidte som er udpeget som særligt kulturmiljø. Forvaltningen meddelte 23. juli 2013, at der påtænkes nedlagt et § 14-forbud, såfremt DSB ville fastholde ansøgningen. DSB har meddelt, at de fastholder ansøgningen om nedrivning.

Sagen forelægges for Byplanudvalget til beslutning.

## Sagsfremstilling

DSB søgte den 17. juli 2013 om tilladelse til nedrivning af det gamle godspakhus beliggende vest for stationsbygningen. Godspakhuset er opført i 1934.

Bygningen er i SAVE-registreringen udpeget som bevaringsværdig i kategori 3. Herudover indgår hele stationsanlægget, og bygningerne i området er udpegede som særligt kulturmiljø i kommuneplanen.

SAVE-registreringens begrundelse for bevaring af bygningen i klasse 3 er:

- At bygningen er med til at skabe rammerne for livet på stationen,
- At der er en velproportioneret bygning og
- At den har fine detaljer.

Det ansøgte begrundes med, at DSB ikke anvender bygningen mere, og at den forfalder.

Herudover har DSB en del tomme lokaler i de øvrige bygninger. Bygningen findes desuden at ligge uhensigtsmæssigt i forhold til passageradgang til og fra perron. Desuden er der stærkt brug for arealet til udvidelse af cykelparkering.

DSB finder herudover, at bygningen ikke efter deres opfattelse har specielle arkitektoniske kvaliteter som en 1930-er bygning.

Forvaltningen er enig i SAVE-registreringens begrundelse for bebyggelsens høje bevaringsværdi.

Hvis kommunen på den baggrund vil nedlægge forbud mod nedrivning, skal der nedlægges et §-14 forbud. Det medfører, at kommunen er forpligtet til at udarbejde ny lokalplan for området inden et år fra nedlæggelse af forbuddet.

Da bygningen imidlertid er opført væsentligt senere end de to øvrige bygninger på stationen, der er fra 1886, og ikke har samme detaljeringsgrad og dermed arkitektonisk værdi, vurderes det af hensyn til behovet for etablering af bl.a. cykelparkering rimeligt at udtage bygningen af SAVE-registreringen og godkende dens nedrivning.

Forvaltningen foreslår således, at der ikke nedlægges § 14-forbud mod nedrivning for at give plads til nødvendig cykelparkering, adgang til perroner, trafikomlægning mv. Forvaltningens notat vedlægges som bilag.

## INDSTILLING

---

Direktionen foreslår, at forvaltningen meddeler nedrivningstilladelse til godspakhuset, og at bygningen udtages af SAVE-registreringen.

#### **Vedtagelse i Byplanudvalget den 04-06-2014**

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag med 6 stemmer for (Axel Bredsdorff (L), Erik Møllerup (V), Søren Hyldgaard (V), Anika Rée (V), Claus Larsen (C) og Jacob Jensen (Ø)) og 1 stemme i mod (Jens Bruhn (A)) med stemmeforklaringen, at han ikke vil være med til at nedlægge en bevaringsværdig bygning i den centrale del af Birkerød, men at den eksisterende bygning bør anvendes til cykelparkering.

Udvalget ønsker ved nedrivning af bygningen, at det sikres, at en ny samlet cykelparkering er tilpasset de øvrige bevaringsværdige bygninger ved Birkerød Station og har en bedre tilgængelighed end den nuværende.

## **Punkt 7: Skovrødvej 11B, Matr.nr 1k Skovrød, Birkerød - Opførelse af helårsbolig**

14/5524

### **Bilag**

Oversigtskort

Ansøgning

Tegningsmateriale

# Skovrødvej 11B, Matr.nr 1k Skovrød, Birkerød - Opførelse af helårsbolig

## RESUMÉ

På ovennævnte ubebyggede ejendom i landzone ansøges der om tilladelse til at opføre en helårsbolig på ca. 181 m<sup>2</sup> samt et udhus på ca. 12,5 m<sup>2</sup>.

Det ansøgte forudsætter, at der meddeles landzonetilladelse i henhold til planlovens § 35, stk.1.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

## Sagsfremstilling

Ejendommen har et samlet areal på ca. 800 m<sup>2</sup>, der er beliggende i 2. række i forhold til den oprindelige bebyggelsesstruktur med Skoverød Huse langs den sydvestlige side Skovrødvej.

Det ansøgte kræver landzonetilladelse i henhold til planlovens § 35, stk. 1.

Ejendommen er endvidere omfattet af skovbyggelinje efter naturbeskyttelsesloven § 17, stk. 1. I medfør af ændret lovgivning pr. 1. januar 2014 skal der imidlertid ikke længere meddeles dispensation fra naturbeskyttelsens skovbyggelinje til opførelse af bebyggelse m.m, når det ansøgte kræver meddelelse af landzonetilladelse.

I Kommuneplan 2013 er ejendommen beliggende i et område, der er udpeget som beskyttelsesområde for landskabs-, natur- og kulturværdier i det åbne land. Inden for beskyttelsesområder må der som hovedregel ikke opføres bygninger, der ikke er nødvendige for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri.

I kommuneplanens rammer for fremtidig planlægning er ejendommen beliggende i enkeltområde RU.B3 for Skovrød med anvendelse til boligformål i landzone med åben lav boliger.

Rammeområdet afgrænses mod nordvest af Birkerød Kongevej, hvorfra det strækker sig mod sydvest ned til arealerne med Dumpedalsfredningen. Mod nordvest og sydøst grænser rammeområdet op til det åbne land.

Ejendommen er ikke omfattet af bygnings- eller kulturmiljømæssige bevaringsværdier.

### Det ansøgte

Enfamiliehuset ønskes opført i en etage med et bruttoetageareal på ca.181 m<sup>2</sup>. Endvidere ønskes der etableret et udhus på 12,5 m<sup>2</sup>. Boligen opføres i gråbrune mursten, sorte tagsten, samt hvide eller antracitfarvede vinduesrammer. Skuret opføres med træbeklædning.

Ejendommen har vejadgang fra en sidevej mod sydvest fra Skovrødvej. Der ansøges om at kunne opføre boligen i en afstand på ca. 4,28 m fra skel mod adgangsvejen for bl.a. at kunne holde en afstand på 2,5 m til naboskel mod sydøst.

### Forvaltningens bemærkninger

Ejendommen ligger tæt på naboboligerne og det åbne land. Med denne placering vurderes der at kunne opstå nabogener og uhensigtsmæssig landskabelig påvirkning, såfremt der i forbindelse med den ansøgte anvendes reflekterende tagmateriale, og/eller etableres udendørsbelysning ud over fornødent orienteringslys ved adgangsarealer.

Ejendommens afgangsvej har et videre forløb mod sydvest til de yderst beliggende ejendomme op til fredningsarealerne i Dumpedalen. Det eksisterende grønne og åbne vejrum understøtter rammeområdetets samspil med det tilliggende åbne land, herunder fredningsarealerne. Planlægningsmæssigt er der i kommuneplanens generelle rammebestemmelser ved lokalplanlægning fastlagt, at der som udgangspunkt skal holdes en bygningsfri min. afstand på 5 m. fra vejskel til sikring vejrummenes åbne fremtræden.

I forbindelse med det ansøgte er vejrummets fremtræden styrket af, at ejendommen på den modsatte side af vejen har stort og åbnet haveareal ud mod vejen. I kraft af dette vurderes hensynet til bevaring af vejrummets grønne fremtræden sikret, såfremt det betinges, at hegn mod vej udføres som levende hegn.

I forlængelse af ovennævnte bør det som forudsætning for meddelelse af landzonetilladelse betinges:

a) at tagmaterialet ikke er af reflekterende art eller overfladebehandlet med materiale, så det fremtræder reflekterende,

b) at der ikke etableres dominerende belysning/projektører på ude- og opholdsarealer eller opsættes spots/lamper til oplysning af hele facader mv. og

c) at hegn langs Skovrødvej udelukkende etableres som levende hegn, evt. suppleret med simpelt trådhegn på havesiden af hækken i en højde, der ikke overstiger overkant af denne.

Det ansøgte har været sendt til orientering hos de tilgrænsende naboer, hvilket ikke har resulteret i bemærkninger.

Ved fastsættelse af ovennævnte vilkår vurderes det ansøgte ikke at medføre u hensigtsmæssig påvirkning af værdierne i rammeområdet og det nært beliggende åbne land, herunder de fredningsarealerne i Dumpedalen.

På baggrund af ovennævnte punkter samt ejendommens ovennævnte planlægningsmæssige status med anvendelse til boligformål vurderes der samlet at være grundlag for at meddele landzonetilladelse.

## **INDSTILLING**

Direktionen foreslår, at der meddeles landzonetilladelse i henhold til planlovens § 35, stk. 1, til opførelse af det ansøgte under forudsætning af opfyldelse af ovennævnte betingelser i punkterne a) - c).

### **Vedtagelse i Byplanudvalget den 04-06-2014**

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag med den bemærkning, at vilkår c præciseres, således at krav til hegning følger bestemmelser fra byzoner.

## **Punkt 8: Banearealet mellem Holte Station og Vejlesøvej/Grønnevej - Etablering af ny omformerstation**

14/3242

### **Bilag**

Foto af eksisterende omformerstation i Bistrup

Oversigtskort, der viser bebyggelse til nedrivning

Oversigtskort, der viser placering af ny omformerstation

# Banearealet mellem Holte Station og Vejlesøvej/Grønnevej - Etablering af ny omformerstation

## RESUMÉ

---

Banedanmark ønsker at opføre en ny omformerstation på banearealet mellem Holte Station og Vejlesøvej/Grønnevej.

Omformerstationen ønskes placeret ud for T-krydset ved Vejlesøvej/Grønnevej og skal erstatte den eksisterende store omformerstation, der er beliggende længere mod syd i skel mod Grønnevej.

Det ansøgte kræver landzonetilladelse, herunder hensyntagen til naturbeskyttelseslovens skovbyggelinje i forhold til Geelskov.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

## Sagsfremstilling

Den eksisterende omformerstation er udtjent og ønskes erstattet med en ny, tidssvarende omformerstation med en mere hensigtsmæssig beliggenhed i forhold til terræn og adgangsveje.

Omformerstationen skal, som den eksisterende, anvendes i forbindelse med Banedanmarks kørestrømanlæg og vil være en ubemandet teknisk bygning.

Huset opføres som et længehus på ca. 8 m x 21 m (ca. 170 m<sup>2</sup> etageareal) og et 30° sadeltag. Højde til kip vil være ca. 6,8 m. Facaderne udføres som vandskuret tegl og tagdækningen i røde tegl. Facaderne vil af sikkerhedshensyn fremstå meget lukkede, dog med et højtsiddende vindues- og ventilationsbånd under taglinjen i hele facadeforløbet. Gavlene vil fremstå helt lukkede.

Huset ønskes udført med samme udtryk som den eksisterende omformerstation mellem Bistrup Hegn og banen i Bistrup, idet dette udtryk vurderes at være i slægtskab med områdets bygninger.

Placeringen ud for T-krydset Vejlesøvej/Grønnevej giver mulighed for at betjene omformerstationen fra banearealet. Mod Vejlesøvej/Grønnevej vil omformerstationen være afskærmet af en beplantet skråning, der stiger fra vejarealet og op til manøvrearealet vest for banen.

Etableringen af den nye omformerstation forudsætter nedrivning af eksisterende personalebygning, garager og redskabsrum. Derudover vil den eksisterende omformerstation blive nedrevet, når den nye omformerstation er taget i brug.

Den eksisterende personalebygning m.m. har en maksimal højde på ca. 5,1 m. Anvendelsen af den er nedlagt og vil ikke skulle erstattes af nybyggeri.

Oversigtskort, der viser placeringen af den nye omformerstation og den bebyggelse, der skal nedrives, er vedlagt dagsordenen. Endvidere er vedlagt et foto af eksisterende omformerstation i Bistrup.

Banearealerne er beliggende i landzone og inden for naturbeskyttelseslovens skovbyggelinje i forhold til Geelskov.

Opførelsen af den nye omformerstation kræver landzonetilladelse, herunder hensyntagen til beliggenheden i forhold til Geelskov.

Det er forvaltningens vurdering, at den nye omformerstation med sin placering og sit materialevalg er søgt tilpasset omgivelserne.

Det vurderes at være positivt, at der sker en oprydning i den meget forskelligartede bebyggelse på den del af banearealerne og på grund af den beplantede skråning mod Vejlesøvej/Grønnevej vurderes bebyggelsen, på trods af en øget højde i forhold til den eksisterende personalebygning m.m., ikke at blive voldsomt dominerende og synlig fra boligejendommene langs vejstrækningen.

Ansøgningen er sendt til orientering hos de nærmest beliggende naboer langs Vejlesøvej og Grønnevej samt til Naturstyrelsen, som ejer af Geelskov.

Eventuelle bemærkninger fra orienteringen vil blive forelagt på mødet.

## **INDSTILLING**

---

Direktionen foreslår, at der meddeles landzonetilladelse til det ansøgte under forudsætning af, at der ikke er fremkommet væsentlige bemærkninger fra naboer og skovejer.

### **Vedtagelse i Byplanudvalget den 04-06-2014**

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

## **Punkt 9: Olesvej 15A og B, matr.nr. 7ø Vedbæk By, Vedbæk - Dispensation til bibeholdelse af bro og hytte indenfor reduceret åbeskyttelseslinje**

11/16580

### **Bilag**

Fotoillustration

Svar på naboorientering - Friluftsrådet - Svar på naboorientering - Friluftsrådet.pdf

Svar på naboorientering - Ole og Birgitte Lembcke - Svar på naboorientering - Ole og Birgitte Lembcke.pdf

Svar på naboorientering - Vedbæk Grundejer- og Beboerforening - Svar på naboorientering - Vedbæk Grundejer- og Beboerforening.pdf

# Olesvej 15A og B, matr.nr. 7ø Vedbæk By, Vedbæk - Dispensation til bibeholdelse af bro og hytte indenfor reduceret åb beskyttelseslinje

## RESUMÉ

---

Forvaltningen har i forbindelse med lovliggørelse af nogle anlæg på Olesvej konstateret, at der uden tilladelse er opført en bro og en hytte på en ø i søen på Olesvej 15A og 15B.

Forvaltningen anbefaler på baggrund af en afvejning af de forskellige hensyn i sagen, at der meddeles dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 16, stk. 1, og § 9.6 i Lokalplan 148 til bibeholdelse af broen og hytten på Olesvej 15A og 15B.

Sagen forelægges Byplanudvalget til godkendelse.

## Sagsfremstilling

Forvaltningen har i forbindelse med lovliggørelse af nogle anlæg på Olesvej konstateret, at der uden tilladelse er opført en bro og en hytte på en ø i søen på Olesvej 15A og 15B – foto vedlagt.

Ejendommen, der består af 2 ejerlejligheder, er omfattet af en reduceret åb beskyttelseslinje i henhold til naturbeskyttelseslovens § 16, stk. 1 ved Maglemoserenden, hvorefter der ikke må placeres bebyggelse indenfor området.

I henhold til § 9.6 i lokalplan 148 er det ligeledes fastlagt, at der ikke må placeres bebyggelse indenfor det beskyttede område. Broen og hytten er dermed både i strid med bestemmelserne i naturbeskyttelsesloven og lokalplanen.

Søen er tillige omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3, hvorefter, der ikke må foretages ændringer i tilstanden af naturlige søer, hvis areal er på over 100 m<sup>2</sup>.

Ejerne af ejendommen, der har overtaget ejerlejlighederne i henholdsvis 1989 og 1998, har på en henvendelse fra forvaltningen oplyst, at anlægget er opført af den tidligere ejer i forbindelse med afholdelse af en bryllupsfest tilbage i 1974.

Hverken forvaltningen eller ejerne har kunnet finde en ansøgning om eller dokumentation for en godkendelse af anlæggene. Forvaltningen har ingen grund til at betvivle, at anlæggene er opført i 1974, hvilket understøttes af kommunens luftfoto for området.

Ejerne har ansøgt om dispensation til bibeholdelse af anlæggene med den begrundelse, at disse harmonerer med haven og dens beplantning. Gangbroen skal i henhold til ejerne sikre adgang til øen med henblik på vedligeholdelse, så øen ikke gror til. Ejerne gør desuden gældende, at der er tale om et meget lille anlæg, der ikke forstyrrer havens overordnede naturmæssige karakter.

Den 8. april 2013 fik ejerne af Olesvej 15A og 15B meddelelse om, at sagen om broen og hytten var opgivet. Dette skete ud fra en antagelse af, at fristen for lovliggørelse af et ca. 40 år gamle anlæg var forpasset. Afgørelsen blev imidlertid vurderet som en fejl, idet overskridelser af beskyttelseslinjer i relation til naturbeskyttelsesloven som hovedregel ikke forældes.

Det blev den 11. juni 2013 meddelt ejerne, at forvaltningen ville genoptage sagen og forelægge ejernes dispensationsansøgning for Byplanudvalget.

Det taler for et krav om fjernelse af broen og hytten, at kommunen normalt fører en meget restriktiv praksis i håndhævelsen af beskyttelseslinjer. Dette gælder specielt når der er tale om anlæg indenfor en reduceret åbeskyttelseslinje. Endvidere har ejerne ikke – forvaltningen bekendt – investeret i tillid til afgørelsen. Samtidigt har anlægget i sig selv en ringe økonomisk værdi.

Det taler også for et krav om fjernelse, at anlæggene udgør et indgreb i området som et vigtigt landskabselement, samt et levested og en spredningskorridor for plante- og dyrelivet.

Modsat er søen beliggende på privat ejendom uden offentlig adgang og har dermed ingen bredere rekreativ betydning. Samfundsmæssige interesser ses i den sammenhæng derfor at være mindre væsentlige.

Desuden bemærkes det, at det i Natur- og Miljøklagenævnets praksis er antaget, at selve det forhold, at et byggearbejde er udført for meget lang tid siden kan medføre en begrænsning i myndighedens mulighed for at kræve lovliggørelse.

Omfanget af denne begrænsning – indrettelseshensyn - er baseret på en konkret vurdering af bl.a. karakteren af det ulovlige forhold. I det foreliggende tilfælde, hvor forholdet er næsten 40 år gammelt, må de nuværende ejere antages at være i god tro og at have indrettet sig derefter.

På baggrund af ovennævnte forhold vurderes det, at der er tale om så særligt et tilfælde, at en retlig lovliggørelse ikke vil skabe en u hensigtsmæssig præcedens for håndhævelse på området.

Under hensyn til ovenstående, er det forvaltningens vurdering, at der kan meddeles lovliggørende dispensation til bro og pavillon.

Der har været gennemført en naboorientering i henhold til planlovens bestemmelser, idet lovliggørelsen forudsætter en dispensation fra lokalplanen. Naboorienteringen har ikke resulteret i indsigelser imod en dispensation.

## **INDSTILLING**

Direktionen foreslår, at der med baggrund i ovenstående meddeles dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 16, stk. 1, og § 9.6 i Lokalplan 148 til bibeholdelse af broen og hytten på Olesvej 15A og B.

### **Vedtagelse i Byplanudvalget den 04-06-2014**

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag med den tilføjelse, at der tinglyses en deklARATION om, at dispensationen alene skal følge den nuværende ejer med 6 stemmer for (Axel Bredsdorff (L), Erik Møllerup (V), Søren Hyldgaard (V), Anika Réé (V), Claus Larsen (V) og Jacob Jensen (Ø)) og 1 stemme i mod (Jens Bruhn (A)) med stemmeforklaringen, at broen og lyshus bør fjernes, fordi det strider imod naturbeskyttelseslovens § 16.

# **Punkt 10: Jægersborg Hegn, matr.nr. 2a Jægersborg Dyrehave, Vedbæk - Vandløbsreguleringsprojekt, dispensation fra fortidsmindebeskyttelseslinje**

14/5145

## **Bilag**

Kortbilag - BYU.pdf

# Jægersborg Hegn, matr.nr. 2a Jægersborg Dyrehave, Vedbæk - Vandløbsreguleringsprojekt, dispensation fra fortidsmindebeskyttelseslinje

## RESUMÉ

---

Rudersdal Kommune har modtaget en ansøgning fra Naturstyrelsen om et vandløbsreguleringsprojekt i Jægersborg Hegn, matr.nr. 2a Jægersborg Dyrehave, Vedbæk i forbindelse med et ønske om at sikre mere vand i skoven.

I området ligger en del fortidsminder. Som følge af projektet vil der indenfor beskyttelseslinjer til fortidsminder skulle foregå jordarbejder og mindre arealer oversvømmes. Det ansøgte kræver således en dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 18, stk.1.

Ansøgningen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

## Sagsfremstilling

Rudersdal Kommune har modtaget en ansøgning fra Naturstyrelsen om et vandløbsreguleringsprojekt i Jægersborg Hegn med det formål at øge naturindholdet i det berørte område. Dette skal bl.a. ske ved at opstemme nogle skovgrøfter i området og dermed sikre mere vand i skoven og skabe naturområder i form af ellesump.

De pågældende arealer ligger på matr.nr. 2a Jægersborg Dyrehave, Vedbæk syd for Skodsborgvej. I området ligger en del fredede fortidsminder, som kaster 100 m beskyttelseslinje.

Projektet behandles i Teknik og Miljø i forhold til vandløbsloven, naturbeskyttelseslovens § 3, internationale naturbeskyttelsesområder m.m.

Som følge af projektet vil der indenfor beskyttelseslinjer til fire fredede gravhøje (020310-118, 020310-120, 020310-168 og 020310-223) skulle foregå jordarbejder og mindre arealer oversvømmes. Ansøgningen kræver således også dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 18, stk.1.

I henhold til naturbeskyttelseslovens § 65, stk. 3, kan kommunalbestyrelsen i særlige tilfælde dispensere fra fortidsmindebeskyttelseslinje.

Museum Nordsjælland – Hørsholm har bl.a. udtalt, at museet ingen indvendinger har imod dispensation til det ansøgte, idet der er tale om blokering af vandløb med tidligere opgravet jord. Desuden må der have været en vis ødelæggelse af kanterne langs vandløbene i forbindelse med den tidligere afgravning. Derudover ligger de fredede gravhøje i en afstand af 40 – 90 m fra vandløbene.

Museet oplyser, at der på selve matriklen tidligere er registreret en del fortidsminder, som både er synlige og mindre synlige i landskabet. Bl.a. er der ca. 50 m uden for projektområder registreret et marksystem (020310-15), som er følsomt overfor kørsel. Såfremt jordarbejde og kørsel begrænses til det viste projektområde, anses det ikke for sandsynligt, at der er bevaret hidtil uregistrerede fortidsminder. Museum Nordsjælland – Hørsholm ser således ingen forhindringer i forhold til vandløbsprojektet.

Forvaltningen vurderer, at projektet ikke vil påvirke fortidsmindernes landskabelige fremtræden, eller indsynet til og udsynet fra disse.

Det vurderes tillige på baggrund af museets udtalelse, at der ikke vil ske en påvirkning af eventuelle arkæologiske anlæg under jordoverfladen.

På baggrund af ovenstående vurderer forvaltningen, at der kan dispenseres fra naturbeskyttelseslovens § 18, stk.1, til det ansøgte naturprojekt med tilhørende jordarbejder.

## **INDSTILLING**

---

Direktionen foreslår, at der meddeles dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 18, stk.1 til det ansøgte naturprojekt med tilhørende jordarbejder.

### **Vedtagelse i Byplanudvalget den 04-06-2014**

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

## **Punkt 11: Vedbæk Strandvej 463, matr.nr. 2 fk Vedbæk - Ansøgning om bibeholdelse af mur opført i skel mod sti**

09/30847

### **Bilag**

Dispensationsansøgning, Vedbæk Strandvej 463 - IMG\_0138.JPG

Dispensationsansøgning, Vedbæk Strandvej 463 - IMG\_0135.JPG

Dispensationsansøgning, Vedbæk Strandvej 463 - kort.pdf

# Vedbæk Strandvej 463, matr.nr. 2 fk Vedbæk - Ansøgning om bibeholdelse af mur opført i skel mod sti

## RESUMÉ

---

Ejeren af ovennævnte ejendom har ansøgt om dispensation fra Lokalplan 60 til bibeholdelse af en mur, opført i skel mod sti og for tæt på vejskel mod Vedbæk Strandvej.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

## Sagsfremstilling

På ovennævnte ejendom er der uden forudgående tilladelse opført en ca. 100 m lang mur i skel mod stien, der forbinder Olgasvej med Vedbæk Strandvej. Muren har en højde på mindst 125/147cm (mur/murtop) mod nord og 163/185cm mod syd, hvor Strandvejen skråner ned. Muren er opført 25 cm fra skel langs den offentlige sti, og ud mod Strandvejen er muren opført ca. 67 -68 cm fra skel.

Stien er med på gamle kort fra 1906. Førrige ejer har opført muren i den tro, at afstanden til skel mod sti var ca. 70 cm, og at der dermed var plads til beplantning foran. Ejeren har været i dialog med parkafdelingen om beplantning langs stien, men ud fra den forudsætning, at muren ikke var opført i skel.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 60, som i § 9.5 fastlægger, at hegn mod vej og sti skal være levende hegn i en maximal højde på 1,8 m. Hvis der ønskes fast hegn skal dette være placeret mindst 80 cm fra skel og der skal foretages tæt beplantning foran ud mod vej eller stiarealet.

Kommunen har over for førrige ejer/ ansøger oplyst at bredden på stien var 2 m, hvorfor ejer har antaget at muren stod ca. 70 cm inde på egen grund. Forvaltningen vurderer, at ejer har været i god tro ved opførelse af muren.

Nuværende ejer har fået murens placering opmålt af en landinspektør, og har på baggrund af resultatet valgt at søge dispensation til bibeholdelse af muren med nuværende placering.

Ejers begrundelse for en dispensation er, at der fra gammel tid har været en mur det pågældende sted, og at den også har fungeret som støttemur, idet terrænet er 50 cm højere inden på ejendommen i forhold til stiens niveau. Desuden anfører ejer, at sydmuren sikrer en god og sikker færdsel, og er medvirkende til et pænt og ensartet stiforløb.

På denne baggrund, og fordi muren sikrer en visuel god helhedsvirkning af stien, kan forvaltningen anbefale en dispensation på følgende vilkår:

- 1) At orientering af naboer og Grundejerforening ikke resulterer i væsentlige, relevante indsigelser, og
- 2) At der foretages beplantning foran muren efter aftale med forvaltningen.

Der er udsendt naboorientering, som også indbefatter Grundejerforeningen, med frist til 30.05.2014. Resultatet heraf vil blive forelagt på mødet.

## INDSTILLING

---

Direktionen foreslår, at der meddeles dispensation fra bestemmelsen i § 9.5 i Lokalplan 60 til murens placering på ovennævnte vilkår med forbehold for indkomne bemærkninger fra høringsen.

---

## **Vedtagelse i Byplanudvalget den 04-06-2014**

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

## **Punkt 12: Høsterkøb Byvej 6, matr. nr. 2 h Høsterkøb - Dispensation fra byggefelt**

14/6758

### **Bilag**

Situationsplan med hovedkloak og byggefelt samt facadetegninger

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

## RESUMÉ

---

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

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

## Sagsfremstilling

Wullum Pasgaard har i forbindelse med ansøgning om byggetilladelse til opførelse af nyt enfamiliehus på 350 m<sup>2</sup>, kælder på 110 m<sup>2</sup>, garage på 35 m<sup>2</sup> og overdækning på 67 m<sup>2</sup> søgt om dispensation til placering af huset delvist udenfor byggefelt fastsat i Lokalplan 94.

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

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

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

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

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

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

## INDSTILLING

---

Direktionen foreslår, såfremt der ved naboorienteringen ikke modtages relevante indsigelser, at der meddeles dispensation til opførelse af enfamiliehuset delvist udenfor byggefelt på betingelser om tilpasning af projektet til lokalplanens §§ 1, 6.1, 6.2 og 6.3.

## Vedtagelse i Byplanudvalget den 04-06-2014

BYPLANUDVALGET udsatte sagen med henblik på bearbejdning af projektet i samarbejde med bygherre og grundejerforening inden genoptagelse.

## **Punkt 13: Matr. nr. 7h Øverød By, Søllerød - Midlertidigt oplag af muldjord inden for Søllerød Naturpark**

14/10008

### **Bilag**

Ansøgning om midlertidigt oplag af muldjord

# Matr. nr. 7h Øverød By, Søllerød - Midlertidigt oplag af muldjord inden for Søllerød Naturpark

## RESUMÉ

---

Søllerød Golfklub har ansøgt Fredningsnævnet for København om tilladelse til midlertidigt oplag af ca. 400 m<sup>3</sup> muldjord inden for Søllerød Naturpark.

Det ansøgte kræver dispensation fra fredningen for Søllerød Naturpark og landzonetilladelse, herunder hensyntagen til naturbeskyttelseslovens skovbyggelinje.

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

## Sagsfremstilling

Muldjorden stammer fra reetableringen af området omkring Vidnæsdam, som der er gennemført en lovliggørelsessag på. Natur- og Miljøklagenævnet traf den 28. januar 2013 afgørelse om reetablering af arealet ved Vidnæsdam i overensstemmelse med et forslag fra Naturstyrelsen. Denne reetablering er nu gennemført.

Udover de ca. 400 m<sup>3</sup> muldjord vil ca. 200 m<sup>3</sup> muldjord, som også stammer fra reetableringen, blive kørt væk.

De ca. 400 m<sup>3</sup> muldjord skal anvendes til anlæggelsen af nye huller på udvidet golfbaneareal.

Arealet, hvor muldjorden ønskes midlertidigt opbevaret, ejes af Naturstyrelsen og er beliggende i landzone samt inden for naturbeskyttelseslovens skovbyggelinje og fredningen af Søllerød Naturpark.

Af det til dagsordenen vedhæftede ansøgningsmateriale er vist et foto af det nuværende oplag ved Vidnæsdam og en markering af det fremtidige areal for opbevaringen af de ca. 400 m<sup>3</sup> muldjord.

Arealet, der aktuelt anvendes som dyrket areal, er i Fredningsnævnets afgørelse af 7. april 2014 om fredning af Søllerød Naturpark udlagt til udvidelse af golfbanen.

Fredningen fastlægger generelt i § 6, at der ikke må foretages terrænændringer eller foretages opfyldning, planering eller afgravning af terrænet udenfor de på kortbilag 1 markerede havearealer.

Oplag af muldjord kræver dispensation fra denne fredningsbestemmelse, uanset at der er tale om et midlertidigt jordoplag.

Såfremt jordoplaget skal ligge der længere end 6 uger kræver det også landzonetilladelse, herunder hensyntagen til skovbyggelinjen

Søllerød Golfklub har overfor forvaltningen oplyst, at jordoplaget forventes anvendt i sommerperioden 2015. Da den midlertidige tidsperiode dermed kommer til at strække sig over ca. et år, vil golfklubben for at mindske påvirkningen af det fredede landskab søge jordoplaget etableret i mindre bunker på maks. 1 m i højden.

Naturstyrelsen har som både ejer og plejemyndighed på arealerne udtalt sig positivt over for det midlertidige jordoplag, både hvor det er beliggende nu, og hvor det ønskes opbevaret, inden det skal anvendes.

Det er forvaltningens vurdering, at muldjorden, under forudsætning af at det kan anvendes til etablering af nye golfbanehuller i overensstemmelse med fredningens bestemmelser herom, bør tillades oplagret midlertidigt til denne etablering kan ske. Det skal bemærkes, at de 400 m<sup>3</sup> muldjord skal anvendes på et 17.100 m<sup>2</sup> stort areal og at en

plan for de nye golfbanehuller skal godkendes af fredningsnævnet inden etableringen i henhold til bestemmelserne i fredningens § 12.

Den ansøgte placering ligger umiddelbart øst og nord for et beplantet bælte. Det vurderes at være en hensigtsmæssig placering for et oplag, der skal anvendes på de samme arealer.

Oplaget vil kunne ses fra en tværgående, eksisterende stiforbindelse fra golfbanearealerne mod øst og videre op til det nordfor beliggende golfbaneareal, men vil ikke fremstå som et dominerende element i det store landskabsrum. Der lægges i den forbindelse vægt på, at der er tale om et midlertidigt oplag.

Forvaltningen foreslår, at det anbefales fredningsnævnet, at det oplagres med en højde på maks. 1 m, og at der sættes en frist for oplaget til 1. august 2015.

Det kan oplyses, at Danmarks Naturfredningsforenings lokalafdeling har udtalt sig om det ansøgte overfor Fredningsnævnet. Naturfredningsforeningen udtaler sig imod en dispensation og henviser til, at jordoplaget kan ske på de arealer ved golfklubbens klubhus, som ikke er fredede.

## **INDSTILLING**

---

Direktionen foreslår,

- 1) at det anbefales over for Fredningsnævnet for København, at der meddeles dispensation til etableringen af et midlertidigt oplag af muldjord som ansøgt og anbefalet, og
- 2) at der meddeles landzonetilladelse til oplaget under forudsætning af fredningsnævnets meddelelse af dispensation fra fredningen.

### **Vedtagelse i Byplanudvalget den 04-06-2014**

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

## **Punkt 14: Ansøgning om nyt vejnavn**

13/25421

### **Bilag**

Kortbilag

# Ansøgning om nyt vejnavn

## RESUMÉ

---

Beboerne på en stikvej beliggende tæt på Trørød Torv har ansøgt om nyt vejnavn. Beboerne er enige, og har foreslået Trørød Have som vejnavn.

Sagen forelægges Byplanudvalget til godkendelse.

## Sagsfremstilling

Beboerne på Rundforbivej 29A - 31A – matr. nr. 5hr, 5qu, 5qo og 5ra Trørød By, Vedbæk, som er en stikvej til Rundforbivej, har fremsendt ansøgning om nyt vejnavn.

Ansøgningen begrundes med, at beboerne er enige om, at det vil være en fordel at have eget vejnavn frem for de eksisterende adresser, da der ofte er problemer med post, der bliver fordelt forkert og med taxaer og andre besøgende, der ikke kan finde vej.

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

Forinden skal disse godkendes af Hovedstadsområdets Vejnavnesamarbejde for at forhindre identiske vejnavne eller vejnavne, som kan give anledning til forveksling indenfor samarbejdskommunerne.

Hovedstadsområdets Vejnavnesamarbejde har den 08. maj 2014 oplyst, at vejnavnesamarbejdet ikke har indvendinger mod anvendelsen af vejnavnet Trørød Have.

## INDSTILLING

---

Direktionen foreslår, at Trørød Have godkendes som vejnavn og ny postadresse for boligerne på Rundforbivej 29A - 31A.

## Vedtagelse i Byplanudvalget den 04-06-2014

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.